תאריך עברי	:	י״ז בתמוז תשפ״א
תאריך לועזי	:	27 ביוני 2021
מס׳ תיק רמ״י	:	10741865א
מס׳ פנייה	:	43366
לקביעת שכ״ט	:	5.60 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ יפעת נוריאל	מר יעקב כהן	גב׳ אירית ונונו
צוות לקידום עסקאות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
רמ״י – מרחב ירושלים	רח׳ הקישון 19, באר יעקב	רח׳ שלונסקי 43, תל אביב
yifatn@land.gov.il	kobco@inter.net.il	iritvan@gmail.com

ג.א.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 71 בגוש 2472, מגרש מס׳ 71/1[1]

רחוב הירדן 49, שכונת המייסדים, קריית מלאכי

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 08.03.2021, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, למגרש מגורים בשטח של 333 מ״ר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן ביום 16.07.2020– להלן: ״**המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ אירית ונונו מיום 20.10.2020 – להלן: ״**המשיגים**״.

1.3. בתאריך 06.05.2021 התקיים דיון ביישומון ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ב- 09.05.2021 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31.05.2021.

1.4. ביום 06.05.2021 ו-25.05.2021 התקבלו באמצעות דוא״ל משמאי המשיבה חוזה מכר מיום 06.03.2018, והתייחסות לתגובת שמאית המשיגים.

1.5. ביום 06.05.2021 ו-23.05.2021 התקבלו באמצעות דוא״ל משמאית המשיגים דף מידע תכנוני ומסמכי תגובה לתקציר הדיון הכולל התייחסות לעסקאות שמאי המשיבה ולחוזה מכר מיום 06.03.2018.

1.6. הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין עסקאות השוואה, מקדמי התאמה ומסקנת השווי.

[1] עפ״י תשריט מאושר ע״י רמ״י מיום 18.12.2019.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	2472.
חלקה (חלק)	:	71.
מס' מגרש	:	71/1 עפ"י תשריט רמ"י מאושר מיום 18.12.2019.
שטח הנישום	:	333 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש מגורים.
מיקום הנכס	:	רחוב הירדן 49, שכונת המייסדים, קריית מלאכי.

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 06.01.2020, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

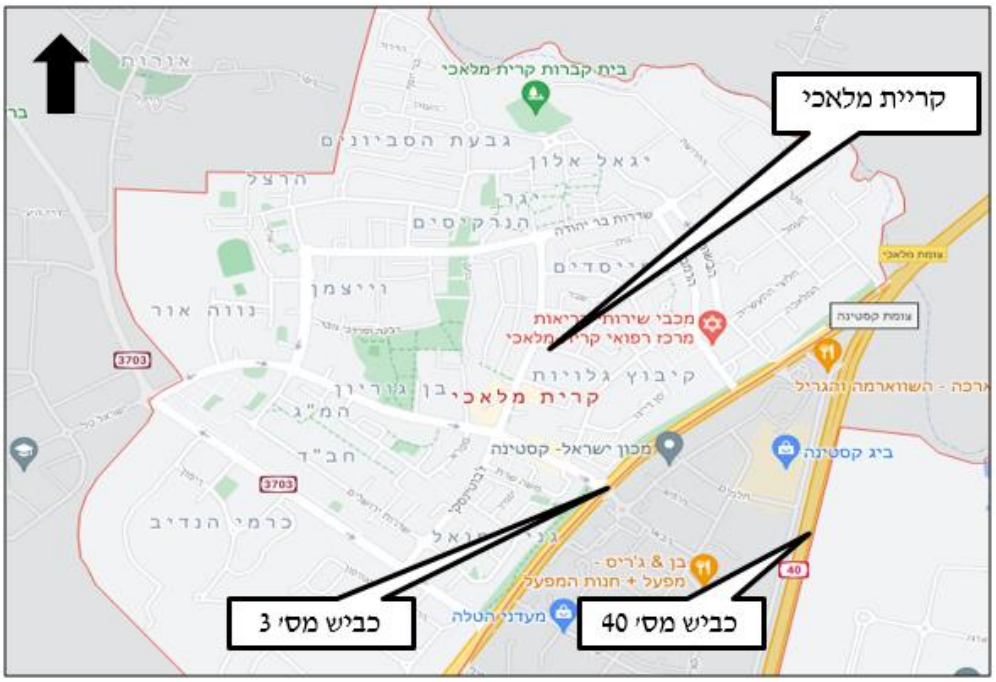
ביום 23.05.2021 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:

הנכס שבנדון ממוקם ברחוב הירדן, בחלקה המערבי של שכונת המייסדים בעיר קריית מלאכי.
קריית מלאכי היא עיר במחוז הדרום במישור חוף יהודה, בסמוך לצומת מלאכי (צומת קסטינה) המחבר את כביש מס' 40 וכביש מס' 3. העיר נוסדה ב-1950 ובהתאם לנתוני הלמ"ס מונה נכון לסוף שנת 2019 כ- 23,000 תושבים.
שכונת המייסדים הינה שכונה ותיקה הממוקמת ממזרח למרכז העיר. הסביבה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע של בתים חד ודו משפחתיים וותיקים.
רחוב הירדן הינו רחוב ללא מוצא המסתעף מרחוב אילת.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, עמודי תאורה עם קווי תקשורת, חשמל ותשתיות מים וביוב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור החלקה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כמגרש מגורים המהווה חלק מחלקה 71 בגוש 2472, מגרש מס' 71/1 עפ"י תשריט רמ"י מיום 18.12.2019 בשטח של 333 מ"ר, הממוקם ברחוב הירדן 49 בקריית מלאכי.

הנכס הינו קרקע ריקה ופנויה שאינה מגודרת בחזית ובעורף עם צמחיה פראית.

גבולות הנכס הנישום:

מצפון- מגרש מס' 71/2[2] עליו בנוי בית מגורים מהווה את חלקה הצפוני של חלקה מס' 71;

מדרום- חלקה מס' 95 עליה בנוי בית מגורים;

ממזרח – רחוב הירדן ומעברו בנויים בתי מגורים;

ממערב- חלקה 75 עליה בנוי בית דו-משפחתי.

הכרעה זו מתייחסת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מחוברים בהתאם להנחיית רמ"י.

[2] עפ"י תשריט להסכם שיתוף מיום 2.11.2019 שצורף למסמכי הזמנת השומה, יוער כי לא צורף הסכם שיתוף למעט התשריט הנ"ל.

תשריט הנכס על גבי תצ"א לשנת 2020 (מקור: אתר GIS ועדה מקומית לתו"ב קרית מלאכי):



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

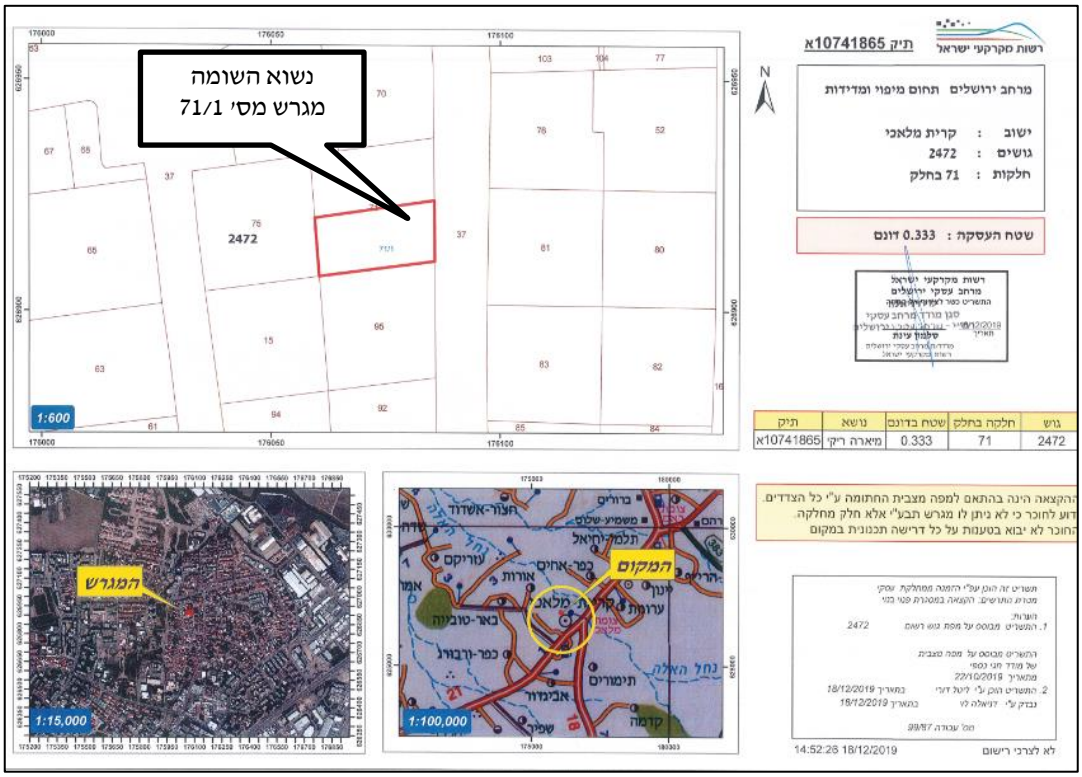
בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 09.06.2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 71 בגוש 2472, רשות מקומית – עיריית קריית מלאכי.

שטח רשום: 692 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

7.2. <u>תשריט רמ"י</u>



8. <u>מצב תכנוני</u>:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה:

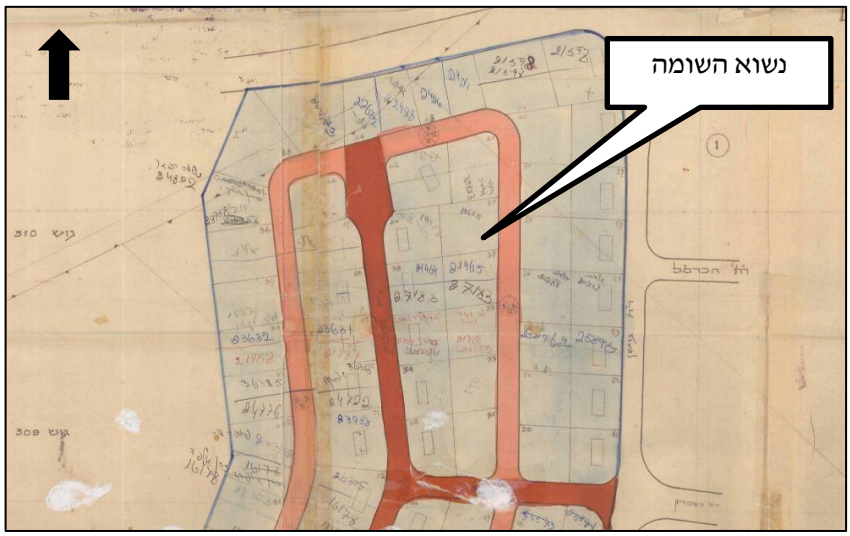
8.1.1. <u>תכנית מפורטת מס' 8/102/02/8</u>:

תכנית מפורטת מס' 8/102/02/8 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 2172 בתאריך 04.12.1975.
מטרת התכנית – תכנון וחלוקה מחדש של המגרשים בשטח התכנית והעברת כבישי גישה בהתאם.

הנכס שבנדון מסומן מהווה חלק ממגרש 59 ומסווג בייעוד "מגורים א', התכנית מגדירה הזכויות כדלקמן:

שטח מינימאלי: 500 מ"ר.
שטח בניה מותר: 50% בקומה או 60% בקוטג'.
מס קומות: קומה אחת+קומת עמודים, קוטג'.
מבני עזר: מחסן בשטח 6 מ"ר.
קווי בניין: קדמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 4 מ'.
הערת הח"מ: ***בתקנון תכנית 8/102/02/8 לא הוגדר מס' יח"ד למגרש ותכסית. מבירור עם מר יורי רחמן מידען ובודק תב"ע מהועדה המקומית לתכנון ובניה נמסר כי ניתן להקים על המגרש 2 יח"ד. תכסית מותרת עד 50%.***

להלן סימון הנכס שבנדון בתשריט תכנית 8/102/02/8 :



8.1.2. <u>תכנית מפורטת מס' מק/2009/18 :</u>

תכנית מפורטת מס' מק/2009/18 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4633 בתאריך 31.03.1998

<u>מטרות התכנית</u> :

הוראות בינוי להקמת מחסנים וחניות מקורות באזורי מגורים **ללא תוספת בשטח הכולל המותר לבניה.**

<u>עיקרי הוראות התכנית</u> :

מחסן - תותר הקמת מחסן בשטח של 7.5 מ"ר כחלק מהמבנה או בקו בניין אחורי וצידי 0 מ' ואורך הפיאה לא תעלה על 3 מ'. גובה המחסן לא יעלה על 2.30 מ'. בבניה חדשה חובה להקים מחסן כחלק מהמבנה. שטח זה יכלל במסגר שטחי השרות (מבני עזר) המותרים.

חניה – תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי 0 וקו קדמי 0. שטח החניה יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים.

8.1.3. <u>תכנית מס' 5/35/16 :</u>

תכנית לצורכי רישום מס' 5/35/16 שפורסמה בתאריך 08.05.1997

<u>מטרות התכנית</u> :

תכנית רישום כשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

8.2. <u>סיכום מצב תכנוני</u>

ייעוד	מספר יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי	זכויות בנייה[1]	תכסית	קווי בניין		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	2	קומה אחת+ קומת עמודים, קוטג'	60% + + 6 מ"ר מחסן + ממ"ד	50%	5 מ'	3 מ'	4 מ'

[1] ***בבדיקה שערכתי עם מר יורי רחמן מידען ובודק תב"ע ממחלקת התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי. נמסר כי שטח הממ"ד הינו בנוסף לשטח בתכנית מס' 8/102/02/8. כמו כן, שטח המחסן הכולל למגרש הינו 6 מ"ר הינו ל-2 היח"ד (כל יח"ד 3 מ"ר מחסן).***

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח ומע"מ**[3] בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאית המשיגים
₪ 860,000	₪ 550,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה למגרשי למגורים ביישוב קריית מלאכי[4].
- הובאו שלוש עסקאות למגרשי מגורים משנים 2016-2018, מגרשים בשטח 200-600 מ"ר. מניתוח זכויות הבניה, התקבל שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל פיתוח וכולל מע"מ בטווח של בין 2,886 ₪ לבין 3,951 ₪.
  לנתוני ההשוואה משנים 2016 ו- 2018 בוצעה התאמה למועד לפי 19% ו-9% בהתאמה.
- בוצעה התאמה לבעלות מלאה לפי מקדם 1.03.
- מניתוח עסקאות ההשוואה, שקלול הנתונים, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקוי' בסך של **3,450** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי על המגרש ניתן להקים יח"ד אחת.
- הובאו בחשבון בתחשיב השווי מקדמים לשטח מבונה אקוי' כדלקמן: עיקרי וממ"ד - 1.0, מחסן – 0.6, חצר- 0.25.

9.2.3. תחשיב השומה:

חישוב שטח מר"מ:

שטח מגרש:	333	מ"ר		
ז.ב.	0.6			
ז.ב. עיקרי	199.8	מ"ר		
ממדי"ם	12.5	מ"ר		
מחסן -	6			
סה"כ כולל ממדי"ם ומחסן-	218.3	מ"ר		
כמות יח"ד	1			
חישוב שטח אקוי' -				
שטח ליח"ד	218.3	מ"ר		
שטח עיקרי וממ"ד -	212.3	מ"ר	1	212.3
מחסן -	6	מ"ר	0.6	3.6
חצר -	133.2	מ"ר	0.25	33.3
מר"מ אקוי' -				249.2

[3] בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח.
הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיבה.

תחשיב לאומדן השווי:

תיאר המגרש	שטח מגרש במ"ר	מר"מ	שווי מר"מ	אומדן שווי כולל פיתוח	ובמעוגל
מגרש מס' 59 (חלק מחלקה) - 71/1	333	249	3,450	859,740	860,000

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- ❖ לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיגים על גישת ההשוואה הישירה למגרשי למגורים ביישוב קריית מלאכי, להלן נתוני השוואה[5].

- הובאו שש עסקאות למגרשי מגורים משנים 2017-2020, המגרשים בשטחים של 280-700 מ"ר. מניתוח זכויות הבניה, התקבל שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל פיתוח וכולל מע"מ בטווח של בין 1,938 ₪ לבין 2,814 ₪.
- הוצגה שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית דנה שיחור, בגוש 2470 חלקה 83 מיום 14.10.2018, שם הוצגו ארבע עסקאות משנים 2016-2017 משכונת הסביוניים בקריית מלאכי. עפ"י עסקאות אלו התקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע בשכונת הסביונים בסך של 2,750 ₪. בהתאמה למיקום, זמן לסוג והיקף בינוי ביחס לנכסי ההשוואה קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר מבונה בסך של 2,000 ₪. לשווי הנ"ל ביצעה שמאית המשיגים התאמה לזמן, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 2,100 ₪.

- ❖ בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל ושקלול הנתונים לפי משקל יחסי של 70% לעסקאות ההשוואה ו-30% לשווי מ"ר מבונה מהשומה המכרעת, נקבע שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של **2,300** ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- ❖ בחלק מעסקאות ההשוואה בוצעה התאמה לבעלות מלאה לפי מקדם 1.03.
- ❖ בעסקה מס"ד 1 מרחוב הבשור (רחוב הסמוך לאזור תעשיה) ניתנה תוספת בשיעור 15% ביחס לנכס הנישום בגין מיקום טוב יותר.
- ❖ בעסקה מס"ד 6 מרחוב הירדן בוצעה התאמה לזמן בשיעור 5%.
- ❖ הובאו בחשבון בתחשיבי השווי מקדמים לשטח מבונה אקוי' כדלקמן: שטח עיקרי עד 160 מ"ר - 1.0, שטח עיקרי שולי – 0.7, שטח ממ"ד - 0.85, מחסן – 6 מ"ר, שטח חצר- 0.25.

[5] ליתר פירוט ראה עמודים 7-11 לשומת המשיגים.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

תחשיב הנכס נשוא חוות הדעת - חלק ממגרש מס' 59 (חלק דרומי) עפ"י תכנית 8/102/02/8			
שטח המגרש במ"ר			333
בינוי מותר		0.6	199.8
תכסית מותרת		0.5	167
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויולנטי	סה"כ אקוויולנט
בינוי	160	1	160
ממ"ד	7	0.85	5.95
מחסן	6	0.6	3.6
עד 220	40	0.7	27.86
מעל 220			
חצר	166.50	0.25	41.6
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			239.04
שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי נטול חצר			₪ 2,300
שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח			₪549,781
במעוגל			**₪550,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות יישומון ה-ZOOM ביום 06.05.2021 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו הצדדים בפני את הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגים:</u>**

- <u>עסקאות השוואה</u> – שמאי המשיבה הציג עסקה משנת 2016, עסקה חריגה וישנה ואינה משקפת שווי שוק. בפועל ישנן עסקאות אחרות שניתן להביא בחשבון ללא ביצוע התאמה לזמן. כמו כן, קיימות מס' טעויות בנתונים ובניתוח בעסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה:
  - עסקת השוואה ברחוב הרמב"ם מיום 03.08.2016 שטח החלקה הנכון הינו 211 מ"ר.
  - עסקת השוואה ברחוב הירדן 22 מיום 19.08.2017, שטח קרקע הנכון הינו 376 מ"ר.
  - עסקת השוואה ברחוב גושן מיום 23.04.2018 שמאי המשיבה הביא בחשבון יח"ד אחת וניתן להקים במגרש 2 יח"ד. יש להוסיף ממ"ד ושוליות שטחים מה שמשנה את הניתוח.
  - עסקת השוואה ברחוב הגולן מיום 27/03/2018 שטח החלקה הנכון הינו 699 מ"ר. בנוסף, המגרש מתאים ל-3.5-4 יח"ד נתון המשנה את כל הניתוח לשווי למ"ר מבונה.
- <u>מקדמי התאמה</u> – בניתוח עסקאות השוואה נמצא כי אין אחידות בשימוש במקדמים, יש לבצע שימוש באופן זהה במקדמי התאמה בכל אחת מהעסקאות.
- <u>עסקאות משכונת "נאות הכפר"</u> – שמאי המשיבה ציין שיש להביא את שכונת "נאות הכפר" ממנה ניתן ללמוד על השווי בנכסים נשוא ההחלטה. שמאית המשיגים מפנה לתקן מס' 2 שם צויין שעסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום. שכונת "נאות הכפר" אינה יכולה להיות ברת השוואה מההיבטים הבאים:
  - השכונה ממוקמת בחלקו המערבי קרית מלאכי ומהווה שכונה נפרדת ואיכותית הפונה לשטח ירוק בעוד שכונת המייסדים ממוקמת במרכז העיר ומאופיינת בצפיפות גבוהה.

- מדובר בשכונה חדשה המצויה בשלבי בניה עם רמת פיתוח גבוהה במיוחד ונחשבת כשכונה היוקרתית בקרית מלאכי.
- תמהיל הבנייה בשכונה מגוון בהשוואה לשכונת המייסדים, הכולל בתים צמודי קרקע ועד בנייני מגורים רבי קומות.
- בשכונה נאות הכפר שטחי המגרשים נעים בגבולות 275 מ״ר וצורתם מלבן רגולרי המהווים מגרש ללא מגבלות בניה וללא בעיות תכנוניות לעומת צורת הבינוי הירודה בשכונת המייסדים.
- זכויות הבניה, היקף וסוג הבינוי שונה לחלוטין בין השכונות.

❖ <u>הסכם רכישה מיום 06.03.2018</u> –שמאי המשיבה הציג בפנינו הסכם רכישה. בהתאם לתשריט המצורף קיים קיר הפרדה הממוקם בשולי החצר העורפית של המגרש וגורע רצועה צרה של חצר כזיקת הנאה לחלקה הצמודה. גריעה זו מהווה פגיעה זניחה בחצר של המגרש הנמכר ואינה פוגעת בזכויות הבנייה במגרש.

❖ <u>ממ״ד</u> – כפי שנמסר בועדה המקומית לתכנון ובניה שטח זכויות הבניה 60% או 90% כוללים שטחי שירות. שטח הממ״ד עד 5 מ״ר כלול בזכויות ולכן ציינתי תוספת של 7 מ״ר.

❖ <u>התאמה לבעלות</u> – בעסקה בה שטח המגרש קטן מ-280 מ״ר רשות מקרקעי ישראל לא גובה תשלום להקניית בעלות ולכן העסקה משקפת בעלות מלאה.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

❖ <u>התאמה לאופי הבינוי</u> – בחלק מעסקאות השוואה הביאה בחשבון שמאית המשיגים קיים שוני באופי הבינוי ויש לבצע התאמה לטובת נשוא השומה המאפשר בינוי גמיש ומרווח.

❖ <u>עסקאות ההשוואה</u> – הסיבה לשימוש בעסקה מיום 03.06.2016 מאחר וקיים חוסר בעסקאות השוואה בשכונת המייסדים, על אף התאריך העסקה מתאימה ומהווה כנכס השוואה איכותי. ניתן לבצע התאמות לנתונים משכונת ״נאות הכפר״, הדבר תואם את התקינה, מגרשים בשכונה זו נמכרים סביב 1,100,000 ₪ בהתאמה למיקום לנכס שבנדון בשיעור של 25%-30% נקבל שווי סביר. שמאית המשיגים קבעה ששווי נשוא השומה מגרש בשטח 330 מ״ר לא בסמוך לדרך בסך של 550,00 ₪ מחצית משווי מגרש של 260 מ״ר בשכונת ״נאות הכפר. שווי שקבעה נמוך ואינו משקף שווי שוק.

התייחסות לעסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המשיגים:

- עסקת השוואה ברחוב הגושן מיום 26.07.2018 שטח העסקה הנכון הינו 155 מ״ר. בחוזה המכר צויינו סעיפים שיהוו הפרה יסודית לחוזה ולכן השווי נמוך. כמו כן החוזה משנת 2018 יש לבצע התאמה לזמן.
- עסקת השוואה ברחוב הבשור מיום 17.02.2020, אינה מייצגת שווי שוק. מאחר ומדובר בעסקה שנחתמה בין החוכר לרשות מקרקעי ישראל בהקצאת פטור ממכרז ואינה יכולה לשמש כנתון השוואה.
- שמאית המשיגים התבססה בשווי למ״ר הבסיסי על שווי למ״ר מבונה שנקבע בשומה מכרעת בהתאמה לנכס הנדון. השומה מכרעת אינה מהווה עסקת שווי שוק ואינה רלוונטית.

- הסכם רכישה מיום 06.03.2018 – מסכים עם טענת שמאית המשיגים כי קיימת מגבלה בהסכם, ניתן לראות בבירור במחיר למ״ר מבונה אקוו׳ שהינו חריג ביחס לנתוני ההשוואה האחרים. יש לבצע התאמה בשיעור של 15%.
- התאמה לזמן – יש להביא מקדם התאמה לזמן בשיעור של 7% שנתי בכלל העסקאות.
- ממ״ד – יש להביא את שטח הממ״ד בנוסף לזכויות הבניה, הן בעסקאות ההשוואה והן בתחשיב. כמו כן, מקדם אקוו׳ לממ״ד כפי שהביאה שמאית המשיגים לפי 0.85 הינו נמוך ולא משקף את אינטסיביות השימוש בממ״ד המהווה חדר מגורים לכל דבר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנדון ידוע כמגרש מגורים המהווה חלק מחלקה 71 בגוש 2472 מגרש מס׳ 71/1 (עפ״י תשריט רמ״י) בשטח של 333 מ״ר, ברחוב הירדן 49, קריית מלאכי.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת בין היתר לעסקאות השוואה, מקדמי התאמה ומסקנת השווי. לקביעת שווי זכות הבעלות בנכס, שמאי הצדדים הסתמכו על גישת ההשוואה הישירה למגרשים בסביבת הנכס הנישום תוך ביצוע התאמות. בהתאם לתקן מס׳ 3 לתקינה השמאית, הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי זכות הבעלות הינה גישת ההשוואה. לפיכך, מקובלת עליי הגישה בה נקטו שמאי הצדדים לפיה אקבע את שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה למגרשי מגורים תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנישום.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה** - השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים, לפיכך השומה היא שומה **מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.**

10.2.2. **התאמה לאופי בינוי** – אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש לבצע התאמה לאופי הבינוי. ולכן, מאחר וחלק מעסקאות השוואה הינן לבניה קוטג׳ טורי, יש לבצע התאמה לבניה דו-משפחתית, בשל היתרונות הקיימים כגון: כיווני אוויר, חצר אפקטיבית, פחות קירות משותפים וחלקה מרווחת. לפיכך, הבאתי בחשבון מקדם תוספת בשיעור של 10% ביחס לעסקאות ההשוואה.

10.2.3. **מקדמי התאמה** – אני מסכים עם טענת שמאית המשיגים כי חייבת להיות הומוגניות בין מקדמי התאמה בעסקאות ההשוואה למקדמי התאמה בתחשיב של הנכס שבנדון.

10.2.4. **עסקאות השוואה** - לצורך בחינת ערכי הבסיס לשווי לקרקע הנני מקבל את עסקאות ההשוואה שהביא שמאי המשיבה בשומתו ואף חלקן מופיעות גם בשומת שמאית המשיגים (למעט עסקה מתאריך 23/04/2018 המדווחת על מחצית מחלקה ועפ״י מערכת שע״מ נראה כי הנתונים לוקים בחסר ולכן לא תובא בחשבון). בנוסף, שמאית המשיגים התבססה על שומה מכרעת להיטל השבחה. יובהר כי שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומה מכרעת אינו בגדר נתון השוואה תקף ולכן איני מביאו בחשבון.

10.2.5. **עסקאות משכונת "נאות הכפר"** – מאחר וישנן מספיק עסקאות השוואה משכונת "המייסדים" בה ממוקם הנכס הנישום. אני מסכים עם טענת שמאית המשיגים ואיני רואה לנכון לעשות שימוש בעסקאות משכונת "נאות הכפר" שכן יצריכו ביצוע התאמות.

10.2.6. **התאמה לבעלות** – לעסקאות ההשוואה בחכירה חושבה התאמה לבעלות מלאה לפי חלוקה במקדם 0.97.

לגבי טענת שמאית המשיגים כי בהתאם לנוהלי רמ"י במגרשים בשטח של עד 280 מ"ר ביצוע הקניית בעלות יכולה להתבצע ללא תשלום. מאחר ולא ניתן לדעת מה הם תנאי החכירה בעסקאות, הנ"ל הינו טענה משפטית ואין בסמכותי לדון בכך.

10.2.7. **ממ"ד** – מבדיקה מול מחלקת התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי, נמסר כי שטח הממ"ד הינו בנוסף לזכויות הבניה. בנוסף, אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה כי תרומת שטח הממ"ד הינו שווה ערך לחדר מגורים ולפיכך אביאו בחשבון במקדם אקוו' 1.

10.2.8. **הסכם רכישה מיום 06.03.2018** – עסקת השוואה שהציגה שמאית המשיגים הינה מתאריך 26.07.2018 ולא כפי שצויין בחוזה המכר שהציג שמאי המשיבה. מעיון בחוזה המכר נראה כי מדובר בעסקה חריגה בה קיימים תנאים היכולים להשפיע על השווי. לאור העובדה כי ישנן מס' עסקאות תקפות משכונת המייסדים בחרתי לא להשתמש בעסקה זו.

10.2.9. **התאמה למועד** – בהתאם למגמת מחירי הדיור הכללית, ובהתחשב כי מדובר במגרשים לבניה צמודת קרקע שהינו מוצר בעל רמת ביקוש גבוהה חושבה התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל, ולצורך בחינת ערכי הבסיס, הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקור עסקאות אתר האינטרנט מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח העסקה במ"ר	תמורה בש"ח כולל מע"מ	עלויות פיתוח	תמורה בש"ח כולל מע"מ ופיתוח
1	27/03/2018	רחוב הגולן 22	2469/17	699	₪ 1,100,000	₪ 255,898	₪ 1,355,898
2	22/02/2018	רחוב המצדה 15	2470/143	321	₪ 849,998	₪ 183,872	₪ 1,033,870
3	29/08/2017	רחוב הירדן	2472/28	376	₪ 470,000	₪ 154,228	₪ 624,228
4	03/08/2016	רחוב מצדה 16	2470/104	211	₪ 450,000	₪ 119,120	₪ 569,120

*עסקה 1 - בשונה מהכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.05.21 לחלקה מס' 7 בגוש 2470 (מס' אופק 43363), בעת עריכת ההכרעה לא היה ניתן להפיק נסח לחלקה הנ"ל. לפיכך, מטעמי שמרנות לא בוצעה התאמה לבעלות.

**עסקה 4 - בתיק הבניין נמצא היתר בנייה לבניית בית מגורים חדש משנת 2017, ועפ"י מפת מדידה מיום 27.2.2016 בתכנית החתומה נראה כי החלקה ריקה.

מס"ד	תמורה בש"ח כולל מע"מ ופיתוח	התאמה למועד 5% לשנה	התאמה לבינוי (טורי-דומ"ש)	התאמה לבעלות	שווי קרקע מתואם	שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1	₪ 1,355,898	1.09	1.00	0.97	₪ 1,523,638	477	₪ 3,194
2	₪ 1,033,870	1.09	1.10	0.97	₪ 1,277,949	345	₪ 3,704
3	₪ 624,228	1.12	1.00	0.97	₪ 720,758	275	₪ 2,621
4	₪ 569,120	1.17	1.10	1.00	₪ 732,457	218	₪ 3,360
				סה"כ מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 3,220

מס"ד 1 — תב"ע- 1/122/03/8

שטח מגרש	699 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
עיקרי -עד 160 מ"ר		320	1	320.0
עיקרי שולי - מעל 160 מ"ר		32.74	0.85	27.8
ממ"ד		24	1	24.0
חצר		420	0.25	105.0
				477

*הובא בחשבון בניתוח הוכויות שטח אפקטיבי בהתאם להיתרי בניה שהופקו בשנת 2019.

מס"ד 2 — תב"ע- 1/122/03/8

שטח מגרש	321 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
עיקרי - 2 יח"ד		288.9	1	288.9
ממ"ד		24	1	24.0
חצר (תכסית 60%)		128	0.25	32.0
				345

מס"ד 3 — תב"ע- 8/102/02/8

שטח מגרש	376 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
עיקרי - עד 160 מ"ר		160	1	160
עיקרי שולי - מעל 160 מ"ר		65.6	0.85	56
ממ"ד		12	1	12
חצר (תכסית 50%)		188	0.25	47
				275

מס"ד 4 — תב"ע- 1/122/03/8

שטח מגרש	211 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
עיקרי - עד 160 מ"ר		160	1	160
עיקרי שולי - מעל 160 מ"ר		29.9	0.85	25
ממ"ד		12	1	12
חצר (תכסית 60%)		84	0.25	21
				218

לאור האמור לעיל, אני קובע שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך של 3,220 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

11. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, למגרש מגורים בשטח של 333 מ"ר:

שטח מגרש במ"ר	333
שטח בינוי עפ"י תכנית 8/102/02/8	199.8

מ"ר אקוו' בנכס הנישום			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160.0	1.00	160.0
שטח שולי מעל 160 מ"ר	39.8	0.85	33.8
ממ"ד	12.0	1.00	12.0
מחסן	3.0	0.50	1.5
חצר	133.2	0.25	33.3
240.6	**סה"כ**		

תחשיב שווי הנכס	
מ"ר אקוו'	240.6
שווי מ"ר מבונה אקוו' בבעלות	₪ 3,220
שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ	₪ 774,732
עלויות פיתוח כמצויין בשומת המשיבה	₪ 140,325
שווי הנכס כולל מע"מ וללא פיתוח	₪ 634,407
סה"כ שווי הנכס בניכוי מע"מ (17%) וללא פיתוח	₪ 542,228
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	₪ **542,200**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות למגרש מגורים על חלק מחלקה 71 בגוש 2472 מגרש מס׳ 71/1 (עפ״י תשריט רמ״י), כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, למגרש מגורים בשטח של 333 מ״ר:

542,200 ₪ (חמש מאות ארבעים ושניים אלף ומאתיים ₪).

הערך הנקוב הינו **ללא** מע״מ **וללא** 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 ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בכבוד רב

בן שושן אלי
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז חיפה והצפון

<u>העתק</u>:
מר שגיא צברי – ראש תחום שמאות ברמ״י, מרחב ירושלים.