תאריך עברי:	כ"ז אלול תשפ"ד
תאריך לועזי:	30 ספטמבר 2024
מס' תיק רמ"י:	203023482
מספרינו (אופק):	49715
לקביעת שכ"ט:	6.08 יח' שומה

לכבוד:

גב' נעמה חבאני,
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: naamah@land.gov.il

מר אבי משה פרס,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
דוד סחרוב 11, ראשון לציון
בדוא"ל: avi@press-sharet.co.il

מר דוד רום,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
יחיעם 10, פתח תקווה
בדוא"ל: office@romdavid.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], מגרש מס' 803[2], חלקה 21 בגוש 5920,</u>
<u>רחוב הגפן, מושב בית גמליאל</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 21/01/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנון כדין ולזכויות בניה של 160 מ"ר.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנון כדין ולמלוא קיבולת הבניה לפי תב"ע בתוקף בתוספת פוטנציאל תכנוני (ללא תוספת יח"ד).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי משה פרס ביום 10/05/2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 19/12/2023 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 04/03/2024 התקיים דיון במערכת "Zoom" בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 05/03/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 07/03/2024 התקבלה התייחסות שמאי המשיג לפרוטוקול הדיון.

---

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

[2] עפ"י תכנית בר/6/146.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, מקדמי התאמה רלוונטיים ומרכיב הפוטנציאל התכנוני, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5920
חלקה:	21.
שטח חלקה (רשום):	13,036 מ״ר.
מגרש:	803 לפי תכנית בר/6/146.
שטח מגרש/נישום:	533 מ״ר.
מהות הנכס הנישום:	קרקע למגורים בייעוד מגורים א׳.
כתובת עירונית:	רחוב הגפן, מושב בית גמליאל.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד שומת רמ״י, דהיינו – 10/05/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 12/09/2024 על ידי החת״מ.

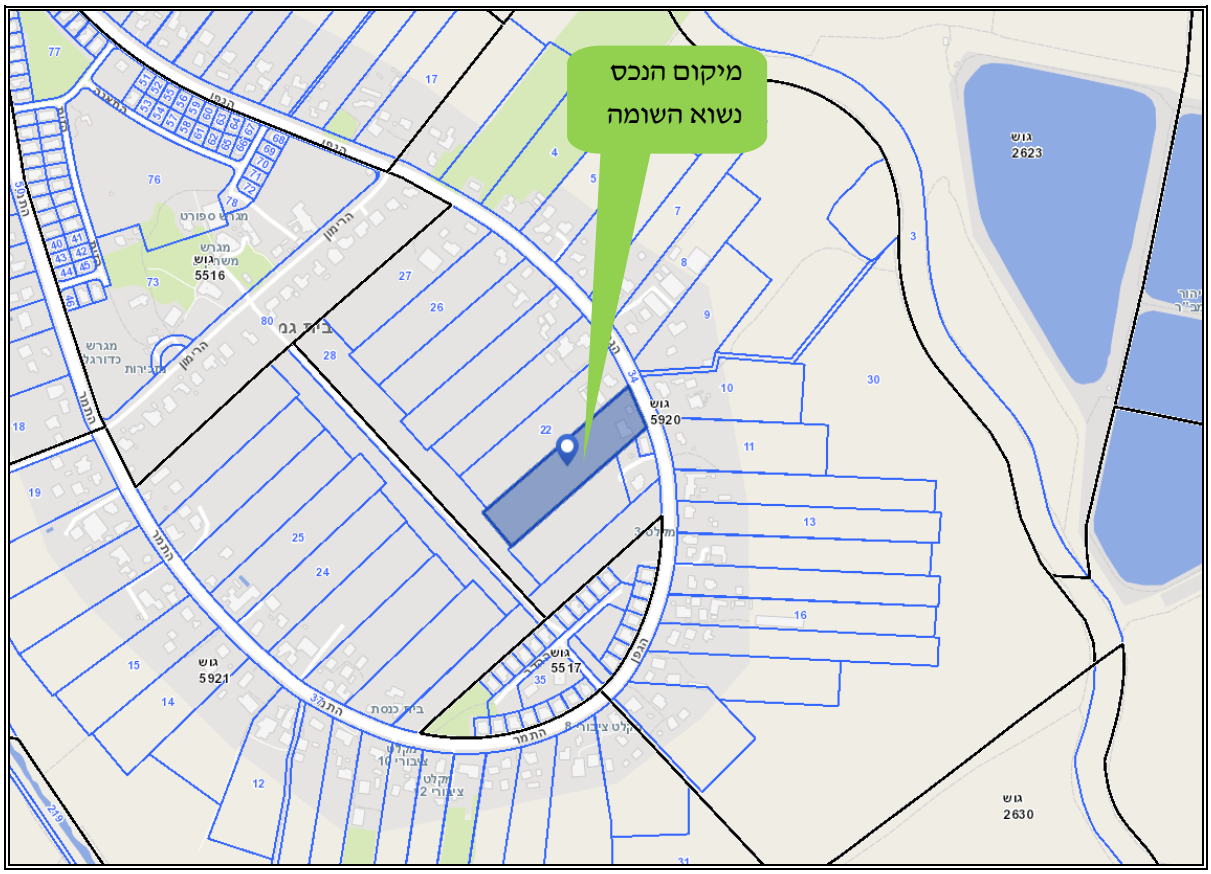
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של מגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים בחלקה א' של הנחלה, מגרש 803 לפי תכנית בר/6/146, חלקה 21 בגוש 5920, במושב בית גמליאל.

6.1. הסביבה:

המושב בית גמליאל כלול בתחום המועצה האזורית חבל יבנה. המושב ממוקם בין יבנה ומושב בן זכאי ממערב, מושב גאליה ורחובות מצפון, קיבוץ גבעת ברנר ומושב בית אלעזרי ממזרח וכן המושבים בניה וכפר מרדכי מדרום. הגישה למושב הינה מכביש 4124 אשר מתחבר מצפון לכביש 410. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה, ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס חלקי ומאפיין מושבים חקלאיים וכולל כבישי אספלט, תאורה ומדרכות בצד אחד.

תרשים סביבת הנכס:

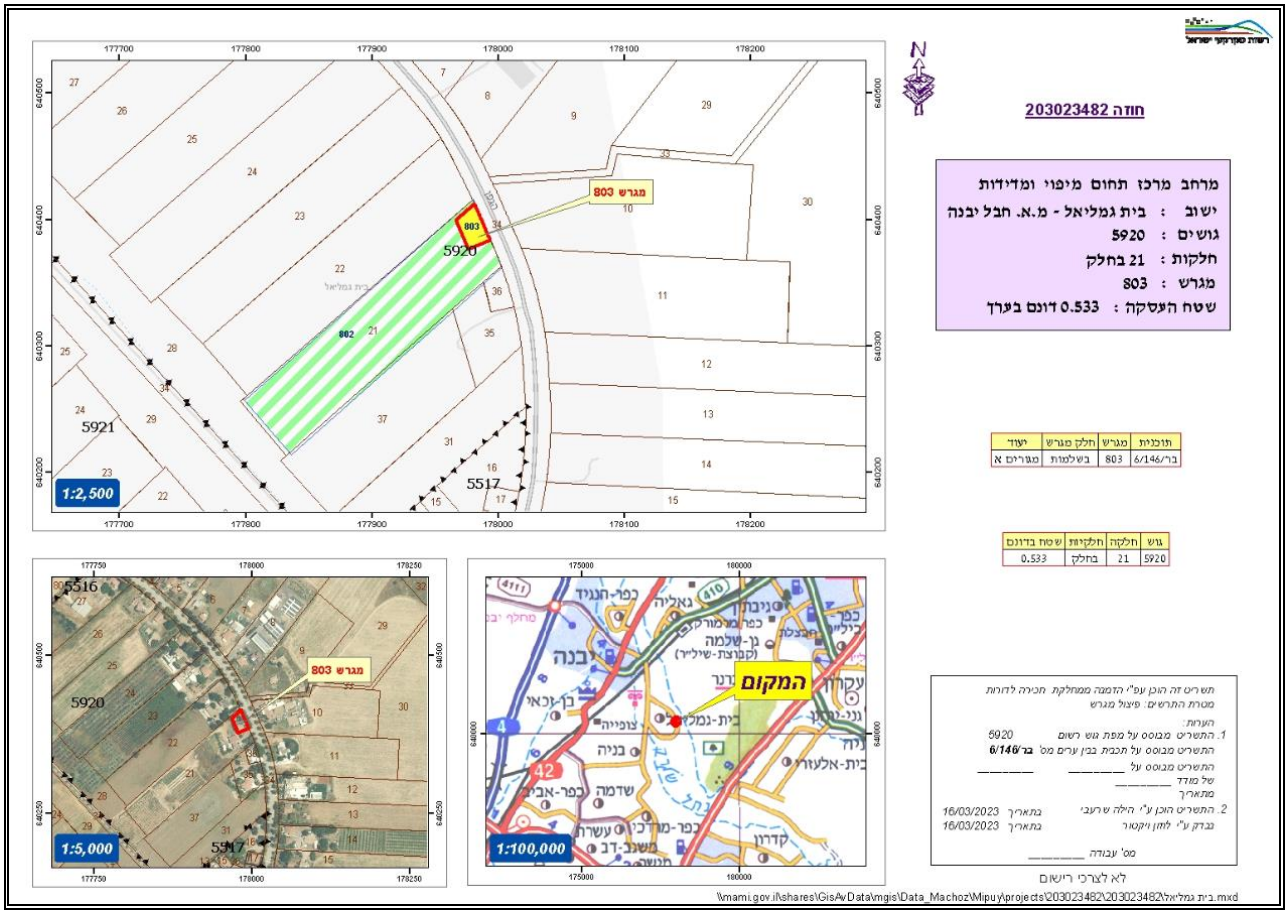


6.2. הנכס:

הנכס הנדון מהווה את רכיב הקרקע מגרש מגורים מפוצל מנחלה, מגרש מספר 803 לפי תכנית בר/6/146 בחלקה 21 בגוש 5920. המגרש הנדון בעל צורה רגולרית דמוית טרפז בשטח של 533 מ"ר עם חזית מזרחית לרחוב הגפן.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון בנוי בית מגורים חד קומתי עם גג רעפים ומחסן בחצר.

להלן תשריט רמ"י מיום 16/03/2023



תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04/09/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 5920 חלקה 21; לשכת רישום מקרקעין: רחובות.

שטח רשום: 13,036 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה המרחבית לתו"ב שורקות, אתר רשות מקרקעי ישראל וחוות הדעת התכנונית מרמ"י מיום 20/02/2022, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
תגפ/326	12/07/1951	173	תכנית מפורטת למושב
בר/146	08/08/1991	3909	רישום אדמות המושב
משמ/153	10/02/2003	5157	רישום מושב בית גמליאל
בר/6/146	18/05/2005	5397	הפרדת מגרש מגורים א'
בר/2020	05/02/2009	5913	הסדרת פעילות יצרנית שלא למטרות חקלאיות במבנה פל"ח בחלקה א'
בר/309	23/02/2011	6203	הקמת בריכות שחיה בתחום שורקות

סיכום המצב התכנוני:

ייעוד: מגורים א'.

מגרש מס': 803 (לפי תכנית בר/6/146).

יח"ד: 1

קומות: 2 קומות ועד 9 מ'.

שטח עיקרי: 160 מ"ר.

שטח שרות עילי: 22 מ"ר.

קווי בניין: חזית 5 מ', צדדי ואחורי 3 מ'.

באתר מנהל התכנון אותרה תכנית כוללנית למושב מס' 456-0661363, שנמצאת במועד הקובע בשלב "בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף" (במועד עריכת השומה בשלב "דיון בהפקדה"), לפיה המגרש מסווג כאזור מגורים א', מגרש מס' 79C. הוראות הבניה הינם כדלקמן:

השימושים המותרים: מבנים לשימוש מגורים, חניה פתוחה ומקורה, מחסן גינה ובריכת שחיה.

קומות: קומת מרתף, שתי קומות ועליית גג.

חניה	2 מקומות חניה ליחידה, שטח החניה עד 30 מ״ר.
מחסן גינה	בשטח עד 9 מ״ר, נכלל בשטחי השירות המותרים.
בריכה	בין קווי הבניין לגבול המגרש, לשימוש פרטי.
עיקרי	160 מ״ר.
שרות	22 מ״ר.
קווי בניין	קדמי 5 מ׳, צדדי ואחורי 3 מ׳.
ניוד	ניתן לנייד בהיתר שטח עיקרי ושרות מתחת או מעל הכניסה הקובעת.

8.2. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין המופיע באתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות <u>לא אותרו מסמכים סרוקים</u> המשויכים לחלקה הנדונה, אך צוינו בקשות להיתר והיתרים כדלקמן:

- היתר בניה מס׳ 4686 מיום 12/10/1993 – היתר להקמת בית מגורים לבעל המשק כולל ממ״ד ומחסן צמוד לבית מגורים, בית קיים לבן ממשיך, הריסת רפת ישנה והקמת גדר בגובה 1 מ׳ בחזית המגרש וגדר אבן בגובה 1.2 מ׳ בצד המגרש.
- בקשה להיתר מס׳ 20050171 מיום 28/07/2005 – בקשה למחסן מוצע.
- בקשה להיתר מס׳ 20110465 מיום 18/08/2011 – בקשה להקמת מבנה וליתן שימוש בו כפל״ח לשרותי רפואה אלטרנטיביים כולל הקמת ממ״מ, הקמת מחסן כפל״ח והקמת בריכת שחיה וח. מכונות כולל קירוי עונתי מבד, במסגרת פל״ח.
- היתר בניה מס׳ 10608 מיום 29/01/2012 – היתר להקמת מערכת פוטוולטאית ע״ג בית מגורים קיים בהיתר. הספק המערכת: 15 קילוואט. שטח התאים: 128.7 מ״ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מועד קובע	חלופות	שומת רמ"י	שומת השגה
10/05/2023	1	₪ 2,620,000	₪ 2,185,000
	2	₪ 3,160,000	₪ 2,465,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לבתי מגורים בנויים בהרחבה תוך שילוב גישת החילוץ ממושב בית גמליאל. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה וניתוחם[3]:

מסד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה	בניכוי יזמות 5% ותרומת מחוברים	התאמת זמן	מחיר מתואם	שטח אקוי'	שווי מ"ר אקווי'
1	13/04/2022	5517/8	508	195.24	2001	₪ 5,620,000	₪ 3,497,601	1.0748	₪ 3,759,202	315.43	₪ 11,918
2	24/03/2022	5516/14	500	154.67	2003	₪ 4,650,000	₪ 2,959,206	1.0786	₪ 3,191,889	273.86	₪ 11,655
3	20/06/2021	5516/53	499	166.25	2000	₪ 4,000,000	₪ 2,479,524	1.1318	₪ 2,806,210	285.02	₪ 9,846
4	07/06/2021	5516/50	499	166.03	2000	₪ 3,625,000	₪ 2,207,156	1.1342	₪ 2,503,459	279.68	₪ 8,951
								שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,592
								התאמה לבעלות			1.03
								סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח, בבעלות			**₪ 10,900**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח הנכס, מיקומו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- פוטנציאל – מבדיקה במושב ובתכניות שאושרו הובא בחשבו כי ניתן בתכנית נקודתית להוסיף זכויות למרתף בקונטור קומת הקרקע. הפוטנציאל הובא בדחייה לאישור תכנית מפורטת של שנתיים בשיעור היוון של 6%. כמו כן, שטח מרתף מעבר ל-100 מ"ר הובא במקדם מופחת 0.2 (מרתף עד 100 מ"ר במקדם 0.4).
- עסקאות השוואה – בהתבסס על עסקאות מכר בהרחבה של המושב. נבחנה קיבולת הבניה המותרת בכל מגרש וליתרת הזכויות הבלתי מנוצלות מהתב"ע (לא מהוונות) הובא בחשבון שווי חלקי במקדם 0.3.
- התאמה מעסקאות בהרחבה – הובאה בחשבון הפחתה למיקום בסביבת בינוי של נחלות במקדם 0.95.
- התאמה לבעלות – בוצעה תוספת לערכי השווי בשיעור של 3% מחכירה לבעלות.
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 10,900 ₪ למ"ר אקו'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי וממ"ד – 1, אחסנה כחלק מהמבנה – 0.8, מרתף – 0.4, חניה מקורה – 0.35, חצר במגרש עד 500 מ"ר – 0.25 וחצר במגרש מעל 500 מ"ר – 0.2.

[3] ליתר פירוט ראו עמ' 9 לשומת המשיבה.

- בתחשיב השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי - 1, שירות – 0.5, מרתף עד 100 מ"ר – 0.4, מרתף מעל 100 מ"ר – 0.2 וחצר – 0.25.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם למסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות מיום 18/05/2016. עלויות הפיתוח הינן בהתאם לרמת פיתוח בסיסית ובהתייחס לשיפוע קרקע של עד 12%.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנון כדין ולזכויות בניה של 160 מ"ר</u>

שטח המגרש במ"ר:	533

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקווי'
עיקרי	160.00	1.00	160.0
חצר	373.00	0.25	93.3
סה"כ שטח במ"ר אקווי'			253.3
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,900
סה"כ שווי			₪ 2,760,425
הפחתה בגין בינוי בסביבת נחלה			0.95
סה"כ שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,620,000**

<u>חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנון כדין ולמלוא קיבולת הבניה עפ"י תב"ע + פוטנציאל (ללא תוספת יח"ד)</u>

שטח המגרש במ"ר:	533

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקווי'
עיקרי	160.00	1.00	160.0
שירות	22.00	0.50	11.0
חצר	351.00	0.25	87.8
שטח במ"ר אקווי'			258.8
בתוספת פוטנציאל דחוי *			46.3
סה"כ שטח במ"ר אקווי' כולל פוטנציאל דחוי			305.0
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,900
סה"כ שווי			₪ 3,324,825
הפחתה בגין בינוי בסביבת נחלה			0.95
סה"כ שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 3,160,000**

<u>* פוטנציאל</u>

מהות	חלקות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף (קונטור ק. קרקע)	עד 100 מ"ר	100	0.40	40
	מעל 100 מ"ר	60	0.20	12
סה"כ שטח במ"ר אקווי'				52
מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת (6%, שנתיים)				0.89
סה"כ שטח אקווי' לפוטנציאל דחוי *				46.28

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על הנתונים והניתוח בהכרעותיי בגו"ח 5919/26,27 ו-5920/22 למועדים קובעים 8.8.2022 ו- 5.1.2022 (בהתאמה), כאשר בהתאם להכרעות ולמגמות מחירי הדיור המפורסמים במאגרי המידע, עליית ערכי השווי ברבעון השלישי של שנת 2022 נעצרה. על כן בהתאם לשווי המתקבל בהכרעות, שווי למ"ר אקו' הינו 9,900 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס, שטחו וזכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע.
- פוטנציאל – הפוטנציאל שנקבע בשומת רמ"י הובא ללא כל ביסוס או מסמך מדיניות רשמי מצד הועדה המקומית. אין ולו מקרה אחד ממנו ניתן להסיק כי קיים פוטנציאל לתוספת שטח במרתף בתב"ע נקודתית, זאת גם בעסקאות ההשוואה שנותחו בשומת רמ"י. בנכס השכן, עליו חלה תכנית בר/5/146, לא התווספו זכויות מעבר לזכויות שנגרעו מהנחלה. אין כדאיות לתוספת שטח מרתף, שכן זו תביא לחבות בהיטל השבחה גבוה, שלא לצורך. יתרה מכך, ככל ויש פוטנציאל כזה, הרי היה נדרש לחשב את השטח האפקטיבי בלבד שהוא 100 מ"ר. למען הזהירות בלבד, הובא בחשבון פוטנציאל לשטח מרתף 50 מ"ר.
- התאמה לסביבת נחלות ומיקום – בהתאם להכרעות בהשגה ראשונה רבות, שיעור ההפחתה ממגרשי ההרחבה לנחלות הינו 15%. במקרה הנדון, מגרש הנמצא בתחום נחלה ובסביבת נחלות עם עירוב שימושים, רמת מיתוג פיתוח נמוכה וכדומה, וכן מיקום הקרוב ביותר במושב למתקן טיהור שפכים, מרכיב שלא גלום בעסקאות, יש לבצע הפחתה בשיעור 10%.
- נתוני בקרה בשומת רמ"י – על אף שהוצגו בשומת המשיבה נתוני בקרה מהכרעות בהשגה ראשונה במושב וסביבתו, המהווה בסיס איתן לערכי השווי, אלה לא הובאו בחשבון.
- חלופה א' – יש להעריך שווי מגרש עם זכויות 160 מ"ר סה"כ. לא מדובר בשטח עיקרי בלבד, שהרי יחידת מגורים ששטחה ברוטו 160 מ"ר, כוללת גם שטח שירות מסוים, לכן כמקובל עפ"י מדיניות רמ"י בסוגיות דומות, יש להביא בחשבון כ- 10% מהשטח כשטח שירות (16 מ"ר שירות ו- 144 מ"ר עיקרי).
- התאמה לזמן – הובא בחשבון כי מהרבעון השלישי של שנת 2022 לא היה שינוי במחירי הנדל"ן.
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 9,900 ₪ למ"ר אקו'.
- בתחשיב השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי - 1, שירות – 0.5, מרתף – 0.4 וחצר – 0.25.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי מגרש בשטח 533 מ"ר עם זכויות בניה בסך 160 מ"ר (ברוטו):

שטח מגרש במ"ר 533

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	144	1	144
שירות	16	0.5	8
חצר	373	0.25	93.25
סה"כ			245.25
שווי מר"מ			₪ 9,900
שווי הקרקע			₪ 2,427,975
הפחתה לסביבת נחלות ומיקום			0.9
סך שווי המגרש			**₪ 2,185,178**

חלופה 2 - שווי מגרש בשטח 533 מ"ר עם זכויות בניה בסך 160 מ"ר + 22 מ"ר שירות + פוטנציאל:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
שירות	22	0.5	11
חצר	351	0.25	87.75
פוטנציאל			17.8
סה"כ			276.55
שווי מר"מ			₪ 9,900
שווי הקרקע			₪ 2,737,845
הפחתה לסביבת נחלות ומיקום			0.9
סך שווי המגרש			**₪ 2,464,061**

פוטנציאל:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף אפקטיבי	50	0.4	20
		בדחייה 0.89	**17.80**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Teams" ביום 04/03/2024 ובתגובה שהועברה, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות מטעם המשיג:

- פוטנציאל - בשומת המשיבה התייחסו לפוטנציאל מבלי שהוצג ביסוס לכך. אין במושב בית גמליאל מקרה אחד שבו הוסיפו מרתף מכוח תב"ע נקודתית. ככל הנראה אין ביקוש לכך. הפוטנציאל לא באמת מתממש בשווי הקרקע. מפנה להחלטה של ועדת השגות במושב חמד הקובעת כי אין להביא בחשבון זכויות לשטחי בריכה משום שלא משפיעות על השווי. שטח המרתף בשומת המשיבה הובא בשטח של 160

מ״ר כאשר ידוע שהשטח האפקטיבי הוא 100 מ״ר לכל היותר. נטען ע״י שמאי המשיבה כי בית גמליאל מושב נחשב יותר. אם כך, העובדה שביקשו שטחי מרתף במושבים אחרים בסביבה אמורה הייתה להיות גם בבית גמליאל והמצב לא כך. לכן, אין להביא בחשבון פוטנציאל. בבחינה מחודשת של הדברים ומגמות התכנון במושב, לא נכון להביא בחשבון פוטנציאל אשר אינו מוחשי ואינו פרקטי. זאת גם בהתאם לקווים המנחים.

- מיקום - טוען כי המיקום של הנחלה הנדונה הוא הכי פחות טוב במושב, בקרבה לתחנת אוטובוס ומט״ש, דבר שמשפיע על השווי ויש להביאו בחשבון. נכס בלי תחנת אוטובוס צמודה הוא נכס עדיף מאשר נכס עם תחנת אוטובוס צמודה. הצטברות מאפייני המיקום משפיעים על השווי.
- חלופה 1 - חלופת השומה הינה לזכות חוזית 160 מ״ר, כאשר כחלק משטח זה יש להביא בחשבון גם שטחי שירות.
- התאמה לזמן - לא בהכרח הייתה עלייה במחירי הנדל״ן, ניתן לראות זאת גם בשל עליית ריבית בנק ישראל.

9.4.2. טענות מטעם המשיבה:

- שווי מ״ר מבונה - שמאי המשיג ניתח נתון אחד משנת 2020 ועוד נתונים משנת 2022 ללא התייחסות לעליית המחירים. עד היום הביקוש לצמודי קרקע ממשיך לעלות, לכן יש לתת מקדם של לפחות חמישה אחוז לשנה. הנתונים ששמאי המשיבה הביא מתוך שומות השמאי המחוזי הותאמו לשנת 2022, שמאי המשיבה היה צריך להוסיף את ההתאמה לשנת 2023.
- מקדם מיקום - הובא מקדם 0.95 כפי שבשומת השמאי המחוזי. לגבי הטענה לקרבה לתחנת אוטובוס, הטענה לא עומדת בשום מבחן של היטל השבחה, מהסיבה שהתחנה לא לפי תב״ע ויכול להיות שהתחנה תעבור מהמיקום הנוכחי. בכל מקרה, התחנה לא פעילה בצורה מסיבית אלא 3 פעמים ביום לכל היותר.
- פוטנציאל - זכויות מועטות, במידה ויש זכויות למרתף או זכויות אחרות, ינצלו את הזכויות. על הצד הזהיר, קיימת התייחסות בשומה לעניין שוליות שטח המרתף. עפ״י תכנית 456-0985531 במושב בן זכאי הסמוך, ניתנו זכויות לשטח עיקרי תת קרקעי של 100 מ״ר. צמוד קרקע ללא מרתף המשמש כיח״ד מהווה נכנס נחות. הפוטנציאל בזכויות במרתף נקבע על פי תכניות ממושבים אחרים. שמאי המשיג הביא בחשבון פוטנציאל חלקי על הצד הזהיר, במידה והיה חושב כי אין פוטנציאל בכלל לא היה מביא זאת בחשבון.
- התאמה לזמן - מהנתונים שיש למשרד, הייתה עליית מחירים בשנת 2023. אין קשר בין שוק דירות המגורים לשוק צמודי הקרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד מגורים בהתאם לחלופת השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, מקדמי התאמה רלוונטיים ומרכיב הפוטנציאל התכנוני, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי הצדדים התבסס בשומתם על גישת העלות ("חילוץ") מעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע בהרחבה של בית גמליאל, בדומה להכרעותיי בסביבה.

הכרעתי נערכת עפ"י גישת ההשוואה בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") ומתבססת על ניתוח עסקאות מכר בהרחבה של המושב בית גמליאל, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה. עסקאות ההשוואה מההרחבה במושב נותחו בהסתמך על המדווח באתר מס שבח – מידע נדל"ן בשילוב נסחי רישום, קיבולת בנייה מותרת עפ"י חוזי החכירה מול רמ"י, עיון בהיתרי הבניה מאתר הועדה ומהתרשמות בעת הביקור בנכס הנדון. יצוין, כי שטחי הבניה המותרים נותחו על פי קיבולת הבניה מרמ"י או היתר הבניה, הגבוה מבניהם.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

- השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה ופנויה.
- בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה צפוי וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י, מיום 29/11/2017.

10.2.2. חלופה 1 – שימוש מיטבי

שמאי המשיג סבור כי בחלופה 1 יש להעריך מגרש עם זכויות 160 מ"ר ברוטו, כאשר חלק מהשטח מהווה שטח שירות (10% שירות) והיתרה כעיקרי.

לא קיבלתי את טענת שמאי המשיג, שכן בבחינת השימוש המיטבי לחלופה 1, שווי זכויות הבניה בשטח 160 מ"ר יהיו כעיקרי בלבד (במקדם 1).

10.2.3. **<u>פוטנציאל תכנוני (ללא תוספת יח"ד)</u>**

שמאי המשיבה סבור כי הפוטנציאל התכנוני הינו בהכנת תכנית נקודתית בה תותר קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע בדחייה של שנתיים ובשיעור היוון 6%, בדומה לתכנית בבן זכאי מספר 456-0985531. שמאי המשיג טוען כי אין ולו מקרה אחד ממנו ניתן להסיק על הפוטנציאל לתוספת שטח במרתף בתב"ע נקודתית ולמען הזהירות הביא בחשבון 50 מ"ר במרתף. בהתייחסות לפרוטוקול הדיון טען שמאי המשיג כי לאחר בחינה מחודשת לא נכון להביא בחשבון פוטנציאל שאינו מוחשי.

לצורך בחינת הפוטנציאל התכנוני במועד הקובע למגרש המפוצל בשטח 533 מ"ר עם זכויות בניה 160 מ"ר עיקרי ו- 22 מ"ר שירות, בחנתי תכניות במושב עצמו, בוועדה המרחבית "שורקות" וכן קבלת מידע נוסף מהוועדה המרחבית. להלן הנתונים הבאים:

- בהתאם לתכנית בר/1/146 באזור מגורים למשתכנים יותרו זכויות בניה עיקריות של 200 מ"ר מעל קומת מרתף במגרשים בשטח כ- 500 מ"ר.
- בהתאם לתכנית הכוללת למושב מספר 456-0661363 (במועד הקובע נמצאת בשלב בדיקת תנאי סף), תתאפשר תוספת יחידת דיור שלישית בשטח עיקרי 180 מ"ר.
- בהתאם לשיחה עם מהנדסת הועדה, אינג' אנה קוגן, לרבות התכתבויות במייל, ניתן להגדיל את זכויות הבניה במגרש המפוצל, בדומה לזכויות שאושרו בתכניות מתאר במושבים במרחב שורקות.
- מבחינת תכניות חדשות בוועדה המרחבית "שורקות", עולה כי בוקשו/אושרו תכניות[4], הכוללות תוספת זכויות של 7% או 50 מ"ר, הנמוך מבניהם, לפי סעיף 62 א (א) 17 ב' לחוק התו"ב.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בגודל המגרש וזכויות הבניה המועטות יחסית למגרשי מגורים במושב וכן ליח"ד השלישית המתוכננת בנחלות לפי התכנית הכוללת למושב מספר 456-0661363 (במועד הקובע נמצאת בשלב בדיקת תנאי סף), הריני סבור כי הפוטנציאל התכנוני הממשי והמוחשי אותו קונה ומוכר יביאו בחשבון יהא <u>תוספת שטחים עיקריים בשיעור 7%</u> (כ- 37 מ"ר) במסגרת תכנית נקודתית לנכס הנדון, לפי סעיף 62 א (א) 17 ב' לחוק התו"ב, בדחייה לזמינות הזכויות של שנתיים בשיעור היוון 6%. הפוטנציאל התכנוני לא הובא בחשבון גם בעסקאות ההשוואה, שכן אלה כוללות זכויות מרובות (200 מ"ר עיקרי + מרתף בתכסית קומת קרקע) ולא מצאתי כי הפוטנציאל מוחשי בהן.

10.2.4. **<u>ניתוח נתוני ההשוואה והתחשיב:</u>**

בשומות הצדדים, נתוני ההשוואה ודרך ניתוח זכויות הבניה בהם זהים להכרעותיי הקודמות בסביבה בגו"ח 5919/26-27 ו- 5920/22. לצורך בחינת השווי הראוי יש לנתח את נתוני ההשוואה ותחשיב השווי באמצעות מקדמים אקו' זהים לאותם השימושים, בעקביות. לדוגמה, באם ניתוח נתוני ההשוואה כולל מקדם 0.25 לחצר בשטח מגרש עד 500 מ"ר, כך גם צריך לנתח את תחשיב השווי.

[4] תכניות מספר: 456-1139849 כפר אביב, 456-1188499 אירוס, 456-0985531 בן זכאי (תוספת במרתף), 456-1339266 גן שורק ו- 456-0814590 ניר גלים.

10.2.5. **<u>התאמות למיקום</u>**

שמאי המשיבה ביצע התאמה בין מגרשי המגורים בהרחבות למיקום הנכס בסביבת נחלות במקדם 0.95. שמאי המשיג ביצע התאמה במקדם 0.9 בגין מיקום בתחום נחלה ובסביבת נחלות עם עירוב שימושים, תחנת אוטובוס בסמיכות וכן מיקום הקרוב ביותר במושב למתקן טיהור שפכים, מרכיבים שלא גלומים בעסקאות ההשוואה.

לאחר ביקור בנכס ובעסקאות ההשוואה, להלן התייחסותי למרכיבים אותם ציין שמאי המשיג:

- תחנת אוטובוס – התחנה אותה ציין שמאי המשיג הינה לצורך איסוף והורדת תלמידים, לא פעילה רוב היום (שימוש מועט) וממוקמת בחזית החלקה, בסמוך למגרש הנדון. כמו כן, גם בחלק מעסקאות ההשוואה קיימת תחנה בסמוך. לא מצאתי מקום להפחתה בשווי בגין מרכיב זה.
- מתקן טיהור שפכים – השווי מתבסס על עסקאות השוואה מהמושב עצמו ולאחר ביקור בהן ובנכס, לא התרשמתי כי קיימת השפעה שונה, והשווי המתקבל מגלם מרכיב זה ככל ויש לו השפעה. כמו כן, המתקן מרוחק מעל 500 מ' מהנכס הנדון.
- סביבת נחלות - היות ונתוני ההשוואה הינם משטחי ההרחבה של המושב, אשר תוכננו בצורה חדישה יותר, הכוללת פיתוח סביבתי רב יותר, לרבות מדרכות. לפיכך, הריני סבור כי במקרה הנדון ההתאמה למיקום בסביבת נחלות הינה בשיעור של 5%.

לפיכך, בוצעה התאמה למיקום בסביבת נחלות במקדם 0.95 מהעסקאות בהרחבה של המושב.

10.2.6. **<u>התאמה לזמן</u>**

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה עד לתחילת שנת 2023 בלבד.

10.2.7. **<u>רווח יזמי</u>**

נתוני ההשוואה בהכרעתי זו כוללים מגרשים עליהם מבנה מגורים חד משפחתי בבנייה מודרנית, כאשר בהתאם לפרק יח' הידוע במועד הקובע, מרכיב היזמות לבניה עצמית נע בין 0% ל- 5% (מגלם בעיקר "ביטול זמן" אישי ומרכיב סיכון נמוך). עוד צוין בפרק זה, כי השוק מלמד שבמקרים מסוימים שיעור היזמות הינו 0%, מאחר שקונה מרצון של בית מגורים צמוד קרקע, שנבנה בבנייה אישית, לעיתים מכמת בחסר את תרומת רכיב הבניה שלא נעשה על פי טעמו האישי. לפיכך, בניתוח עסקאות ההשוואה בהכרעתי נוכה מרכיב רווח יזמי בשיעור 5%.

10.2.8. **<u>התאמה לפינתיות</u>**

בניתוח עסקאות ההשוואה, הובאה בחשבון תרומה לשווי מגרש פינתי, אשר לו 2 חזיתות ומעלה, בשיעור של 5%, מאפיין המאפשר יתרון בעת תכנון ובניה על המגרש.

10.2.9. **<u>התאמה לבעלות</u>**

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% לנתוני ההשוואה בחכירה מול רמ"י.

10.2.10. **<u>עלויות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

<u>נתוני השוואה למגרשים בנויים בהרחבה של מושב בית גמליאל, מידע נדל"ן – רשות המיסים</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי אקו' עפ"י היתר *	שנת בניה
1	13/04/2022	5517/8	₪ 5,620,000	508	195.24	2001
2	24/03/2022	5516/14	₪ 4,650,000	500	154.67	2003
3	20/06/2021	5516/53	₪ 4,000,000	499	166.25	2000
4	07/06/2021	5516/50	₪ 3,625,000	499	166.03	2000
ממוצע				502		

מס"ד	בניכוי רווח יזמי	עלויות בניה ופיתוח חצר כולל מע"מ	שווי מגרש בהפחתת רווח יזמי ועלויות בניה	שטח אקו'	התאמה לזמן	התאמה לפינתיות	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
1	₪ 5,352,381	₪ 1,854,780	₪ 3,497,601	315.43	1.036	1.000	₪ 11,488
2	₪ 4,428,571	₪ 1,469,365	₪ 2,959,206	273.86	1.039	0.950	₪ 10,663
3	₪ 3,809,524	₪ 1,329,960	₪ 2,479,564	285.02	1.077	1.000	₪ 9,367
4	₪ 3,452,381	₪ 1,245,225	₪ 2,207,156	279.68	1.078	1.000	₪ 8,511
ממוצע							₪ 10,007
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח בבעלות (1.03) - במעוגל							**₪ 10,300**

* הערה: שטח בנוי אקו' עפ"י היתר הינו לצורך בחינת תרומת הבנוי לשווי ולכן שטח עילי במקדם 1, שטח מרתף במקדם 0.5 ושטח חניה מקורה 1/3 מעלות הבניה.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה לפי קיבולת הבניה עפ"י חוזה חכירה והיתרי הבניה:

נתון השוואה 1			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	183.05	1	183.05
ממ"ד	12	1	12.00
אחסנה כחלק מהמבנה	4.29	0.8	3.43
חצר במגרש עד 500 מ"ר	383.42	0.25	95.86
חצר במגרש מעל 500 מ"ר	8.00	0.2	1.60
סה"כ			295.94
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			19.50
סה"כ מ"ר אקו'			**315.43**

נתון השוואה 1 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית בר/1/146					
מרכיב	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	106	0	106	0.4	42.40
עיקרי	200	183.05	16.95	1	16.95
אחסנה	10	4.29	5.71	0.8	4.57
חניה מקורה	25	0	25	0.35	8.75
הפסד חצר			-30.71	0.25	-7.68
סה"כ					64.99
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**19.50**

נתון השוואה 2			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	135.91	1	135.91
ממ"ד	12	1	12.00
אחסנה כחלק מהמבנה	6.56	0.8	5.25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר במגרש עד 500 מ"ר	330.53	0.25	82.63
סה"כ			241.04
שטח אקוו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			32.81
סה"כ מ"ר אקו'			**273.86**

נתון השוואה 2 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית בר/1/146					
מרכיב	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	106	0	106	0.4	42.40
עיקרי	200	135.91	64.09	1	64.09
אחסנה	10	6.56	3.44	0.8	2.75
חניה מקורה	25	15	10	0.35	3.50
הפסד חצר			-13.44	0.25	-3.36
סה"כ					109.38
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**32.81**

נתון השוואה 3			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	46.17	0.4	18.47
עיקרי	138.16	1	138.16
ממ"ד	12	1	12.00
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר במגרש עד 500 מ"ר	333.84	0.25	83.46
סה"כ			257.34
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			27.68
סה"כ מ"ר אקו'			**285.02**

נתון השוואה 3 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית בר/1/146					
מרכיב	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	106	46.17	59.83	0.4	23.93
עיקרי	200	138.16	61.84	1	61.84
אחסנה	10	0	10	0.8	8.00
חניה מקורה	25	15	10	0.35	3.50
הפסד חצר			-20	0.25	-5.00
סה"כ					92.27
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**27.68**

נתון השוואה 4			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	152.68	1	152.68
ממ"ד	12	1	12.00
אחסנה כחלק מהמבנה	5.46	0.8	4.37
חצר במגרש עד 500 מ"ר	328.86	0.25	82.22
סה"כ			251.26
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			28.42
סה"כ מ"ר אקו'			**279.68**

נתון השוואה 4 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית בר/1/146					
מרכיב	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	106	0	106	0.4	42.40
עיקרי	200	152.68	47.32	1	47.32
אחסנה	10	5.46	4.54	0.8	3.63
חניה מקורה	25		25	0.35	8.75
הפסד חצר			-29.54	0.25	-7.39
סה"כ					94.72
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**28.42**

לאור כל האמור לעיל, שווי למ"ר אקו' בבעלות כולל מע"מ ופיתוח הינו 10,300 ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1

אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנון כדין ולזכויות בניה של 160 מ"ר			
שטח המגרש נשוא השומה במ"ר	533		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	160.00	1.00	160.00
חצר במגרש עד 500 מ"ר	340.00	0.25	85.00
חצר שולית מעל 500 מ"ר	33.00	0.20	6.60
סה"כ שטח אקו'			251.60
שווי מ"ר אקו'			₪ 10,300
סה"כ שווי			₪ 2,591,480
התאמה למיקום בסביבת נחלות לעומת מגרשי הרחבה		0.95	₪ 2,461,906
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			₪ **2,460,000**

חלופה 2

אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנון כדין ולמלוא קיבולת הבניה עפ"י תב"ע + פוטנציאל (ללא תוספת יח"ד)			
שטח המגרש נשוא השומה במ"ר	533		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	160.00	1.00	160.00
שירות	22.00	0.50	11.00
חצר במגרש עד 500 מ"ר	318.00	0.25	79.50
חצר שולית מעל 500 מ"ר	33.00	0.20	6.60
שטח אקו' לפי תב"ע			257.10
שטח פוטנציאל אקו'			33.21
סה"כ אקו' כולל פוטנציאל			290.31
שווי מ"ר אקו'			₪ 10,300
סה"כ שווי			₪ 2,990,149
התאמה למיקום בסביבת נחלות לעומת מגרשי הרחבה		0.95	₪ 2,840,642
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 2,840,000**

פוטנציאל

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
תוספת 7% או 50 מ"ר, הנמוך מביניהם	37.31	1.00	37.31
העדר זמינות (שנתיים, 6%)		0.89	33.21
סה"כ פוטנציאל אקו'			**33.21**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 803 לפי תכנית בר/6/146, חלקה 21 (חלק) בגוש 5920, רחוב הגפן, מושב בית גמליאל, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 2,460,000 ₪ (שני מיליון ארבע מאות ושישים אלף ש"ח).

חלופה 2 - 2,840,000 ₪ (שני מיליון שמונה מאות וארבעים אלף ש"ח).

הערך הנקוב לעיל כולל מע"מ וכולל 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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - dovv@land.gov.il