

תאריך עברי: כ"ה סיון תשע"ז
תאריך לועזי: 19 יוני 2017
מס' תיק רמ"י: 52957007א
מספרינו (אופק): 29529
לקביעת שכ"ט: 8.4 יח' שומה

לכבוד:

מר רן גריידי
שמאי מקרקעין
בדוא"ל:
rangraidy@gmail.com

מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין
בדוא"ל:
makovern@012.net.il

הגב' מאיה כץ
מקדמת עסקות, צוות משקי עזר
והרחבות מרחב עסקי מרכז, רמ"י.
בדוא"ל:
mayak@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

משק עזר – מגרש מס' 85, מושב גאולים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 13/12/2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי ביום 19/04/2016 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס הגב' שושנה יוסף באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 25/10/2016 – להלן: "המשיג".

1.3. חלופות השומה:

1.3.1. אומדן שווי רכיב הקרקע למגרש בשטח של דונם אחד, בבעלות, לזכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

1.3.2. אומדן שווי רכיב הקרקע למגרש בשטח של 1,340 מ"ר, בבעלות, לזכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

1.4. בתאריך 25/01/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, ב"כ המשיגה עו"ד יניב בנומו ומר דב וידר שמאי רמ"י מרחב עסקי מרכז. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 1/02/2017, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 1/03/2017.

1.5. להלן פירוט המסמכים שהשמאי המשיג העביר לעיונינו בדוא"ל:

ביום 2/02/2017 מידע תכנוני כולל תשריטים, ביום 20/02/2017 פירוט הוצאות פיתוח, ביום 24/05/2017

התייחסות לתשובת רמ"י בדבר זכויות הבניה במגרש, ביום 15/06/2017 העתק הסכם מכר בנשוא השומה. להלן פירוט המסמכים שהועברו ע"י המשיב בדוא"ל:

ביום 23/05/2017 תשובת מח' תכנון רמ"י לעניין זכויות הבניה בנשוא השומה, ביום 24/05/2017 התייחסות המשיב למכתב המשיג מיום 24/05/2017.

1.6. הצדדים חלוקים בנושאים: נתוני השוואה, ערכי שווי וזכויות הבניה בנושא השומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7879
חלקה:	56 בחלק.
מגרש:	85 לפי צש/50.1.
שטח המגרש:	1.34 דונם.
מהות הנכס:	משק עזר.
כתובת עירונית:	רח' ההשלמה פינת רח' אעלה בתמר.
מיקום הנכס:	מושב גאולים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות 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: 6/04/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 6/06/2017 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו משק עזר ביעוד למגורים הממוקם ברחוב השלמה, פינת רחוב אעלה בתמר במושב גאולים.

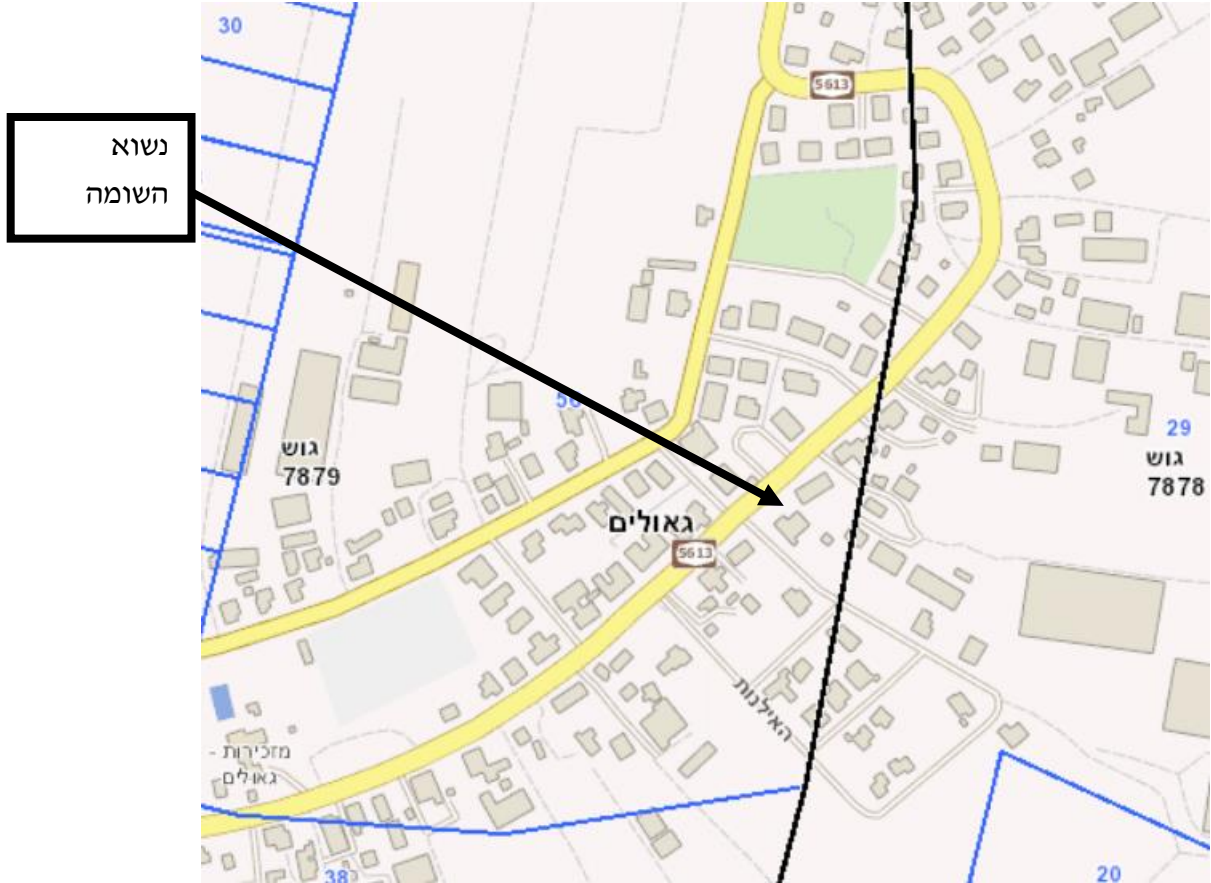
6.1 הסביבה:

נשוא השומה ממוקם בפינה הצפון מזרחית של מפגש הרחובות ההשלמה ואעלה בתמר הוותיקים, במושב גאולים. מושב גאולים הינו מושב עובדים להתיישבות חקלאית כלול בתחום המועצה האזורית לב השרון. המושב בעל צביון חקלאי ובשנים האחרונות נוספו ליישוב כ- 92 יחידות דיור בשכונת הרחבה. ממוקם בסמיכות לישובים: "קדימה-צורן" מדרום, ינוב ותנובות מצפון. הגישה למושב מכביש 5613 המקשר את המושב אל כביש מס' 4 העובר ממערב. רחוב ההשלמה הינו המשכו של רחוב הוותיקים בו עובר כביש מס' 5613, כביש ראשי המהווה את דרך הכניסה למושב.

הסביבה הקרובה מהווה את החלק הוותיק של המושב בסמוך לשכונת ההרחבה, מאופיינת בבניה צמודת קרקע וותיקה וחדשה.

הפיתוח בסביבה הקרובה מלא וכולל כבישים סלולים מדרכות מרוצפות ותאורת רחוב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע למשק עזר, ביעוד למגורים א', הידוע כמגרש 85 לפי תכנית צש/150. להלן גבולותיו:

צפון מערב	:	חזית לרחוב ההשלמה.
דרום מערב	:	חזית לרחוב אעלה בתמר.
מזרח	:	מגרש לא מבונה.
צפון	:	מגרש עליו בית צמוד קרקע.

לנכס מבנה הנדסי רגולרי שצורתו דמוית טרפז, מהווה מגרש פינתי בעל חזית צפון מערבית לרחוב ההשלמה וחזית דרום מערבית לרחוב אעלה בתמר, שטחו הרשום בסך 1,340 מ"ר. פני הקרקע בשיפוע מכיוון צפון לדרום. נכון למועד הביקור בנכס המגרש מגודר ונערכות בו עבודות בניה ושיפוצים.

תמונת חזית הנכס:



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 18/01/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7879 חלקה 56; רשות מקומית – מ.א. לב השרון.
שטח רישום: 255,167 מ"ר
בעלי הזכויות: קק"ל-בשלמות
הערות: אין.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה למשק עזר שנחתם ביום 03/08/2015 בין רשות מקרקעי ישראל לבין הגב' יוסף שושנה.

להלן עיקרי ההסכם:

- זיהוי המוחכר: גוש 7879 חלקה 56 (בחלק); מגרש 85 לפי צש/1/50.
השטח המוחכר: 1,340 מ"ר.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/06/1981 ועד לתאריך 31/05/2030.
תק' חכירה נוספת: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה: הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.
קיבולת הבניה: השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת חוזה זה.
תנאים מיוחדים: • עם חתימת החוזה יוצא משק העזר משטח משבצת מושב גאולים.
• ידוע לחוכר כי הרשות מחכירה את שטח נשוא חוזה החכירה למטרת משק עזר, ליחידה אחת בגודל של 160 מ"ר. אין בחתימת חוזה זה כדי להעניק לחוכר זכויות עפ"י התב"ע התקפה מעבר לני"ל.

8. המצב תכנוני:

8.1 תכנית מפורטת צש/1/50 ותכנית מתאר לב- השרון צש/0/2-0:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת מס' צש/1/50 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1991, בתאריך 21/02/1974. מטרתה העיקרית של התוכנית הינה חלוקה לאזורים. עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 85 המיועד כמגורים א' (בעלי מקצוע).

זכויות הבניה בהתאם לתכנית צש/0/2-0 סעי' 5.01 ב':

יעוד :	מגרש לעובדי ציבור (מגורים א').
שטח מגרש מיני :	500 מ"ר ושטחו המקסי 1,000 מ"ר.
שטח בניה מקסי :	220 מ"ר ולא יותר מ-160 מ"ר בקומה אחת.
שטח מבני עזר :	5% ולא יותר מ-40 מ"ר.
גובה הבניין :	2 קומות קוטג', 8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס קרקע סופית.
מס' יח"ד למגרש :	1 יח"ד למגרש.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיג	המשיב	חלופה
₪ 1,515,000	₪ 3,169,731	אומדן שווי הבעלות למגרש בשטח עד 1,000 מ"ר + פוטנציאל
₪ 1,628,000	₪ 3,392,342	אומדן שווי הבעלות למגרש בשטח של 1,340 מ"ר + פוטנציאל

9.2 סיכום שומת המשיב:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב¹:
- הציג נתוני מכר למגרשים ריקים, קבע שווי מגרש ממוצע בשטח 521 מ"ר בסך של 1,995,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך של 5,157 ₪.
 - נתוני ההשוואה נותחו כדלקמן: שטח עיקרי 40% מקדם 1, מרתף לפי תכנית 30% מקדם 0.4, מחסן בשטח 15 מ"ר לפי מקדם 0.5, חניה בשטח 15 מ"ר לפי מקדם 0.35, חצר לפי מקדם 0.25. מגרש בשטח ממוצע של

¹ ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיב.

521 מ"ר סה"כ שטח אקוי של 367.48 מ"ר.

- הובאה בחשבון שוליות בשיעור של 5% בגין שטח מגרשי נתוני ההשוואה לשטח מגרש נשוא השומה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הביא בחשבון כי בנשוא השומה קיימת אפשרות להקמת שתי יח"ד בשתי חלופות השומה, לפי יחוס מגרש בשטח של 500 מ"ר לכל יח"ד סה"כ דונם אחד. בחלופה השנייה שטח של 340 מ"ר חושב כחצר עודפת לפי מקדם של 0.15.
- זכויות בניה לכל יח"ד – שטח עיקרי 45%, פוטנציאל של 6% לפי מקדם 0.5, מבנה עזר 5% לפי מקדם 0.4, ממ"ד בשטח של 12.5 לפי מקדם של 0.75, חניה בשטח של 15 מ"ר לפי מקדם 0.35.
- משטח החצר הופחתה תכסית של 30%, שטח מבנה העזר וחניה, סה"כ חושב שטח חצר של 310 מ"ר לפי מקדם 0.25. בתחשיב נרשם כי מיתרת החצר הופחת שטח לשביל מעבר למגרש עורפי, אך בפועל לא הופחת שטח כאמור.
- ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין מגרש עורפי.
- עלויות פיתוח לדונם בסך של 341,299 ₪ לפי עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים, משוערך למועד הקובע.
- התאמה לבעלות בשיעור של 5%.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- שטח הקרקע עד 1 דונם + פוטנציאל				
1000	שטח המגרש במ"ר			
5,157 ₪	שווי מ"ר מבונה אקוי			
300	תכסית מירבית 30%			
500	מגרש קדמי בגודל 500 מ"ר עליו בנוי בית מגורים קיים			
שטח במ"ר אקוי	מקדמי התאמה	שטח הבניה במ"ר	שטח הבניה ב- %	השטח המבונה
225	1	225	45%	שטח עיקרי
15	0.5	30	6%	פוטנציאל
10	0.4	25	5%	מבנה עזר
9.375	0.75	12.5		ממ"ד
5.25	0.35	15		חניה
77.5	0.25	310.00		יתרת חצר בהפחתת שביל מעבר למגרש
342.125	סה"כ במ"ר אקוי מבונה			

500		מגרש עורפי בגודל 500 מ"ר		
שטח המבונה	שטח הבניה ב- %	שטח הבניה במ"ר	מקדמי התאמה	שטח במ"ר אקווי
שטח עיקרי	45%	225	1	225
פוטנציאל	6%	30	0.5	15
מבנה עזר	5%	25	0.4	10
ממ"ד		12.5	0.75	9.375
חניה		15	0.35	5.25
יתרת חצר בהפחתת שביל מעבר למגרש		310.00	0.25	77.5
סה"כ במ"ר אקווי מבונה				342.125
מקדם התאמה למגרש עורפי			0.9	307.9125
סה"כ במ"ר אקווי מבונה				650.04
שווי מ"ר מבונה אקווי				₪ 5,157
סה"כ שווי				₪ 3,352,544
בניכוי עלויות פיתוח			₪ 341,299	₪ 3,011,245
בהתאמה לבעלות			0.95	₪ 3,169,731
חלופה 2- שטח הקרקע עד 1.34 דונם + פוטנציאל זכויות למגורים למרש 1 דונם				
שטח המגרש במ"ר				1340
שווי מ"ר מבונה אקווי				₪ 5,157
תכסית מירבית 30%				402
מגרש קדמי עליו בנוי בית מגורים קיים		500		
שטח המבונה	שטח הבניה ב- %	שטח הבניה במ"ר	מקדמי התאמה	שטח במ"ר אקווי
שטח עיקרי	45%	225	1	225
פוטנציאל	6%	30	0.5	15
מבנה עזר	5%	25	0.4	10
ממ"ד		12.5	0.75	9.375
חניה		15	0.35	5.25
יתרת חצר		310.00	0.25	77.5
סה"כ במ"ר אקווי מבונה				342.125

מגרש עורפי				500
השטח המבונה	שטח הבניה ב- %	שטח הבניה במ"ר	מקדמי התאמה	שטח במ"ר אקווי
שטח עיקרי	45%	225	1	225
פוטנציאל	6%	30	0.5	15
מבנה עזר	5%	25	0.4	10
ממ"ד		12.5	0.75	9.375
חניה		15	0.35	5.25
יתרת חצר בהפחתת שביל מעבר למגרש העורפי		310.00	0.25	77.5
סה"כ במ"ר אקווי מבונה				342.125
מקדם התאמה למגרש עורפי			0.9	307.9125
יתרת חצר עודפת		340.00	0.15	51
סה"כ במ"ר אקווי מבונה				701.04
שווי מ"ר מבונה אקווי				₪ 5,157
סה"כ שווי				₪ 3,615,574
בניכוי עלויות פיתוח			₪ 392,850	₪ 3,222,724
בהתאמה לבעלות			0.95	₪ 3,392,342

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת החילוץ מעסקות מכר ומחירי ביקוש למגרשים מבונים² במושב גאולים:

- הציג נתוני השוואה למגרשים מבונים בשטח של כ-500 מ"ר, מנתוני ביקוש ביצע הפחתה למו"מ בשיעור של 5%.
- הפחית יזמות בשיעור של 10%, עלויות בניה בטווח של 3,000-6,000 ₪.
- לשתי עסקות מכר משנת 2013 נתן תוספת זמן בשיעור של 15% לשווי הקרקע.
- קבע שווי מגרש ממוצע בשטח של 500 מ"ר בסך של 1,600,000 כולל מע"מ ופיתוח.
- קבע עלויות פיתוח בסך של 160,000 ₪, לפי קווים מנחים רמה רגילה, בתוספת מע"מ.
- ניתוח זכויות בניה כלהלן: עיקרי 200 מ"ר לפי מקדם 1, מרתף 150 מ"ר לפי מקדם 0.4, מחסן 15 מ"ר לפי מקדם 0.5, חניה 15 מ"ר לפי מקדם 0.35, חצר לפי תכסית 30% לפי מקדם 0.25. סה"כ 360.25 מ"ר אקווי.
- קבע שווי מ"ר מבונה אקווי בסך של 3,330 ₪.
- לא הביא בחשבון התאמה לבעלות, מגרשים בשטח עד 540 מ"ר לפי החלטת מועצה 1370 אין תשלום בגין העברת בעלות.

² ליתר פירוט ראה עמ' 7 לשומת המשיג.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בשתי חלופות השומה קבע שווי מגרש לפי זכויות בניה ליח"ד אחת בשטח עיקרי של 220 מ"ר לפי מקדם 1, שירות 40 מ"ר לפי מקדם 0.5, פוטנציאל של 6% לפי מקדם 0.5, חצר עד 500 מ"ר לפי מקדם 0.25, חצר עד 1,000 מ"ר לפי מקדם 0.2 וחצר מעל 1,000 מ"ר לפי מקדם 0.1.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- שטח קרקע בגודל של כ-1,000 מ"ר ליח"ד אחת.			
שטח המגרש במ"ר			
שטח המגרש במ"ר	מקדמי התאמה	שטח הבניה במ"ר	השטח המבונה
1,000			
220	1	220	שטח עיקרי
20	0.5	40	שטח שירות
30	0.5	60.00	תוספת 6% הקלה
85.0	0.25	340.00	חצר עד 500 מ"ר (תכסית 160 מ"ר)
100	0.20	500.00	חצר עד 1,000 מ"ר
455			סה"כ מ"ר אקוי
₪ 3,330			שווי מ"ר מבונה
₪ 1,515,150			שווי המגרש
₪ 1,515,000			במעוגל

חלופה 1- שטח קרקע בגודל של כ-1,340 מ"ר ליח"ד אחת.			
שטח המגרש במ"ר			
שטח המגרש במ"ר	מקדם אקוי	זכויות הבניה במ"ר	השטח המבונה
1,000			
220	1	220	שטח עיקרי
20	0.5	40	שטח שירות
30	0.5	60.00	תוספת 6% הקלה
85.0	0.25	340.00	חצר עד 500 מ"ר (תכסית 160 מ"ר)
100	0.20	500.00	חצר עד 1,000 מ"ר
34	0.10	340.00	חצר מעל 1,000 מ"ר
489			סה"כ מ"ר אקוי
₪ 3,330			שווי מ"ר מבונה
₪ 1,628,370			שווי המגרש
₪ 1,628,000			במעוגל

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/01/2017, ובדוא"ל מהתאריכים 23/05/2017, 26/05/2017 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיגה:

- שומת המשיב נערכה ל-2 יח"ד בעוד שלפי המידע התכנוני מהוועדה הנכס ביעוד למגרש לעובדי ציבור (מגורים א') וניתן לבנות בו יח"ד אחת קרי 220 מ"ר עיקרי ב-2 קומות ולא יותר מ-160 מ"ר בקומה. על סמך המידע הזה התבצעה עסקת המכר.
- התייחסות לתשובת רמ"י מיום 23/05/2017: זכויות הבניה כיום הינן לבניית יח"ד אחת בלבד. לעניין הפוטנציאל להוספת יח"ד, לדעתו אין כיום אפשרות מהטעמים הבאים: בהיבט הפיזי של מיקום יח"ד נוספת ביחס לבית המגורים הקיים. בהיבט התכנוני לאור הוראות תמ"א 35 תיקון 1 ב' והקצאה "עדיפה" לבעלי הנחלות לצורך יישום החלטה 1464. יש להביא בחשבון תהליכי תכנון מתמשכים לפחות 8-10 שנים, אם בכלל, כולל עלויות ליועצים השונים ותשלום היטל השבחה.
- עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיב אינן רלוונטיות מאחר ונלקחו מרמת אמיר שכונה בישוב קדימה - צורן, חלה עליהם תב"ע שונה עם זכויות בניה שונות מנשוא השומה, מדובר ב"מוצר אחר", לכן הגיע לשווי מ"ר מבונה גבוה.

9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ"י:

- קיימת סתירה בחו"ד התכנונית של הוועדה, מצד אחד רשום יעוד "מגרש עובדי ציבור" ומצד שני "אזור מגורים א'". הוועדה לא גילתה דעתה באיזה יעוד המגרש, יתכן ומדובר בטעות בפרשנות. לפי התקנון של התכנית אזור מגורים א' הזכויות ל-2 יח"ד. לפי המידע ממח' התכנון ברמ"י מדובר באזור מגורים א' ולפי מידע זה נערכה השומה.
- בדוא"ל מיום 23/05/2017 – לאחר התייעצות עם מח' התכנון ברמ"י נקבע כי הזכויות הקיימות הינן ליח"ד אחת ופוטנציאל ליח"ד נוספת.
- בתגובה לטענת המשיג לעניין עסקאות ההשוואה והצעת הח"מ להגיש תחשיב מתוקן, הודיע שמאי המשיב כי השומה עומדת בעינה.
- שמאי המשיג הוסיף מע"מ לעלויות הפיתוח, לפי הקווים המנחים לא מוסיפים מע"מ.
- בשומת המשיג נטען שאין צורך במקדם התאמה לבעלות, טענה זו נבחנה בוועדת השגות במושב בית יצחק, כי במרחב הכפרי יש לבצע התאמה בין בעלות לחכירה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לשווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה כולל פוטנציאל למשק עזר מס' 85 במושב גאולים. אני מקבלת את גישת השומה בה נקט שמאי המשיג, גישת ההשוואה והחילוץ, לפיה נותחו עסקות מכר ונתוני ביקוש לנכסים בנויים במושב גאולים. בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על גישת ההשוואה מעסקות מכר לבתים בהרחבה

תוך חילוץ מרכיב שווי הקרקע ועל ניתוח עסקת המכר בנשוא השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות בניה ופוטנציאל בנשוא השומה:

איני מקבלת את טענת שמאי המשיג כי אין היתכנות לתוספת יח"ד במשק העזר נשוא השומה מהטעמים הבאים:

א. בהתאם לטבלת חלוקת אזורים בתב"ע צש/1/50 מגרשים מס' 80-96 מוגדרים, כנשוא השומה שהינו מגרש מס' 85, ביעוד מגורים א' (בעלי מקצוע). מבדיקה שערכתי עולה כי מגרשים מס' 89,90,91,92,94,95 כלולים בתכנית מפורטת מס' צש/1-10/21 המתירה הקמת בתים דו-משפחתיים. כמו כן, במגרש מס' 86 הממוקם בסמיכות לנשוא השומה אושרה תכנית המאשרת חלוקת המגרש ל-2 מגרשי מגורים א'.

ב. שמאי המשיג העלה טענה נוספת כי בהיבט התכנוני לאור הוראות תמ"א 35 תיקון 1 ב' יש הקצאה "עדיפה" לבעלי הנחלות בהקצאת יח"ד נוספות. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם פסיקת בהמ"ש³ בה נטען כי לא ניתן להפלות בין בעלי משקי העזר ובעלי הנחלות, ויש לנהוג בהתאם לעקרונות הצדק והשוויון.

לאור כל האמור לעיל, מצאתי לנכון כי יתרת היחידות לפי לוח 2 (28) שייכת לכלל בעלי הזכויות בתחום המושב ולא רק לבעלי הנחלות. הנחתי כי הפוטנציאל לתוספת יח"ד יהיה במסגרת תב"ע עם זכויות בניה בדומה למגרש 86 הסמוך.

10.2.2. נתוני השוואה:

קיבלתי את טענת שמאי המשיג כי נתוני השוואה בשומת המשיב אינם ממושב גאולים, מבדיקתי עולה כי נתונים אלה אכן משכונת רמת אמיר בישוב צורן ועל כן לא הובאו בחשבון בהכרעתי. בהכרעתי הובאו בחשבון עסקות מכר משכונת ההרחבה במושב גאולים וכן עסקת המכר בנשוא השומה.

10.2.3. מקדם התאמה לבעלות:

לאור הטיעון שהוצג ע"י נציג רמ"י כי הנושא נמצא בבחינת בהמ"ש ועל הצד הזהיר מצאתי לנכון לבצע התאמה לבעלות בשיעור של 3% לנתוני השוואה משכונת ההרחבה ובעסקת המכר בנשוא השומה בשיעור של 9%.

10.2.4. עלויות פיתוח:

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח הנהוגים במועצה האזורית לב השרון כפי שהועברו ע"י שמאי המשיג בדוא"ל מיום 20/02/2017.

³ בה"פ 1569/95 (מחוזי ת"א) ניסים ואח' נ' בית עוזיאל ואח', בה"פ 214/01 בן עטיה שלום ואח' נ' ארגון פועלים להתיישבות שיתופית ואח'.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקות מכר רשות המיסים מושב גאולים												
תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח מגרש	שטח בנוי במ"ר	מחיר	בניכוי יזמות 8%, עלות בניה כולל פיתוח לבנוי, יתרה לקרקע	מקדם זמן	שווי קרקע מתואם	מ"ר אקו	שווי מ"ר אקו
03/11/2016	7879	56/37	גאולים 17	2010	503	240	2,649,998 ₪	1,253,702 ₪	0.97	1,216,091 ₪	324.44	3,748 ₪
16/06/2016	7879	20	גאולים 1	2009	500	175	2,870,000 ₪	1,782,407 ₪	1.00	1,782,407 ₪	322.75	5,523 ₪
31/12/2015	7878	29	גאולים 29	2015	500	175	2,765,000 ₪	1,422,685 ₪	1.03	1,465,366 ₪	322.75	4,540 ₪
23/12/2015	7879	57	גאולים 1	1998	582	150	2,350,000 ₪	1,500,926 ₪	1.03	1,545,954 ₪	368.88	4,191 ₪
טעות סופר בחלקה, מדובר בחלקה 37												
ממוצע												
בבעלות												
התאמת מיקום												
בניכוי פיתוח לקרקע												
בניכוי מע"מ												
4,501 ₪												
4,640 ₪	0.97											
4,176 ₪	0.9	כביש ראשי										
4,033 ₪	143 ₪											
3,447 ₪	1.17											

הערות: שווי בנוי כולל פיתוח, בהתאם לשנת הבניה 4,500 ₪ - 6,500 ₪.

שטח אקו לפי תכנית צש/14/22/1- שטח עיקרי 40% מקדם 1, חניה 15 מ"ר מקדם 0.35, מרתף 100 מ"ר מקדם 0.4, חצר לפי מקדם 0.25.

עסקת מכר נשוא השומה:	
תאריך:	31/03/2015
תמורה:	3,600,000 ₪
שטח מגרש:	1,340
שטח בנוי:	176 מ"ר
התאמת זמן:	3,780,000 ₪ 1.05
בניכוי יזמות	3,600,000 ₪ 5%
שווי בנוי כולל פיתוח	792,000 ₪ 4,500 ₪
השקעות בחצר	100,000 ₪
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח	2,708,000 ₪
פיתוח למגרש	191,620 ₪
בניכוי פיתוח	2,516,380 ₪
בניכוי מע"מ	2,150,752 ₪
בבעלות	2,363,464 ₪ 0.91
סה"כ מ"ר מבונה	637.48
שווי מ"ר מבונה	3,707.50 ₪

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

מגרשי הרחבה	3,447 ₪	0.6	2,068 ₪
עסקת מכר נשוא השומה	3,708 ₪	0.4	1,483 ₪
שווי מ"ר מבונה			3,551 ₪

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 3,551 ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1- שטח הקרקע עד 1 דונם + פוטנציאל			
1,000		0/2-0/ש צש	
מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	השטח המבונה
220	1	220	שטח עיקרי
24	0.6	40	שטח שירות
30	0.5	60.00	תוספת 6% הקלה
5.25	0.35	15	חניה
81.3	0.25	325.00	חצר ראשונה
100	0.20	500.00	יתרת חצר
460.5			סה"כ מ"ר אקו'
מגרש בשטח 1,000 מ"ר ליח"ד אחת לפי תב"ע צש/0-0/2			
מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	השטח המבונה
400	1	400	שטח עיקרי
96	0.4	240	מרתף כולל ממ"ד
10.5	0.35	30	חניה
182.5	0.25	730.00	חצר (ל-2 יח"ד)
689			סה"כ מ"ר אקו'
228.5			השבחה
114.25			בניכוי היטל השבחה
95.93		0.84	דחיה לאישור 3 שנים שיעור היוון 6%
556.43			סה"כ מ"ר אקו'
1,976,000 ₪			סה"כ שווי כולל פוטנציאל, במעוגל

חלופה 2- שטח הקרקע 1,340 מ"ר + פוטנציאל			
1,340		מגרש בשטח 1,340 מ"ר ליח"ד אחת לפי צש/0-0/2	
שטח המבונה	שטח הבניה במ"ר	מקדמי התאמה	שטח במ"ר אקוו'
שטח עיקרי	220	1	220
שטח שירות	40	0.6	24
תוספת 6% הקלה	80.40	0.5	40
חניה	15	0.35	5.25
חצר ראשונה	325.00	0.25	81.3
יתרת חצר	840.00	0.20	168
סה"כ במ"ר אקוו' מבונה			538.7
מגרש בשטח 1,340 מ"ר ל-2 יח"ד (זכויות לפי תב"ע למגרש 86, צש/1-12/22)			
שטח המבונה	שטח הבניה במ"ר	מקדמי התאמה	שטח במ"ר אקוו'
שטח עיקרי	400	1	400
מרתף כולל ממ"ד	240	0.4	96
חניה	30	0.35	10.5
חצר (ל-2 יח"ד)	1070	0.25	267.5
סה"כ מ"ר אקוו'			774
השבחה			235.3
בניכוי היטל השבחה			117.65
דחיה לאישור שנים שיעור היוון 6% 3	0.840		98.78
סה"כ מ"ר אקוו'			637.48
סה"כ שווי כולל פוטנציאל, במעוגל			2,264,000 ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 85 הממוקם בפינת הרחובות "ההשלמה" ו"אעלה בתמר" במושב גאולים, למועד קובע 6/04/2016, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, בחלופות הבאות:

- חלופה 1 -** אומדן שווי רכיב הקרקע למגרש בשטח של דונם אחד בבעלות לזכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, בסך של **1,976,000 ₪** (מיליון תשע מאות שביעים ושישה אלף ₪).
- חלופה 2 -** אומדן שווי רכיב הקרקע למגרש בשטח של 1,340 מ"ר בבעלות לזכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, בסך של **2,264,000 ₪** (שני מיליון מאתיים שישים וארבעה אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.
על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,



לני וייל

שמאית מקרקעין מחוזית
סגנית מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

העתיקים: מר דב ויזר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י, בדוא"ל:

dovv@land.gov.il

ב"כ בעלת הזכויות בנכס, עו"ד יניב בנומו, בדוא"ל: bonomolaw@gmail.com