תאריך עברי	:	כ' בתמוז תשפ"א
תאריך לועזי	:	30 ביוני 2021
מס' תיק רמ"י	:	10741881א
מס' פנייה	:	43367
לקביעת שכ"ט	:	5.65 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 131 בגוש 2471 מגרשים 134א' ו-134ב'[1]

רחוב הכרמל 24, 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 344 מ"ר.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן ביום 31.10.2019– להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' אירית ונונו מיום 21.10.2020 – 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 תשריט מדידה להיתר בניה של המגרשים, מסמך 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] מס' המגרשים בהתאם לתשריט רמ"י המתבסס על תשריט מדידה מיום 25.09.2019.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	2471.	
חלקה (חלק)	:	131.	
מס' מגרש[1]	:	134א	134ב'.
שטח הנישום[2]	:	138 מ"ר	206 מ"ר = סה"כ 344 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרשי מגורים.	
מיקום הנכס	:	רחוב הכרמל 24, 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 28.10.2019, 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 הכרמל בשכונת 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.

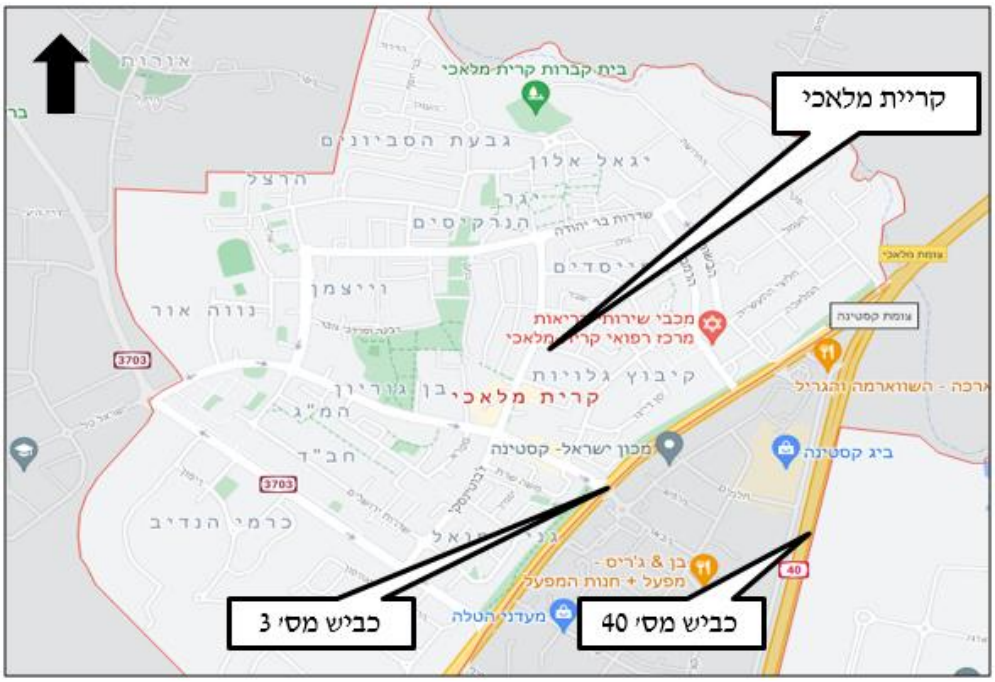
שכונת המייסדים הינה שכונה ותיקה הממוקמת ממזרח למרכז העיר, הסביבה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע של בתים חד ודו משפחתיים וותיקים.

רחוב הכרמל הינו רחוב חד-סיטרי התחום בין רחוב רש"י לבין רחוב ז'בוטינסקי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, עמודי תאורה עם קווי תקשורת, חשמל ותשתיות מים וביוב.

[2] קיימת שונות בין מס' המגרשים וחלוקת השטחים במגרשים בין הזמנת השומה, שומות הצדדים ומפת המדידה. סה"כ שטח העסקה 344 מ"ר. כפי שנמסר לי ע"י מזמין השומה יש להתייחס למספרי המגרשים ולשטח המצוינים במפת המדידה עליהם הסתמכו בתשריט רמ"י.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור החלקה והנכס:

המגרשים שבנדון ידועים כחלק מחלקה 131 בגוש 2471 ומהווים קרקע בייעוד מגורים בשטח כולל של 344 מ"ר וממוקמים ברחוב הכרמל 24 בקריית מלאכי.

מגרש 134א' –צורתו הנדסית דמוית מלבן הפונה בחזית צרה לרחוב הכרמל, שטחו 138 מ"ר.

על המגרש בנוי חלקו המערבי של בית המגורים ברחוב הכרמל 24 (הבנוי על מגרש 135ב' שאינו חלק מנשוא השומה) ומצידו שביל מעבר למגרש 134ב' המשמש כחצר עורפית לבית המגורים ברחוב הכרמל 24.

מגרש 134ב' – צורתו אי-רגולרית בשטח של 206 מ"ר. מהווה מגרש פנימי. ומשמש כחצר עורפית לבית המגורים שבחזית. הגישה למגרש זה בהתאם לתב"ע מתבצעת דרך שביל מרחוב שבזי. נכון ליום הביקור בנכס דרך זו נחסמה ע"י גדרות של בתי מגורים הבנויים בחזית לרחוב שבזי. והגישה כיום למגרש היא דרך מגרש 134א' בלבד.

מס' המגרשים והשטחים שלעיל הינם בהתאם לתשריט רמ"י המתבסס על תשריט מדידה מיום 25.09.2019.

גבולות נשוא השומה:

מצפון- רחוב הכרמל ומעברו בנויים בתי מגורים;

מדרום- מגרש מס' 133 עליו בנוי בית מגורים עם חזית לרחוב שבזי (חלקה הדרומי של חלקה מס' 131);

ממזרח – חלקות מס' 133 ו-134 עליהן בנויים בתי מגורים;

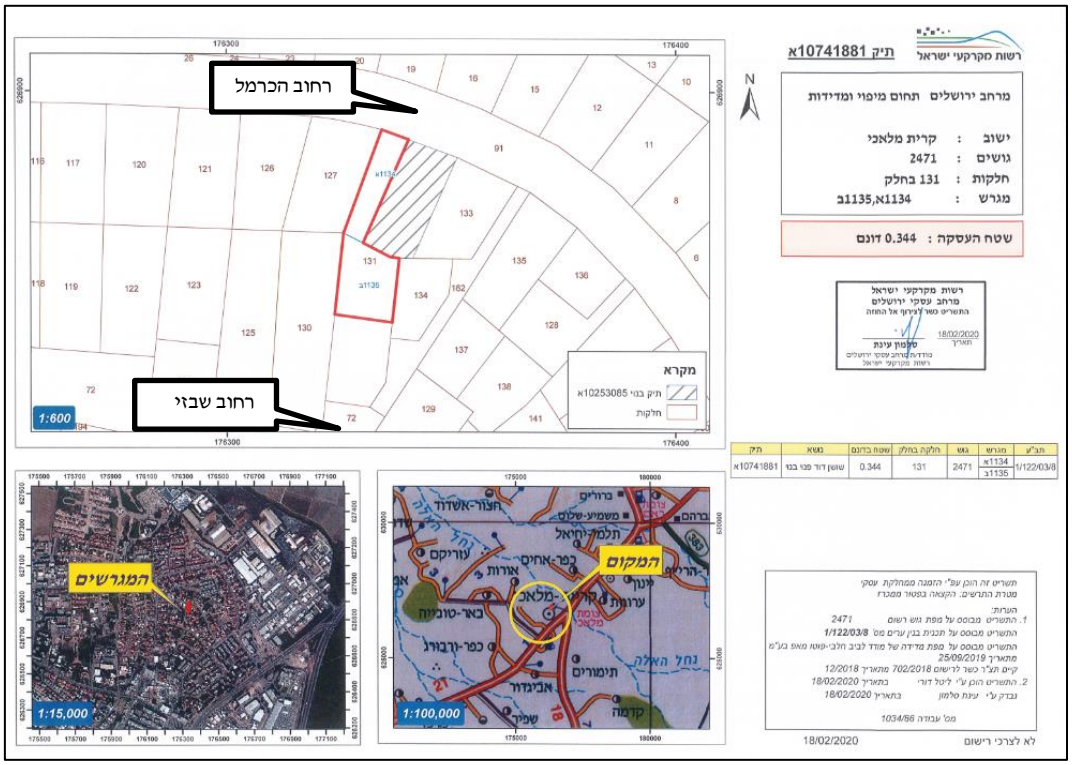
ממערב- חלקות מס' 127 ו-130 עליהן בנויים בתי מגורים.

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

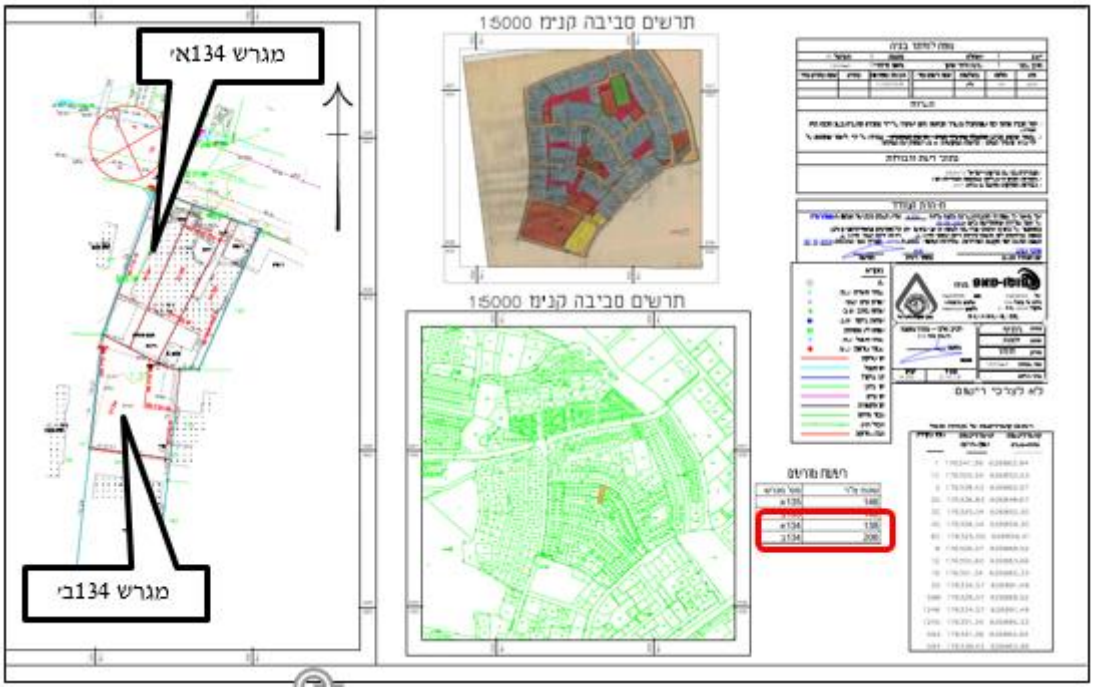
תשריט הנכס על גבי תצ"א לשנת 2020 (מקור: אתר GIS ועדה מקומית לתו"ב קרית מלאכי):



תשריט הנכס כפי שהתקבל מרמ"י:



מפת להיתר בניה ע"פ מפת מדידה מיום 25.09.2019 עליה מבוסס תשריט רמ"י[3]:



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור:





מגרש 134א'





מגרש 134ב' **גישה למגרש 134ב' שנחסמה מרחוב שבזי**

[3] הוצג ע"י שמאית המשיגים.

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 131 בגוש 2471, רשות מקומית – עיריית קריית מלאכי.

שטח רשום: 877 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

8. מצב תכנוני:

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

8.1.1. תכנית מפורטת מס' 1/122/03/8:

תכנית מפורטת מס' 1/122/03/8 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 3023 בתאריך 09.02.1984.

מטרת התכנית – חלוקת השטח לאזור מגורים, דרכים, שטחי ציבור, שטחים פתוחים ומסחר.

הנכס שבנדון

נשוא השומה מסומן כמגרש מס' 134 (א'+ב') ומסווג בייעוד "מגורים ב' מיוחד", התכנית מגדירה הזכויות כדלקמן:

צפיפות: 5 יח"ד לדונם.

מס יח"ד: 2.

מס קומות: 2.

שטח מקסימלי: 90%.

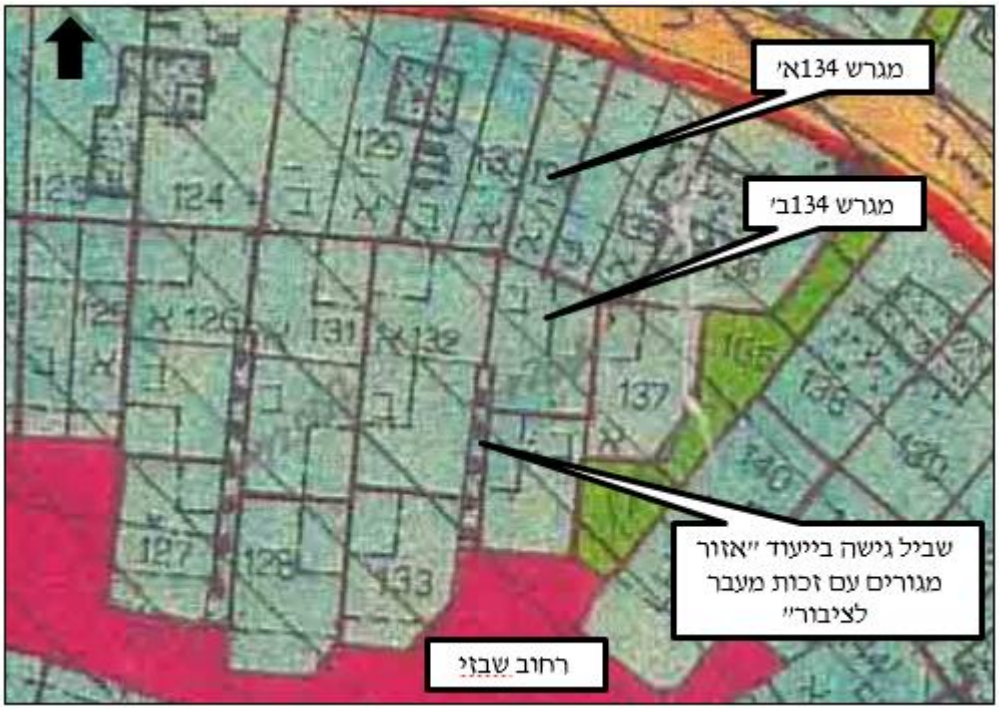
תכסית מרבית: 60%.

גובה בניין: 5.5 מ', בגג רעפים לא יעלה על 8.5 מ'.

קווי בניין: קדמי- 3/5 מ', צידי- 3/0 מ', אחורי- 6 מ'.

בהתאם לתב"ע קיים שביל גישה המוביל למגרש 134ב' בייעוד "אזור מגורים עם זכות מעבר לציבור" – המוביל מרחוב שבזי מדרום לחלקה 131. עפ"י תקנון התב"ע שטחים אלו הנם פרטיים עם זכות מעבר לציבור.

להלן סימון הנכס שבנדון בתשריט תכנית 1/122/03/8:



8.1.2. תכנית מס' 5/35/15:

תכנית לצורכי רישום מס' 5/35/15 שפורסמה בתאריך 31.11.1996

מטרות התכנית:

קביעת תכנית לרישום ל"שיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

8.1.3. תכנית מפורטת מס' מק/2009/18:

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

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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.

8.1.4. תכנית מס' 5/35/26:

תכנית לצורכי רישום מס' 5/35/26 שפורסמה בתאריך 09.02.1999

מטרות התכנית:

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

תכנית זו באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה.

8.2 סיכום מצב תכנוני

ייעוד האזור	מספר יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי	גובה מבנה	זכויות בנייה	תכסית	קווי בניין		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב' מיוחד	2	2	גג רעפים עד 8.5 מ'	90% + ממ"ד	60%	3.5 מ'	3.0 מ'	6 מ'

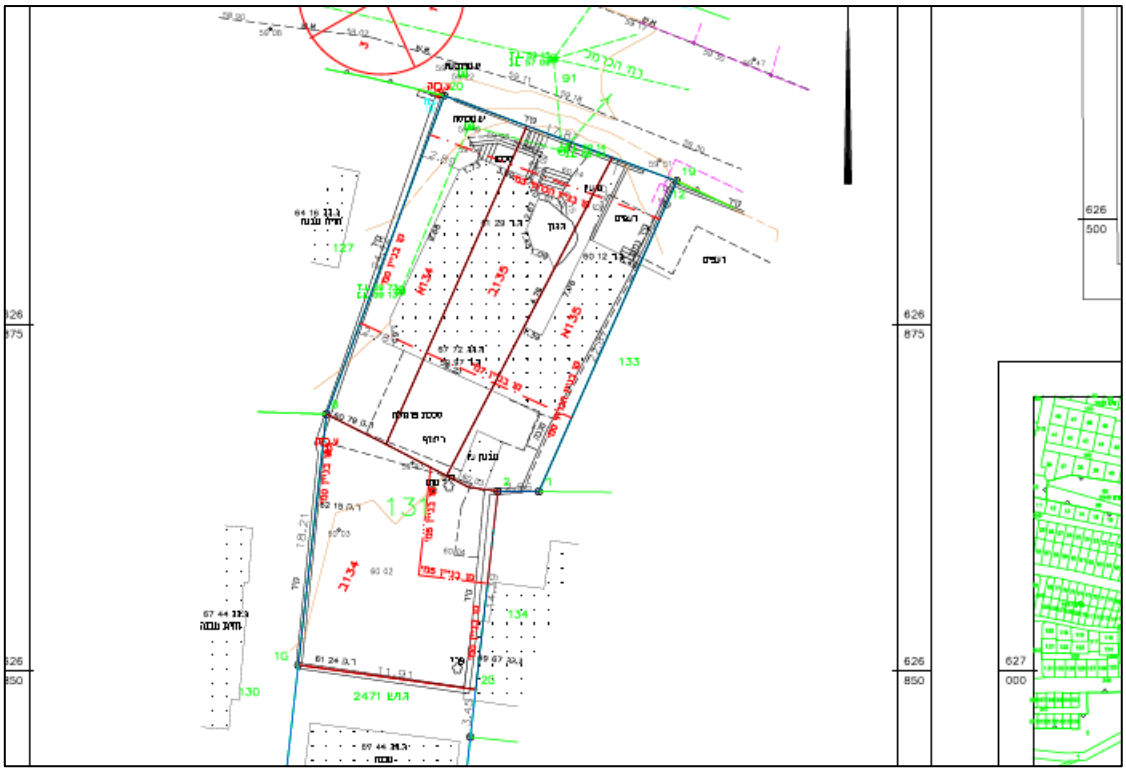
הערות:

בבדיקה שערכתי עם מר יורי רחמן מידען ובודק תב"ע במחלקת התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי. נמסר כי שטח הממ"ד הינו בנוסף לשטח המצויין בתכנית 1/122/03/8.

בהתאם תכנית 1/122/03/8 קיים שביל גישה בייעוד "אזור מגורים עם זכות מעבר לציבור", בביקור לנכס נראה כי השביל נחסם ע"י בתי המגורים עם חזית לרחוב שבזי.

8.3 רישוי

הועברה לידינו תשריט מדידה להיתר בניה ע"י שמאית המשיגים:



9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח ומע"מ**[4] בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאית המשיגים
₪ 805,000	₪ 507,000

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[5].
- הובאו ארבע 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 2,413 ₪ לבין 3,089 ₪.
  לנתוני ההשוואה משנים 2016 ו- 2017 בוצעה התאמה למועד לפי 10% ו-5% בהתאמה.
- בוצעה התאמה לבעלות מלאה לפי מקדם 1.04.
- מניתוח עסקאות ההשוואה, שקלול הנתונים, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקוי' בסיסי בסך של **2,840** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי על המגרש ניתן להקים 2 יח"ד.
- הובא בחשבון מקדמי התאמה לצורת המגרשים: מגרש 134א' – מקדם 0.7, מגרש 134ב' – מקדם 0.9.
- הובאו בחשבון בתחשיבי השווי מקדמים לשטח מבונה אקוי' כדלקמן: שטח עיקרי - 1.0, שטח ממד"ים - 0.9, שטח שולי מעל 160 מ"ר – 0.7, שטח חצר- 0.25.

[4] 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.

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 10 לשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חישוב שטח מר"מ:

מגרש 134 ב'			מקדם	
שטח	156.8			
ז.ב.	0.9			
	141.1	מ"ר	1	141
ממדי"ם	12.5	מ"ר	0.9	11
סה"כ כולל ממדי"ם -	153.6	מ"ר		152
כמות יח"ד	1			
שטח ליח"ד				152
חצר	62.72	מ"ר	0.25	16
סיכום ביניים				168
מקדם צורה -	0.7			
שטח אקוי'				118

מגרש 135 ב'			מקדם	
שטח	186.6			
ז.ב.	0.9			
	167.9	מ"ר		
עד 160 מ"ר	160.0	מ"ר	1	160
ממדי"ם	12.5	מ"ר	0.9	11
עד 220 מ"ר	7.9	מ"ר	0.7	6
סה"כ כולל ממדי"ם -	180.4	מ"ר		177
כמות יח"ד	1			
שטח ליח"ד	180.4	מ"ר	1	177
חצר	25	מ"ר	0.25	6
סיכום ביניים -				183
מקדם צורה -	0.9			
שטח אקוי'				165
סה"כ מר"מ אקוי' -				283.0

תחשיב לאומדן השווי:

חלקה מס'	שטח חלקה במ"ר	שטח נישום במ"ר	מר"מ	שווי מר"מ	אומדן שווי כולל פיתוח	ובמעוגל
131	877	344	283	2,840	803,720.00	805,000

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[6].

- הובאו שלוש עסקאות למגרשי מגורים משנת 2018, ועסקה נוספת משנת 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 1,957 ₪ לבין 2,841 ₪.
- הוצגה שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית דנה שיחור, בגוש 2470 חלקה 83 מיום

[6] ליתר פירוט ראה עמודים 9-12 לשומת המשיגים.

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 אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של **2,300** ₪.

9.3.2. **<u>עקרונות תחשיב השומה:</u>**

- ❖ בחלק מעסקאות ההשוואה בוצעה התאמה לבעלות מלאה לפי מקדם 1.04.
- ❖ בעסקה מס"ד 1 מרחוב הבשור (רחוב הסמוך לאזור תעשיה) ניתנה תוספת בשיעור 15% ביחס לנכס הנישום בגין מיקום טוב יותר.
- ❖ למגרש 134 א' הובא בחשבון מקדם התאמה לצורת המגרש לפי מקדם 0.7.
- ❖ למגרש 134ב' הובאו בחשבון מקדמי התאמה הבאים:

התאמה למגבלת קווי בנייה – מקדם 0.7;

התאמה למגרש עורפי – מקדם 0.94;

התאמה למגרש ללא גישה – 0.85.

- ❖ הובאו בחשבון בתחשיבי השווי מקדמים לשטח מבונה אקוו' כדלקמן: שטח עיקרי - 1.0, שטח עיקרי מעל 160 מ"ר- 0.7, שטח ממדיים - 0.85, שטח חצר- 0.25.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

תחשיב הנכס נשוא חוות הדעת - מגרש 134 (א') עפ"י תכנית 1/122/03/8			
שטח המגרש במ"ר			156.79
בינוי מותר		0.9	141.1
תכסית מותרת		0.6	94
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויולנטי**	**סה"כ אקוויולנט**
בינוי	141.1	1	141.1
ממ"ד	7	0.85	5.95
עד 220			
מעל 220			
חצר	62.72	0.25	15.7
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			162.74
שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי נטול חצר			₪ 2,300
מקדם התאמה לצורת המגרש			0.7
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪262,000**

תחשיב הנכס נשוא חוות הדעת - מגרש 135 (ב') עפ"י תכנית 1/122/03/8			
שטח המגרש במ"ר			186.53
בינוי מותר		0.9	167.9
תכסית מותרת		0.6	112
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויולנטי**	**סה"כ אקוויולנט**
בינוי	160	1	160
ממ"ד	7	0.85	5.95
עד 220	7.9	0.7	5.5139
מעל 220			
חצר	74.61	0.25	18.7
סה"כ מ"ר מבונה אקוויולנטי			190.12
שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי נטול חצר			₪ 2,300
מקדם התאמה למגבלת קווי בנייה			0.7
מקדם מגרש עורפי			0.94
מקדם מגרש ללא גישה			0.85
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪245,000**

סה"כ קבעה שמאית המשיגים כי שווי שני המגרשים הינו 507,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

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>התאמה לצורה</u> – מגרש 134א'- הובא בחשבון התאמה לפי מקדם 0.7 בשל צורת המגרש כארוך וצר. בפועל מהווה מגרש משלים לבית מגורים שכבר בנוי עליו. אופי הבינוי וצורתו יוצר מס' בעיות כגון: מיעוט כיווני אוויר, צמידות בבניה, מגבלות לפתיחת חלונות בקירות בקו אפס.

  מגרש 134ב' –ניתן לבנות במגרש בקווי הבניין בצורת האות "ר", לפיכך בוצעה הפחתה בשיעור של 30% על רקע מגבלות וחוסר יכולת לבנייה.
- <u>דרך גישה למגרש 134ב'</u> – מאחר ולמגרש 134ב' ניתן להגיע בפועל רק דרך מגרש 134א', קיימת בעיית פרטיות. בתב"ע מסומנת דרך גישה מרחוב שבזי שבפועל נחסמה.
- <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.

- מקדמי התאמה – בניתוח עסקאות השוואה נמצא כי אין אחידות בשימוש במקדמים, יש לבצע שימוש באופן זהה במקדמי התאמה בכל אחת מהעסקאות.
- עסקאות משכונת "נאות הכפר" – 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.
- בשכונת נאות הכפר ייעוד המגרשים הינו "אזור מגורים א'" בבנייה דו-משפחתית, לעומת שכונת המייסדים בנייה של קוטג'ים טוריים בצפיפות של 5 יח"ד לדונם.
- זכויות הבניה, היקף וסוג הבינוי שונה לחלוטין בין השכונות.

- הסכם רכישה מיום 06.03.2018 –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.
- ממ"ד – 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.
- התאמה לבעלות – 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. **טענות שמאי המשיבה:**

- התאמה לצורה – שמאית המשיגים הביאה הפחתה כוללת בשיעור של 40% ביחס לנכס הנדון, שיעור הפחתה גבוה שאינו משקף את השווי. אומנם קיימת בעייתיות ומגבלות בניה ולכן הובאו עסקאות השוואה תוך מתן הפחתה בכדי להביא את כלל עסקאות לנקודת ייחוס שווה. לפיכך, הובא בחשבון במגרש 134א' מקדם הפחתה 0.7 ומגרש 134ב' מקדם הפחתה 0.9.
- דרך גישה למגרש 134ב' –דרך הגישה מדרום למגרש 134ב' ניתן לפתוח ולהכשיר. מקדם הפחתה 0.9 שהבאתי בחשבון מגלם את נושא הגישה למגרש.
- מגבלת קווי בניין – עסקאות ההשוואה שהביאה שמאית המשיגים הינם מגרשים לבנייה

קוטגיים טוריים ללא חלונות משני הצדדים. בבניה באות "ר" ישנם יותר כיווני אוויר ביחס לבנייה טורית.

- ❖ <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.

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.

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

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא השומה, מגרשי מגורים בחלק מחלקה 131 בגוש 2471 מגרשים מס׳ 134א׳ ו-134ב׳ המהווים קרקע בייעוד מגורים בשטח כולל של 344 מ״ר, וממוקמים ברחוב הכרמל 24 בקריית 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 לצורה -** מגרש 134א׳- מאחר ורוב העסקאות ההשוואה הינם מגרשי מגורים לקוטג׳ים טוריים הסמוכים אחד לצד השני, בשונה ממגרש 134 בתכנית 1/122/03/8 (נשוא השומה). אני מקבל את מקדם התאמה לצורה לפי 0.7 כפי שציינו שמאי הצדדים. מגרש 134ב׳ – בהתאם לתשריט המדידה שהוצג בפניי אכן קווי הבניין מסמנים את אפשרות הבניה בצורת האות ״ר״. יחד עם זאת, קווי הבניין המסומנים בתשריט כקו צידי של 0 מ׳ בדומה לבנייה טורית. אני סבור כי לאור האמור לעיל אין צורך לבצע התאמה לצורה.

10.2.3. **דרך גישה למגרש 134ב׳** – למגרש 134ב קיימת דרך גישה מכיוון רחוב שבזי שבפועל נחסמה ע״י בתי המגורים של שכנים עם חזית לרחוב שבזי. מאחר ומדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן מס׳ 1 (כמפורט בסעיף 10.2.1) ובהתאם למסמך ריכוז הנחיות מקצועיות מיום 03.06.2021 של השמאי הממשלתי הראשי מר אוהד עיני צויין ״מאחר שהשומה נערכה לקרקע כריקה ופנויה, אזי , ככלל, אין להפחית מהשומה בגין מטרדים ופולשים. במקרים בהם קיימים מטרדים, השומה תיערך תחת הנחה, בהתאם לכללים על פי תקן 1״, לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון הפחתה בגין חסימה ע״י פלישות.

10.2.4. **מקדם התאמה למגרש עורפי וכלוא** – מגרש 134ב׳ הינו עורפי מרחוב שבזי והכרמל וגובל מכל צידיו בבתי מגורים. הגישה אליו כאמור בהתאם לתב״ע 1/122/03/8 הינה באמצעות שביל גישה צר בייעוד ״אזור מגורים עם זכות מעבר לציבור״ מכיוון רחוב שבזי. בשל הנסיבות הנ״ל וביחס לעסקאות ההשוואה בהן קיימת חזית ונגישות לרחוב אביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 20% למגרש זה.

10.2.5. **מקדמי התאמה** – אני מסכים עם טענת שמאית המשיגים כי חייבת להיות הומוגניות

בין מקדמי התאמה בעסקאות ההשוואה למקדמי התאמה בתחשיב של הנכס שבנדון.

10.2.6. **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.

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

10.2.8. **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, הנ"ל הינו טענה משפטית ואין בסמכותי לדון בכך.

10.2.9. **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 אקווי 1.

10.2.10. **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.

10.2.11. **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.

10.2.12. **התאמה מדומ"ש לקוטג' טורי** – אני סבור כי מאחר וחלק מעסקאות השוואה הינן לבניה דו-משפחתית, יש לבצע התאמה לבניה בקוטגיים טוריים, בשל החסרונות הקיימים כגון: כיווני אוויר, חצר אפקטיבית, קירות משותפים וחלקה צרה. לפיכך, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ביחס לעסקאות ההשוואה.

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 (דומ"ש-טורי)	התאמה לבעלות	שווי קרקע מתואם	שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1	₪ 1,355,898	1.08	0.90	0.97	₪ 1,358,694	477	₪ 2,848
2	₪ 1,033,870	1.08	1.00	0.97	₪ 1,151,113	345	₪ 3,337
3	₪ 624,228	1.11	0.90	0.97	₪ 642,890	275	₪ 2,338
4	₪ 569,120	1.16	1.00	1.00	₪ 660,179	218	₪ 3,028
				סה"כ מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 2,888

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 הזכויות 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 2,890 ₪ 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 344 מ"ר:

מ"ר אקוו' במגרש 134א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	124.2	1.00	124.2
ממ"ד	12.0	1.00	12.0
חצר (תכסית 60%)	55.2	0.25	13.8
סה"כ			150.0
מקדם צורה (כמפורט בסעיף 10.2.2)			0.7
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש 134א'			**105.0**

מ"ר אקוו' במגרש 134ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 160	160.0	1.00	160.0
שטח עיקרי שולי מעל 160	25.4	0.85	21.6
ממ"ד	12.0	1.00	12.0
חצר (תכסית 60%)	82.4	0.25	20.6
סה"כ			214.2
מקדם הפחתה מגרש עורפי וכלוא (כמפורט בסעיף 10.2.4)			0.80
סה"כ מ"ר אקוו' מגרש 134ב'			**171.4**

תחשיב שווי הנכס	
שווי מ"ר מבונה אקוו'	276.4
שווי מ"ר מבונה אקוו' בבעלות	₪ 2,890
שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 798,796**

הפער משומת שמאי המשיבה הינו זניח ולפיכך אני מאמץ את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בשומתו בסך של 805,000 ₪.

סה"כ שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	₪ 805,000
בניכוי עלויות פיתוח כמצויין בשומת המשיבה	₪ 195,948
שווי הנכס כולל מע"מ וללא פיתוח	₪ 609,052
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ (17%) וללא פיתוח	**₪ 520,557**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות לחלק מחלקה 113 בגוש 2471, מגרשים מס׳ 134 א׳ ו-134ב׳ (עפ״י תשריט רמ״י) כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, למגרש מגורים בשטח של 344 מ״ר:

520,557 ₪ (חמש מאות ועשרים אלף חמש מאות חמישים ושבעה ₪).

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.