תאריך עברי: ה' תמוז תשע"ז

תאריך לועזי: 29/06/2017

מס' תיק רמ"י: 52964441א

מספרנו (אופק): 30872

לקביעת שכ"ט: 4.65 יח' שומה

לכבוד:

הגב' מאיה כץ	מר עופר נקש	מר סער פלד
צוות משקי עזר והרחבות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי מרכז- רמ"י	רח' דרך בגין 46, תל אביב	רח' בן יהודה 77, כפר סבא
mayak@land.gov.il	ofer@bnshamaim.co.il	office@saarpeled.co.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>

<u>מגרש מגורים, רח' האירוסים, גנות הדר</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07/05/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 26/12/2016- **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס הגב' גליה בוגייסקי, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר סער פלד מיום 30/03/2017- **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 04/06/2017 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון, לצדדים ניתנה האפשרות להוסיף מסמכים נוספים, לא יאוחר מיום 18/06/2017.

1.4. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: ערכי שווי, מקדמים אקו', התאמות לפרטיות, גודל, מטרדים שיש להפחית בגינם את השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 8141
חלק מחלקה: 27
שטח החלקה: 2,485 מ"ר.
מגרש: 27/2 + 27/2פ (שפ"פ), עפ"י תב"ע צש/מק/2-6/22ג'.
שטח המגרש: 1,187 מ"ר.
מהות הנכס: קרקע למגורים בניה נמוכה.
כתובת עירונית: האירוסים, גנות הדר.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 13/11/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20/06/2017 על ידי נחמיה אהרון, שמאי מקרקעין במשרדנו וע"י החת"מ ביום 27/06/2017.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרשים 27/2 ו- 27/2פ, לפי תכנית צש/מק/2-6/22ג, ביעוד למגורים א', הממוקם ברחוב סמטת האירוסים ביישוב גנות הדר.

6.1. הסביבה:

הישוב "גנות הדר" משתייך למועצה האזורית "לב השרון", ממוקם מערבית לכביש 4 ודרומית לכביש 57, בסמוך לצומת השרון, בחלקו הדרומי גובל בישוב "נורדיה".
רחוב סמטת האירוסים, ממוקם בקרבת הכניסה ליישוב גנות הדר, משתרע מדרום לצפון מרחוב אמנון ותמר ועד רחוב החמניות, מהווה רחוב חד סטרי הולנדי בעל ריצוף אבנים משתלבות. נמצא במקביל לכביש 5702 המהווה את כביש הגישה ליישוב, הינו ציר תנועה דו סטרי, המחבר בין כביש 57 לישובים "גנות הדר" ו"נורדיה". בסמיכות לכניסה לישוב, מכיוון צפון מערב על כביש 5072 ממוקמת תחנת דלק "פז". נשוא השומה ממוקם בחלקו הצפוני של הרחוב, מהווה את המגרש השני מכיוון צפון, מעברו המערבי של הרחוב.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע וותיקה לצד חדשה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלק מחלקה 27 בגוש 8141, ידוע כמגרש 27/2 + 27/פ2 שטח פרטי פתוח (שפ"פ) בחלקו המערבי, שטחו כ-1,187 מ"ר.

למגרש צורה של כמעין טרפז, עם חזית ברוחב של כ-25 מ' לרחוב סמטת האירוסים, עומק ממוצע של כ-48 מ' ועורף ברוחב של כ-26 מ' לכביש 5702. פני הקרקע מיושרים עם שיפוע קל, נכון למועד הביקור המגרש אינו מבונה, בחלקו העורפי נטועים מספר עצי זית ולאורך צדו הדרומי מספר עצי פרי .

<u>להלן גבולות המגרש:</u>

צפון - מגרשים 26/2 ו-26/3 עליהם בנויות 2 יחידות דיור צמודות קרקע.

דרום - מגרש 28/2 עליו בנויה יחידת דיור צמודת קרקע + מבנה דמוי חממה לאורכו. הנכס ביעוד למגורים ומשמש מעון חוסים לאנשים עם מוגבלויות[1].

מזרח - חזית לרחוב סמטת האירוסים ומעברו מגרש 27/1, עליו בנויה יח"ד צמודת קרקע.

מערב - שפ"פ המגרש גובל בדרך 5702 ומעברה מצפון מערב, מתחם תחנת דלק "פז". סמוך לנכס על המדרכה עמוד חשמל.

<u>תמונות מהנכס</u>



חזית המגרש

[1] בהתאם למכתב הוועדה המקומית בגנות הדר מיום 20/02/2017.


עורף המגרש

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו): נתניה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 07/06/2017, לחלקה שבנדון, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום[2]: גוש 8141 חלקה 27; רשות מקומית- מ.א. לב השרון.

שטח רשום: 2,485 מ״ר.

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח- בשלמות.

הערות: 19/03/2000, הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7. ילקוט פרסומים מס׳ 4857 מיום 23/02/2000.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 04/04/2017 בין רשות מקרקעי ישראל לבין: בוגייסקי גליה (1/4), בוגייסקי נתן (1/4), בוגייסקי ליבנה ורד מלכה (1/4), ליבנה יונתן (1/4).

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 8141 חלקה 27 (בחלק); מגרשים 27/2, 27/פ2, לפי תכנית מפורטת צש/מק/2-6/22ג.

השטח המוחכר: 1,187 מ״ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 22/02/2017 ועד לתאריך 21/02/2066.

מטרת החכירה: דו משפחתי.

קיבולת הבניה: 2 יחידות דיור המסתכמים ב-570 מ״ר מבונים. שטח עיקרי 480 מ״ר ושטח שירות 90 מ״ר.

[2] המספרים הישנים של החלקה: 8141/13

8. מצב תכנוני[3]:

8.1 תוכנית מפורטת מס' צש/מק/2-6/22ג':

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מפורטת מס' צש/מק/2-6/22ג', שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4697, בתאריך 12/11/1998.

מטרותיה העיקריות של התוכנית:

א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'.

ב. שינוי בקווי בניין.

עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 27/2 המיועד כאזור מגורים א', בו תותר בניה לשימושים הבאים: בניית מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו משפחתיים ותלת משפחתיים, בהתאם לתכנית הבינוי.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן המגרש כמבנה אחד לבניה דו משפחתית וכן הקצאה לשטח פרטי פתוח.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 14.3 לתוכנית:

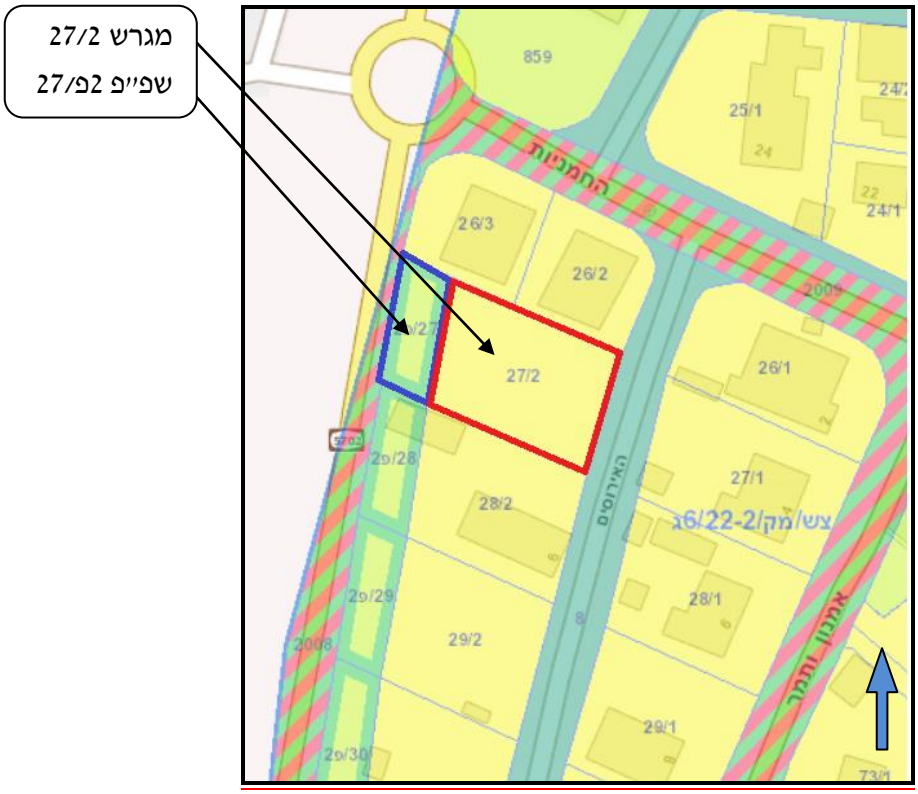
יעוד:	מגורים א'
מס' יח"ד:	2, עפ"י המסומן בתשריט
שטח מגרש מינ':	600 מ"ר.
שטח עיקרי:	40% אך לא יותר מ-240 מ"ר ליח"ד אחת.
שטח שרות:	30 מ"ר.
תכסית:	30% עיקרי, 38% כולל שרות.
קומות:	2 קומות + מרתף בקונטור קומת הקרקע[4].
גובה:	8.5 מ' משיא גג רעפים עד מפלס 0.
קווי בניין[5]:	קדמי- 5 מ', אחורי- 5 מ', צדדי 3-4 מ'.

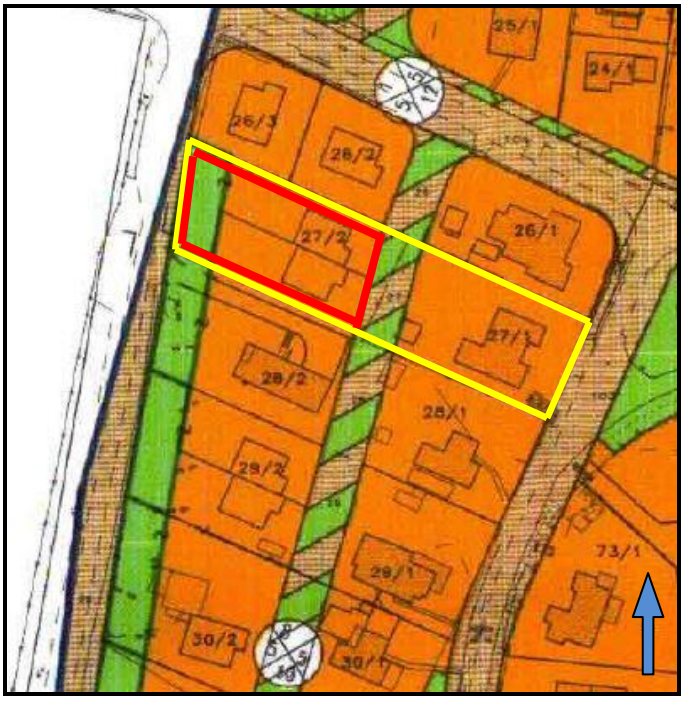
[3] בנשוא השומה קיימות תכניות בניין עיר נוספות שאינן רלוונטיות למטרת השומה.

[4] תותר בניית קומת מרתף ובתנאי שכל חדרי העזר יכללו בה, גובהה לא יעלה על 2.2 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.בשיחה שנערכה עם הוועדה המקומית נמסר שכיום מאשרים ש"ש עילי ומרתף.

[5] כמסומן בתשריט וע"פ תכנית הבינוי המפורטת.

תשריט התכנית:





9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪ 3,240,000	₪ 2,530,000

9.2 סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ, כלהלן[6]:

- עסקת השוואה לקרקע מתאריך 13/10/2014: גוש 8141 חלקה 14/2, מגרש בשטח 505 מ"ר עבור יח"ד אחת, שטח אקוי 376.27 מ"ר[7], מחיר 1,700,000 ₪, לאחר ביצוע התאמות למיקום- מקדם 0.95 (הפחתה 5%), ולתקופה- מקדם 1.1 (תוספת 10%), מקבל שווי של 4,721 ₪ למ"ר מבונה.
- לא הביא בחשבון עסקות קרקע במגרשים גדולים (מעל 600 מ"ר) אשר לדעתו מגלמים פוטנציאל לתוספת יח"ד במגרש.
- 8 עסקות מכר לבתים צמודי קרקע בסביבת הנכס, מהם חילץ שווי קרקע וקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של ל 5,040 ₪.
- נכסים בנויים- שטח הקרקע בקרוב, לפי גודל מגרש בתב"ע/ החלק היחסי ביח"ד רשומה. רווח יזמי בשיעור של 8%, עלות בניה ממוצעת- 6,500 ₪ (כולל פיתוח בגין מרכיב הבניה בסך- 487 ₪ למ"ר)
- חישוב שטח אקוי- לפי תב"ע צש/מק/2-6/22ג', 40% עיקרי בשתי קומות- מקדם 1, ש"ש מעל הקרקע 30 מ"ר- מקדם 0.5, מרתף לפי תכסית עד 120 מ"ר- מקדם 0.45 ומעל 120 מ"ר- מקדם 0.66, יתרת חצר לפי תכסית מירבית 38%- מקדם 0.3.
- ביצע התאמת מיקום בשיעור 10%-3%, התאמת זמן בשיעור 8%-1%.
- קבע שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל (משקל של 50% לכל גישה), כולל פיתוח ומע"מ, בסך- 4,881 ₪ .

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- חישב שטח עיקרי 200 מ"ר ליח"ד- מקדם 1, שטח עיקרי מעל 200 מ"ר- מקדם 0.9.
  חצר עד 300 מ"ר ליח"ד- מקדם 0.3, חצר מעל 300 מ"ר- מקדם 0.2.
- הביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 5%, היות ונשוא השומה מהווה קרקע עבור 2 יח"ד, כאשר נתוני ההשוואה נלקחו מעסקות ביח"ד אחת עם שטח קרקע בגודל של 379-505 מ"ר בלבד.
- הביא בחשבון הוצאות פיתוח על בסיס חוקי עזר של המועצה האזורית "לב השרון".

---

6 ליתר פירוט ראה עמ' 9-12 בשומת המשיב.

7 חישוב השטח האקוי לפי זכויות הבניה בתב"ע צש/מק/2-6/22ג', 40% עיקרי בשתי קומות.

9.2.3. תחשיב השומה:

תאור	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש		1,187		
תכסית כללית	38%	451.06		
תכסית עיקרי	30%	356.1		
סה"כ עיקרי	40%	474.8		
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד		400	1	400.00
עיקרי מעל 200 מ"ר ליח"ד		74.8	0.9	67.32
שרות עילי		60	0.5	30.00
סה"כ מרתף	30%	356.1		
מרתף עד 120 מ"ר ליח"ד		240	0.45	108.00
מרתף מעל 120 מ"ר ליח"ד		116.1	0.36	41.80
סה"כ חצר		735.94		
חצר עד 300 מ"ר ליח"ד		600	0.3	180.00
חצר מעל 300 מ"ר ליח"ד		135.94	0.2	27.19
סה"כ				854.30
שווי מ"ר קרקע מבונה, כולל פיתוח ומע"מ, בנשוא השומה				₪ 4,881
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ				₪ 4,169,858
מקדם הפחתה לכמות יח"ד		0.95		₪ 3,961,365
הוצאות פיתוח למרכיב הקרקע		143 ₪		₪ 169,741
סה"כ ללא פיתוח, כולל מע"מ				₪ 3,791,624
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ		17%		₪ 3,240,704
ובמעוגל				**₪ 3,240,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך על גישת ההשוואה וגישת החילוץ, כלהלן[8]:

- הציג 5 עסקות השוואה למגרשים בגנות הדר, ביצע התאמת זמן בשיעור 14%-10%, התאמת מיקום (קרבה לכביש ומיקום בישוב) הפחתה בשיעור 3%, מקדם הפחתה לגודל בשיעור 3%, קבע שווי מ"ר אקו' בסך- 4,010 ₪.
- הציג 9 עסקות השוואה ליחידות דיור צמודות קרקע, הביא בחשבון הפחתת מע"מ בשיעור של בין 18%-17% בהתאם למועד העסקה, הפחתת רווח יזמי בשיעור 8%, עלויות בניה בהתאם לשנת הבניה בין 4,500-5,800 ₪/מ"ר, התאמת זמן בשיעור תוספת 8%-0%, בהתאם למועד העסקה וכן התאמה למיקום בשיעור הפחתה 5% לכלל עסקות ההשוואה. הביא בחשבון עלויות פיתוח לכלל

[8] ליתר פירוט ראה עמ' 24-16 בשומת המשיב.

המגרשים בסך- 145,000 ₪. קובע שווי מ״ר קרקע מבונה ללא פיתוח וללא מע״מ- 4,256 ₪.

- קבע שווי מ״ר קרקע מבונה, משוקלל ללא פיתוח וללא מע״מ, עפ״י שתי הגישות בסך- 4,133 ₪.
- ניתח את זכויות הבניה כלהלן: שטח עיקרי עד 160 מ״ר לפי מקדם 1, שטח עיקרי מעל 160 מ״ר- מקדם 0.9, מרתף כולל ממ״ד עד 100 מ״ר- מקדם 0.5, מרתף מעל 100 מ״ר- מקדם 0.1, שטח שרות עילי- מקדם 0.5, חצר עד 300 מ״ר- מקדם 0.25, חצר מעל 300 מ״ר- מקדם 0.2.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- ערך ניתוח של זכויות הבניה בהתאם להכרעת הח״מ בנכס ברח׳ אמנון ותמר.
- הביא בחשבון התאמות נוספות על שווי מ״ר מבונה משוקלל שקבע, כמפורט להלן:

✓ הפחתה בגין צמידות לתחנת אוטובוס בשיעור של 5% - לטענתו בשומות מכריעות[9] לפי תיקון 84, נקבעה הפחתה בשיעור של 10% לנכס הקרוב לתחנת אוטובוס. למרות קביעות אלו ומתוך שמרנות, והעובדה כי התחנה הינה מקומית, קבע הפחתה של 5% בלבד.

✓ הפחתה בגין סמיכות לתחנת דלק בשיעור של 3% - הנכס ממוקם בסמיכות לתחנת דלק פעילה, התחנה יוצרת זיהום, רעש ומהווה מפגע.

✓ הפחתה בגין קו מתח גבוה בשיעור של 5% - בהכרעה בהשגה שנערכה ע״י השמאי המחוזי מר דוד טוביה, למגרש דומה ברח׳ סמטת ההדס, קבע הפחתה של 5% לנכס הקרוב לקו מתח גבוה.

✓ צמידות לכביש 5702 (דרך כניסה ראשית לישוב נורדיה) וסמיכות לכביש 57- התנועה במקום ערה, קבע הפחתה בשיעור של 3%.

✓ הפחתה בגין צמידות למעון חוסים בשיעור של 5% - צמידות זו יוצרת עומס על תשתיות קיימות שאינן ערוכות לקבל מספר רב של אנשים (מטופלים+ אנשי צוות+ אורחים וכד׳) היוצרים תנועה ערה במהלך היום ועומס כגון: חניה, בסניטרי וכו׳.

לאחר ההפחתות כאמור קבע שווי מ״ר מבונה אקו׳, לא כולל מע״מ ופיתוח, בסך 3,440 ₪.

- שמאי המשיב מבסס תחשיבו לרוב בגשת החילוץ למעט נתון אחד מגישת ההשוואה. לטענתו מגרשים גדולים מ-600 מ״ר מגלמים פוטנציאל לפיצול ולכן אין להביאם בחשבון. לפי הנחה זו ניתן להסיק כי מגרשים אלו ימכרו במחיר גבוה משמעותית מערכם עקב ספקולציה, בפועל ניתן לראות כי ההפך הוא הנכון וכי אין משמעות לספקולציה, ויש להיצמד לגישת ההשוואה הישירה. בתחשיבו ניתח מגרשים גדולים לפי קיבולת בניה של יח״ד אחת בלבד.
- מקדם פרטיות- שמאי המשיב ניתח נתוני השוואה בבניה חד משפחתית. נשוא השומה הינו בבניה דו משפחתית. קיים הבדל מהותי בין בית חד משפחתי לדו משפחתי, במיוחד בישובים כפריים, בהם בניה דו משפחתית אינה מקובלת. מקדם פרטיות צפוי לנוע בטווח של 5%-10%.
- מקדם גודל- שמאי המשיב קבע הפחתה של 5% בסוף התחשיב, הפחתה זו יכולה להתייחס לפרטיות או לגודל אך לא לשניהם. יש לתת לכל עסקת השוואה מקדם פרטני.

[9] ליתר פירוט ראה עמ׳ 13 בשומת המשיב.

- שיפוע- שמאי המשיב מתייחס לשיפוע קל במגרש ואינו מביא אותו בחשבון. בהכרעה של הח"מ ברח' אמנון ותמר, נקבע מקדם של 0.97 לשיפוע. בנוסף, בנכס הנדון קיימת בעיית פיתוח, חפירת תעלה בשטח השפ"פ וחלק ממנה מבטון, מה שיצריך עבודות נוספות. היות והשיפוע בנכס הנדון קל, ניתן להסתפק במקדם הפחתה של 0.98 שיכלול את כל עלויות הפיתוח העודפות.
- מקדמים אקו' גבוהים- קיימים הבדלים גדולים בין המקדמים שקבעה הח"מ בהכרעה ברח' אמנון ותמר ובין המקדמים שקבע המשיב. מקדם למרתף שולי- בשומת המשיב 0.36 ובהכרעת הח"מ 0.15. שטח עיקרי שולי- מעל 160 מ"ר ובשומת המשיב מעל 200 מ"ר. יש להיצמד למקדמים שנקבעו בהכרעות קודמות באגף שומת מקרקעין בישוב גנות הדר.
- שטח השפ"פ- שמאי המשיב מתייחס בשומתו לכך כי קיים שפ"פ אך אינו מביא שום התייחסות בשווי לשטח זה. שטח זה הינו מוגבל תכנונית וצפוי כי יינתן לו מקדם אקו' נמוך משטח חצר רגילה. בהכרעת השמאי המחוזי מר דוד טוביה לנכס ברח' סמטת ההדס, ניתן מקדם- 0.1 לשטח השפ"פ. בתחשיבו קבע מקדם- 0.1 לשטח שפ"פ של 260 מ"ר.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד	320	1	320
עיקרי- שולי מעל 160 מ"ר	154.8	0.9	139.32
מרתף עיקרי עד 100 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד	200	0.5	100
מרתף שולי- מעל 100 מ"ר ליח"ד	156.1	0.1	15.61
שרות	60	0.5	30
חצר עיקרי- עד 300 מ"ר[10]	475.94	0.25	118.99
חצר שולי- מעל 300 מ"ר[11]	0	0.2	0
שפ"פ עפ"י מפת המדידה	260	0.1	26
סה"כ מ"ר אקו'			749.92
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 3,440
שווי המגרש ללא מע"מ ופיתוח			₪ 2,579,708
בניכוי עלויות פיתוח עודפות			0.98
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח			₪ 2,528,113
שווי המגרש במעוגל			**₪ 2,530,000**

[10] מקסימום חצר בניכוי שפ"פ ושטח בניה.

[11] לא נותר לאחר ניכוי שפ"פ ותכסית שטח בניה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שערכו שומתם על בסיס גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ, בנסיבות אלו ובשים לב למטרת השומה, אתבסס בהכרעה זו על עסקות מכר למגרשים ריקים בגישת השוואה ישירה, תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה וכן על עסקות השוואה מיחידות דיור צמודות קרקע בגישת החילוץ, תוך מתן משקל יחסי גבוה לגישת ההשוואה הישירה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **בסיס נתוני ההשוואה:**

קיבלתי את טענת שמאי המשיג כי יש לתת משקל גבוה לעסקות מכר בקרקע בגישת ההשוואה הישירה, לפיכך בתחשיב השווי ייחסתי לעסקות בקרקע ריקה ופנויה משקל יחסי של 70%.

10.2.2. **ניתוח זכויות בניה וקביעת מקדמים אקו' בתחשיב:**

קיבלתי באופן חלקי את טענת שמאי המשיג לעניין אופן ניתוח זכויות הבניה ומקדמי השווי לשטחי הבניה השונים.

להלן מקדמי השווי בהכרעתי (הונח- תכסית של 160 מ"ר):

תיאור	מקדם
עיקרי עד 160 מ"ר	1
עיקרי מעל 160 מ"ר	0.9
מרתף עד 100 מ"ר	0.5
מרתף מעל 100 מ"ר	0.15
שירות עילי	0.5
חצר עד 300 מ"ר	0.25
חצר מעל 300 מ"ר	0.2
שפ"פ	0.1
חניה	0.35

10.2.3. **פוטנציאל תכנוני במגרשים גדולים:**

קיבלתי באופן חלקי את טענת שמאי המשיב כי במגרשים הגדולים מ-600 מ"ר יתכן ומגלמים פוטנציאל להגדלת מס' יח"ד. בהכרעתי נבחנו נתוני ההשוואה בהתחשב בתכנית 412-0242073 המופקדת אשר קבלה אישור עקרוני במועצה הארצית, המגדילה בחלק מהמגרשים בישוב את מס' יח"ד. בנוסף, בנתון מס' 5, הובא בחשבון שמחיר העסקה אינו מגלם את האפשרות לתוספת יח"ד בהתאם להסכם המכר המצוי בידי החי"מ.

10.2.4. **הפחתה בגין מקדם פרטיות:**

קיבלתי את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה בין בניה דו משפחתית לבניה חד משפחתי. בהכרעתי הבאתי בחשבון התאמה של 5%.

10.2.5. **<u>סמיכות לתחנת אוטובוס:</u>**

איני מקבלת את טענת השמאי המשיג כי הקרבה של המגרש לתחנת האוטובוס, הממוקמת מעברו של הכביש בעורף המגרש, גורמת להפחתה נוספת בגין הקרבה לתחנה, במקרה הנ"ל תחנת האוטובוס מקומית, תדירות האוטובוסים אינה גבוהה, ובין התחנה לבין עורף המגרש מפריד כביש 5702 ושפ"פ. קרבה זו הובאה בחשבון במקדם המיקום של נשוא השומה לעומת עסקות ההשוואה כולל הקרבה לכביש 5702.

10.2.6. **<u>סמיכות לתחנת דלק:</u>**

איני מקבלת את טענת השמאי המשיג כי הקרבה של המגרש לתחנת הדלק יוצרת זיהום רעש ומפגע. תחנת הדלק ממוקמת כ-80 מ' מעורף המגרש. קרבה זו הובאה בחשבון במקדם המיקום של נשוא השומה לעומת עסקות ההשוואה.

10.2.7. **<u>צמידות לקו מתח גבוה:</u>**

אני מקבלת באופן חלקי את עמדת שמאי המשיג כי צמידות המגרש לקו מתח גבוה גורמת להפחתה, היות ומדובר בעמוד חשמל ולא בקו מתח על/עליון הממוקם על שפת המדרכה בעורף המגרש. יחד עם זאת ולמען הזהירות, יתכן וקיימת השפעה פסיכולוגית ועל כן הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 3%.

10.2.8. **<u>צמידות לכביש 5702 וסמיכות לכביש 57:</u>**

אני מקבלת באופן חלקי את טענת שמאי המשיג כי צמידות לכביש 5702 וסמיכות לכביש 57 יוצרת הפחתה לשווי המגרש. הצמידות לכביש הגישה 5702 בעורף החלקה יוצרת מטרד עקב תנועת כלי רכב, אוטובוסים ומשאיות העוברות בו לאורך כל שעות היממה, נושא זה הובא בחשבון בהתאמת המיקום. הקרבה לכביש 57 אינה מהווה מטרד היות והמגרש מרוחק מכביש זה, ויש שיטענו כי קרבה יחסית זו הינה אף יתרון למגרש בשל היותו זמין ונגיש לדרך ראשית.

10.2.9. **<u>גובל במעון חוסים:</u>**

קיבלתי את טענות השמאי המשיג כי הסמיכות למעון החוסים מהווה מגבלה שיש להביאה בחשבון, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 3%.

10.2.10. **<u>הפחתה בגין שיפוע קל במגרש:</u>**

איני מקבלת את טענת השמאי המשיג כי השיפוע הקל בנשוא השומה מהווה גורם הפחתה או עלויות פיתוח עודפות. בנוסף, לא הוצגו כל אסמכתאות התומכות בטענה זו.

10.2.11. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בשומה זו הובאו בחשבון עלויות פיתוח כפי שהועברו לידינו מהוועדה המקומית "לב השרון"[12]:

[12] על טבלת עלויות פיתוח זו הסתמך אף השמאי המשיב.

עלויות פיתוח למגורים:

חוק עזר	מועד קובע	מקדם הצמדה	תעריף בסיס		תעריף ממודד	
			מ"ר קרקע	מ"ר בנין	מ"ר קרקע	מ"ר בנין
ביוב- ביב ציבורי	ינו-00	1.31	18.02 ₪	36.05 ₪	23.61 ₪	47.23 ₪
ביוב- ביב מאסף	ינו-00	1.31	10.26 ₪	20.53 ₪	13.44 ₪	26.89 ₪
ביוב- מט"ש	ינו-00	1.31	8.36 ₪	16.71 ₪	10.95 ₪	21.89 ₪
אספקת מים- הנחת צינורות	נוב-94	1.89	4.80 ₪	24.00 ₪	9.07 ₪	45.36 ₪
תיעול	נוב-13	0.99	16.02 ₪	64.09 ₪	15.86 ₪	63.45 ₪
סלילת רחובות- כביש	נוב-13	0.99	38.12 ₪	152.46 ₪	37.74 ₪	150.94 ₪
סלילת רחובות- מדרכה	נוב-13	0.99	24.94 ₪	99.77 ₪	24.69 ₪	98.77 ₪
שצ"פ	ספט-09	1.07	7.48 ₪	29.92 ₪	8.00 ₪	32.01 ₪
סה"כ					**143** ₪	**487** ₪

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקות מדווחות למכר קרקע מאת רשות המיסים:

קרקע

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר	שטח במ"ר	מיקום	זמן	גודל	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח
1	21/09/2016	8141/328	2,000,000 ₪	536	0.95	1.01	0.95	365	4,980 ₪
2	30/04/2016	8141/14/3	2,100,000 ₪	1070	1.15	1.04	1.00	482	5,199 ₪
3	22/12/2014	8141/313	1,850,000 ₪	877	1.05	1.14	0.97	482	4,447 ₪
4	13/10/2014	8141/14/2	1,700,000 ₪	505	1.1	1.14	0.95	348	5,814 ₪
5	22/07/2014	8141/283	1,970,000 ₪	814	0.95	1.14	0.97	411	5,024 ₪
שווי מ"ר מבונה									5,093 ₪
התאמה לפרטיות								0.95	4,838 ₪
שווי מ"ר מבונה בבעלות								**0.97**	**4,988** ₪

להלן ניתוח העסקות:

עסקה 1

שטח המגרש 536 יח"ד 1

מהות	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	30%	160		
שטח עיקרי	40%	214		
עיקרי עד 160 מ"ר		160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר		54.4	0.9	49.0
מרתף		160		
מרתף עד 100 מ"ר		100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר		60	0.15	9.0
שירות עילי		15	0.5	7.5
חניה		15	0.35	5.3
חצר		346		
חצר עד 300 מ"ר		300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר		46	0.2	9.2
סה"כ שטח אקו'				**364.9**

עסקה 2

שטח המגרש 1070 **מגרש** 824

בהתאם לתב"ע שפ"פ 246

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	240		
שטח עיקרי	240		
עיקרי עד 160 מ"ר	160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר	80	0.9	72.0
מרתף	160		
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר	60	0.15	9.0
שירות עילי	15	0.5	7.5
חניה	15	0.35	5.25
חצר	634		
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר	334	0.2	66.8
שפ"פ	246	0.15	36.9
סה"כ שטח אקו'			**482.5**

עסקה 3

שטח המגרש 1070 **מגרש** 824

בהתאם לתב"ע שפ"פ 246

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	240		
שטח עיקרי	240		
עיקרי עד 160 מ"ר	160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר	80	0.9	72.0
מרתף	160		
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר	60	0.15	9.0
שירות עילי	15	0.5	7.5
חניה	15	0.35	5.25
חצר	634		
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר	334	0.2	66.8
שפ"פ	246	0.15	36.9
סה"כ שטח אקו'			**482.5**

עסקה 4

שטח המגרש 505

מהות	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	30%	152		
שטח עיקרי	40%	202		
עיקרי עד 160 מ"ר		160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר		42	0.9	37.8
מרתף		152		
מרתף עד 100 מ"ר		100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר		52	0.15	7.7
שירות עילי		15	0.5	7.5
חניה		15	0.35	5.25
חצר		324		
חצר עד 300 מ"ר		300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר		24	0.2	4.7
סה"כ שטח אקו'				**348.0**

עסקה 5

שטח המגרש 814

מהות	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית		240		
שטח עיקרי	40%	240		
עיקרי עד 160 מ"ר		160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר		80	0.9	72.0
מרתף		160		
מרתף עד 100 מ"ר		100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר		60	0.15	9.0
שירות עילי		15	0.5	7.5
חניה		15	0.35	5.25
חצר		624		
חצר עד 300 מ"ר		300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר		324	0.1	32.4
סה"כ שטח אקו'				**411.2**

10.3.2. עסקות מדווחות למכר יחידות דיור צמודות קרקע מאת רשות המיסים:

צמודי קרקע

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר	בנוי במ"ר	שנת בניה	שטח מגרש במ"ר	בניכוי יזמות וע. בניה כולל פיתוח לבנוי	מיקום	זמן	פרטיות	גודל	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	11/08/2016	8141/134/2	₪ 3,399,999	271	2005	321.8	₪1,562,786	0.9	1.02	1.00	0.92	₪ 1,321,102	295	₪ 4,471.49
2	21/06/2016	8141/171/2	₪ 3,500,001	200	2004	513.7	₪2,092,188	0.85	1.03	1.00	0.95	₪ 1,736,681	346	₪ 5,019.45
3	27/04/2016	8141/141/2	₪ 2,735,000	140	2004	330.8	₪1,728,420	0.95	1.04	1.05	0.92	₪ 1,643,894	245	₪ 6,707.58
4	05/05/2015	8141/141/1	₪ 2,750,002	166	2001	405.5	₪1,647,027	0.95	1.12	1.05	0.94	₪ 1,727,605	352	₪ 4,901.21

ממוצע	₪ 5,275
התאמה לבעלות	0.97
שווי למ"ר מבונה אקו' בבעלות	**₪ 5,438**

להלן ניתוח העסקות:

עסקה 1

שטח המגרש 322

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	160		
שטח עיקרי	190		
עיקרי עד 160 מ"ר	160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר	30	0.9	27
מרתף	160		
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר	60	0.15	9.0
שירות עילי	30	0.5	15.0
חניה	15	0.35	5.3
חצר	117	0.25	29.2
סה"כ שטח אקו'			**295**

עסקה 2

שטח המגרש 514

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	160		
שטח עיקרי	190		
עיקרי עד 160 מ"ר	160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר	30	0.9	27.0
מרתף	160		
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר	60	0.15	9.0
שירות עילי	30	0.5	15.0
חניה	15	0.35	5.3
חצר	339		
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר	24	0.2	4.7
סה"כ שטח אקו'			**346**

עסקה 3

שטח המגרש 331

מהות	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	30%	99		
שטח עיקרי	40%	132	1	132.3
מרתף		99	0.5	49.62
חניה		15	0.35	5.25
שירות עילי		15	0.5	7.5
חצר		202	0.25	50.39
סה"כ שטח אקו'				**245**

עסקה 4

שטח המגרש 406

מהות	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית	30%	122		
שטח עיקרי	40%	162	1	162.2
מרתף		122	0.5	60.8
מרתף עד 100 מ"ר		100	0.5	50.0
מרתף מעל 100 מ"ר		22	0.15	3.2
חניה		15	0.35	5.3
שירות עילי		15	0.5	7.5
חצר		254	0.25	63.5
סה"כ שטח אקו'				**352**

<u>הערות:</u>

הובא בחשבון: רווח יזמי- בשיעור 8%, עלות בניה- בהתאם לעלות בניה חדשה, בתוספת 25% עלויות נלוות וכן התאמה של 2% פחת לכל שנה, פיתוח לבנוי- לפי חוקי עזר 486.54 ₪ למ"ר, מקדם זמן- מדד מחירי דירות בבעלות, הלמ"ס ומע"מ- לפי שיעור המע"מ הנהוג במועד העסקה.

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה משוקלל, כולל פיתוח וכולל מע"מ:

עסקות קרקע	₪ 4,988	0.7	3,491	₪
עסקות בנוי	₪ 5,438	0.3	1,631	₪
ממוצע			**5,123**	₪
התאמה לקרבה למעון חוסים		3%	97%	
עמוד חשמל בעורף המגרש		3%	97%	
שווי מ"ר אקו' מבונה מתואם			4,820	₪

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס בסך 4,820 ₪ למ"ר מבונה**.

11. תחשיב השומה:

סה"כ שטח המגרש	**1187**	מ"ר
מגרש	927	מ"ר
שפ"פ	260	מ"ר

מהות	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	
תכסית מותרת	30%	356.1			
שטח עיקרי	40%	474.8			
עיקרי עד 160 מ"ר		320	1	320.0	
עיקרי מעל 160 מ"ר		154.8	0.9	139.3	
מרתף (הונח תכסית 160 מ"ר ליח"ד)		320			
מרתף עד 100 מ"ר		200	0.5	100.0	
מרתף מעל 100 מ"ר		120	0.15	18.0	
שירות עילי		60	0.5	30.0	
חניה		30	0.35	10.5	
חצר		481	0.25	120.2	
שפ"פ		260	0.1	26.0	
סה"כ שטח אקו' מבונה				**764.0**	
שווי מ"ר אקו' מבונה				4,820	₪
שווי המגרש				3,682,787	₪
פיתוח		143.363		170,172	₪
בניכוי פיתוח				3,512,615	₪
בניכוי מע"מ				3,002,235	₪
שווי המגרש במעוגל				**3,002,000**	₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 8141, מגרש 27/2, לפי תב"ע צש/מק/2-6/22ג', הממוקם ברחוב סמטת האירוסים בישוב "גנות הדר", כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש בסך של: **3,002,000** ₪ (שלושה מיליון ואלפיים ₪).

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

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