תאריך עברי:	י"א/אדר/תשע"ח
תאריך לועזי:	26 פברואר 2018
מס' תיק רמ"י:	52954574 א
מספרינו (אופק):	32148
לקביעת שכ"ט:	5.65 יח' שומה

לכבוד:

מר ניר משולם	מר גיל קידר	גב' עינת כרובי
מקדם עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג
צוות עסקי מרכז, רמ"י דוא"ל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
nirm@land.gov.il	gilkeidar15@gmail.com	einat-kr@zahav.net.il

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

<u>מגרש המיועד למגורים, גוש 8220, חלק מחלקה 9, מגרש 209, פרדסיה.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 01/11/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך עסקת ייזום בקרקע במסגרת פטור ממכרז (עפ"י החלטת מועצה 1426).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל קידר ביום 24/05/2017– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכות ייזום בנכס מר אפרים אליעזר וחגי אלתר, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' עינת כרובי מיום 31/07/2017 – **להלן: " המשיגה".**

1.3. בתאריך 27/12/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, בעל הזכויות מר אליעזר אלתר, שמאי רמ"י ממרחב עסקי מרכז מר ריצ'ארד גאלואי. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 01/01/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15/01/2018.

1.4. ביום 31/12/2017 העבירה לידנו המשיגה את התגובה לפרוטוקול.
ביום 02/01/2018 הועברה תגובת רמ"י.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים: שווי ערך הקרקע, קביעת מקדמי התאמה והפחתה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8220
חלק מחלקה:	9
מגרש:	209
שטח המגרש:	593 מ״ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה צמודת קרקע (מבנה דו משפחתי)
מיקום הנכס:	פרדסיה

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 07/03/2017

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/02/2018 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש מס׳ 209, עפ״י תוכנית הצ/14/1/3 ביעוד למגורים, הממוקם במתחם לא מפותח המיועד לשיווק, בשוליים הצפוניים של פרדסיה.

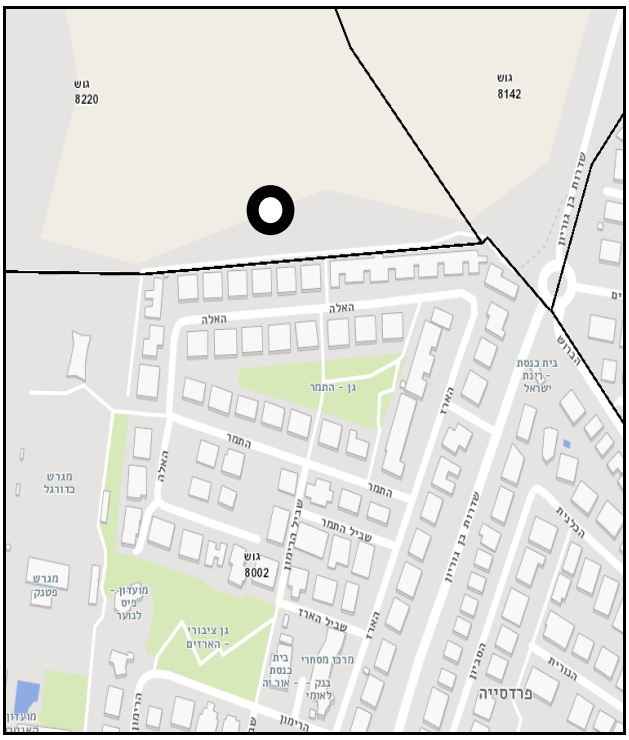
6.1. הסביבה:

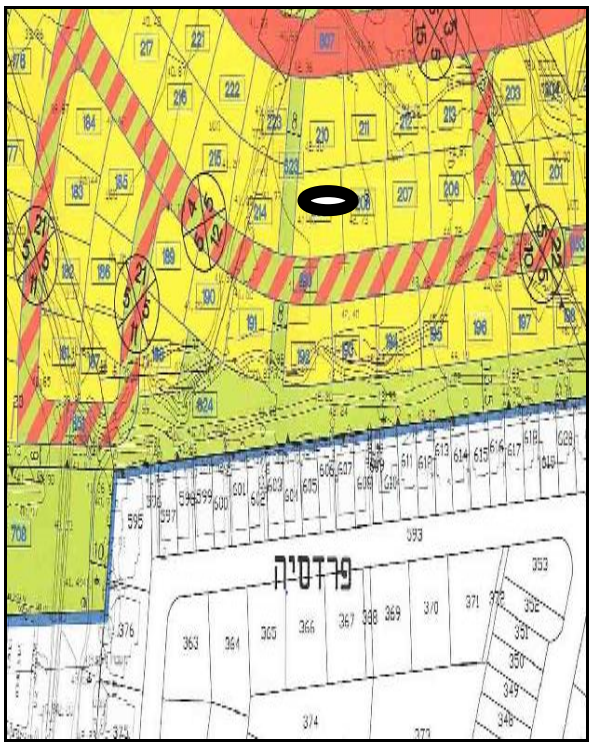
פרדסיה הינה מועצה מקומית באזור השרון. הישוב ממוקם מזרחית לכביש מס׳ 4, בסמוך לצומת השרון, ולישוב כפר יונה.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבניה נמוכה, של בתי מגורים צמודי קרקע בבניה פרטית. המגרש נשוא השומה נכלל בתוכנית המשתרעת על חטיבת קרקע בשטח של כ- 415 ד׳ וממוקם בחלקו הדרום מערבי של המתחם, צפונית לרח׳ האלה.

הפיתוח הסביבתי באזורים המאוכלסים הינו מלא, ומצפון לאזורים המאוכלסים הקרקע אינה מפותחת.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לגוש 8220, חלק מחלקה9, מגרש 209, עפ"י תוכנית הצ/148/1/3 בפרדסיה, בשטח של 593 מ"ר, עפ"י תשריט שהוכן ע"י מחלקת מדידות ומיפוי ברמ"י בתאריך 09/10/2016.
צורת המגרש מעין מלבן ומהווה קרקע ללא פיתוח.
להלן גבולותיו עפ"י תשריט התוכנית:

צפון - עורף החלקה הפונה כלפי מגרש 210 למגורים.
דרום - חזית החלקה הפונה כלפי הרחוב ומעברו מגרשי מגורים.
מזרח - גובל בשביל מעבר ומעברו חלקת מגורים.
מערב - גובל במגרש 209 למגורים.

נכון למועד הביקור בנכס מתחם הקרקע הינו ללא פיתוח ואינו מגודר.

תמונות הנכס:

מבט מכיוון מזרח למערב



מבט מצפון לדרום מסביבת הנכס



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19/02/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8220 חלקה 9; רשות מקומית – מועצה אזורית לב השרון

שטח רשום: 20,464 מ"ר

בעלי הזכויות: המנותא בע"מ

הערות: בתאריך 13/07/1990, נרשמה הפקעה לפי סעיפים 5 ו -7.

בתאריך 06/04/2016, נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכנית מפורטת מס':

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכנית מתאר מקומית מס' הצ/148/1-3 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6698 בתאריך 19/11/2013.

מטרתה העיקרית של התוכנית הינה הרחבת היישוב ע"י הקמת שכונת מגורים.

עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 209 המיועד למגורים בו תותר בניה כמפורט:

ייעוד: מגורים א

מס' יח"ד למגרש: 2

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ״ר
שטח עיקרי	:	400 מ״ר
שטח שרות	:	60 מ״ר
חניה מקורה	:	30 מ״ר (חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור)
תכסית לקומת קרקע	:	45%
מרתף[1]	:	100 מ״ר (מוגדר כשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת)
מס׳ קומות	:	2 + עלית גג, מעל קומת מרתף
שלבי ביצוע	:	שלב ב׳ (מגרשים המסווגים בשלב א׳ יקבלו היתר בניה עפ״י הפיתוח הקיים. מגרשים המסווגים כשלב ב׳, יקבלו היתרי בניה לאחר השלמת הפיתוח.

הערות:

- התכסית המרבית אינה כוללת את שטח החניה העילית בתחומי המגרש.
- מחויב בניה בגג משופע
- שטח מרבי בעליית גג 23 מ״ר.
- שטחי עלית הגג יהוו חלק מהשטחים הכלולים בטבלת הזכויות ולא בנוסף.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע״מ** בשומות הצדדים:

המשיב	המשיגה
1,670,000 ₪	1,112,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

תוצאות מכרז 292/2015 מיום 29/03/2016									
מס׳ מגרש	**תאריך החלטה**	**ייעוד**	**שטח המגרש**	**מס׳ יח״ד**	**סכום זכיה**	הוצ׳ פיתוח	**סכום זכיה כולל פיתוח**	**שטח אקוי׳**	**שווי מ״ר אקויולנטי כולל פיתוח**
107	29/03/2016	מגורים א	624	2	1,778,918 ₪	346,448 ₪	2,125,366 ₪	599.2	3,547 ₪
119			567		1,526,666 ₪	321,655 ₪	1,848,321 ₪	585	3,160 ₪
120			583		1,869,177 ₪	328,614 ₪	2,197,791 ₪	589	3,731 ₪

[1] מבירור שערכנו עם הוועדה המרחבית שרונים, עם בודקת הרישוי לפרדסיה הגב׳ צופי זילברמן, עולה כי שטח הממ״ד יהיה כחלק משטח המרתף ולא בנוסף. ניתן לבנות את הממ״ד בקומת הקרקע בנוסף לשטחי שרות.

[2] ליתר פירוט ראה עמ׳ 6 לשומת המשיב

קבע שווי מ״ר מבונה ממוצע, כולל התאמת זמן ובמעוגל בסך 3,700 ₪.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- התאמת זמן – 6%
- הוצאות פיתוח – נקבעו עפ״י בקר רמ״י.

9.2.3.תחשיב השומה:

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי בקרקע	200	1	200
עיקרי קומה א	200	1	200
ממ״ד	24	0.8	19.2
חניה מקורה	30	0.4	12
שטח שרות	60	0.55	33
מרתף	100	0.5	50
ייתרת חצר	309	0.25	77.25
סה״כ מ״ר מבונה			591.45
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ ועולל פיתוח			3,700 ₪
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ			2,188,365 ₪
עלויות פיתוח			517,844 ₪
ייתרה לקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ במעוגל			**1,670,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיגה קבעה את ערכי הבסיס בהסתמך על נתוני ההשוואה כבשומת המשיב, נתוני המכרז מר/292/2015:

מס׳ מגרש	שטח המגרש	מס׳ יח״ד	הצעה זוכה כולל פיתוח	שטח אקוי׳	שווי מ״ר אקיולנטי כולל פיתוח
107	624	2	2,125,366 ₪	583	3,646 ₪
119	567		1,848,321 ₪	569	3,248 ₪
120	583		2,197,791 ₪	573	3,836 ₪

- קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 2,834 ₪

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- עפ״י החלטה 1,470-״הפסקת חכירה בקרקע חקלאית״, נקבע כי מחירו של מגרש הקצאה ייקבע לפי ממוצע משוקלל של מחירים שזכו במכרז. יקבעו התאמות בין המגרשים שזכו למגרש ההקצאה.
תוצאות המכרז הינן בגין מגרשים בשלב א לתוכנית הצ/148/1/3, הזמינים לבניה. נשוא השומה נכלל באזור שלב ב, עפ״י התוכנית. אזור שלב ב, אינו זמין לבניה, אלא לאחר פיתוח האזור. לכן יש לקבוע מקדם התאמה לדחייה לזמינות הקרקע לבניה, בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.
- מקדם דחיה – התאמה בין שלב א לשלב ב, הינה דחיה של 5 שנים, בריבית של 6% מתקבל מקדם 0.75.
- התאמת זמן , ממועד המכרז למועד הקובע 6%.
- לניתוח נתוני ההשוואה לסה״כ מ״ר מבונה נקבעו מקדמי שווי כמפורט: שטח עיקרי 400 מ״ר מקדם 1,

שטח שרות 60 מ״ר מקדם 0.55, חניה מקורה 30 מ״ר במקדם 0.3, מרתף 100 מ״ר במקדם 0.5 וחצר במקדם 0.25.

9.3.3. תחשיב השומה:

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי בקרקע	400	1	400
שרות	60	0.55	33
מרתף	100	0.5	50
חניה מקורה	30	0.3	9
ייתרת חצר	333	0.25	83.25
סה״כ מ״ר מבונה			575.25
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ ועולל פיתוח			₪ 2,834
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ			₪ 1,630,258.50
עלויות פיתוח			₪ 517,844
ייתרה לקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ במעוגל			₪ **1,112,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 27/12/2017 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה:

- החוכר התבקש לשלם כיום 91% מהשווי. השווי כיום, צריך להיות שווי דחוי.
- בשומת רמ״י לא ציין כי קיימת שלביות בתוכנית ולכן לא הובא בחשבון דחיה.
- עפ״י הסכם השבה ופיצוי מיום 17/11/2016, בו נאמר לחוכר כי יוכל לקנות מגרש. בהסכם צוין כי התוכנית כוללת שלביות במתן היתרי בניה. כעת לאחר המכרזים למגרשים יש לעשות ממוצע משוקלל ולהביא בחשבון התאמות בין המגרשים במכרז לבין המגרשים בשומה, לפי ההנחיות שנקבעו ע״י רמ״י.
- רמ״י מסרבת לבצע את ההנחיות שהיא קבעה, בעת שהיא מסרבת להפעיל מקדם התאמה, דהיינו להפחתה, בין נשוא השומה למגרשים אשר זכו במכרז, בגין אי זמינות הקרקע לבניה.
- רמ״י הכינה את ההסכם עם החוכר וניראה כי היא מתנערת מימנו.
- קביעת שווי המגרש נשוא השומה הינו עניין שמאי, לכן יש לקבוע את שווי המגרש, ע״י קביעת מקדמי התאמה בין קרקע זמינה לקרקע לא זמינה.
- שטח הממ״ד, הינו חלק מזכויות הבניה לשטחי שרות.

9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ״י מר ריצארד גאלואי:

- בתגובה לטענת המשיגה לעניין אי קביעת מקדם דחיה.– לאורך כל השנים רמ״י קבעו שווי לקרקע זמינה לבניה, בזכות ייזום״, רמ״י מתנגדים לקביעת מקדם דחיה, השומה נערכה מבלי להביא בחשבון את השלביות בתוכנית, החוכר יוכל לעשות את העסקה כשיהיה פיתוח. אינו חייב לרכוש את המגרש כעת.
- מעיון בהסכם אופציה, לא חתום בין יהודה לוי המהווה גם ״זכות ייזום״, האופציה מתומחרת למגרשים אילו בשווי של 2.3 מיליון ₪. ליח״ד. לכן לא סביר לקבוע 1.2 מיליון ₪ ל – 2 יחידות דיור.

- חוות הדעת נערכה עפ"י הזמנת השומה, אם לדעת החוכר הזמנת השומה הינה טעות. החוכר יכול לפנות לרמ"י ולבקש לתקן ההזמנה.
- בהתאם לתגובת מר ניר משולם מצוות עירוני מגורים, מיום 02/01/2018, ברמ"י לעניין שלביות תוכנית הצ/148/1/3, הוצעו לחוכר שתי חלופות כמפורט: מימוש העסקה עפ"י שומת רמ"י מיום 24/05/2017, או לחילופין מימוש העסקה שעה ששלביות התוכנית תאפשר את זמינות המגרש למימוש מידי, עפ"י שומה עדכנית למגרש נשוא השומה. ללא תגובה מטעם החוכר, תוך מימוש העסקה יהיה בהתאם למפרט הכספי שהופק מיום 06/06/2017 והדיון אצל השמאי הממשלתי יהיה בהתאם לעקרונות השומה מיום 24/05/2017.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע הנובעת ממחלוקת בין הצדדים לעניין אופן יישום החלטת המועצה 1426 לנוכח שיוכו של המגרש נשוא השומה למקבץ מגרשים שאינם זמינים לבניה.
אני מקבלת את בסיס נתוני ההשוואה המוסכמים על הצדדים ומהווים תוצאות מכרז רמ"י ל – 3 מגרשי מגורים.
אני מקבלת חלקית את אופן ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת מקדמי השווי שנקבעו ע"י הצדדים. איני מקבלת את מקדמי ההפחתה שנקבעו בשומת המשיגה, כפי שיפורט בהמשך.
בשומתי התבססתי על נתוני השוואה, ומקדם התאמת זמן המוסכמים על הצדדים ונמצאו על ידנו כמתאימים להוות בסיס להערכת שווי הקרקע שבנדון. קביעת מקדמי השווי הינם כמפורט בסעיף 10.3 להלן.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 מקדם דחיה בגין שלביות בתוכנית:

לטענת המשיגה, יש לקבוע מקדם דחיה והפחתת השווי, בין שווי המגרשים עפ"י תוצאות המכרז מיום 29/03/2016, המהווים מגרשים זמינים לבניה, לבין נשוא השומה, אשר אינו זמין לבניה.
טענת המשיגה מתבססת על פרשנות החלטת מועצה ברמ"י מס' 1470 לפיה " מחיר מגרשי ההקצאה יעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרז וככל שמגרש ההקצאה יחייב התאמה למחיר שנקבע במכרז, יקבעו ההתאמות הדרושות".
עפ"י התייחסותו של מר ניר משולם מצוות עירוני מגורים ברמ"י מיום 02/01/2018, עולה כי בהתאם להסכם השבה מיום 17/11/2016, עם בעלי הזכויות, צוין כי הקצאת המגרש בפטור ממכרז תעשה במועדים התואמים את שלביות התוכנית. לכן ניתנה לבעלי הזכויות אפשרות לממש את העסקה כיום עפ"י הערכת שווי למועד הקובע, מבלי להביא בחשבון מקדם דחיה או לחילופין לממש את העסקה שעה ששלביות התוכנית תאפשר את זמינות המגרש בהתאם לשומה עדכנית.
אשר על כן, אין בסמכותי לקבוע מקדם דחיה המבטא את השלביות בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה, במימוש העסקה כיום, לאור עמדתה של המשיבה והיות והדיון הינו בתנאי חוזי / משפטי המהווה חלק מהעסקה, בין רמ"י לבין בעלי הזכויות.

10.2.2. **<u>זכויות בניה לממ"ד:</u>**

איני מקבלת את עמדתה של שמאית המשיגה כי שטח הממ"ד הינו חלק משטחי השרות.
עפ"י בירור שערכנו עם הוועדה המרחבית שרונים, עם בודקת תכניות רישוי לפרדסיה, הגב' צופי זילברמן, עולה כי ממ"ד שימוקם במרתף יהווה חלק משטח המרתף המאושר לבניה. ממ"ד שימוקם מעל הקרקע, שיטחו יהיה בנוסף לשטחים המאושרים לבניה.
אשר על כן ומאחר והערכת השווי הינה לשימוש המיטבי, הונח כי הממ"ד ימוקם בקומת הקרקע.

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח כי שנקבעו ע"י בקר רמ"י.

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

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

10.3.1. <u>תוצאות מכרז רמ"י מר/292/2015 מיום 29/03/2016:</u>

מס'	מס' מגרש	סכום הזכיה כולל פיתוח	התאמת זמן	שטח מגרש	סה"כ מ"ר מבונה	סה"כ התאמות
1	107	₪ 2,125,366	1.06	624	594	₪ 3,789
2	119	₪ 1,848,321	1.06	567	583	₪ 3,357
3	120	₪ 2,197,791	1.06	583	588	₪ 3,955
					ממוצע	**₪ 3,700**

מקדמי התאמה למגרשים שזכו במכרז:
שטח עיקרי 400 מ"ר במקדם 1, חניה מקורה במקדם 0.3, שטח שרות 60 מ"ר במקדם 0.7, ממ"ד 24 מ"ר במקדם 0.8, מרתף 100 מ"ר במקדם 0.5, חצר במקדם 0.25. תכסית לקומת קרקע 0.45.

<u>התאמת זמן</u> – עפ"י שינוי במחירי הדירות עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 4% ובהתאמה מדירות לקרקע קבעתי התאמת זמן 6%.

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס:</u>

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ כוול פיתוח לזכויות חכירה בסך 3,700 ₪.**

11. תחשיבי השומה:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי בקרקע	400	1	400
חניה מקורה	30	0.35	10.5
שטח שרות	60	0.6	36
ממ"ד	24	0.8	19.2
מרתף	100	0.5	50
ייתרת חצר	296	0.25	74.0375
סה"כ מ"ר מבונה			590
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			3,700 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			2,182,265 ₪
עלויות פיתוח			517,844 ₪
ייתרה לקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל			**1,664,000** ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 209, חלק מחלקה 9 בגוש 8220, הממוקם בפרדסיה, כריק ופנוי, ולצורך עסקת ייזום בקרקע במסגרת פטור ממכרז, בסך:

1,664,000 ₪ (מיליון שש מאות שישים וארבע אלף ₪)

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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין
מחוז תל אביב והמרכז

העתקים: מר דב וידר ממונה מחוזי לשמאות – רמ"י מרחב עסקי מרכז
אפרים, אליעזר וחגי אלתר – בעלי הזכויות בנכס