תאריך עברי:	ט״ז/אדר/תשפ״א
תאריך לועזי:	28/02/2021
מס׳ תיק רמ״י:	א52990479
מספרינו (אופק):	40867
לקביעת שכ״ט:	5.60 יח׳ שומה

לכבוד:
גב׳ מירב בן זקן,
צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות, רמ״י
בדוא״ל:
meravben@land.gov.il

מר עופר נקש
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל:
ofer@bnshamaim.co.il

גב׳ דנה וויל
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל:
Ddana3008@gmail.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 4050 חלקה 36, מגרש 415 עפ״י תב״ע שד/969/ג׳</u>

<u>רחוב הגפנים 28, כפר סירקין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 03/09/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע במגרש הנדון לפי תכנית מאושרת (תב״ע), זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 29/06/2020 -**להלן: ״המשיב״** ; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות מר קובי פראג׳, באמצעות שומתה של שמאית מקרקעין גב׳ דנה וויל מיום 22/07/2020 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 18/01/2021 התקיים דיון במשרדנו, באמצעות תוכנת ״זום״, בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, המשיג מר קובי פראג׳ ומר דב וידר ראש תחום בכיר מרחב עסקי מרכז רמ״י, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/01/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 27/01/2021 העביר לידנו שמאי המשיב 4 היתרי בניה של עסקאות ההשוואה.

1.5. בתאריך 30/01/2021 התקבלה תגובת שמאית המשיג לפרוטוקול הכוללת בין היתר התייחסות לרכישת הזכויות ותכנית בקשה להיתר.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי, מקדמי התאמה ועלויות עודפות.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב׳

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4050
חלקה:	36 (חלק)
מגרש:	415 לפי תב"ע שד/969/ג'
שטח עפ"י תשריט רמ"י:	522 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרש מגורים לבניה צמודת קרקע
כתובת עירונית:	רחוב הגפנים 28, כפר סירקין.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, 12/09/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/02/2021 על ידי אבי אלימלך, מתמחה באגף שומת מקרקעין והח"מ בנוכחות מר קובי פראג'.

6. תיאור הנכס והסביבה:

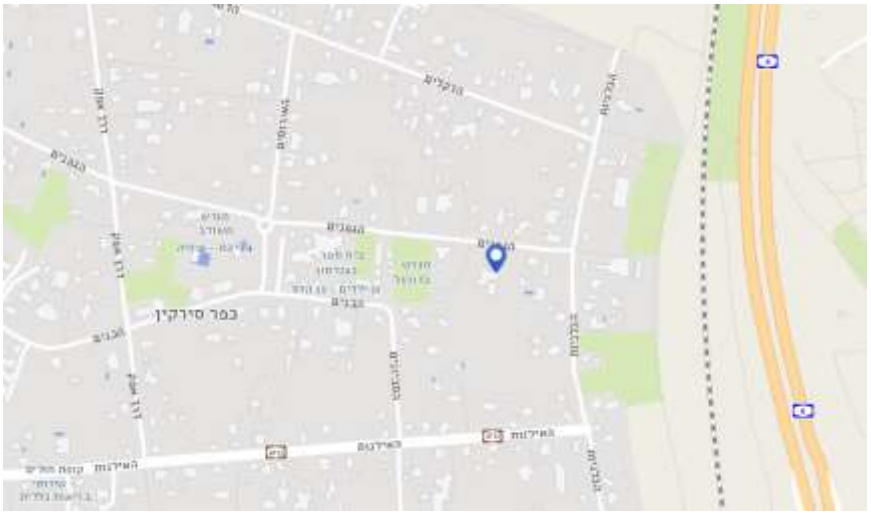
נשוא השומה הינו מגרש 415 עפ"י תב"ע שד/969/ג, הממוקם ברחוב הגפנים 28 בכפר סירקין.

6.1. הסביבה:

מושב כפר סירקין ממוקם ממזרח לכביש 40 וממערב לכביש 6 ולתוואי הרכבת, בין העיר פתח תקוה ממערב לקיבוץ עינת ממזרח. המושב כלול בתחום המוניציפלי של המועצה האזורית דרום השרון.
המושב סמוך לשכונת עמישב בפתח תקוה ולמחנה צבאי.
הסביבה כפרית- חקלאית מאופיינת בתי מגורים צמודי קרקע (נחלות, משקי עזר ומגרשי הרחבה), מבנים חקלאיים ומבני ציבור.
רחוב הגפנים הינו רחוב מרכזי, דו סיטרי עם תנועת כלי רכב מקומית.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה חלק ממשק עזר המהווה את חלקה 36 בגוש 4050 בשטח רשום של 5,009 מ״ר.
החלקה פוצלה למגרש משק עזר-מגורים חקלאיים, שטח חקלאי מיוחד ושני מגרשי מגורים מיוחד 414 ו- 415 נשוא השומה.
מגרש 415 צורתו רגולרית מלבנית, מיועד למגורים צמוד קרקע, בשטח של 522 מ״ר, הממוקם ברחוב הגפנים 28, כפר סירקין. המגרש עורפי והגישה אליו בכביש מתוכנן.
להלן גבולות המגרש:
מערב - מגרש מגורים 412.
דרום ומזרח - שטח חקלאי פתוח.
צפון - מגרש מגורים מס׳ 414.
דרום - שטח חקלאי.
מביקור במקום בחזית משק העזר בית מגורים וותיק, המגרש הנדון מהווה שטח פתוח.

תמונות מהנכס:





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 31/01/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 4050 חלקה 36 ; רשות – מ.א. דרום השרון.

שטח רשום: 5,009 מ״ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל- בשלמות

חכירות: צביקלר דב (1/2) וצביקלר מריאן (1/2) תאריך סיום 17/06/2034.

הערות: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון י.פ. 6116 מיום 05/08/2010.

צו הריסה בית משפט השלום בכפר סבא תו״ב 39913-02-11 מיום 26/05/2011.

הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 21/09/2016 לטובת פראג׳ קובי וצביקלר פראג׳ דליה עפ״י תצהיר מיום 26/06/2016 ותצהיר מיום 27/06/2016 מגרש 415.

7.2. הסכמי חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירת משנה (משק עזר) שנחתם ביום 02/10/2017 בין רשות מקרקעי ישראל (״המחכירה״) לבין צביקלר דב וצביקלר מריאן (״חוכר משנה״) ובין כפר סירקין מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע״מ (״החוכר הראשי״), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 4050 חלקה 36 (חלק).

השטח המוחכר: 4,771 מ״ר.

תקופת החכירה: 19 שנים ושמונה חודשים, החל מתאריך 02/09/2014 ועד ליום 17/06/2034.

מטרת החכירה: הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.

קיבולת הבניה: השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת חוזה זה.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
שד/969	2550	12/07/1979	הגדרת ייעודי קרקע
שד/1000	2725	05/07/1981	תכנית מתאר דרום השרון
שד/1000/ב	4784	15/07/1999	הנחיות תכנוניות לבריכות שחיה
שד/969/ ג	6593	19/05/2013	ייעוד המגרש אזור מגורים מיוחד

8.3. <u>פירוט המצב התכנוני לפי תכנית שד/969/ג':</u>

יעוד: אזור מגורים מיוחד.

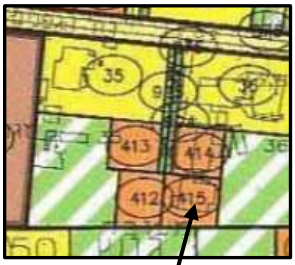
שימושים: מגורים בלבד.

<u>טבלת זכויות בנייה</u>:

שטח מגרש מינימאלי:	450 מ"ר או כמסומן בתשריט
מס' יח"ד במגרש:	1
עיקרי מעל הקרקע:	200 מ"ר
שטחי שירות:	75 מ"ר כולל 30 מ"ר לשתי חניות ו- 12 מ"ר לחצר משק. ניתן למקם שטחי שירות בקומת המרתף - בכל מקרה לא יעלה שטחם המרבי הכולל של שטחי השירות על 75 מ"ר כולל השטחים במרתף.
מספר קומות:	2 קומות לא כולל מרתף ועליית גג בחלל גג משופע ו/או חדר על הגג בבניין עם גג שטוח.
תכסית	35%
גובה:	עד 9 מ' לגג רעפים, עד 7.8 מ' לגג שטוח.
קווי בניין:	צדדי- 3 מ' או קיים, קדמי כמסומן בתשריט ואחורי- 4 מ' או קיים.
בריכת שחיה:	גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה יהיה 750 מ"ר. יתר ההוראות הינן בכפוף לתכנית שד/1000/ב'

הגישה למגרש - באמצעות דרך המסומנת בתשריט כשטח ציבורי פתוח מיוחד. השימושים המותרים יהיו למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון נטיעות ומעבר תשתיות תת קרקעיות, הכל באישור הועדה המקומית.

תשריט התכנית:



8.5. <u>רישוי:</u>

בקשה להיתר שהוגשה לוועדה מקומית בתאריך 27/01/2019, התקבלה משמאית המשיג.

להלן סיכום שטחי הבניה:

	עיקרי	שירות			סה"כ עיקרי+ ש"ש	פרגולה	מרפסת
		ממ"ד	מרתף	אחסנה			
מרתף			50.20		50.20		
קומת קרקע	135.35			5.98	141.33		
קומה ראשונה	64.24	12		6.09	82.33	23.08	18.42
סה"כ	199.59	74.27			273.86		

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

המשיב	**המשיג**
₪ 2,880,000	₪ 1,870,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיב:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר בשילוב גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- 3 עסקאות מכר מגרשים בהרחבת כפר סירקין מהשנים 2015-2016.
- 4 עסקאות מכר בתים בהרחבת כפר סירקין מהשנים 2016-2018, שטחי הבניה בהתאם להיתרים שהועברו לצדדים. בניכוי רווח יזמי 1.08 ועלות בניה 6,500 ₪ למ"ר.
- לאחר שקלול שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מעסקאות ההשוואה, התאמת זמן 5% לשנה ומקדם מיקום וחזית מצומצמת 0.9 התקבל שווי מ"ר מבונה 8,681 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס באזור ותיק בכפר סירקין.
- מקדם הפחתה - למיקום המגרש ללא חזית ישירה לרחוב וגישה באמצעות שביל פנימי, למגרש חזית מצומצמת לשביל, מקדם 0.9.

---

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 11 לשומת המשיב

- מקדם התאמה לבעלות 1.03.
- עלויות פיתוח - עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ה ממודד למועד קובע.

9.2.3.תחשיב השומה:

בסיס מכר מגרשים ובתים הרחבה כפר סירקין											
תאריך	גוש	חלקה	מגרש	מחיר עסקה	בנוי	שטח קרקע	שווי קרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר קרקע מבונה	התאמת זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
21/04/2015	4051	8		₪ 2,685,000		505	₪ 2,685,000	319.6	₪ **8,401**	1.22	₪ 10,249
29/10/2015	4048	124	K32	₪ 2,570,000		501	₪ 2,570,000	318.9	₪ **8,059**	1.19	₪ 9,590
21/01/2016	4048	13	K48	₪ 2,475,000		501	₪ 2,475,000	318.9	₪ **7,761**	1.18	₪ 9,158
29/12/2016	4051	12	K26	₪ 4,775,000	275	500	₪ 2,633,796	318.8	₪ **8,262**	1.13	₪ 9,336
08/06/2017	4048	125	K33	₪ 4,769,984	262	501	₪ 2,713,652	318.9	₪ **8,509**	1.11	₪ 9,445
27/03/2018	4051	72	K19	₪ 5,150,000	275	499	₪ 2,981,019	318.6	₪ **9,357**	1.07	₪ 10,012
27/05/2018	4048	126	K34	₪ 5,090,000	275	501	₪ 2,925,463	318.9	₪ **9,174**	1.06	₪ 9,724
מממוצע											₪ **9,645**
התאמת מיקום וחזית מצומצמת										**0.9**	₪ **8,680**

שווי המגרש הנדון:				
תאור	**אחוזים**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מגרש		522		
תכסית	35%	182.7		
עיקרי עילי		200	1	200
שטחי שירות		75	0.5	37.5
חצר		339.3	0.25	84.8
סה"כ				322.3
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'				₪ 8,680
סה"כ				₪ **2,797,886**
התאמה לבעלות				1.03
סה"כ				₪ 2,881,823
שווי במעוגל				₪ **2,880,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר בשילוב גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[3]:

- 3 עסקאות מכר מגרשים בהרחבת כפר סירקין משנת 2016.
- 2 עסקאות מכר בתים בהרחבת כפר סירקין משנת 2018 בניכוי 10% יזמות ותרומת מחוברים 6,500 ₪ למ"ר ו- 6,700 ₪ למ"ר.
- משקלול הנתונים והתאמה לזמן, מקדם התאמה הרחבה למשק 0.95, מקדם התאמה למאפייני המגרש (חזית וגישה) 0.85 ומקדם התאמה למיקום (מבנה ציבור ורכבת) 0.9 התקבל שווי מ"ר אקוויוולנטי 6,377 ₪.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 12-11 לשומת המשיג

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום - הנכס ממוקם בשכונה הוותיקה, סמוך למבני ציבור, כ- 150 מ' בקו אווירי ממסילת רכבת. המגרש ממוקם בתוך משק העזר כאשר בחזית בית מגורים וותיק ומבנה אסבסט חקלאי.
- פיתוח - הפיתוח הינו באחריות וועד הכפר ונראה כי בוצע פיתוח בתחום ההרחבה ולא בתחום המגרשים שנוספו בתב"ע בתחום במשקי העזר.
- גישה למגרש - עפ"י התב"ע הגישה למגרש דרך המסומנת כשטח ציבורי פתוח מיוחד המצויה כיום בתחום משק העזר, המימוש כרוך בהסדרה משפטית ועלויות נלוות.
  רוחב דרך הגישה הינו 3 מ' ואמור לשרת 3 מגרשים, יכולת התמרון והנגישות מוגבלת.
- חזית המגרש - החזית הפתוחה כלפי הרחוב של 3 מ' ויוכלו להיכנס למגרש 2 רכבים עם חניה עוקבת, גורם לפגם אדריכלי תכנוני ביחס למגרשי ההרחבה.
- אי סחירות- קיימת מגבלה משפטית היות והגישה למגרש הינה דרך משק העזר, ככל והמצב התכנוני לא מיושם בשטח, קיימת תלות בבעל משק העזר למימוש הבניה והפיתוח. ככל שהמגרש נסחר בתוך המשפחה יש להפחית מקדם אי סחירות/ מורכבות משפטית שכן אינם נסחרים בתנאי שוק חופשי.
- לאור האמור להלן מקדמי ההפחתה למגרש הנדון:
  מקדם התאמה הרחבה למשק – 0.95
  מקדם התאמה למאפייני המגרש חזית וגישה – 0.85
  מקדם התאמה למיקום בסמוך למבנה ציבור ורכבת – 0.9
  מקדם הפחתה בגין מורכבות משפטית/ אי סחירות – 0.9
  מקדם בעלות – 1.03
- תוספת עלות פיתוח עד גבול מגרש– ביצוע שביל הגישה יהיה ע"ח בעלי המגרשים וכן חיבור חשמל ותקשורת לפילרים בחזית החלקה, בגובה 100,000 ₪ שיש להפחית מהשווי.
- עלות פיתוח – נלקחו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות כבשומת שמאי המשיב.

9.3.3. תחשיב השומה:

						₪ 6,700								
בסיס נתונים						₪ 6,500	0.9							
מספר עסקה	תאריך	גו"ח	תמורה	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	יזמות 10%	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אק' לבינוי	שווי למ"ר אקו'	התאמה לזמן	התאמה הרחבה למשק	שווי למ"ר מתואם
1	21/01/2016	4048/140	₪ 2,475,000	501						329.5	₪ 7,511	1.12	0.95	₪ 7,992
2	22/03/2016	4051/5	₪ 2,350,000	500						329.5	₪ 7,132	1.12	0.95	₪ 7,588
3	05/12/2016	4051/15	₪ 2,700,000	500						329.5	₪ 8,194	1.1	0.95	₪ 8,563
4	27/03/2018	4051/72	₪ 5,150,000	499	275	2014	₪ 4,635,000	₪ 1,787,500	₪ 2,847,500	326.8	₪ 8,713	1.08	0.95	₪ 8,940
5	27/05/2018	4048/126	₪ 5,090,000	501	275	2016	₪ 4,581,000	₪ 1,842,500	₪ 2,738,500	326.8	₪ 8,380	1.08	0.95	₪ 8,598
סה"כ שווי למ"ר ממוצע כולל מע"מ ופיתוח														₪ 8,336
התאמה למאפייני המגרש (חזית וגישה)													0.85	
התאמה למיקום (מבנה ציבור, רכבת)													0.9	₪ 6,377.19

שווי המגרש הנדון:			
שטח המגרש	522	מקדם	שטח אקו'
תכסית ק"ק	182.7	1	182.7
בינוי ק"א	12.8	1	12.8
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	67.5	0.6	40.5
יתרת חצר	339.3	0.25	84.83
סה"כ שטח אקו'			332.83
שווי מ"ר אקו'			₪ 6,377
סה"כ שווי			₪ 2,122,489
הפחתה בגין מורכבות משפטית/ אי סחירות		0.9	₪ 1,910,240
התאמה לבעלות		1.03	₪ 1,967,547
סה"כ שווי במעוגל			₪ 1,968,000
פיתוח עד גבול מגרש			₪ 100,000
סה"כ שווי			₪ 1,868,000
שווי המגרש במעוגל			**₪ 1,870,000**

9.4. טענות משלימות:

בדיון שהתקיים במשרדנו בתאריך 18/01/2021 ובמסגרת התגובה לפרוטוקול הדיון[4] העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיגה:

- מיקום- המגרש ממוקם במרכז הישוב באזור הוותיק, סמוך לציר תנועה מרכזי ולמבני ציבור (מגרש כדורגל וביה"ס), הפיתוח הסביבתי והתשתיות ברמה נמוכה ביחס להרחבה. בנוסף רעש מתחנת רכבת הנמצאת במרחק של כ- 250 מ' בקו אווירי.
- המגרש גובל בשטחים חקלאיים מדרום ומזרח, בעל המשק יכול לעשות פעילות חקלאית כגון הקמת דיר.
- חניה - מעיון בבקשות להיתר בהרחבה שהועברו על ידי שמאי המשיב ניתן לראות בחזית כל מבנה שתי מקומות חניה ונגישות מלאה למתקן האשפה ולרחוב, החזית הצרה לכביש הגישה יוצרת מגבלה אדריכלית של חניה טורית.
- דרך גישה - בתכנית שאושרה בשנת 2013 כביש הגישה סומנה כ"שטח ציבורי פתוח מיוחד", משנת 2013 ועד היום טרם בוצעו עבודות לפיתוח הדרך. הוקם פילר בתוואי המתוכנן. דרך הגישה הנוכחית מצויה בתחום משק העזר, בעל המשק יכול להחליט למנוע כניסה לשטח הפרטי. הבעיה הקניינית הינה סוגיה מהותית המשפיעה על שווי המגרש.
- מקדם לאי סחירות – בגין מגבלה המשפטית והתלות במשק העזר.
- שומות של מישל אלבז מטעם רמ"י – הערכים שלו יותר נמוכים לאותו מועד קובע, מבדיקה עלה שהוסיף מרתף בקונטור ק"ק.

[4] שמאי המשיב העביר את תגובתו בתאריך 27/01/2021 ושמאית המשיג העבירה את תגובתה לפרוטוקול בתאריך 30/01/2021

- העברת הזכויות בנכס - הינה העברה ללא תמורה, בתאריך 11/01/2016 שולמו 14,000 ₪ מס רכישה, שוברי התשלום מבטאים שווי עסקה תיאורטית לשווי זכויות במקרקעין בסך של 700,000 ₪ לפי חישוב של 2% מס רכישה במקרה של העברה ללא תמורה, סכום זה משקף את הזכות לפיצול מגרש העזר, המשמעות שיש להפחית מהשווי בבעלות מלאה את שווי הזכות המחוזקת ע"י בעלי הזכויות שנרכשה בעסקה תיאורטית.

9.4.2.<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- הפחתות - סך ההפחתות בשומת המשיגה מגיע ל- 35% משווי מגרש רגיל בכפר סירקין, שווי של 1,870,000 ₪ לא קיים באזור המרכז ולא בכפר סירקין שנחשב יוקרתי ומבוקש, נמוך ולא סביר.
- הפחתות – הפחתה למיקום בסמוך למשקים לעומת ההרחבה ומקדם נוסף בשומת המשיגה חזית וגישה 0.85, שתי ההפחתות האלה לא מסתכמות ביותר מ- 10% כפי שכתבתי בשומה. בנוסף לעיתים יש העדפה של בני המקום למגרשים בתוך הישוב ולא בהרחבה.
- הפחתה למבני ציבור- אין מבנה ציבור שגובל ונושק פיזית במגרש, מבנה הציבור הקרוב ביותר נמצא במרחק 110 מ' אווירי מגבול המגרש כאשר בתווך קיימים משקים ומגורים.
- מסילת רכבת- מרחק מסילת הרכבת מגבול המגרש כ- 300 מ', בין המגרש לתחנת הרכבת יש מספר בתי מגורים, בביקור בנכס לא נשמעו רעשים מהרכבת ומכביש 6 ולכן אין מקום להפחתה, במידה וקיימת השפעה היא מגולמת בעסקאות ההשוואה.
- אי סחירות- לא קיימת הצדקה להפחתה של 0.85, הטענה עומדת בסתירה למטרת השומה המדברת על פיצול מגרש שיעמוד בפני עצמו ולא קיימת הגבלה משפטית לסחור במגרש המפוצל.
- מגבלה וחסימה של דרך הגישה- כאשר בעל המשק יפצל וימכור את המגרש יהיה הסכם עם הקונה שיקבע באופן מפורש שבעל המשק לא יחסום את דרך הגישה, כל פגיעה של בעל המשק בגישה יפגע בשווי המגרש ולכן הטענה משוללת כל יסוד.
- הפחתה של 100,000 ₪ לפיתוח דרך הגישה- לא בעל הנכס יישא בעלות דרך הגישה, דרך הגישה הינה שטח ציבורי בהתאם לתב"ע והמועצה האזורית או ועד היישוב יישאו בהוצאות.
- רווח יזמי- בשומת המשיגה 10% רווח יזמי, בשומתי 8% בעוד הקווים המנחים מדברים על 0%-5%.
- התאמה לזמן - בשומתי לקחתי 5% לשנה וזאת הערכה זהירה.
- ערכי טבלה - לא מעודכנים, לא רלוונטיים לשומה ולא מהווים נתון השוואה תקף.
- ביחס לטענה להקמת דירים/ לולים בשטח החקלאי הסמוך למגרש, יש קווי בניין המגבילים הקמת לולים/ דירים בסמיכות למגורים.
- חניה - במגרש הפנימי פתרון החניה צריך להיות בתחומי המגרש.

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים, גישת ההשוואה לעסקאות מכר מגרשים ובתים בכפר סירקין בשילוב חילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.

11.2. עקרונות השומה:

11.2.1. **מקדמי הפחתה:**

בשומת שמאי המשיב נלקח בחשבון מקדם הפחתה למיקום המגרש ללא חזית ישירה לרחוב וגישה באמצעות שביל פנימי - מקדם 0.9.

לטענת שמאית המשיג יש לקחת בחשבון את מקדמי ההפחתה הבאים: התאמה הרחבה למשק 0.95, התאמה למאפייני המגרש לחזית וגישה 0.85, מקדם התאמה למיקום מבנה ציבור ורכבת 0.9 ומקדם מורכבות משפטית ואי סחירות 0.9, סה"כ ההפחתות בשיעור של כ- 40% משווי מגרש בהרחבת כפר סירקין.

מביקור במקום נשוא השומה ממוקם במרכז המושב באזור הוותיק, סמוך למבני ציבור אך אינו גובל ואין כל השפעה של מסילת הרכבת וכביש 6 הממוקמים במרחק של כ- 300 מ' וביניהם בתי מגורים.

המגרש גובל בשטחים חקלאיים מדרום ומזרח, בעל המשק אינו יכול להקים מבני משק כגון דיר בסמיכות למגורים, כך שלהערכתי מהווה יתרון ולצד הזהיר לא ניתנה תוספת לשווי.

בהתאם לתב"ע הגישה למגרש בדרך המסומנת בתשריט כשטח ציבורי פתוח מיוחד, אין הגבלה משפטית למכירת המגרש ולכן אין מקום להפחתה לאי סחירות.

לאור האמור אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובתחשיבי לקחתי בחשבון מקדם הפחתה למיקום בחלק הוותיק של המושב, בסמיכות למבני ציבור ומגרש עורפי במקדם 0.9.

11.2.2. **עלות פיתוח דרך הגישה:**

לטענת שמאית המשיג ביצוע שביל הגישה וכן חיבור חשמל ותקשורת לפילרים בחזית החלקה יהיו ע"ח בעלי המגרשים בגובה 100,000 ₪ שיש להפחית מהשווי. דרך הגישה הינה שטח ציבורי בהתאם לתב"ע ולכן המועצה האזורית או ועד היישוב יישאו בהוצאה זו.

11.2.3. **מקדם התאמה לבעלות:**

מקדם התאמה לבעלות בניתוח עסקאות ההשוואה - 1.03.

11.2.4. **עלויות פיתוח:**

עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ה ממודד למועד קובע, כבשומות הצדדים.

11.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

11.3.1. נתוני השוואה:

עסקאות השוואה מגרשים ובתים הרחבה כפר סירקין													1.03
תאריך	גוש	חלקה	מגרש	שטח קרקע	בנוי	מחיר עסקה	בניכוי רווח יזמי	עלות בניה	שווי קרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר קרקע מבונה	מקדם התאמה לזמן	שווי מר"מ בבעלות מתואם
21/01/2016	4048	13	K48	501		₪ 2,475,000			₪ 2,475,000	324.9	₪ 7,617	1.10	₪ 8,631
22/03/2016	4051	5		500		₪ 2,350,000			₪ 2,350,000	324.8	₪ 7,236	1.10	₪ 8,199
29/12/2016	4051	12	K26	500	275	₪ 4,775,000	₪ 4,421,296	₪ 2,062,500	₪ 2,358,796	324.8	₪ 7,263	1.08	₪ 8,080
08/08/2017	4048	125	K33	501	262	₪ 4,769,984	₪ 4,416,652	₪ 1,965,000	₪ 2,451,652	324.9	₪ 7,546	1.05	₪ 8,161
27/03/2018	4051	72	K19	499	275	₪ 5,150,000	₪ 4,768,519	₪ 2,062,500	₪ 2,706,019	324.6	₪ 8,337	1.03	₪ 8,845
27/05/2018	4048	126	K34	501	275	₪ 5,090,000	₪ 4,712,963	₪ 2,062,500	₪ 2,650,463	324.9	₪ 8,157	1.03	₪ 8,654
ממוצע											**₪ 7,693**		**₪ 8,428**

11.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה בסך **8,428** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

12. תחשיבי השומה:

שווי המגרש הנדון:

תאור	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש		522		
תכסית	35%	182.7		
עיקרי עילי		200	1	200
ממ"ד		12	1	12
שטחי שירות		63	0.5	31.5
חצר		339.3	0.25	84.8
סה"כ				328.3
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'				₪ 8,428
מקדם הפחתה למיקום ועורפיות			0.9	₪ 2,490,433
שווי מגרש במעוגל				**₪ 2,490,000**

14. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 4050 חלק מחלקה 36, מגרש 415 עפ"י תב"ע שד/969/ג', הממוקם ברחוב הגפנים 28 בכפר סירקין, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש בסך **2,490,000** ₪ (שני מיליון ארבע מאות ותשעים אלף ₪).

הערך הנקוב 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,

אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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

נספח פיתוח:

שווי מגרש במעוגל	**2,490,000 ₪**
עלויות פיתוח	134,830 ₪
שווי בניכוי פיתוח ומע"מ	2,012,966 ₪