תאריך עברי:	ח'/סיון/תשפ"א
תאריך לועזי:	19/05/2021
מס' תיק רמ"י:	מ50537446
מספרינו (אופק):	40383

לכבוד:

גב' אורית לוי- חכם
צוות שירות 3, רמ"י
בדוא"ל:
oritl@land.gov.il

מר מיכאל עין דור
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל:
miki@eindorm.co.il

מר ציון חדד
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל:
nadlanzion@gmail.com

<u>הנדון: עדכון שומת הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גו"ח 7938/33, רחוב מרבד הקסמים 52, אבן יהודה</u>

מעיון מחדש בשומה בעקבות הערה של גב' אורית לוי-חכם מרמ"י עולה כי נפלה טעות סופר בנספח הפיתוח – נכתב כי ערכי השווי בחלופות השומה לא כוללים מע"מ כאשר הינם כוללים מע"מ.

מצ"ב הכרעתי המתוקנת.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

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

תאריך עברי:	י"ב/שבט/תשפ"א
תאריך לועזי:	25/01/2021
מס' תיק רמ"י:	50537446מ
מספרינו (אופק):	40383
לקביעת שכ"ט:	6.15 יח' שומה

לכבוד:

גב' אורית לוי- חכם
צוות שירות 3, רמ"י
בדוא"ל: oritl@land.gov.il

מר מיכאל עין דור
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: miki@eindorm.co.il

מר ציון חדד
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: nadlanzion@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[2] - גו"ח 7938/33, רחוב מרבד הקסמים 52, אבן יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 14/07/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע הנדונה לצורך גביית דמי היתר / דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות הבאות[3]:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע לפי תכנית בניה מאושרת משנת 1977, ליחידה אחת של 217.92 מ"ר + ממ"ד 10.96 מ"ר.

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע לפי תכנית בניה מאושרת מיום 26/11/2019 לשתי יחידות דיור:

יח"ד אחת 217.92 מ"ר + ממ"ד 10.96 מ"ר + חניה 15 מ"ר + מבנה עזר 18.81 מ"ר.

יח"ד שניה 196.14 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר + אחסנה 3.38 מ"ר + חניה 15 מ"ר + מרתף 49.15 מ"ר + בריכה 31.5 מ"ר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מיכאל עין דור מיום 26/11/2019 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ציון חדד ביום 11/11/2019 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 22/12/2020 התקיים דיון במערכת "זום" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24/12/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 05/01/2021 העביר שמאי המשיג תגובתו לפרוטוקול הדיון והצעת מחיר לבניית קיר תמך.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי, נתוני השוואה ואופן ניתוחם.

---

[2] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'.

[3] בהתאם לנהלי רמ"י, לא יובא בחשבון הממ"ד של היח"ד הקיימת.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7938
חלקה:	33
שטח רשום:	1,047 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים צמוד קרקע
כתובת עירונית:	רח׳ מרבד הקסמים 52, שכונת עין יעקב, אבן יהודה

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב 01/08/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 21/01/2021 ע״י יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במחוז.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את חלקה 33 בגוש 7938 בשטח 1,047 מ״ר, ביעוד מגורים צמוד קרקע הממוקמת ברחוב מרבד הקסמים 52, בשכונת עין יעקב באבן יהודה.

6.1. הסביבה:

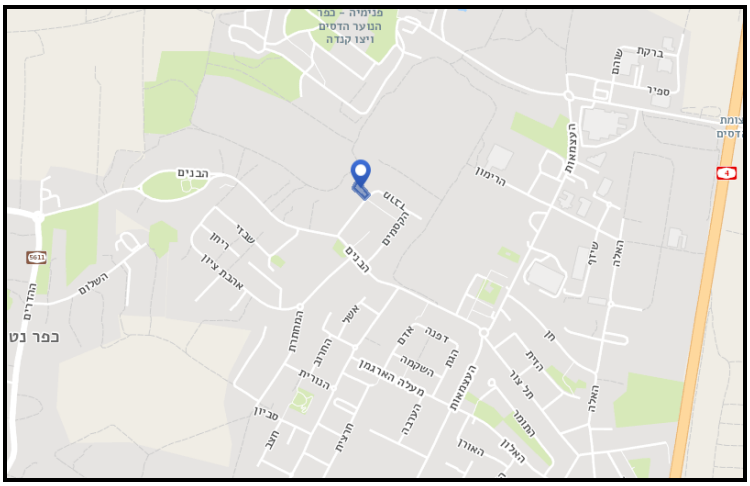
הישוב אבן יהודה ממוקם מערבית לעיר קדימה-צורן וכביש 4, בסמוך לישוב כפר נטר ובית יהושע, מזרחית לעיר נתניה.

שכונת המגורים עין יעקב ממוקמת בחלק הצפון-מערבי של היישוב ומאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע על מגרשים גדולים, רובם בבניה ותיקה.

רחוב מרבד הקסמים הינו רחוב הולנדי חד סטרי, המסתעף בצורת האות ״ח״ מרחוב הבנים.

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

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה הינו מגרש למגורים בבניה נמוכה בעל צורה טרפזית, בשטח רשום 1,047 מ״ר ושטח מגרש נטו לאחר הפקעה לדרך 1,030 מ״ר. הטופוגרפיה בחלקה מדרונית לכיוון מערב.

נכון למועד הביקור בנכס, בחזית החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע וותיק, דו קומתי, המהווה את יחידת הדיור הדרום-מזרחית בבית דו משפחתי משותף עם חלקה 34 הסמוכה מצפון-מזרח. בעורף החלקה בית מגורים צמוד קרקע בשלבי הקמה.

להלן גבולות הנכס:

דרום-מזרח – חזית לרחוב מרבד הקסמים.

דרום-מערב – בית מגורים צמוד קרקע.

צפון-מערב – שטח פתוח.

צפון-מזרח – בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי וותיק.

תמונות מהנכס



בית מגורים עורפי בשלבי הקמה



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 12/01/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7938 חלקה 33

שטח רשום: 1,047 מ"ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות

חכירות: רשומה חכירה מהוונת בשלמות ע"ש שלומי מזל עד לתאריך 31/03/2058. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה

הערות: רשומות הפקעות על חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לטובת וועדה מקומית לתכנון ובניה שרונים מיום 29/12/2016 (י.פ. 7399) ולטובת מ.מ. אבן יהודה מיום 05/12/2018 (י.פ. 8029)

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 27/03/1961 בין קרן קיימת לישראל לבין מנשה גבלי, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 7938 חלקה 33.

השטח המוחכר: 1,047 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 1/4/1960 ועד לתאריך 31/3/2009.

מטרת החכירה: מגורים.

תאור הנכסים: החלקה – הקרקע וכל הבנוי והנטוע עליה כיום ובעתיד, בשלמות.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ושל ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
הצ/2/29	1468	15/05/1968	שכונת עין יעקב
הצ/122	2389	24/11/1977	תכנון כולל
הצ/6/122	2483	30/11/1978	שינוי טבלת אזורים של תכנית מתאר
הצ/6/122/ב'	2726	09/07/1981	קווי בניין
הצ/6/122/א'	2726	09/07/1981	תיקון לוח אזורים הצ/122
הצ/6/122/ג'	2855	07/10/1982	בריכות שחיה פרטיות
הצ/6/122/ד'	2855	22/08/1985	מרתפים

הצ/1/1/32	3297	30/01/1986	תוספת יח״ד
הצ/1/1/200	3643	30/3/1989	הקמת סככות חניה
הצ/1/1/100	3681	17/07/1999	מאפשרת הקמת מרתפים באזור מגורים א׳
הצ/1/1/100/א׳	4799	28/08/1999	הוראות בניה למרתפים

8.2. סיכום המצב התכנוני:

יעוד: אזור מגורים א׳

שטח מגרש מינימלי: 450 מ״ר - 1 יח״ד
750 מ״ר - 2 יח״ד

מס׳ יח״ד במגרש: 2

שטח בניה ברוטו: 40% בשתי קומות כולל מרפסות

תכסית: 30%

יח״ד חדשה: שטח בניה ליח״ד נוספת עד 200 מ״ר ברוטו, כולל מרפסות, בשתי קומות, ומקסימום 150 מ״ר לקומה + 25 מ״ר מבני עזר.
הערה: שטחי היחידה החדשה נכללים במסגרת ה – 40% המותרים

מבני עזר: עד 5% משטח המגרש כולל מוסך לרכב פרטי.

מרתף: בקונטור קומת הקרקע

בריכת שחייה: תותר הקמת בריכה במגרש מינימלי בשטח 750 מ״ר, עד 12% משטח המגרש הפנוי, ונפח עד 150 מ״ק

8.3. רישוי:

8.3.1. תכנית בקשה להיתר מאושרת משנת 1977

מהות הבקשה שינויים לבית מגורים קיים בהיתר מס׳ 0837 מיום 12/04/1977, תוספת לבית קיים + חניות לא מקורות + הריסת מחסן.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו:

קומה	שטח עיקרי			ש״ש	סה״כ
	קיים	מוצע	סה״כ	מקלט	הבניין
קרקע		82.99	82.99	10.96	93.95
ק. עליונה	113.25	21.68	134.93		134.93
סה״כ	**113.25**	**104.67**	**217.92**	**10.96**	**228.88**

8.3.2. תכנית בקשה להיתר לשתי יחידות דיור משנת 2019

הועברה לידנו תכנית חתומה ע״י רמ״י מתאריך 26/11/2019.

מהות הבקשה הסדרת בית מגורים יחידה א׳ מתאריך 12/04/1977 והקמת בית מגורים חדש יחידה ב׳ מזרחית.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו:

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות						סה"כ עיקרי ושירות	בריכה
	יח"ד א'	יח"ד ב'	סה"כ	ממ"ד		אחסנה	חניה	מרתף	מבנה עזר	סה"כ		
	קיים	מוצע		קיים	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע			
מרתף			0		12			49.15		61.15	61.15	
קרקע	82.99	144.34	227.33	10.96		3.38	30		18.81	63.15	290.48	31.5
ק. עליונה	134.93	51.8	186.73								186.73	
סה"כ	**217.92**	**196.14**	**414.06**							**124.3**	**538.36**	**31.5**

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	שמאי המשיב	שמאי המשיג
חלופה 1- לפי תכנית בניה מאושרת ל- 1 יח"ד	2,700,000 ₪	1,900,000 ₪
חלופה 2- לפי תכנית בניה ל- 2 יח"ד	3,900,000 ₪	2,387,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת 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[4]:

- 2 עסקאות מכר בתים צמודי קרקע מהשנים 2015-2018 בסביבה. לצורך החילוץ יתרה לקרקע הפחית רווח יזמי 10% ועלויות בניה 4,500 ₪ למ"ר.
- 4 עסקאות מכר מגרשים לבנייה צמודת קרקע בסביבה. מעסקה למגרש הכולל מבנה ישן להריסה ניכה השמאי יזמות 5% ואת עלויות ההריסה למבנה 80,000 ₪.
- מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח 6,320 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה לנתוני השוואה- ניתנו מקדמי התאמה למיקום 1.1-1 ולזמן 1.05-1.
- הובא בחשבון שוליות עבור שטחים עיקריים מעל 200 מ"ר בשיעור 5%.
- ממ"ד ביח"ד הקיימת - בהתאם לנהלי רמ"י לא הובא בחשבון הממ"ד בשתי החלופות.
- שטח החלקה - הובא בחשבון שטח נטו לאחר הפקעה של 1,030 מ"ר.
- בשביל גישה - התאם למדידה גרפית מתשריט ההגשה להיתר, הובא בחשבון שביל גישה ליחידת דיור העורפית בשטח 117 מ"ר ובמקדם 0.1.
- מקדם הפחתה ליח"ד עורפית - בחלופה 2 הובא בחשבון מקדם 0.95 ליחידת הדיור העורפית.

[4] ליתר פירוט ראה עמוד 7 בשומת המשיב.

- מקדמים אקו': עיקרי 1, עיקרי שולי 0.95, חצר 0.25, חצר שולית 0.2, חניה מקורה 0.35, מבנה עזר 0.5, מרתף כולל ממ"ד 0.4, מרפסת 0.15, בריכה 0.35.
- עלויות פיתוח - בהתאם לאגרות והיטלים באבן יהודה.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>חלופה 1- לפי תכנית בניה מאושרת ל- 1 יח"ד</u>

שטח מגרש: 1,030

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
ק"ק עיקרי	82.99	1	82.99
ק"ק ממ"ד	10.96	0	0.00
ק"א עיקרי	117.01	1	117.01
ק"א שולי	17.92	0.95	17.02
חצר	421.05	0.25	105.26
חצר שולית	515.00	0.2	103.00
סה"כ שטח אקו'			425.29
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,320
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 2,700,000**

<u>חלופה 2- לפי תכנית בניה מוגשת ל- 2 יח"ד</u>

שטח מגרש יח"ד 1: 515

שטח מגרש יח"ד 2: 515

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
יח"ד 1			
ק"ק עיקרי	82.99	1	82.99
ק"ק ממ"ד	10.96	0	0.00
ק"א עיקרי	117.01	1	117.01
ק"א שולי	17.92	0.95	17.02
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
מבנה עזר	18.81	0.5	9.41
חצר	270.24	0.25	67.56
שביל גישה	117.00	0.1	11.70
סה"כ שטח אקו' יח"ד 1			310.94
יח"ד 2			
ק"ק עיקרי	144.34	1	144.34
ק"א עיקרי	51.80	1	51.80
מרתף	49.15	0.4	19.66
ממ"ד במרתף	12.00	0.4	4.80
מחסן	3.38	0.5	1.69
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
מרפסת	32.39	0.15	4.86
בריכה	31.50	0.35	11.03
חצר	320.78	0.25	80.20
סה"כ שטח אקו' יח"ד 2			323.62
הפחתה ליח"ד עורפית		0.95	307.44
סה"כ שטח אקו'			**618.38**
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,320
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 3,900,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה וגישת החילוץ ליתרת שווי קרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5]:

- עסקה מכר בית צמוד קרקע משנת 2017 בסביבה. לצורך החילוץ יתרה לקרקע הפחית רווח יזמי 10% ועלויות בניה 5,000 ₪ למ"ר.
- 2 עסקאות מכר למגרשים לבנייה צמודת קרקע בסביבה. בפועל ניתח השמאי רק עסקה אחת.
- השמאי הציג עסקאות השוואה למגרשים ובתים צמודי קרקע שנותחו בשומת הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8950/2 למועד קובע 07/08/2016. בהכרעה זו נקבע שווי מ"ר מבונה 4,600 ₪ ושווי מ"ר מבונה מתואם לאחר הפחתה למבנה ציבור 4,370 ₪.
- מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח 4,121 ₪, ומשקלול השווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה התקבל שווי ממוצע למ"ר מבונה 4,245 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם פרטיות ליח"ד בודדת - במגרש בשטח 1,030 מ"ר בשיעור 5%.
- הובא בחשבון פטור לממ"דים בשומה.
- עלות קיר תמך – בשל הטופוגרפיה המדרונית והפרש גבהים של 1.5 מ', כדי לממש את הבניה יש לבנות קיר תמך ולדאוג לאדמת מילוי. העלות עפ"י הצעת מחיר מקבלן פיתוח בסך 133,374 ₪.
- שטח החלקה - הובא בחשבון שטח נטו, לאחר הפקעה.
- שביל גישה ליחידת דיור העורפית - בשטח 117 מ"ר ומקדם 0.1.
- מקדם הפחתה ליח"ד עורפית - בחלופה 2 הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום יחידת הדיור העורפית וסמיכות למגרשי ספורט 0.9.
- מקדמים אקו': עיקרי 1, חצר 0.25, חצר שולית 0.2, חניה 0.4, מחסן 0.4, מרתף 0.5, בריכה 0.3.
- עלויות פיתוח - אין התייחסות.

9.3.3. תחשיב השומה:

[5] ליתר פירוט ראה סעיף 11 בשומת המשיג.

חלופה 1- לפי תכנית בניה מאושרת ל- 1 יח"ד

שטח מגרש: 1,030

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
ק"ק עיקרי	82.99	1	82.99
ק"ק ממ"ד	10.96	0	0.00
ק"א עיקרי	134.93	1	134.93
חצר	421.05	0.25	105.26
חצר שולית	515.00	0.2	103.00
סה"כ שטח אקו'			426.18
מקדם פרטיות			1.05
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 4,245
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 1,900,000**

חלופה 2- לפי תכנית בניה מוגשת ל- 2 יח"ד

שטח מגרש יח"ד 1: 515

שטח מגרש יח"ד 2: 515

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
יח"ד 1			
ק"ק עיקרי	82.99	1	82.99
ק"ק ממ"ד	10.96	0	0.00
ק"א עיקרי	134.93	1	134.93
חניה מקורה	15.00	0.4	6.00
חצר	289.05	0.25	72.26
שביל גישה	117.00	0.1	11.70
סה"כ שטח אקו' יח"ד 1			307.88
יח"ד 2			
ק"ק עיקרי	144.34	1	144.34
ק"א עיקרי	51.80	1	51.80
מרתף	49.15	0.5	24.58
ממ"ד במרתף	12.00	0	0.00
מחסן	3.38	0.4	1.35
חניה מקורה	15.00	0.4	6.00
מרפסת		0.15	0.00
בריכה	31.50	0.3	9.45
חצר	320.78	0.25	80.20
סה"כ שטח אקו' יח"ד 2			317.71
הפחתה ליח"ד עורפית		0.9	285.94
סה"כ שטח אקו'			**593.82**
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 4,245
סך ביניים			₪ 2,520,780
עלויות לבניית קיר תמך ומילוי אדמה עפ"י הצעת מחיר			₪ 133,374
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 2,387,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 22/12/2020 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון[6], העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- מדובר בשכונה ותיקה. הרחוב צר וקיימת מצוקת חניה גדולה. מול הנכס הנדון בנוי בית כנסת המגביר את מצוקת החניה ברחוב.
- למגרש טופוגרפיה מדרונית לכיוון מערב, היחידה העורפית נמוכה משמעותית משפת הרחוב וצריך לבנות קיר תמך כדי להגביה את היחידה.
- יש להביא בחשבון את ההכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8950/2 ברחוב הבנים. רחוב הבנים מהווה רחוב עדיף בשל היותו רחב ומלא במקומות חניה. כמו כן, אין שינוי בערכי השווי בשנת 2019 ביחס לשנת 2016.
- במסמך תגובתו של המשיג לפרוטוקול, ציין כי שמאי רמ"י הביא בחשבון כי מבנה העזר ישמש לחניה בלבד עם מקדם 0.3. עפ"י התכניות המאושרות החלות באזור, ניתן לבנות מבנה עזר בשיעור 5% משטח המגרש.
- שמאי המשיב היה צריך לנתח את עסקאות ההשוואה בהתאם לניתוח השמאי המחוזי בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8950/2 ברחוב הבנים: מקדם לממ"ד 1, מרתף 0.5 ומבנה עזר 0.65.

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- עסקה בגו"ח 7938/92 בשומת המשיג – הוא לקח בחשבון שטח בנוי 161.77 מ"ר לפי שע"מ בנויים במגרש 2 בתים היחידה החזיתית הוותיקה בשטח 120 מ"ר ויחידה העורפית החדשה - 161 מ"ר, ככל הנראה מדובר ביחידה החזיתית.
- עסקה בגו"ח 8950/76 בשומת המשיג – בהתאם לתיק הבניין, המגרש הריק נמצא בעורף החלקה ולכן לפי שיטת המשיג צריך לתת תוספת של 10% למיקום עורפי כדי להשוות ליחידה חזיתית.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8950/2 - רחוב הבנים הוא סואן משמעותית לעומת רחוב מרבד הקסמים ההולנדי והשקט.
- המועד הקובע בהכרעה בהשגה ראשונה הינו שנת 2016. בשומת המשיג לא הובא בחשבון התאמה למועד הקובע בשנת 2019.
- קרבה לבית כנסת בישוב המאופיין באוכלוסייה דתית מהווה יתרון.
- הפרשי גובה - מעיון בתכנית הבקשה להיתר אין קיר תמך וגם אין צורך בו.
- הבית החזיתי בנוי בקיר משותף עם החלקה הצמודה ולכן אין מקום לתוספת בגין פרטיות.
- מיקום הבית בעורף החלקה משפיע פחות מבניה בקיר משותף. בשומת ההכרעה ברח' הבנים נקבע כי

[6] שמאי המשיג העביר את תגובתו לפרוטוקול הדיון ביום 05/01/2021.

היחידה העורפית לא פוגעת בפרטיות של היחידה החזיתית.

- אין להביא בחשבון את הממ"ד רק ביחידה הקיימת.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישות שמאי הצדדים שערכו את שומתם על בסיס גישת ההשוואה למגרשים ובתים צמודי קרקע בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.
המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לערכי הבסיס בשומה ולאופן ניתוח עסקאות ההשוואה.
בהכרעתי אסתמך על גישת ההשוואה הישירה לתוצאות מכרזי רמ"י בסביבה ועל וגישת החילוץ ליתרת שווי קרקע מעסקאות מכר לבתים צמודי קרקע, תוך מתן משקל גבוה לגישת ההשוואה הישירה וביצוע התאמות שווי נדרשות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה - ופנויה[7] ללא מחוברים.

10.2.2. **הכרעה בהשגה ראשונה ברח' הבנים:**

ההכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8950/2, ברחוב הבנים, נערכה למועד קובע 07/08/2016, כשלוש שנים לפני המועד הקובע בהכרעה שבנדון. ההכרעה הסתמכה בעיקרה על נתוני השוואה משנים 2014-2015 לעסקאות מכר ברחוב הבנים, שהינו לטעמי נחות מרחוב מרבד הקסמים בשל היותו כביש ראשי ביישוב. כמו כן בקביעת השווי נתן השמאי המחוזי מקדם הפחתה בשיעור 5% בשל הסמיכות לבית כנסת הבנוי בחלקה ממול מושא הכרעה זו. לאור האמור ובהתחשב בכך שקיימים נתוני השוואה מספקים מהסביבה הקרובה בסמוך למועד הקובע, החלטתי לא להביא בחשבון את נתוני ההשוואה בהכרעה זו.

10.2.3. **מיקום הנכס:**

מביקור במקום עולה כי רחוב מרבד הקסמים הינו הולנדי ושקט ולכן לא מצאתי לנכון להביא הפחתה בגין מיקום הנכס.

10.2.4. **בית כנסת סמוך:**

לטענת שמאי המשיג מול הנכס קיים בית כנסת המשפיע על מצוקת החניה. מביקור במקום עולה כי בחלקה הממוקמת מול הנכס שבנדון בנוי בית מגורים ולא ניכר מבחוץ אם המבנה משמש כבית כנסת.

[7] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

מבדיקת מצב הרישוי עולה כי בעבר ניתן אישור לשימוש חורג ממגורים לבית כנסת אולם אישור זה אינו בתוקף כיום. לאור המצב התכנוני המאושר בחלקה לשימוש למגורים אני דוחה את טענת המשיג ואין מקום לפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור. יצוין כי בית הכנסת הבנוי בקרבת הנכס, בחלקה 49, אינו מהווה לטעמי מטרד בשל אופי האוכלוסייה המסורתי.

10.2.5. **<u>הטופוגרפיה במגרש:</u>**

לטענת שמאי המשיג בשל הטופוגרפיה המדרונית והפרש גבהים, כדי לממש את הבניה יש לבנות קיר תמך ולדאוג לאדמת מילוי בעלות עודפת של 133,374 ₪.

מביקור במקום ומעיון בבקשה להיתר בניה עולה כי הקרקע מדרונית מעט לכיוון מערב, אך טופוגרפיה זו שכיחה בסביבה ומאפיינת את מרבית נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון. יתרה מכך, בהתאם לבקשה להיתר אין אזכור לבניית קיר תמך. לאור האמור קיבלתי את טענת המשיב ולא הבאתי עלויות אלו בחשבון.

10.2.6. **<u>ממ"ד:</u>**

בהתאם להחלטת רמ"י 1151, הובא בחשבון פטור ממ"ד רק ליחידת הדיור הקיימת בשתי החלופות.

10.2.7. **<u>ניתוח נתוני השוואה:</u>**

קיבלתי חלקית את טענות המשיג לגבי אופן ניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

מבנה עזר - בהתאם לתכניות החלות על נתוני ההשוואה, ניתן להשתמש במבנה עזר לשימושים נוספים מלבד חניה, בשטח של עד 5% משטח המגרש, ולכן הבאתי בחשבון מקדם אקו' למבנה עזר 0.6.

מרתף – הונח כי הממ"ד יבנה במרתף, הובא בחשבון מקדם 0.5.

10.2.8. **<u>מקדם פרטיות:</u>**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג ובתחשיבנו נלקח בחשבון מקדם תוספת פרטיות ליח"ד אחת בחלקה בשיעור 10%.

10.2.9. **<u>יחידה עורפית:</u>**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובתחשיבנו נלקח בחשבון מקדם הפתחה ליחידה העורפית בשיעור 5%.

10.2.10. **<u>שביל גישה ליח"ד העורפית:</u>**

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים ובתחשיבי נלקח בחשבון שביל גישה ליח"ד העורפית עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבניה לפי מקדם שווי 0.1.

10.2.11. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם לאגרות והיטלים באבן יהודה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה:

תוצאות מכרזי רמ"י בסביבה

מכרז	תאריך	מגרש/ים	גו"ח	שטח	יח"ד	תמורה ללא מע"מ וללא פיתוח	תמורה כולל מע"מ ופיתוח	שטח אקו'	התאמה לגודל	שווי מר"מ
מר/124/2019	25/08/2019	2195	8015/26	2,068	4	₪ 7,600,777	₪ 9,607,232	1480.39	1.10	₪ 7,139
מר/5/2019	21/05/2019	49-52	8950/50-53	3,052	8	₪ 11,582,003	₪ 14,605,158	2189.81	1.00	₪ 6,670
מר/301/2019*	12/01/2020	43ב',44,45,47	8950/44-46,48	1,728	4	₪ 6,965,422	₪ 8,746,425	1239.84	1.00	₪ 7,054
ממוצע										**₪ 6,904**

*מכרז מר/301/2019 נערך לאחר המועד הקובע - הובא לאינדיקציה בלבד

עסקאות השוואה- מגרש ובתים צמודי קרקע בסביבת הנכס 0.97

מס'	תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	בניכוי רווח יזמי	בניכוי עלות בניה	בהתאמה לפיתוח	שטח אקו'	מחיר מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	בהתאמה לבעלות
1	13/09/2018	המחתרת	7938/205	482	124.7	1960	₪ 3,100,000	₪ 2,818,182	₪ 2,319,382	₪ 2,357,507	338	₪ 6,977	₪ 7,193
2	06/08/2017	המחתרת 27	7938/92	346	87.69	1969	₪ 2,000,000	₪ 1,818,182	₪ 1,467,422	₪ 1,495,159	245	₪ 6,092	₪ 6,280
3	22/02/2017	שבזי	7950/76	498.5	מגרש		₪ 1,451,000			₪ 1,516,502	340	₪ 4,463	₪ 4,831
ממוצע													**₪ 6,101**

שקלול נתונים לקביעת שווי מ"ר מבונה

מקור נתונים	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
מכרזי רמ"י	₪ 6,904	0.70	₪ 4,833
עסקאות מכר למ	₪ 6,101	0.30	₪ 1,830
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 6,700**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, שווי מר"מ כולל מע"מ וכולל פיתוח למועד קובע בסך **6,700** ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1- לפי תכנית בניה מאושרת ל- 1 יח"ד

שטח מגרש : 1,030

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
ק"ק עיקרי	82.99	1	82.99
ק"ק ממ"ד	10.96	0	0.00
ק"א עיקרי	134.93	1	134.93
חצר גרעינית עד 0	406.05	0.25	101.51
חצר שולית	530.00	0.2	106.00
סה"כ שטח אקו'			425.43
מקדם תוספת בגין פרטיות			1.10
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,700
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 3,135,000**

חלופה 2- לפי תכנית בניה מוגשת ל- 2 יח"ד

קרקע ליח"ד : 515

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
יח"ד 1			
ק"ק עיקרי	82.99	1	82.99
ק"ק ממ"ד	10.96	0	0.00
ק"א עיקרי	134.93	1	134.93
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
מבנה עזר	18.81	0.6	11.29
חצר	270.24	0.25	67.56
שביל גישה	117.00	0.1	11.70
סה"כ שטח אקו' יח"ד 1			313.72
יח"ד 2			
ק"ק עיקרי	144.34	1	144.34
ק"א עיקרי	51.80	1	51.80
מרתף כולל ממ"ד	61.15	0.5	30.58
מחסן	3.38	0.6	2.03
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
בריכה	31.50	0.35	11.03
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	305.78	0.25	76.45
חצר שולית	15.00	0.2	3.00
סה"כ שטח אקו' יח"ד 2			324.46
הפחתה ליח"ד עורפית		0.95	308.24
סה"כ שטח אקו'			**621.96**
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,700
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 4,167,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 33 בגוש 7938, ברחוב מרבד הקסמים 52 ביישוב אבן יהודה, כריק ופנוי לצורך גביית דמי היתר / דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות הבאות[8]:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע לפי תכנית בניה מאושרת משנת 2019 ליחידה אחת בסך **3,135,000** ₪ (שלושה מיליון מאה שלושים וחמישה אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע לפי תכנית בניה מוגשת לשתי יחידות דיור בסך **4,167,000** ₪ (ארבעה מיליון מאה שישים ושבעה 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,



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

[8] בהתאם לנהלי רמ"י, לא יובא בחשבון הממ"ד של היח"ד הקיימת.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח:

חלופה 1- לפי תכנית בניה מאושרת ל- 1 יח"ד

סה"כ שווי כולל מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**3,135,000** ₪
עלויות פיתוח	263,086 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	2,454,627 ₪

חלופה 2- לפי תכנית בניה מוגשת ל- 2 יח"ד

סה"כ שווי כולל מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**4,167,000** ₪
עלויות פיתוח	325,468 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	3,283,361 ₪