תאריך עברי:	ח'/תמוז/תש"פ
תאריך לועזי:	30/06/2020
מס' תיק רמ"י:	52999546א
מספרינו (אופק):	38454
לקביעת שכ"ט:	6.15 יח' שומה

לכבוד:

גב' שירן מרציאנו,
צוות לקידום עסקאות מגורים
מרחב עסקי מרכז, רמ"י
shiranm@land.gov.il

מר ישראל יעקב
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: israel@iyl.co

גב' מיכל שריפי
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: msharify@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקה 194 (חלק) בגוש 7793, רחוב ותיקים 11, אבן יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/01/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע הנדונה לצרוך גביית תשלום בגין העברת בעלות- מגורים בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בשטח 1,007 מ"ר לפי זכויות חוזיות, יח"ד אחת בגודל 160 מ"ר עיקרי + מחסן 12 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר + בית אימון 20 מ"ר+ סככה 140 מ"ר.

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע למגרש בשטח 1,007 מ"ר, לפי מלוא הזכויות בתב"ע מאושרת + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרעין מר ישראל יעקב מיום 10/10/2019 - **להלן: "המשיב"**;
ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' מיכל שריפי ביום 08/12/2019 - **להלן: "המשיגה".**

1.3. בתאריך 24/02/2020 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/02/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 16/03/2020 התקבלה תגובת שמאית המשיג לפרוטוקול.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי הבסיס למגורים ושווי הקרקע בחלופות השונות.

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

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	7793
חלקה	194 (בחלק)
תת חלקה	2
שטח קרקע עפ"י תשריט רמ"י	1,007 מ"ר
מהות הנכס	קרקע ביעוד מגורים
כתובת עירונית	רחוב ותיקים 11, אבן יהודה

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקבוע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך 03/09/2019.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך בתאריך 18/05/2020 ע"י מיטל אטיאס, מתמחה ובתאריך 24/06/2020 ע"י החתומה מטה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינה חלקת משנה 2 המהווה מחצית הדרומית של חלקה 194 בגוש 7793 בשטח 1,007 מ"ר, ביעוד מגורים הממוקמת ברחוב ותיקים 11 באבן יהודה.

6.1 <u>הסביבה:</u>

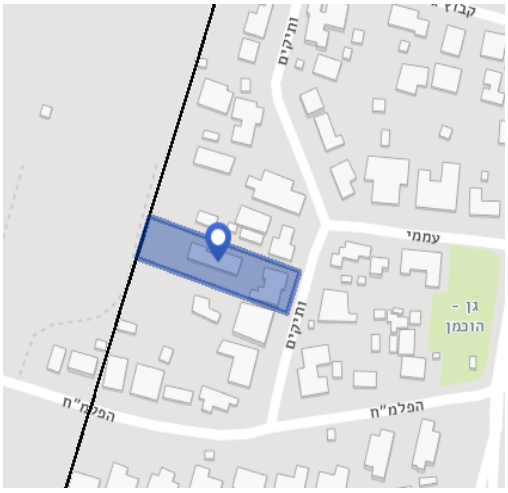
הישוב אבן יהודה ממוקם מערבית לעיר קדימה-צורן וכביש 4, בסמוך לישוב כפר נטר ובית יהושע, מזרחית לעיר נתניה.

הסביבה הינה שכונת הוותיקים הממוקמת בחלק הדרומי של העיר ומאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע על מגרשים גדולים, וותיקים לצד חדשים

רחוב ותיקים הינו רחוב פנימי, דו סטרי צר המקשר בין רחוב השומרון מצפון לרחוב הפלמ"ח מדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורת רחוב וגינות ציבוריות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

נשוא השומה מהווה המחצית הדרומית של חלקה 194 בגוש 7793 בשטח 1,007 מ״ר, צורתה מלבנית, הפונה בחזיתה הצרה לרחוב ותיקים באבן יהודה.

להלן גבולות הנכס:

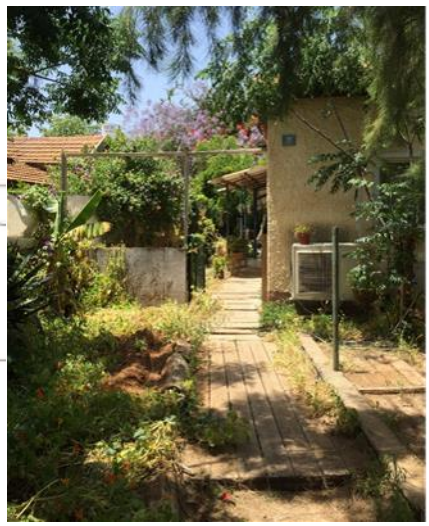
מזרח - רחוב הותיקים ומעבור בתי מגורים צמודי קרקע חדשים וותיקים.

מערב - שטח פתוח.

צפון ודרום - בתי מגורים צמודי קרקע.

נכון למועד הביקור בנכס, בחזית החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע וותיק המוקף בצמחייה.

תמונות הנכס:



תשריט הנכס:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 21/06/2010, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7793 חלקה 194 תת חלקה 2
שטח דירה:	28 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	28/56
שטח רכוש משותף:	2,014 מ"ר
בעלי הזכויות:	קק"ל– בשלמות
חכירות:	פרוינדליך שרון
הערה:	הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בי.פ. 5911 מיום 02/02/2009

7.2 הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה לא מהוון שנחתם ביום 30/10/1994 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין אלן ודורית וורד ("החוכרים") להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 7793 , חלקה 194/2 בשלמות
השטח המוחכר:	1,007 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/06/1994 ועד לתאריך 31/05/2043.
מטרת החכירה:	מגורים.
קיבולת הבניה:	יח"ד עד 160 מ"ר.

8. המצב התכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י למידע תכנוני של ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים מיום 01/1/2017 עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
SR/15	1644	29/01/1948	תכנית מתאר מחוז שומרון (מחוז מרכז)
הצ/88	215	21/02/1952	נוה עובד
הצ/122	2389	24/11/1977	תכנית מאתר אבן- יהודה
הצ/6/122	2483	30/11/21978	שינוי טבלת אזורים של תכנית מתאר
הצ/א/6/122	2726	09/07/1981	תיקון לוח אזורים תכנית הצ/122
הצ/ב/6/122	2726	09/07/1981	קווי בניין
הצ/ג/6/122	2855	07/10/1982	בריכות שחיה פרטיות
הצ/1-ד/6/122	3240	22/08/1985	מרתפים
הצ/1-200	3643	30/03/1989	סככות חניה לרכב פרטי
הצ/1-100	3681	17/07/1989	מרתפים
הצ/1-א100	4799	29/08/1999	הוראות לבניית מרתפים

8.2. סיכום הוראות הבניה:

יעוד	אזור מגורים א'
שטח מגרש מינימלי	450 מ"ר- 1 יח"ד 750 מ"ר- 2 יח"ד
מספר יח"ד מקסימלי	2
שטח בניה	40% בשתי קומות כולל מרפסות.
תכסית	עד 30% לקומה כולל מרפסות
מבני עזר	עד 5% משטח המגרש כולל מוסך לרכב פרטי.
מרתף	בקונטור קומת קרקע
מרפסות	תותר הבלטת מרפסת מקורה עד 20% מקו בניין קדמי ועד 10% מקו בניין אחורי.
בריכת שחיה	עד 12% משטח המגרש הפנוי, ונפח עד 150 מ"ק

8.3. תכניות רישוי:

- תכנית בקשה להיתר בניה מאושרת ע"י רמ"י מיום 04/02/1966, מהות הבקשה: תוספת שירותים לדירה, בניית סככה ובית אימון.

שימוש	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר	סה"כ
מגורים	68.68	11.48	80.16
מבני עזר		160	

- תכנית בקשה להיתר בניה מאושרת ע"י רמ"י מיום 18/01/1973, מהות הבקשה: מחסן טרומי בשטח 12 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	משיב	משיג
חלופה 1	₪ 2,860,000	₪2,444,000
חלופה 2	₪ 5,300,000	₪3,888,885

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1 גישות השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ ליתרת שווי קרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- 5 עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים למכר בתים צמודי קרקע, מהם חילץ יתרה לקרקע בגשת העלות. הפחית רווח יזמי שחוק בשיעור 4% - 5% ועלויות בניה בהתאם לגיל המבנה 3,500-4,000 ₪ למ"ר.
- 3 עסקאות מכר מגרשים לבניית צמודת קרקע בסביבה.
- מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח 7,600 ₪.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- מקדם התאמה לבעלות - הובא בחשבון מקדם התאמה בין חכירה לבעלות בשיעור 3%.
- מקדם זמן - ניתן מקדם זמן לעסקאות שאינן מהשנה האחרונה מהמועד הקובע.
- מקדם פרטיות - בחלופה מספר 2 ניתנה הפחתה בשיעור 10% ליח"ד שניה בגין פרטיות.
- פוטציאל- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה גוש 7793 חלקה 208 נקבע כי בנכסי המגורים בסביבת הנכס לא קיים פוטנציאל תכנוני.
- ממ"ד- בכל יח"ד תותר בנית ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות של פיקוד העורף, הונח כי הממ"ד יבנה בקומת המרתף.
- מקדמים אקו': עיקרי 1, שטח שירות על קרקעי 0.6, מרתף כולל ממ"ד 0.5, ממ"ד 0.8, מחסן 0.6, בית אימון 0.5, חצר גרעינית עד 500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.
- עלויות פיתוח - בהתאם לפרק ה' של הקווים המנחים נקבעו עלויות פיתוח נורמטיביות למגורים למדד 1/2011 רמה רגילה, צמוד לממד מחירי תשומות הבניה למגורים.

9.2.3 תחשיב השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
שטח מגרש			1,007
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	160	1	160
מחסן	12	0.6	7
ממ"ד	12	0.8	10
בית אימון	20	0.5	10
סככה	140	0.35	49
חצר גרעינית עד 500	156	0.25	39
חצר שולית	507	0.2	101
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**376**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			7,600 ₪
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**2,860,000** ₪

[2] ליתר פירוט ראה עמוד 7-8 בשומת המשיב.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי מלא הזכויות בתב"ע+ פוטנציאל					
שטח מגרש					1,007
מגרש	שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מגרש חזיתי	שטח עיקרי ק"ק		151	1	151
	שטח עיקרי ק"א		50	1	50
	מרתף כולל ממ"ד		151	0.5	76
	שירות עילי		25	0.6	15
	חצר גריעינית עד 500 מ"ר ליח"ד		244	0.25	61
	חצר שולית		3.5	0.2	1
	זירת הנאה (שביל מעבר ליח"ד עורפית		80	0.1	8
	סה"כ שטח אקו' למגרש חזיתי				**362**
מגרש עורפי	שטח עיקרי ק	201	151	1	151
	שטח עיקרי ק"א		50	1	50
	מרתף כולל ממ"ד		151	0.5	76
	שירות עילי		25	0.6	15
	חצר גריעינית עד 500 מ"ר ליח"ד		324	0.25	81
	חצר שולית		3.5	0.2	1
	סה"כ שטח אקו' למגרש עורפי				374
	מקדם הפחתה בגין יחידה שני ופרטיות			0.9	**336**
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**755**		**698**
שוו מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח					₪ 7,600
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל					₪ **5,300,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיגה על גישת ההשוואה למחירי בתים סמוכים מהשנה האחרונה, תוך ביצוע התאמות ובנוסף הובאו הערכות שמאים מכריעים והערכות השמאי הממשלתי באזור. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[3]:

- 7 עסקאות מכר בתים צמודי קרקע בישוב בבעלות פרטית מהם חולצה יתרה לקרקע. התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 7,055 ₪ ולאחר הפחתה בגין חזית צרה, מיקום וחוסר בחניה בשיעור 10% התקבל שווי מ"ר מבונה 6,350 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אטל ריינס בגו"ח 7793/208 ברחוב הפלמ"ח 23, שם נקבע שווי מ"ר מבונה 6,180 ₪, לאחר הפחתה 15% בגין מיקום נחות.
- שומת היטל השבחה בגו"ח 8024/205 ברחוב ההדרים 65 מועד קובע 14/08/2018, שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח 7,000 ₪ .
- לסיכום - שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח חושב כממוצע משוקלל כאשר עסקאות המכר במשקל 30%, הכרעה בשגה ושומת היטל השבחה במשקל 35% כל אחת, שווי מ"ר מבונה ממוצע 6,500 ₪.

[3] ליתר פירוט ראה עמודים 8-7 לשומת המשיגה.

9.2.4 עקרונות התחשיב:

- מקדם זמן- השנים 2018-2019 אופינו בקיפאון בשוק הבתים צמודי הקרקע לכן לא הובאה בחשבון התאמה לזמן עסקאות ההשוואה לעומת המועד הקובע.
- מקדמי הפחתה - בעורף החלקה במרחק של כ- 150 מ״ר ממוקמת חוות גז. במתחם הגובל עם עורף החלקה אושרה תכנית הצ/1/1/ 374א׳ המשנה את יעוד הקרקע לבניה למגורים מסוגים שונים, התנאי למימוש התכנית הינו העתקת חוות הגז. בגין חזית צרה, מיקום בקרבת לחוות גז, עתיד בניה צפופה וחוסר בחניה בשיעור 10%.
- חלופה 2 :

לפי תכנית הצ/122/ 6 לא תותר חלוקת מגרש ששטחו 2 דונם או יותר ללא אישור תכנית מפורטת מתאימה.
לכן התחשיב נערך בשתי חלופות :
חלופה 2א׳ לבנית 1 יח״ד.
חלופה 2ב׳ לבנית 2 יח״ד, בניית יח״ד שניה תחויב בהכנת תוכנית נקודתית, אישורה ופרסומה כחוק וכן בתשלום היטל השבחה, מקדם 0.4.
המסקנה כי השווי המירבי הינו לפי חלופה 2א.

- מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות - בניית יח״ד שניה כלואה ללא חזית לרחוב בשיעור 8%.
- הובא בחשבון כי הבניה המאושרת על מחצית החלקה, המהווה בית מגורים גדול מימדים שבו שטח ק״ק 165 מ״ר, בבנייה בקו גבול קטן מהבנוי בקיר השכן. כך שבבניית 2 יח״ד קיימת הפרעה לחצר בגין גודל הבית.
- מקדמים אקו׳ - בהתאם לתחשיב שמאי המשיב.
- עלויות פיתוח - כפי שהערך שמאי רמ״י.

9.3.2. תחשיב שומה:

סיכום שווי מ״ר מבונה משוקלל

	שווי מ״ר מבונה כולל	משקל	סה״כ
עסקות השוואה	₪ 6,350	0.3	₪ 1,905
שמאי ממשלתי	₪ 6,180	0.35	₪ 2,163
שומת היטל השבחה 8024/205	₪ 7,000	0.35	₪ 2,450
שווי מ״ר כולל מע״מ ופיתוח			**₪ 6,500**

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
שטח מגרש			1,007
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	160	1	160
מחסן	12	0.6	7
ממ"ד	12	0.8	10
בית אימון	20	0.5	10
סככה	140	0.35	49
חצר גרעינית עד 500	156	0.25	39
חצר שולית	507	0.2	101
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**376**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			₪ 6,500
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,444,000**

חלופה 2א - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי מלא הזכויות בתב"ע+ פוטנציאל			
שטח מגרש			1,007
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי ק"ק	302	0.9	271.89
שטח עיקרי ק"א	101	0.6	60.42
מרתף כולל ממ"ד	302	0.3	90.63
שירות עילי	50	0.4	20.14
בריכת שחיה	85	0.3	25.38
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	113	0.25	28.33
חצר שולית	507	0.2	101.40
סה"כ שטח אקו' למגרש חזיתי			**598.29**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 6,500
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 3,888,885**

חלופה 2 ב- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי מלא הזכויות בתב"ע+ פוטנציאל						
שטח מגרש					1,007	
מגרש	שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	נקודתית והיטל השבחה	שטח אקו' במ"ר
מגרש חזיתי	שטח עיקרי ק"ק	201	151	1		151
	שטח עיקרי ק"א		50	1		50
	מרתף כולל ממ"ד		151	0.5		76
	שירות עילי		25	0.6		15
	חצר גריעינית עד 500 מ"ר ליח"ד		269	0.25		67
	חצר שולית		4	0.2		1
	שביל מעבר ליח"ד עורפית		80	0.1		8
	סה"כ שטח אקו' למגרש חזיתי					374.25
מגרש עורפי	שטח עיקרי ק"ק	201	151	1	0.4	60.4
	שטח עיקרי ק"א		50	1	0.4	20
	מרתף כולל ממ"ד		151	0.5	0.4	30.2
	שירות עילי		25	0.6	0.4	6
	חצר גריעינית עד 500 מ"ר ליח"ד		324	0.25	0.4	32.4
	חצר שולית		3	0.2	0.4	0.24
	סה"כ שטח אקו' למגרש עורפי					149.24
סה"כ שטח אקו' בחלופה						**523.49**
שוו מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח						₪ 6,500
הפחתת שווי מ"ר מבונה בגין צפיפות בחלקה -8%						₪ 6,000
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל						**₪ 3,141,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 24/02/2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיג:

- חלופה 1 - אין מחלוקת
- חלופה 2 - עיקר המחלוקת, לפי המידע תכנוני של הועדה המקומית שרונים, זכויות הבניה הם ליח"ד אחת, כדי לאשר 2 יח"ד נדרשת תכנית לחלוקת המגרש. לאחר בדיקה מול הועדה, הריני להודיעך כי הועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם לחוות דעת פרטנית של שמאי הועדה.
- שטח החלקה בשלמות 2,014 מ"ר. אנו מתייחסים למחצית החלקה בשטח של 1,007 מ"ר, תת חלקה 1. מדובר על חלקה צרה, רוחב החזית 11.5 מטר, בנוסף צריך להקצות שביל גישה ליח"ד בעורף.
- השכן הצמוד רכש את זכות הבעלות בקרקע מיקם את בית המגורים במרכז החלקה מהווה בעיה במידה ורוצים לבנות 2 יח"ד, לכן בתחשיב הצגתי שווי ליח"ד אחת וגם ל- 2 יח"ד.
- יש להתייחס לכך שהחלקה קרובה לחוות גז, על סמך תב"ע בהכנה בעורף החלקה יקום בניין רב קומות הצפיפות תגדל.
- הנתונים שהציג המשיב ישנים, משנת 2018 עם התאמה לזמן, בעוד שהנתונים שהוצגו בשומתי משנת 2019 עפ"י נסחי טאבו בבעלות פרטית עם מצב תכנוני זהה לנשוא השומה.
- שומה מכרעת של אטל ריינס ברחוב הפלמ"ח - 7,600 ₪/מ"ר מבונה לפי עסקות השוואה שלא נתמכו בחוזה המכר של החלקה, בהתאמה לנתוני נשוא השומה הערכת 6,320 ₪/מ"ר.

הערכתי לפי שווי מ"ר מבונה לפי 6,500 ₪ /מ"ר מבונה. חזית החלקה לרחוב הפלמ"ח רחבה יותר, עורף

החלקה פונה לשטח פתוח ומעברו כביש ראשי, ואילו עורף נשוא השומה פונה לחוות גז וקיימת תכנית לפיה תהיה שם בניה צפופה יחסית. נוכח נתונים אלו, היה ראוי להפחית ממחיר הערכת מ״ר מבונה גם בחלקה נשואת ההשגה, לפחות בדומה להערכה ברחוב הפלמ״ח

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציגת רמ״י:</u>

- חלופה 2 - מגרש מעל 2 דונם צריך לחלק, לפי שומה מכרעת של גבע בלטר בגוש 7793 בגין תכנית חלוקה לא נגבה היטל השבחה. התכנית שתוגש הינה לחלוקת מגרש ולא תב״ע נקודתית. הזכויות כבר קיימות לכן לא ייגבה היטל השבחה. צריך להביא בחשבון דחיה בשנה להכנת תכנית חלוקה.
- הנתונים שהוצגו בשומתי הינם משומה מכרעת של אטל ריינס ברחוב הפלמ״ח, שווי מ״ר מבונה בסך 7,600 ₪ נכון לשנת 2018, שווי זה רלוונטי גם לשנת 2019.
- ניתנה הפחתה ליח״ד בעורף החלקה של 10%.
- רמ״י מתייחסים לקרקע ריקה ופנויה ואנו לא יכולים להתייחס למה שהחוכר השני בנה על הקרקע.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שערכו את שומתם על בסיס גישת ההשוואה למגרשים ובתים צמודי קרקע בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות שווי נדרשות.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1. <u>מקדם הפחתה למיקום:</u>

לטענת שמאית המשיג בעורף החלקה במרחק של כ- 150 מ״ר ממוקמת חוות גז ובמתחם הגובל אושרה תכנית הצ/1/1/ 374א׳ המשנה את יעוד הקרקע לבניה למגורים מסוגים שונים ולכן לקחה בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

לאחר ביקור במקום אין מדובר בחוות גז אלה במרכז למכירת בלוני גז והינו מרוחק מנשוא השומה. השפעת התוכניות בשטח הגובל למגורים כבר באות לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה ואין מקום להפחתה.

10.2.2. <u>חלופה 2 - זכויות בניה:</u>

לטענת שמאית המשיג בהתאם לתכנית הצ/122/ 6 לא תותר חלוקת מגרש ששטחו 2 דונם או יותר ללא אישור תכנית מפורטת מתאימה, לכן בניית יח״ד שניה תחויב בהכנת תוכנית נקודתית, אישורה ופרסומה וכן בתשלום היטל השבחה.

מפגישה עם גב׳ רותי בן עמי בועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים ביום 24/06/2020, עולה כי לצורך בניית היח״ד השניה יש צורך בהכנת תשריט חלוקה בלבד וההליך האישור מהיר, ללא דחיה וללא דרישת היטל השבחה ולכן איני מקבלת את טענות שמאית המשיגה.

10.2.3. <u>מקדם הפחתה בגין עורפיות:</u>

בתחשיבנו נלקח בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% עבור יח״ד השנייה בעורף החלקה ושטח המעבר אליה במקדם 0.1.

10.2.4. <u>מקדם פרטיות:</u>

בתחשיבנו נלקח בחשבון מקדם תוספת פרטיות ליח״ד אחת בחלקה בשיעור 10%.

10.2.5. <u>מקדם הפחתה בגין תוכנית הבניה המאושרת במחצית החלקה 194/1:</u>

שומתנו הינה לקרקע ריקה ופנויה. מעיון בתוכנית הבקשה להיתר במחצית החלקה הצמודה, היא אינה פוגעת באפשרות בנית 2 יח״ד על המגרש נשוא השומה.

10.2.6. <u>הוצאות פיתוח:</u>

הוצאות פיתוח בהתאם לפרק ה׳ של הקווים המנחים, הוצאות פיתוח נורמטיביות כבשומות הצדדים.

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

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

10.3.1. <u>עסקאות מדווחות מאתר מידע נדל״ן:</u>

<u>עסקאות השוואה- מגרש ובתים צמודי קרקע</u>												0.97
מס׳	**תאריך**	**כתובת**	**גוש וחלקה**	**שטח מגרש**	**שטח בנוי**	**שנת בניה**	**תמורה**	**בניכוי רווח יזמי**	**בניכוי עלות בניה**	**שטח אקו׳**	**מחיר מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח**	**בהתאמה לבעלות**
1	29/09/2017	ותיקים 55	7793/12	461	138	1950	₪ 2,940,000	₪ 2,800,000	₪ 2,317,000	342	₪ 6,769	₪ 6,978
2	22/11/2017	ההדרים 20	7793/321	369	182	1985	₪ 3,200,000	₪ 3,047,619	₪ 2,137,619	274	₪ 7,802	₪ 8,043
3	16/05/2018	ותיקים 19	7793/192	536	272	1960	₪ 4,350,000	₪ 4,142,857	₪ 3,054,857	396	₪ 7,711	₪ 7,949
4	23/11/2018	המעפילים	7793/316	509	מגרש		₪ 2,875,000			377	₪ 7,616	₪ 7,852
5	01/02/2019	ותיקים 59	8024/271	497	220	1989	₪ 3,850,000	₪ 3,666,667	₪ 2,566,667	369	₪ 6,955	₪ 7,170
ממוצע												**₪ 7,600**

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס:</u>

משקלול הנתונים, שווי מר״מ כולל מע״מ וכולל פיתוח למועד קובע בסך **7,600** ₪.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות</u>			
שטח מגרש			1,007
שימוש	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
שטח עיקרי	160	1	160
ממ״ד	12	1	12
מחסן	12	0.6	7
בית אימון	20	0.4	8
סככה	140	0.35	49
חצר גרעינית עד 500 מ״ר	156	0.25	39
חצר שולית	507	0.2	101
סה״כ שטח אקו׳ לחלופה	344		**377**
תוספת בגין פרטיות		1.10	**414**
שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח			₪ 7,600
סה״כ שווי כולל מע״מ ופיתוח			₪ 3,148,376
שווי הקרקע כולל מע״מ ופיתוח במעוגל			**₪ 3,148,000**

חלופה 2-שווי לפי תב"ע + פוטנציאל				
שטח מגרש		1,007		
יח"ד 1 חזיתית				
שימוש	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח קרקע		503.5		
שטח עיקרי ק"ק	30%	151	1	151
שטח עיקרי ק"א	10%	50	1	50
מרתף כולל ממ"ד	30%	151	0.5	76
שירות עילי	5%	25	0.6	15
חצר גרעינית עד 500 מ"ר		244	0.25	61
חצר שולית		3.5	0.2	1
שביל מעבר ליח"ד עורפית		80	0.1	8
סה"כ שטח אקו' ליח"ד חזיתית		**378**		**362**
		503.5		
שטח עיקרי ק"ק	30%	151	1	151
שטח עיקרי ק"א	10%	50	1	50
מרתף כולל ממ"ד	30%	151	0.5	76
שירות עילי	5%	25	0.6	15
חצר גרעינית עד 500 מ"ר		324	0.25	81
חצר שולית		3.5	0.2	1
סה"כ שטח אקו'		378		374
הפחתה בגין עורפיות			0.95	**355**
סה"כ				**717**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח				₪ 7,600
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח				₪ 5,446,645
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל				₪ **5,450,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 194 בגוש 7793, ברחוב הוותיקים 11 בעיר אבן יהודה, כריק ופנוי לצורך תשלום בגין העברת בעלות- מגורים בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בשטח 1,007 מ״ר לפי זכויות חוזיות, יח״ד אחת בגודל 160 מ״ר עיקרי + מחסן 12 מ״ר+ ממ״ד 12 מ״ר + בית אימון 20 מ״ר+ סככה 140 מ״ר בסך **3,148,000** ₪ (שלושה מיליון מאה ארבעים ושמונה אלף ₪).

חלופה 2- אומדן שווי הקרקע למגרש בשטח 1,007 מ״ר, לפי מלוא הזכויות בתב״ע מאושרת + פוטנציאל בסך **5,450,000** ₪ (חמישה מיליון ארבע מאות וחמישים 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת״א והמרכז

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

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח:

חלופה 1:

שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל		**3,148,000** ₪
הוצאות פיתוח		284,347 ₪
שווי הקרקע כולל מע"מ וללא פיתוח		2,863,653 ₪
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח		**2,447,567** ₪

חלופה 2:

שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**5,450,000** ₪
הוצאות פיתוח			435,276 ₪
שווי הקרקע כולל מע"מ וללא פיתוח			5,014,724 ₪
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח			**4,286,089** ₪