תאריך עברי:	ה'/תמוז/תשע"ז
תאריך לועזי:	29 יוני 2017
מס' תיק רמ"י:	52920583 א
מספרינו (אופק):	29508
לקביעת שכ"ט:	5.65 יח' שומה

לכבוד:

הגב' סופיה מיכלינה - מצוות לקידום עסקות מגורים, רמ"י מחוז מרכז, דוא"ל:	מר רן גריידי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י בדוא"ל:	מר בני יוכפז שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל:
sofiam@land.gov.il	rangraidy@gmail.com	yochpazb@bezeqint.net

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

גוש 8338, חלק מחלקה 164, מגרש 2035, רח' מורד הנחל 11, חופית

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/12/2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי ביום 01/06/2016 [1] – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר רותם שי באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר בני יוכפז מיום 28/09/2016 – **להלן: " המשיג".**

1.3. התבקשנו ע"י רמ"י לקבוע את שווי זכויות הבעלות בקרקע, לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש 2035, עפ"י תוכנית עח/19/1.

1.4. בתאריך 18/01/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, בנם של החוכר מר עופר רותם, ב"כ החוכר גב' ורד שניאור. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/01/2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 08/02/2017.

1.5. ביום 02/02/2017 העביר לידנו שמאי המשיב את תגובתו לפרוטוקול.
ביום 05/02/2017 הועברה תגובת ב"כ המשיג, לפרוטוקול.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, מקדמי התאמה לשטחים בסיס נתוני השוואה, אופן ניתוחם ומקדמי התאמה.

---

[1] בהתאם להודעת השמאי מיום 27/11/2016: שומתו יצאה בתאריך 01/06/2016, בקובץ קיימת תקלה, כאשר כל פתיחה נפתחת עם תאריך חדש, לכן ההשגה צריכה להיות על תאריך השומה, למועד הקובע.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8338
חלק מחלקה:	164
מגרש:	2035 לפי תב"ע עח/19/1
מהות הנכס:	קרקע לבניה למגורים
שטח המגרש	506 מ"ר
כתובת עירונית:	מורד הנחל 11
מיקום הנכס:	חופית

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 הזמנת השומה, כלומר לתאריך :02/05/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/06/2017 על ידי החתומה מטה.

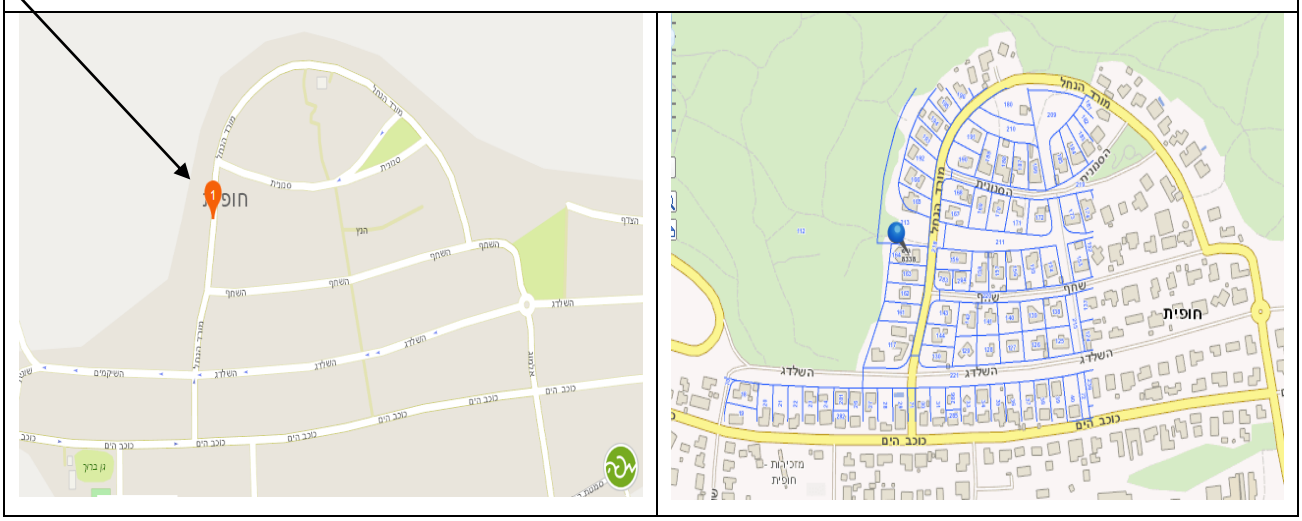
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש מס' 2035, המהווה חלק מחלקה 164, בגוש 8338, בשטח של 506 מ"ר, ביעוד למגורים, הממוקם ברחוב מורד הנחל 11, בשוליים הצפון מערביים של הישוב חופית.

6.1. הסביבה:

הישוב חופית ממוקם מזרחית לכביש מס' 2, סמוך למחלף ינאי, צפונית לעיר נתניה, דרומית לנחל אלכסנדר ומושב מכמורת, מערבית לכביש מס' 4, בקטע הסמוך לצומת חפר.
הסביבה מאופיינת בבינוי כפרי למגורים וכולל בניה של בתים צמודי קרקע, על מגרשים בשטח של כדונם.
סביב הישוב, קניון "אם הדרך", המושבים כפר ויתקין ובית חירות ושטחים מעובדים.
היישוב כולל שירותים קהילתיים. הפיתוח הסביבתי חלקי התואם סביבה כפרית.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון הינו המגרש המזרחי/ החזיתי בחלקה 164, בגוש 8338, בשטח של 506 מ"ר, המהווה את מגרש מס' 2035 עפ"י תוכנית נקודתית עח/1/19, המפצלת את חלקה 164 לשני מגרשים. צורת המגרש ריבועית ופני הקרקע מישוריים, עם שיפוע היורד ממזרח למערב.

להלן גבולות המגרש:

דרום - גובל בחלקה 163, הכוללת בית מגורים בחזית הנכס.

מזרח - חזית הפונה כלפי רח' מורד הנחל ומעברו חלקות מגורים הכוללים בתי מגורים.

מערב - מגרש 2036, המפוצל ועליו בית מגורים דו קומתי ומעברו, עורף המגרש, הפונה כלפי שטח פתוח הגובל בכביש הגישה ממחלף ינאי ומעברו כביש מס' 2.

צפון - גובל במגרש ריק ולא מבונה, המשמש מעבר לשטח מגודר הכולל מבנה חד קומתי, המשמש כתחנת שאיבת ביוב.

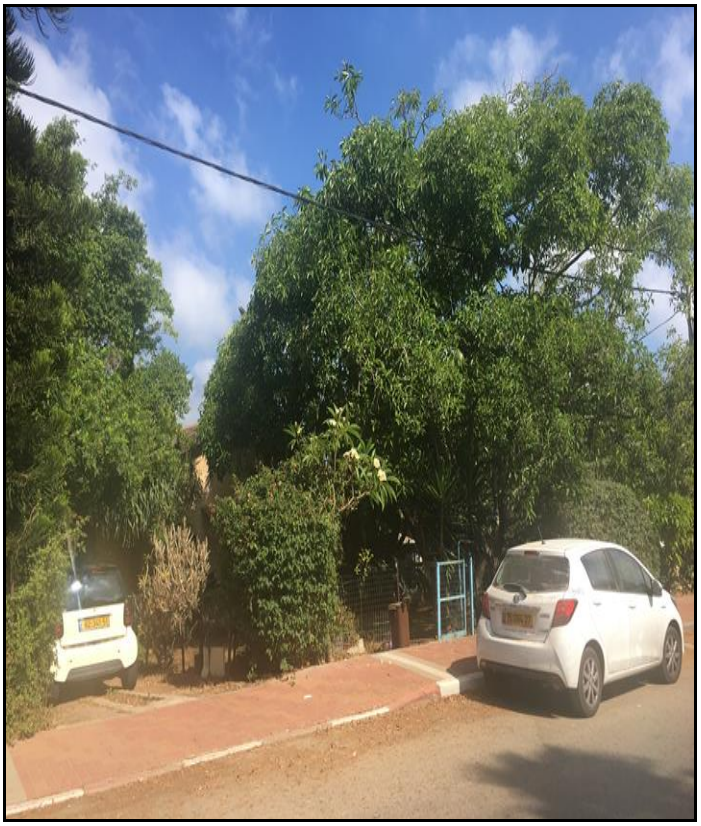
כאמור, נשוא השומה הינו מגרש 2035, הפונה בחזית מזרחית לרחוב מורד הנחל ועורפו פונה למגרש 2036, שהינו מגרש עורפי, שהגישה אליו מתבצעת דרך שביל מעבר לתחנת השאיבה. בתשריט התב"ע קיים שביל מעבר דרך מגרש 2035.

נכון למועד הביקור בנכס, בחזית החלקה מבנה למגורים חד קומתי וותיק, מקורה גג רעפים בשטח רשום של 124.34 מ"ר, (עפ"י תוכנית בקשה להיתר), ושביל הגישה למתחם תחנת השאיבה כולל גינון הכולל שתילת עצים חדשים..

תמונות מהנכס

בית מגורים חזיתי, על מגרש 2035





שביל מעבר לתחנת השאיבה, משמש כיום למעבר לעורף החלקה.



שביל הגישה לתחנת השאיבה



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 09/02/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8338 חלקה 164; רשות מקומית – מועצה מקומית עמק חפר

שטח רשום: 1,057 מ״ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל בשלמות, מיום 16/03/1966.

חכירות: בתאריך 18/04/1984, נרשמה העברת שכירות, על שם החוכר רותם שי בשלמות, עד ליום 01/03/2011.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 24/05/1966 בין קרן קיימת לישראל לבין מאיר ועני לנדשמט.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 8338 חלקה 164; בשלמות.

השטח המוחכר: 1,057 מ״ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/03/1963 ועד לתאריך 01/03/2012.

מטרת החכירה: למגורים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות החלות על הנכס:

עפ״י התכנית יחידת הדיור העורפית בחלקה הינה מכח תכנית עח/200, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2553, בתאריך 19/07/1970 ועל פיה ניתן להקים על מגרש מגורים, יח״ד בשטח של 220 מ״ר, שטח שרות בשטח של 65 מ״ר.

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכנית מתאר מקומית מס׳ עח/19/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5026, בתאריך 23/10/2001.

תוכנית זו הינה נקודתית לנכס שבנידון, ומטרתה העיקרית של תכנית זו חלוקת חלקה 164 לשני מגרשים, מגרש מס׳ 2035 בשטח של 500 מ״ר[2] ומגרש 2036 בשטח של 557 מ״ר המיועדים, כל אחד, להקמת יחידת דיור אחת. בנוסף, אישור בניית 65.44 מ״ר לשטחי שרות במגרש 2036, מתוכם 60.44 מ״ר במרתף, בהתאם למצב קיים.

[2] בתוכנית החלוקה מהתב״ע עח/19/1, שטח המגרש הינו 500 מ״ר, בהזמנת השומה ובתשריט הבניה שטח המגרש הנקוב הינו 506 מ״ר.

זכויות הבניה למגרש נשוא השומה 2035

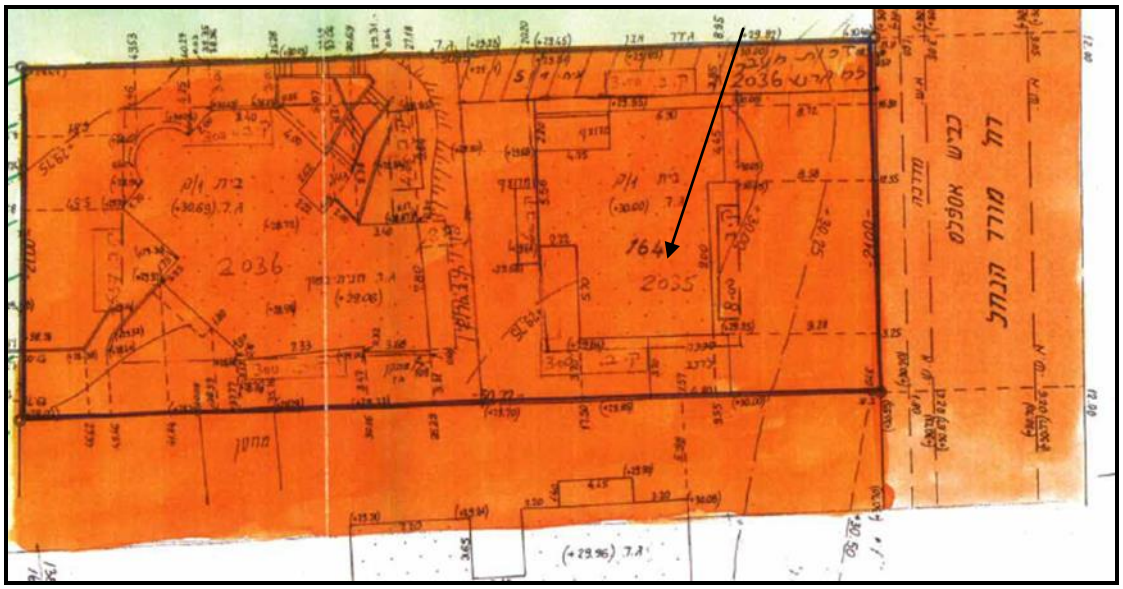
שטח עיקרי : 220 מ״ר.

שטח שרות : 10% משטח מגרש.

בריכת שחיה: עד 50 מ״ר.

הערה: לבעלי מגרש 2036, תינתן ותירשם זיקת הנאה למעבר מבעלי מגרש 2035.

תשריט חלוקת חלקה 164 לשני מגרשים עפ״י תוכנית עח/19/1:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪ 3,286,000	₪ 2,130,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 7-8 לשומת המשיב

עסקאות מכר לבתי מגורים בחופית

מסד	תאריך	גוש/חלקה	שטח המגרש	שטח בנוי	התמורה
1	21/04/2015	8338/168	962	158	₪ 6,325,000
2	11/03/2015	8627/47	862	204	₪ 5,000,000
		ממוצע	912	181	₪ 5,662,500

קבע בגישת החילוץ שווי מגרש בשטח של 912 מ״ר בסך 3,728,961 ₪, ושווי מ״ר מבונה בסך 8,830 ₪.

עסקאות מכר למגרשים בחופית

מסד	תאריך	גוש/חלקה	שטח המגרש	התמורה
1	16/08/2015	8338/23	1,034	₪ 6,100,000
2	03/11/2015	8338/190	1,100	₪ 5,990,000
3	26/11/2015	8338/247	847	₪ 5,144,000

קבע שווי מגרש בשטח של 994 מ״ר, בסך של 5,744,875 ₪, ושווי מ״ר מבונה בסך 11,203 ₪.

מחירי ביקוש לבתי מגורים ומגרשים במושב חופית ובהרחבה של כפר ויתקין[4]

שטח מגרש	שטח בנוי	בריכה וחשמל חכם	מחיר מבוקש
1175	240	כן	₪ 8,200,000
1700	250	כן	₪ 7,990,000
1094	220	כן	₪ 8,200,000
1000	220		₪ 6,690,000
1000	130		₪ 6,000,000
1000	120		₪ 6,000,000
1000	115		₪ 6,000,000

קבע שווי מגרש בשטח ממוצע של 1,323 מ״ר ושטח בנוי של 237 מ״ר, כולל בריכה, בסך 8,130,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 9,411 ₪ ושווי מגרש ממוצע בשטח של 1,000 מ״ר ושטח בנוי של 146 מ״ר, בסך 6,172,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 9,118 ₪.

תחשיב לשווי מ״ר מבונה משוקלל

סיווג נתוני השוואה				שווי מ״ר מבונה	משקל	ממוצע משוקלל
שווי מ״ר מבונה משוקלל				₪ 8,830	0.3	₪ 2,649
ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים				₪ 11,203	0.2	₪ 2,241
ניתוח עסקאות מכר למגרשים				₪ 9,411	0.25	₪ 2,353
ניתוח מחירים מבוקשים לבתי מגורים עם בריכה וחשמל חכם.				₪ 9,118	0.25	₪ 2,280
ממוצע מתקבל לשווי מ״ר מבונה אקויולנטי ללא מע״מ וכולל פיתוח				₪ 9,641		₪ **9,522**

[4] ליתר פירוט ראה עמ׳ 5 לשומת המשיב.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- לניתוח שווי מ״ר מבונה, הביא בחשבון זכויות בניה, לפי תוכנית עח/200, זכויות הבניה כמפורט: שטח עיקרי 220 מ״ר, מקדם 1, מבנה עזר כולל חניה 65 מ״ר במקדם 0.4[5], ממ״ד 12.5 מ״ר במקדם 0.75, בריכת שחיה 32 מ״ר במקדם 0.35, יתרת חצר 500 מ״ר במקדם 0.25, חצר שולית 205 מ״ר במקדם 0.15. סה״כ 422 מ״ר מבונה.
- לצורך חילוץ שווי הקרקע נוכה מע״מ בשיעור 18%, או 17%, יזמות 10% עלויות בניה לבתים וותיקים בסך 3,500 ₪, עלויות בניה בסך 4,000 ₪, לבתים עם בריכה +תוספת של 500,000 ₪ בגין עלות הקמת בריכה ועלות התקנת חשמל חכם בבית.
- נקבע מקדם הפחתה של 5% ממחירי ביקוש בהתאם למו״מ.
- בתחשיב השומה קבע את שווי הקרקע בהתאמה לבעלות בשיעור של 5%.

9.2.3.תחשיב השומה:

שווי מרכיב הקרקע למגרש 2035			
שווי מ״ר מבונה אקויולנטי ללא מע״מ וכולל פיתוח			9,522 ₪
שטח המגרש הנישום			506
תכסית לקומת קרקע במ״ר			160
תאור	**שטח בניה**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	220	1	220
מבנה עזר כולל חניה	50.6	0.5	25.3
ממ״ד	12.5	0.75	9.375
בריכת שחיה	32	0.35	11.2
יתרת חצר	313	0.25	78.35
סה״כ מ״ר מבונה			344
אומדן שווי מרכיב הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח			3,277,659 ₪
עלויות פיתוח			156,076 ₪
בניכוי עלויות פיתוח			3,121,583 ₪
התאמה לבעלות		0.95	3,285,877 ₪
במעוגל			**3,286,000** ₪

[5] בתחשיב השווי, נקבע לשטח מבנה העזר מקדם 0.5, לעומת מקדם 0.4, בחילוץ שווי הקרקע.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על נתוני השוואה ועפ"י גישת החילוץ מניתוח עסקות מכר לצמודי קרקע בישוב חופית [6]:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	החלק נמכר	מחיר עסקה	התאמה למחיר עסקה 100%	בניכוי מע"מ 17% או 18% לפי תאריך העסקה	התאמת מיקום בישוב במפלס גבוה עם נוף המשקיף לים הפחתה 5%
07/04/2016	8338/241	שלדג 30	797	232	1	₪ 5,200,000	₪ 5,200,000	₪ 4,444,444	₪ 4,444,444
26/11/2015	8338/247	כוכב הים 59	847	158	1	₪ 5,144,624	₪ 5,144,624	₪ 4,397,115	₪ 4,397,115
03/11/2015	8338/190	הסנונית 1	1100	175	1	₪ 5,990,000	₪ 5,990,000	₪ 5,119,658	₪ 4,863,675
16/08/2015	8338/123	השלדג 21	940	161	1	₪ 6,100,000	₪ 6,100,000	₪ 5,169,492	₪ 5,169,492
23/06/2015	8338/38	כוכב הים 51	510	139	0.65	₪ 2,437,500	₪ 3,750,000	₪ 3,177,966	₪ 3,177,966
26/04/2015	8338/168	הסנונית 2	962	158	1	₪ 5,800,000	₪ 5,800,000	₪ 4,915,254	₪ 4,669,492
21/04/2015	8338/161	מורד הנחל 5	1038	280	1	₪ 6,325,000	₪ 6,325,000	₪ 5,360,169	₪ 5,360,169
11/03/2015	8627/47	השלדג 60	862	204	1	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 4,237,288	₪ 4,237,288
20/02/2015	8338/159	מורד הנחל 4	1036	163	1	₪ 5,650,000	₪ 5,650,000	₪ 4,788,136	₪ 4,788,136
ממוצע			**899.11**	**185.56**					**₪ 4,567,531**

מניתוח נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,454.54 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- קבע מגרש ממוצע בשטח של 899 מ"ר ושטח בנוי ממוצע 185.56 מ"ר, ניכה מע"מ בהתאם למועד העסקה, יזמות 10%, ועלויות בניה בסך 3,500 ₪, ייתרת קרקע בסך 3,502,856 ₪.
- זכויות בניה לנתוני השוואה נקבעו לפי תוכנית עח/200, קבע מקדמי התאמה לשטחי הבניה כמפורט: שטח עיקרי 110 מ"ר במקדם 1, שטח עיקרי בקומה א' 110 מ"ר, במקדם 0.9, אחסנה ביתית 40 מ"ר במקדם 0.55, חניה 25 מ"ר במקדם 0.3, ממ"ד 12 מ"ר מקדם 0.8, בריכת שחיה 32 מ"ר במקדם 0.35, חצר צמודה 500 מ"ר במקדם 0.25, וייתרת חצר בשטח 200 מ"ר, מקדם 0.15. סה"כ מ"ר מבונה 414 מ"ר.
- קבע הוצאות פיתוח לפי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, הוצאות פיתוח הצמודים למדד תשומות הבניה, למ"ר קרקע 142.78 ₪ ולמ"ר בנוי בסך 335 ₪.סה"כ במעוגל 163,000 ₪.
- לאור ניצול תכסית הבניה לבית מגורים לפי תוכנית עח/1/19 ולאור מגבלות קווי בנין לבריכה לפי תוכנית עח/200, לא ניתן לממש בנית בריכת שחיה בשטח המגרש,
- מנתוני ההשוואה בוצע התאמת מיקום, בשיעור של 5%, ממגרשים הממוקמים במפלס גבוה בישוב, עם נוף לים. בנוסף, נקבע למגרש נשוא השומה מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגין מיקום המגרש במפלס הנמוך ביותר במושב + נמוך ממפלס הכביש + משופע מהחזית לעורף, בימי גשם יש הצפות במגרש.

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 9-11 לשומת המשיג.

- מקדם הפחתה בשיעור של 3% בגין מטרד ריח ורעש בגין סמיכות לתחנת שאיבה לביוב מרכזי בחופית וכניסת רכבי תפעול ואחזקה לניקוי ופתיחת סתימות.
- מקדם הפחתה בשיעור של 3%, בגין מטרד רעש בגין סמיכות לכביש החוף ומחלף ינאי + תוכנית תת"ל 31, המרחיבה את כביש החוף ומקרבת אותו לקצה הצד המערבי של הישוב בו ממוקם המגרש. (נפח התנועה יגדל ואתו החשיפה לרעש).
- מקדם הפחתה בשיעור של 3% בגין מטרד זכות מעבר רכבים והולכי רגל ממגרש 2035 למגרש 2036 בעורף.
- קבע הפסד חצר בשטח של 73.7 מ"ר בגין הקצאת שביל מעבר ממושא השומה למגרש עורפי.
- קבע מקדם מעבר מחכירה לבעלות בשיעור של 3%.

9.3.3.<u>תחשיב השומה</u>:

שווי מרכיב הקרקע למגרש 2035			
תיאור	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	110	1	110
עיקרי ק"א	110	0.9	99
אחסנה בתית	25.6	0.55	14.08
חניה	25	0.3	7.5
ממ"ד	12	0.8	9.6
יתרת חצר	333.4	0.25	83.35
סה"כ			323.53
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,454
סה"כ שווי הקרקע			₪ 2,735,123
מיקום המגרש במפלס הנמוך ביותר במושב + נמוך ממפלס הכביש + משופע מהחזית לעורף יחד גורמים בימי החורף להצפות במגרש		0.95	₪ 2,598,366
מטרדי ריח ורעש בגין סמיכות לתחנת שאיבה לביוב מרכזי בחופית וכניסת רכבי תפעול ואחזקה לניקוי ופתיחת סתימות		0.97	₪ 2,520,415
מטרד רעש בגין סמיכות לכביש החוף ומחלף ינאי + תוכנית תת"ל 31 המרחיבה את כביש החוף ומקריבה אותו לקצה צד המערבי של הישוב בו ממוקם המגרש - שתגדיל את נפח התנועה ואיתו גם החשיפה לרעש		0.97	₪ 2,444,803
מטרד בגין המעבר רכבים והולכי רגל בתוך המגרש 2035 למגרש 2036 בעורף		0.97	₪ 2,371,459
בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות		₪ 163,000	₪ 2,208,459
הפסד שטח חצר במ"ר בגין הקצאת שביל מעבר למגרש עורפי	73.7	₪ 1,889	₪ 139,219
שווי מגרש בניכוי הפסד חצר			₪ 2,069,240
בבעלות לפי רפורמה רמ"י		0.97	₪ 2,133,237
שווי במעוגל			**₪ 2,130,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 18/01/2017 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1.<u>טענות המשיג:</u>

- עסקאות ההשוואה, הינן לנכסים בנויים, גם כשמדווחות כעסקאות לקרקע בלבד. ולכן יש להפחית את ערך הבנוי.
- מיקום הנכס נמוך ללא נוף לים.
- הנכס סמוך לשטח ציבורי בו נעות משאיות. בעבר היה ניסיון לאשר שימוש בשטח הציבורי כשביל מעבר אולם הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה.
- בניתוח נתוני ההשוואה, מוצגת עסקה למגרש בשטח של 510 מ״ר, ולגביו מתקבל שווי נמוך משאר נתוני ההשוואה. מכיוון שמגרשים גדולים מגלמים פוטנציאל לחלוקה לשני מגרשים. מציג ניתוח לשווי הקרקע למגרש בסך 1,790,000 ₪, לעומת שווי של 2,130,000 ₪ שהתקבל מניתוח נתוני השוואה למגרשים גדולים יותר.
- בשומה שנערכה לצורך קביעת דמי שימוש, לנכס נשוא השומה ע״י שמאי המשיב, מר גבי קיינר מיום 04/08/2016, נקבע שווי מ״ר מבונה, בסך 7,000 ₪ ואילו בשומת שמאי המשיב הנוכחית נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 9,522 ₪. פער מעל 30%, שאינו ייתכן במרחק זמן קטן.
- שמאי רמ״י קבע מקדם 0.4 למבנה עזר בנתוני ההשוואה ואילו בקביעת ערכי השווי בנשוא השומה, קבע מקדם 0.5 לאותו שימוש.
- בשקלול נתוני ההשוואה, שמאי רמ״י הביא בחשבון נתוני ביקוש. כשיש עסקאות רבות להשוואה, אין צורך להביא בחשבון נתוני ביקוש.
- יש להביא בחשבון עלויות נוספות בגין הבדלי הגובה בין המגרש הקדמי לאחורי, כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של הקרקע, היוצרים מצב שעל מנת לייצר מעבר במגרש הקדמי לטובת האחורי בהתאם להוראות התכנית, יש לבצע עבודות מילוי, בעלויות גבוהות, שיש להפחיתן משווי המגרש המפוצל הנובע מהליך הפיצול.
- שמאי רמ״י בחישוביו במעבר מקרקע בחכירה לקרקע בבעלות קבע מקדם 0.95, בפועל יש לקבוע מקדם 0.97. כיום בהליך הרפורמה של רמ״י, על החוכר לשלם 3% מערך קרקע לטובת רכישת קרקע בבעלות.
- במהלך הדיון הציג שמאי המשיב כתבה מיום 18/12/2016, שעניינה אישור תוכנית לנתיב שלישי בכביש החוף, צירף תשריט של המצב המוצע של תוכנית תת״ל 31.

9.4.2.<u>טענות בא כוח המשיג</u>

- המגרש העורפי נמוך מהמגרש הקדמי ולכן הגישה מתבצעת משטח ציבורי. עלות הקמת שביל גישה, דורשת משאבים רבים.
- אין בפיצול המגרש השבחת זכויות הבעלים - לפי חוו״ד של מהנדס הוועדה המקומית ושל היועמ״ש של הוועדה למבנה הקדמי היתר בניה כדין אשר לא בוטל. אין מחלוקת כי גם למבנה האחורי יש היתר בנייה. משכך- פעולת הפיצול בגינה גובה המינהל כל כך הרבה כסף היא פעולה מלאכותית שאין בה כדי להשפיע באופן ממשי על זכויות החוכרים. שכן, ברמה התכנונית- קיימת תב״ע המפצלת את החלקה ל-2 מגרשים.

במקרה בו ירצו לבנות- ישלמו היטל השבחה. במקרה בו לא רוצים לבנות ונשארים במצב הקיים- ממילא יש 2 בתים על החלקה הבנויים כדין.

<u>טענות המשיב:</u>

- לעניין השומה שנערכה בנכס, בגין דמי שימוש. השומה אינה מהווה עסקת השוואה, קביעת שווי הינה על בסיס ראייה שמאית וניתוח סובייקטיבי, כל שמאי פועל עפ"י שיקול דעתו.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

מקובלת עלי גישת שמאי הצדדים, לקביעת שווי הקרקע, אשר השתמשו בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ מעסקאות מכר לבתי מגורים.

בהכרעתי התבססתי על נתוני השוואה מהישוב חופית נתוני ההשוואה נותחו עפ"י גישת החילוץ. איכות נתוני ההשוואה נבחנו עפ"י מאפיינים הדומים ביותר לנשוא השומה, נבחן שטח המגרש ונתוני תכנון רלוונטיים, תוך ביצוע התאמות.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>נתוני השוואה:</u>**

בקביעת שווי הקרקע התבסס, שמאי המשיב על נתוני השוואה בגין עסקאות שנעשו בפועל ונתוני ביקוש. שמאי המשיג הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות בפועל. לטענת שמאי המשיג במקום בו יש הרבה עסקאות אין להשתמש בנתוני ביקוש. מקובלת עלי חלקית, טענת המשיג עפ" תקן 2 מחירי ביקוש, הינם נתונים תקפים אך רמת התוקף של נתוני עסקאות תהיה על פי רוב גבוהה מרמת התוקף של מחירי היצע. לכן, בשומתנו התבססנו על עסקאות כמפורט בסעיף 10.3.

כמו כן לטענת המשיג, המשיב, ערך שומה לנכס נשוא ההשגה, כחודשיים לפני השומה הנוכחית ונקבע שווי לנכס בערכים נמוכים ב- 30%, משומת שמאי המשיב. מקובלת עלי טענת שמאי המשיב כי הערכות שווי שנעשו בנכס - לא הובאו בחשבון מאחר ואינם מהווים נתוני השוואה.

10.2.2. **<u>שביל מעבר ממגרש חזיתי למגרש עורפי:</u>**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג כי יש להקצות משטח החצר שטח של כ – 75 מ"ר של רצועת קרקע שתשמש כשביל מעבר מהמגרש החזיתי למגרש העורפי, אולם, אני חולקת על המקדם שקבע שמאי המשיג ובהכרעתי נקבע מקדם של 0.15, לשביל מעבר.

איני מקבלת את עמדת בא כוחו של המשיג ושמאי המשיג, הטוענים כי יש להפחית עלות התאמה להקמת שביל גישה משווי המגרש עקב שיפוע המגרש, היות ונתוני ההשוואה כוללים מגרשים בטופוגרפיה משתנה, כך ששווי מ"ר מבונה מגלם קרקע בטופוגרפיה משתנה.

10.2.3. **<u>חיוב בגין זכויות לבריכת שחיה:</u>**

אני מקבלת את טענת שמאי המשיג כי אין לחייב בגין שטחי בריכה, בשל מגבלת קווי בניין להקמת בריכה עפ"י תוכנית עח/200. בניתוח נתוני ההשוואה ניתן מקדם לבריכה כך ששווי מ"ר מבונה שנקבע מנוטרל ואינו מגלם זכויות לבריכת שחיה ובתחשיב השווי לא הובאו בחשבון זכויות לבריכה.

10.2.4. **<u>מקדם הפחתה בגין סמיכות לתחנת שאיבת ביוב:</u>**

אני מקבלת חלקית את עמדת שמאי המשיג, כי יש לקבוע מקדם הפחתה בגין סמיכותו של הנכס למבנה תחנת שאיבת ביוב.

מבירור שערכנו עם מר גיורא גלמן, מנהל מחלקת ביוב של מועצת עמק חפר עולה כי לפני כשנה וחצי, הותקנה מערכת ביוב חדישה, הכוללת מכשירים מתקדמים לנטרול ריחות ורעש. התחנה הורחקה מבית המגורים העורפי בכ- 150 מ"ר. להערכתנו, אין השפעה של תחנת שאיבת הביוב לבית המגורים החזיתי.

בלכתנו לקולא נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 2%, בגין מטרד, של כניסה ויציאת משאיות למתחם תחנת השאיבה.

10.2.5. **<u>מקדם הפחתה בעקבות אישור תוכנית תת"ל 31:</u>**

לטענת שמאי המשיג יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש לאור חשיפה עתידית לרעש מהכביש.

איני מקבלת את טענת שמאי המשיג. מאחר ונשוא השומה ממוקם בחזית החלקה הפונה כלפי רח' מורד הנחל, להערכתי להרחבת הכביש לא תהיה השפעה על נשוא השומה.

10.2.6. **<u>פוטנציאל לפיצול לשתי יחידות דיור:</u>**

לטענת שמאי המשיג, נתוני ההשוואה מגלמים פוטנציאל לפיצול מגרש לשני מגרשים.

אני מקבלת את טענת המשיג.

מבדיקה שערכנו עולה כי עפ"י תוכנית עח/200 מגרש בשטח של מעל 1,000 מ"ר כולל פוטנציאל לפיצולו.

משכך בהכרעתי השתמשתי בנתוני השוואה למגרשים הקטנים מ - 1,000 מ"ר וקבעתי שווי מ"ר מבונה מנוטרל פוטנציאל לתוספת יחידת דיור.

10.2.7. **<u>חיוב דמי היתר בגין פיצול מגרש:</u>**

לטענת בא כוח המשיג אין בפיצול המגרש השבחת זכויות הבעלים. המצב הקיים הינו שתי יחידות דיור.

הזמנת השומה הינה לשווי קרקע לפיצול מגרש. כל טענה משפטית, יש להפנותה ישירות לרמ"י.

10.2.8. **<u>מקדם המרה לבעלות</u>**

לטענת שמאי המשיג, יש לקבוע מקדם המרה בשיעור של 3%, בהתאם לרפורמה ברמ"י.

עפ"י החלטת רמ"י מס' 1370 מיום 22/06/2014, היות ואין וודאות האם עסקות ההשוואה מגלמות זכויות לפי בינוי בפועל או את מלא התב"ע בלכתנו לקולא, נקבע מקדם המרה לבעלות, בשיעור של 5%.

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:

מסד	תאריך עסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר	התאמת מיקום	התאמת זמן	קרקע בניכוי יזמות, פיתוח, עלויות בניה ומע"מ	שטח אקווילנטי	שווי מ"ר אקוו'
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב
1	16/08/2015	8338/123	השלג 21	940	160	וותיק	₪ 6,100,000	0.95	1.03	₪ 4,427,531	476	₪ 9,308
2	26/04/2015	8338/168	הסנונית 2	962	100	מבנה להריסה	₪ 5,800,000	0.9	1.05	₪ 4,360,000	481	₪ 9,073
3	26/11/2015	8338/247	כוכב הים 59	847	174	1965	₪ 5,144,624	0.95	1.03	₪ 3,665,939	455	₪ 8,056
4	07/04/2016	8338/241	שלג 30	797	180	1960	₪ 5,200,000	0.95	1	₪ 3,590,843	444	₪ 8,088
									שווי מ"ר אקוו' ממוצע למועד			₪ 8,813
									מקדם התאמה לבעלות		0.95	₪ 9,276
									שווי מ"ר מבונה ממוצע במעוגל			**₪ 9,300**

עלויות פיתוח נורמטיבי לפי קווים מנחים - רמה רגילה					
טופוגרפיה	מ"ר קרקע	התאמה למועד קובע ממוצע 05/2016	מ"ר מבונה	התאמה למועד קובע ממוצע 05/2016	הערות:
מישורית ונוחה	₪ 104	₪ 130	₪ 243	₪ 297	הערכים הבסיסיים למועד 06/2008 נערכה התאמה למועד הקובע (עפ"י מחשבון הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדד מחירי תשומה בסלילה וגישור - כללי)

מע"מ
עד 31/8/12 - 16%, עד 1/6/13 - 17%, עד 01/10/2015 החל 18% 01/10/2015 - 17%

נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע:

שיעור היזמות - עפ"י הקווים המנחים פרק יח', בטווח שבין 8%-4% (בניה ישנה מעל 10 שנים 3%, בין 10-5 שנים 7%-6, עד 5 שנים 8%).
עלויות בניה - למבנים מעל 30 שנה, הובא בחשבון עלויות בניה בשיעור של 50%-40%, מעלות בניה כחדש, בהתאם למצב הפיזי של המבנה.
עלויות להריסה – הופחתו לפי עלות שלד המהווה 30%, מעלות המבנה.
התאמת זמן - עפ"י מדד מחירי דירות בבעלות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תכסית לקומת קרקע – נקבע 150 מ״ר.

התאמה לבעלות – נקבעה 5% למגרשי מגורים.

זכויות בניה בנכסי ההשוואה – נקבעו עפ״י תוכנית עח/200, שטח עיקרי 220 מ״ר, במקדם 1, שטח עיקרי שולי בהליך של הקלה, בכפוף לתשלום דמי היתר מקדם 0.36, ממ״ד מקדם 0.8, שרות כולל מוסך חניה מקדם 0.6, מקדם לחצר עד 500 מ״ר 0.25, מקדם לחצר מעל 500 מ״ר , מקדם 0.2, בריכה בשטח של 25 מ״ר במקדם 0.35.

עלויות בניה למבנה חדש, כולל עלויות עקיפות, ערכי השווי עפ״י ״דקל״

		25%							
תעריפוני דקל למועד :	שווי למ״ר קומת מגורים כולל ממ״ד	לא כולל עלויות קרקע, תכנון, מיסים והיטלים, מע״מ שיווק ותוספות בגין מבנים מסוכנים או תנאי עבודה / גישה קשים	תוספת כלליות	עלויות בניה כולל מע״מ					
מרץ-16	₪ 4,320		₪ 5,400	₪ 6,400	בניית שלד בלבד מהווה כ 32% מעלות המבנה כולו!				

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס :

שווי מ״ר מבונה לאחר התאמת זמן ומיקום	₪ 9,300
הפחתה בגין פעילות בור שאיבה	0.98
סה״כ שווי מ״ר מבונה משוקלל במעוגל	**₪ 9,100**

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס בסך 9,100 ₪ .**

11. תחשיבי השומה:

שווי מרכיב הקרקע למגרש 2035			
	תכסית לקומת קרקע		150
תאור	**שטח בניה**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	220	1	220
מבנה עזר כולל חניה	50.6	0.6	30.36
ממ״ד	12.5	0.8	10
שביל גישה	75	0.15	11.25
יתרת חצר	281	0.25	70.25
סה״כ מ״ר מבונה			342
שווי מ״ר מבונה			₪ 9,100
סה״כ שווי המגרש במעוגל			**₪ 3,100,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כ מגרש 2035, חלק מחלקה 164, בגוש 8338, הממוקם ברחוב מורד הנחל 11, חופית כריק ופנוי, ולצורך תשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש, בסך:

3,100,000 ₪ (שלושה מיליון ומאה 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,

אורלי רפאל

שמאית מקרקעין
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתקים:</u> מר דב וידר ממונה מחוזי לשמאות – רמ"י מרחב עסקי מרכז
מר רותם שי– בעל הזכויות בנכס