תאריך עברי:	י״ט אב, תשפ״א
תאריך לועזי:	28 יולי, 2021
מס׳ תיק רמ״י:	א52560447
מספרינו (אופק):	44070
לקביעת שכ״ט:	5.6 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ רעות חיו,
צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות, מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: reuthi@land.gov.il

מר קרני גטריידה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
המלאכה 21, ראש העין
בדוא״ל: office@sk-group.co.il

מר הרצל מימון,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
עזרא 4, רחובות
בדוא״ל: herzelmaimon@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 7248, חלקה 78, מגרש מס׳ 77[2], מושב מזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 25/11/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי חכירה מהוונים – חקלאי בחלופה של אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה לפי תכניות מאושרות.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר קרני גטריידה בשומה מיום 24/12/2019 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר הרצל מימון מיום 22/06/2020 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 08/07/2020 העביר שמאי המשיג נספח להשגה הכולל תחשיב מתוקן.

1.4. בתאריך 04/07/2021 התקיים דיון במשרדנו בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 05/07/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19/07/2021.

1.5. בתאריך 07/07/2021 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול וכן את המסמכים הבאים: מכתבים מאת ועד המושב מזור מתאריכים 12/09/2019 ו- 07/07/2021, תסקיר סביבתי, דו״ח ניטור רעש מטוסים.

1.6. בתאריך 11/07/2021 העביר שמאי המשיבה את תגובתו לפרוטוקול.

1.7. בתאריך 12/07/2021 העביר שמאי המשיג השלמה לתגובתו לפרוטוקול.

1.8. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים לנכס הנדון ואומדן הוצאות הפיתוח.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] על פי תכנית גז/במ/2/92.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7248
חלקה:	78
שטח חלקה (רשום):	499 מ"ר
שטח נישום:	מגרש מס' 77 על פי תכנית גז/במ/2/92 בשטח של 499 מ"ר
כתובת:	רח' הפרדס, מושב מזור

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 09/12/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 26/07/2021.

6. תיאור הנכס והסביבה:

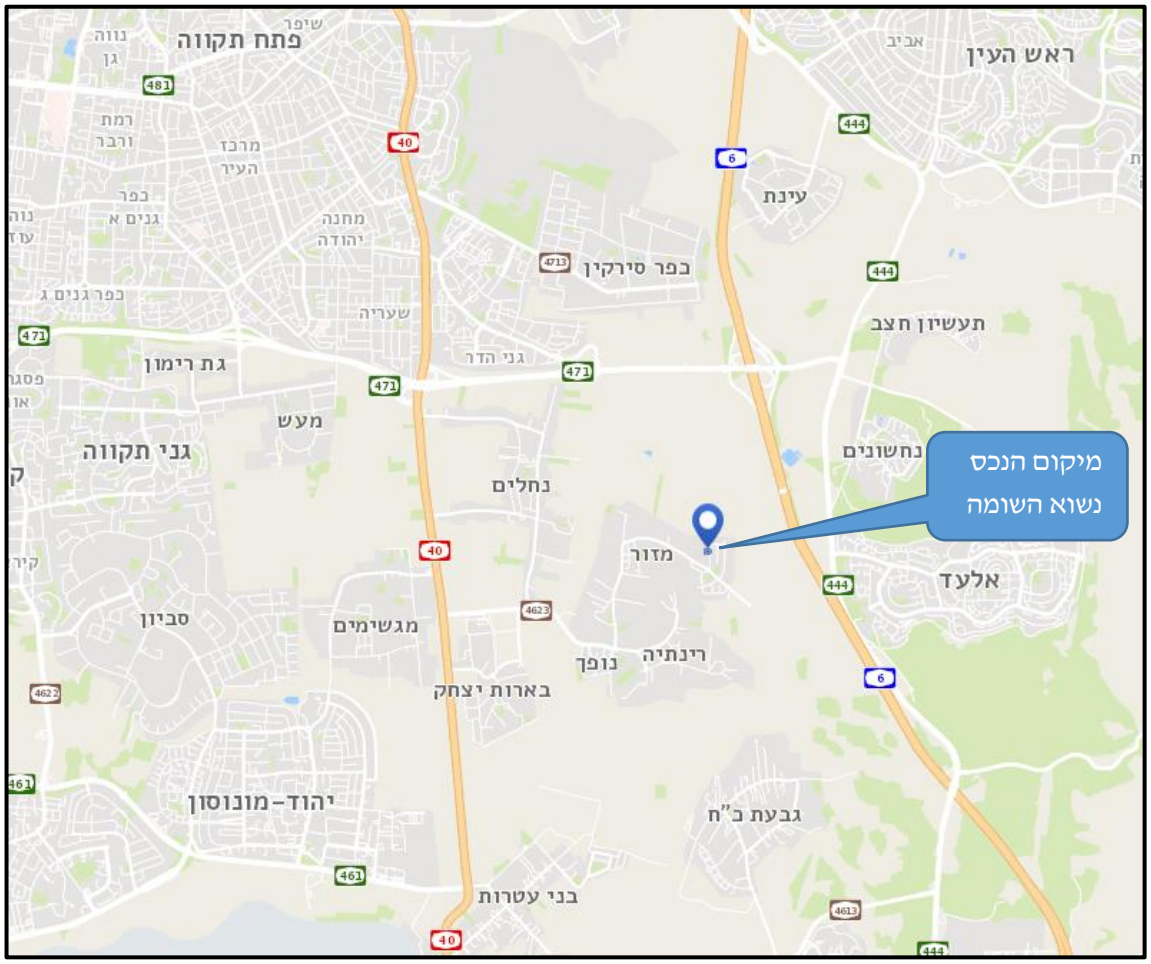
מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש מס' 77 עפ"י תכנית גז/במ/2/92, הידוע כחלקה 78 בגוש 7248 והממוקם ברח' הפרדס במושב מזור.

6.1. הסביבה:

המושב מזור מצוי בתחום המועצה האזורית "חבל מודיעין", ממערב לכביש מס' 6, ממזרח לכביש מס' 40, מדרום לכביש מס' 471 ובסמוך למושבים רינתיה, נופך, נחלים, בארות יצחק, מגשימים ולעיר פתח תקווה. הנגישות למושב הינה דרך כביש מס' 40 מכיוון מערב. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה וכולל נחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס הנדון מלא וכולל כבישי אספלט, מדרכות, תאורה, מים, חשמל, ביוב וכדו'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של מגרש למגורים בשטח של 499 מ"ר, הידוע כחלקה 78 בגוש 7248.

למגרש צורה רגולרית דמוית מלבן והוא ממוקם בשכונת ההרחבה שבמערב המושב. אורך חזית המגרש לרח' הפרדס הינו כ- 18 מ' ועומק המגרש הינו כ- 27 מ'.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש ריק ופנוי.

גבולות הנכס:

צפון/דרום: מגרשים הכוללים בתי מגורים צמודי קרקע.

מערב: חזית לרחוב הפרדס.

מזרח: שטחים חקלאיים.

מפת אורטופוטו (שנת 2020) מתוך אתר ה- GIS של המועצה האזורית "חבל מודיעין" (הסימון להמחשה):



חזית הנכס – מבט מכיוון מזרח



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 22/07/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	7248
חלקה:	78
שטח רשום:	499 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הועדה המרחבית לתו"ב "חבל מודיעין" חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
גז/במ/2/92	4204	24/03/1994	תכנית מפורטת.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי עובר למועד השומה:

ייעוד:	מגורים א'
שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר או כמסומן בתשריט
מספר יח"ד:	1
סה"כ שטחי בניה[3]:	60% מרבי. 35% מרבי לקומה א'. שטח יח"ד לא יעלה על 220 מ"ר ללא מרתף.
עליית גג:	תותר בנית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר הכלולים באחוזי הבניה.
מרתף:	תותר בנית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר.
מוסך:	מידות המוסך יהיו 3 * 6 ועד 2.2 מ' גובה.
קווי בניין:	חזית – כמסומן בתשריט. אחורי – 6 מ'. צדדי – 3.5 מ'.

8.3. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתו"ב "חבל מודיעין" לא אותרו על ידנו היתרי בניה שניתנו במגרש הנדון.

[3] שטח הבניה המרבי כולל מרפסות, קירות, מדרגות, מקלטים, מבני עזר, ביתני אשפה, מדרגות חיצוניות, עליית גג ומוסך במקרה והוא חלק נפרד מהבית.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים[4]:

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 2,267,829	₪ 1,848,073

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה במושב מזור. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[5]:

- עסקת מכר מתאריך 07/06/2019 בגו"ח 7248/109 למגרש בשטח של 506 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 260 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,200,001 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,471 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 18/02/2019 בגו"ח 7248/70 למגרש בשטח של 535 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 190 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,300,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 8,171 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 22/05/2017 בגו"ח 7248/126 למגרש בשטח של 505 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 205 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,450,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 8,110 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 02/10/2017 בגו"ח 7248/49 למגרש בשטח של 544 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 220 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,900,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 8,733 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 8,100 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור 1 - 1.045.
- בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיב השומה הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: שטח עיקרי - 1, מרתף – 0.5, חצר – 0.25.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח ששולמו בסך 55,063 ₪ צמוד למדד תשומות הבניה חודש – 06/1996.

---

[4] בתאריך 08/07/2020 העביר שמאי המשיג נספח לשומת ההשגה בו נכלל תחשיב מתוקן שנערך לשווי זכות הבעלות (שומת ההשגה נערכה לשווי זכות החכירה). לפיכך, השווי המוצג להלן וכן תחשיב המשיג ויתר טענותיו יהיו בהתאם לנספח הנ"ל.

[5] ליתר פירוט ראו עמ' 6 לשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

תחשיב השווי			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	50	0.5	25
קומת קרקע	110	1	110
קומה א'	110	1	110
חצר	389	0.25	97.25
סה"כ שטח מבונה אקווי'			342
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 8,100
שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,770,000**
הוצאות פיתוח			-₪ 116,640
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪ 2,267,829**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה במושב מזור. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[6]:

- עסקת מכר מתאריך 07/06/2019 בגו"ח 7248/109 (צוין בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 4,802 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 18/02/2019 בגו"ח 7248/70 (צוין בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 22/05/2017 בגו"ח 7248/126 (צוין בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 6,884 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 02/10/2017 בגו"ח 7248/49 (צוין בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,729 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 15/09/2019 בגו"ח 7248/92 למגרש בשטח של 522 מ"ר הכולל מבנה בשטח 213 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,560,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,210 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 6,725 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור 1 - 1.045.
- בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיב השומה הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: שטח עיקרי - 1, מרתף – 0.5, חצר – 0.25.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 200,000 ₪[7].

---

[6] ליתר פירוט ראו את הנספח לשומת המשיג וכן עמ' 17 – 19 לשומתו.

[7] בשומת ההשגה לא צוין המקור לאומדן עלויות הפיתוח אלא נכתב כי עלויות הפיתוח הן כמקובל ברמ"י (סעיף 11.2 ז' לשומה).

9.3.3. התייחסות לשומת המשיבה:

- **עלויות הבניה בתחשיב חילוץ שווי הקרקע** – בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות בניה ממוצעת של כ- 6,375 ₪ כולל מע"מ. בניגוד לבנייה רוויה, בבניה צמודת קרקע קיימת שונות גבוהה בעלויות הבניה בין נכס לנכס. עלות הבניה של בתים צמודי קרקע בסביבה גבוהה מהממוצע שכן היא כוללת: סטנדרט בניה גבוה, עיצוב אדריכלי (מפתחים גדולים, תקרה גבוהה וכו'), פיתוח חצר, חתך סוציו אקונומי גבוהה בסביבה (המאפשר רמת בניה גבוהה מהממוצע), עלות בניה למ"ר גבוהה מבניה רוויה ("עלות לגודל") ואי אפשרות לקיזוז מע"מ. לאור כל גורמים אלו בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון עלות בניה של 7,000 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.
- **שטח המבנה בתחשיב חילוץ הקרקע** – שטח הבתים שהובא בחשבון בניתוח המשיבה הינו על פי השטח המדווח בכרמ"ן. שטח הנכס לחישוב עלויות הבניה כולל שטחים נוספים אשר אינם כלולים בד"כ בשטח לרישוי כגון – מבואות וכדו'. על אף האמור בשומת המשיג הובאו בחשבון אותם שטחי הבניה כמו שומת המשיבה.
- **רווח יזמי בתחשיב חילוץ הקרקע** – בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור רווח יזמי של 5% -8%. בהתאם למחקר דלפי משנת 2020 שיעור הרווח היזמי הממוצע בפרויקט הכולל לפחות שלוש יח"ד באזור ביקוש הוא 17%. מאחר והנכס הנישום מהווה בית מגורים אחד בלבד, הובא בחשבון בשומת המשיג רווח יזמי בשיעור 10%.
- **גובה פני הקרקע** – פני הקרקע בנכס הנדון גבוהים במעט מגובה פני הקרקע ברחוב. בזמן הבניה יהיה צורך לבצע עבודות עפר והתאמה. לא בוצעה הפחתה בגין עניין זה הן בשומת המשיבה והן בשומת המשיג.
- **עמוד חשמל בחזית המגרש** – בחזית החלקה ממוקם עמוד חשמל בצידה הדרומי של חזית החלקה המיועד לשמש כחניה. בזמן הבניה יהיה צורך למצוא מיקום שונה חניה או להזיז את עמוד החשמל. לא בוצעה הפחתה בגין עניין זה הן בשומת המשיבה והן בשומת המשיג.
- **עלויות הפיתוח** – בשומת המשיבה הופחתו עלויות פיתוח בהתאם למחירי עלויות פיתוח ששולמו בשנת 6/1996. צורת תחשיב זה אינה נכונה ואינה מתאימה לערכי עלויות הפיתוח היום. בשומת המשיג הובאו עלויות פיתוח המתואמות להיום בסך של כ- 200,000 ₪ כמקובל ברמ"י.

9.3.4. תחשיב השומה:

תחשיב השווי			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	50	0.5	25
קומת קרקע	110	1	110
קומה א'	110	1	110
חצר	389	0.25	106.25
סה"כ שטח מבונה אקווי'			351.25
שווי מ"ר מבונה אקווי'			6,725 ₪
שווי כולל מע"מ ופיתוח			**2,362,246 ₪**
הוצאות פיתוח			-200,000 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			**1,848,073 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 04/07/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **עדכון השומה** - ישנו עדכון לשומה. בעקבות הערה שקיבלתי כי נדרש להעריך זכות בעלות מלאה ולא חכירה 91% נשלח לרמ"י ולשמאי הממשלתי נספח להשגה בו הוערך הנכס בבעלות מלאה 1,848,073 ₪.
- **עלויות הפיתוח** - בתחשיב בשומת רמ"י בוצעה הפחתה בגין עלויות פיתוח בהתאם לעלויות הפיתוח משנת 1996. לא נכון לקחת עלויות פיתוח משנת 1996 שאינן מתאימות לעלויות הפיתוח כיום. עלויות הפיתוח הינן עניין מהותי להערכת השווי. רמ"י קובע את העלויות ולמעשה כובלים את ידיו של השמאי שמכריע בהשגה. מדובר בנושא שמאי ולדעתי חישוב עלויות הפיתוח כפי שחושבו בשומת רמ"י בוצעו באופן לא תקין ולא ראוי.
- **עלויות הבניה** - בשומת רמ"י נלקחו עלויות בניה ממוצעות של כ- 6,375 ₪ שאינו ריאלי ואינו תואם את עלויות הבניה בבניה צמודת קרקע. בבניה צמודת קרקע ישנם עלויות בניה נוספות כגון תאורת גן, השקיה, פרגולות, שבילי גישה ועוד. ניתן לראות בתמונות של נכסי ההשוואה שצורפו לשומתי שמדובר בבתים עם סטנדרט בניה גבוה. גם בית שנבנה לפני 20 שנה עובר שדרוג (החלפת מטבחים, קרמיקה וכו').
- **שטח הנכס** – השטח בשומת רמ"י הינו בהתאם לשטח הרשום בעסקאות רשות המיסים. שטח הנכס לצורך חישוב עלויות הבניה הינו גבוה יותר. הקבלן שבונה לוקח בחשבון את בניית המרפסות, משטחים מרצופים, קיר גדר מסביב למגרש, מקום לפח אשפה, שביל גישה ועוד. צריך להוסיף לשטח עוד 20%-25% לפחות.
- **רווח יזמי** – בשומת רמ"י נלקח רווח יזמי בשיעור שבין 5%-8%, מחקר דלפי מצא שהרווח היזמי בפרויקט צמוד קרקע ל- 3 יח"ד 17% בממוצע, בשומתנו הבאנו בחשבון רווח יזמי של 10% בלבד.
- **מאפייני הנכס** – פני הקרקע בנכס הנדון גבוהים מגובה פני הקרקע ברחוב. בזמן הבניה יהיה צורך לבצע עבודות עפר ויישור הקרקע. בנוסף, בחזית החלקה ממוקם עמוד חשמל בשטח המיועד לשמש כחניה. עמוד החשמל יוצר מגבלת תכנון. הפחתות אלו לא באו לידי ביטוי בשומת רמ"י.
- **רעש מטוסים** – לאחר כתיבת השומה התברר שיש רעש ממטוסים לאור מסלול חדש שנפתח. בשנים האחרונות השתנה מסלול המראות/נחיתות מעל המושב וישנו רעש חזק כל מספר דקות. הישובים מגשימים ורינתיה שונים ממושב מזור. לאור הקרבה של מגשימים לסביון הישוב נחשב לישוב יוקרתי יותר. בנוסף מטוסים לא עוברים מעל ישובים אלו וזאת בשונה ממזור. הישוב מזור נמצא במצב אקוטי לאור רעש המטוסים הבלתי נסבל ומתקיימים דיונים באגודה להעביר את המגורים לשטחים חקלאיים.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **עלויות פיתוח** – עלויות הפיתוח בהתאם להנחיית רמ"י. ככל שישנן טענות בנושא על המשיג לפנות לרמ"י.
- **גובה פני הקרקע ועמוד חשמל** – מדרגה מפני הקרקע הינה גורם חיובי שמאפשר ניקוז מירבי. עמוד החשמל הינו עמוד סטנדרטי ולא עמוד טרנספורמציה. ככל שיש טענה להפחתה בגין עמוד החשמל מתקזז עם היתרון של גובה פני הקרקע.
- **מקדם התאמה לבעלות** – מקדם ההתאמה נעשה בהתאם למועד העסקה והחלטת רמ"י שהייתה תקפה באותו מועד בחלק מעסקאות ההשוואה ניתן מקדם 3% ובחלק 4.5%.
- **תרומות מחוברים** – איננו מעריכים את עלות הבניה אלא את תרומת המחוברים בהתאם לשנת הבינוי.

בשומתנו הורדנו עלויות בניה בטווח שבין 5,000 ₪ ל- 7,000 ₪ כולל מרכיב המע"מ, בהתאם לשנת הבניה, סטנדרט הבניה ותרומה סבירה ביחס למצב הפיזי. תרומת המחוברים בבניה צמודת קרקע לא תואמת לעלות הבניה שלהם אלא להתאמה לרוכשים פוטנציאלים. נדיר שרכישה של מבנה צמוד קרקע לא כוללת שינויים מהותיים המקטינים בפועל את התרומה לעלויות הבניה.

- **רווח יזמי** – נלקח בהתאם לתרומת המחוברים 5%-8% לעומת 10% בשומת המשיג שאיננו רלוונטי לבניה צמודת קרקע. יוער כי לעיתים הרווח היזמי שחוק לחלוטין. סקר הדלפי שהוצג לטעמנו מתייחס לבניית מינימום 3 יח"ד על ידי יזם. פרק יח' של הקווים המנחים מגדיר בבנייה עצמית של צמודי קרקע הרווח היזמי מגלם בעיקר ביטול זמן אישי ומרכיב סיכון נמוך ונע בין 0%-5%.
- **ערכי שווי** – רוצה להפנות להכרעה ראשונה במושב מגשימים (אופק 39672) של דוד טוביה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למועד קובע 04/2017 ו- 9,709 ₪ למועד קובע 6/2018. בהכרעה נוספת במושב מגשימים (אופק 37124) נקבע למועד קובע לשנת 2014 סך של 8,120 ₪ ולמועד קובע 10/2020 כ- 9,640 ₪. גם היום קיימים נכסים המוצעים למכירה במושב - מבנה בשטח של 220 מ"ר במגרש בשטח קרקע של 518 מ"ר מוצע תמורת 5,000,000 ₪, בשיחה עם המוכר המחיר המקורי היה 5,200,000 ₪. ברינתיה מוצע מגרש של חצי דונם עם מבנה בנוי מאוד ותיק של 127 מ"ר במחיר של 4,500,000 ₪.

9.4.3. <u>טענות נוספות שהועלו לאחר מועד הדיון:</u>

בתאריך 07/07/2021 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול וכן מסמכים נוספים[8] המראים, לשיטתו, כי בעיית הרעש ממנה סובל היישוב קיימת משנת 2014.

[8] מכתבים מאת ועד המושב מזור מתאריכים 12/09/2019 ו- 07/07/2021, תסקיר סביבתי ודו"ח ניטור רעש מטוסים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. הצדדים ביססו את קביעתם על גישת החילוץ וגישת ההשוואה מנתוני השוואה לבתים צמודי קרקע ומגרשים פנויים בשכונת ההרחבה של המושב. הפער בקביעתם נובע מדרך ניתוח עסקאות ההשוואה, לרבות שיעור הרווח היזמי ועלויות הבניה הנדרשים בשימוש בגישת החילוץ.

בדומה לצדדים אני סבור כי עסקאות ההשוואה בשכונת ההרחבה של המושב מהוות את מסד הנתונים המיטבי בשומת הנכס הנדון. עלויות הבניה ושיעור הרווח היזמי בניתוח עסקאות ההשוואה נקבע על ידי בהסתמך על המדווח במערכת הכרמ"ן ומהתרשמותי מהם במועד הביקור בנכס הנדון.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. <u>התאמה לגובה פני הקרקע ומיקום עמוד תאורה בחזית המגרש</u>

בביקור שערכתי בנכס הנדון לא התרשמתי כי גובה פני הקרקע של המגרש חריג ביחס לסביבה ויש ליתן הפחתה בגינו. כמו כן, אני סובר כי עמוד התאורה הממוקם בחזית המגרש אינו פוגע בניצול הזכויות או באפשרויות התכנון במגרש הנדון.

10.2.2. <u>התאמה בגין רעש למטוסים</u>

בהתאם לטענת שמאי המשיג ולמסמכים שהוצגו על ידו המושב מזור סובל בשנים האחרונות מרעש מטוסים. לאור כך כי בשומת ההכרעה התבססנו על נתוני השוואה לנכסים המצויים בסמיכות הנדון, הרי שבנתונים אלו מגולמת השפעת רעש המטוסים ולפיכך אין להביא בחשבון התאמה נוספת בגין זאת.

10.2.3. <u>מקדם התאמה לזמן</u>

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 4% לשנה.

10.2.4. <u>מקדם התאמה לבעלות</u>

בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות המשקף את התשלום הנדרש לצורך הקניית בעלות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל החלה במועד העסקה.

10.2.5. <u>הוצאות הפיתוח הסביבתי</u>

בהתאם להוראות סעיף 4.20.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליך ההשגה הראשונה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות הפיתוח. טענות בעניינים אלו יש לעלות ישירות מול הרשות בהתאם להוראות ולנהלים התקפים. בהתאם לאמור, עלויות הפיתוח נקבעו על ידי בהתאם להזמנת השומה וכמפורט בשומת המשיבה.

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

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

<u>נתוני השוואה לנכסים בנויים במגרשי ההרחבה, מידע נדל"ן – רשות המיסים</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה מדווחת	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	17/02/2020	7248/143	531	184	₪ 4,891,999	2000	₪ 9,597	0.99	1.045	₪ 9,951
2	15/09/2019	7248/92	518	213	₪ 4,560,000	1996	₪ 8,316	1.01	1.045	₪ 8,772
3	07/06/2019	7248/109	506	260	₪ 4,200,001	1995	₪ 7,042	1.02	1.045	₪ 7,510
4	18/02/2019	7248/70	535	190	₪ 4,300,000	1997	₪ 8,311	1.03	1.03	₪ 8,840
5	02/10/2017	7248/49	544	141.87	₪ 4,900,000	1997	₪ 11,120	1.09	1.06	₪ 12,832
6	22/05/2017	7248/126	505	205	₪ 4,450,001	1997	₪ 8,550	1.10	1.03	₪ 9,717
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע ללא חריגים (עסקה מס"ד 5), במעוגל										**₪ 9,000**

<u>להלן ניתוח עסקאות ההשוואה-</u>

ניתוח עסקה מס"ד 1	
שטח מגרש (במ"ר)	531
שטח בנוי (במ"ר)	184
תמורה בעסקה	₪ 4,891,999
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,659,047
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,472,000
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ **3,187,047**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19
סה"כ מרתף (כולל ממ"ד)	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	327.15	0.25	81.7875
סה"כ שטח אקווי'			332.1
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ **9,597**

ניתוח עסקה מס״ד 2	
שטח מגרש (במ״ר)	518
שטח בנוי (במ״ר)	213.19
תמורה בעסקה	₪ 4,560,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,342,857
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,598,925
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **2,743,932**

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**שטח אקווי׳**
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19
סה״כ מרתף (כולל ממ״ד)	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	318.7	0.25	79.675
סה״כ שטח אקווי׳			330.0
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ **8,316**

ניתוח עסקה מס״ד 3	
שטח מגרש (במ״ר)	506
שטח בנוי (במ״ר)	260
תמורה בעסקה	₪ 4,200,001
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,000,001
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,690,000
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **2,310,001**

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**שטח אקווי׳**
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19
סה״כ מרתף (כולל ממ״ד)	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	311	0.25	77.725
סה״כ שטח אקווי׳			328.0
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ **7,042**

ניתוח עסקה מס"ד 4	
שטח מגרש (במ"ר)	535
שטח בנוי (במ"ר)	190
תמורה בעסקה	₪ 4,300,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,095,238
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,330,000
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ **2,765,238**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19
סה"כ מרתף (כולל ממ"ד)	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	330	0.25	82.4375
סה"כ שטח אקווי'			332.7
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ **8,311**

ניתוח עסקה מס"ד 5	
שטח מגרש (במ"ר)	544
שטח בנוי (במ"ר)	141.87
תמורה בעסקה	₪ 4,900,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,666,667
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 950,529
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ **3,716,138**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19
סה"כ מרתף (כולל ממ"ד)	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	336	0.25	83.9
סה"כ שטח אקווי'			334.2
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ **11,120**

ניתוח עסקה מס״ד 6	
שטח מגרש (במ״ר)	505
שטח בנוי (במ״ר)	205
תמורה בעסקה	₪ 4,450,001
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,238,096
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,435,000
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **2,803,096**

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**שטח אקווי׳**
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19
סה״כ מרתף (כולל ממ״ד)	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
חצר	310	0.25	77.5625
סה״כ שטח אקווי׳			327.9
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ **8,550**

11. <u>תחשיב השומה</u>

תחשיב השווי			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200.0
יתרת שטח עיקרי	20	0.95	19.0
סה״כ מרתף (כולל ממ״ד)	50	0.5	25.0
חניה	18	0.35	6.3
חצר	306	0.25	76.6
סה״כ שטח אקווי׳			326.9
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			₪ 9,000
שווי כולל מע״מ ופיתוח, במעוגל			₪ **2,940,000**
הוצאות פיתוח			₪ 116,640-
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח, במעוגל			₪ **2,410,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמץ את תוצאת שומת המשיבה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 78 בגוש 7248 הממוקם ברח' הפרדס במושב מזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי חכירה מהוונים – חקלאי, הינה:

2,267,829 ₪ (שני מיליון מאתיים שישים ושבע אלף שמונה מאות עשרים ותשע ₪).

הערך הנקוב 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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