תאריך עברי	: ג'/אייר/תשפ"ג
תאריך לועזי	: 24/04/2023
מס' תיק רמ"י	: 207044699
מספרינו (אופק)	: 47492
לקביעת שכ"ט	: 6.2 יח'

לכבוד :

גב' ליאן בן רפאל ,
צוות לקידות עסקאות משקי עזר והרחבות, רמ"י בדוא"ל :
lianb@land.gov.il

מר מנור סגל ,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל :
anorsegal2021@gmail.com

גב' תמר אברהם,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל :
info@tamarab.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] משק עזר, גוש 7596, חלקה 116 (בשלמות), רחוב השדרה, מושב צופית

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 01/03/2023, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות- חקלאי .

1.2. השומה הינה בשתי חלופות :

- **חלופה מספר 1** - אומדן שווי זכויות הבעלות במגרש בשטח של 2,035 מ"ר בבינוי של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר, ולמועד קובע 26/10/2022.
- **חלופה מספר 2** - אומדן שווי זכויות הבעלות במגרש בשטח של 2,035 מ"ר בבינוי של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר, ולמועד קובע 01/09/1958[2] .

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מנור סגל ביום 26/10/2022 – **להלן: "המשיבה"** ; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' תמר אברהם מיום 08/01/2023 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 03/04/2023 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מטעם רמ"י מר מנור סגל וארן חיון, מטעם המשיג גב' תמר אברהם. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 04/04/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/04/2023.

---

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

[2] לגבי חלופה זו אין מחלוקת בין הצדדים, כיוון ושומת רמ"י, כולל התחשיב סבירים, אינני מתערב בערכים.

1.5. לאחר הדיון שמאית המשיג העבירה, העתק הסכם המכר בנכס מתאריך 9/8/2020 , השמאי המשיב לא העביר חומר כלשהו.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בעניין ההפחתה שיש לחשב אם בכלל בגלל מיקום הנכס ביחס לקו המתח, מקדמי החצר שיש להביא בחשבון, ומס"ד נתוני ההשוואה בהתיחס לעסקה בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7596.
חלקה:	116.
מגרש:	100 עפ"י מש"מ/145.
שטח חלקה	2,035 מ"ר.
שטח נישום	2,035 מ"ר.
כתובת עירונית:	רחוב השדרה, מושב צופית .

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 26/10/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 30/03/2023 נערך ביקור בנכס ע"י המתמחה מר אמין חמוד, בתאריך 18/4/2023 נערך בנכס ביקור נוסף ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

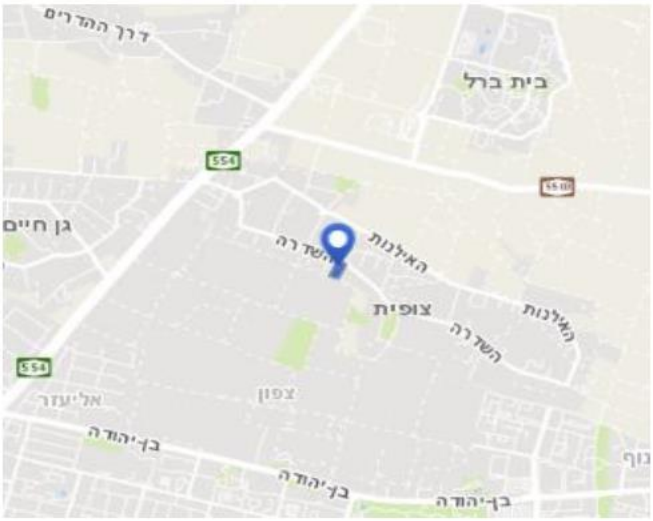
נשוא השומה מהווה חלקה מס' 116 בשטח של 2,035 מ"ר ביעוד "מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר" עפ"י תכנית משמ /145, הידוע גם כגוש 7596, מגרש 100, הממוקם ברח' השדרה, מושב צופית.

6.2. הסביבה:

מושב צופית ממוקם בתחומי מועצה אזורית דרום השרון ממזרח לכביש מס' 554 ולמושב גן חיים, מדרום למכללה האקדמית בית ברל, ממערב לכביש מס' 6 ומצפון לכפר סבא. היישוב הוקם בשנת 1933 ע"י גרעין של 50 חקלאים על שטח שנקנה על ידי קרן קיימת לישראל ויושב במסגרת התיישבות האלף. שטח המושב כ-2,000 דונם והוא מונה כ-1,326 נפשות. הפיתוח חלקי וכולל, בין היתר, מדרכות, וכבישים סלולים. הבנייה במושב מאופיינת בבנייה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר ומגרשי הרחבה- בהם קיים פיתוח מלא.

בחזית החלקה על המדרכה ממוקם עמוד חשמל הכולל שנאי וחוטי מתח גבוהה.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה









6.3. <u>תאור הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה משק עזר הממוקם מדרום לרחוב השדרה, בחלקו הדרום מערבי של המושב, באיזור הותיק. המשק ממוקם מדרום למפגש הרחובות השדרה, דקל, ברחוב השדרה.
המשק מהווה את חלקה 116 בגוש 7596, בשטח של 2,035 מ״ר. חזית המגרש ברוחב של כ - 36 מ׳, עומק המגרש כ- 65 מ׳, החלקה בעלת צורה מלבנית טרפזית, מביקור במקום נראה כי החצר ממוקמת על חלק מהדרך.
במועד הביקור הנכס מוקף חלקית בשיחים בעיקר בחזית ובצד מערב, בפינה הצפון מערבית של החלקה ממוקם בית מגורים חד קומתי, חד משפחתי בנוי מבלוקים, בטון, גג רעפים שיפועי, בעורף הבית מבני משק ישנים, ממזרח לבית המגורים משטח בטון - מעליו קונסטרוקצית מתכת צבועה בלבן, בחצר החלקה שיחים ועצים, המגרש ממוקם במפלס נמוך מהכביש כולל שיפוע קל לכיוון דרום.
מעל החלק המזרחי של החלקה עובר קו מתח גבוהה שכונתי, היוצא מעמוד חשמל הממוקם בחזית החלקה.
להלן גבולות החלקה:

מצפון – רחוב השדרה.
מדרום – שטוח פתוח.
ממזרח – שטח פתוח, משק שכן עליו בית מגורים .
ממערב – חלקה סמוכה בה בנוים 2 בתי מגורים ומחסן.

<u>להל ן תמונת הנכס מיום הביקור</u>

בית המגורים –חזית הלקה





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 4/04/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 7596 חלקה 116
מספר חלקה קודם	: גוש 7596 חלקה 29
רשויות	: מ.א דרום השרון
שטח רשום	: 2,035 מ״ר.
בעלויות	: קרן קיימת לישראל - בשלמות.
חכירות	: בחלקים שווים קלינמן אור ויעל, קימת הגבלה בהעברה ובירושה, (רמת חכירה ראשית).
סיום חכירה	: 31/8/2056.

7.2. הסכם מכר:

הוצג לפני העתק חוזה מכר מתאריך 9/8/2020 בין יורשי אוסולה וצבי בן דב להלן המוכרים לבין אור ויעל קלינמן להלן הקונים.

מעיון בהסכם עולה בין השאר כדלקמן:

הממכר משק עזר ברחוב השדרה 36 במושב צופית הידוע כמשק עזר מספר 100 חלק מחלקות 22 ו-29 בגוש 7596, בהתאם לאישור רמ״י.

נכון למועד לחתימת ההסכם לא נעשה במשק כל שימוש חורג.

תוקפו של ההסכם בתנאי מתלה לפיו נתקבל אישור בכתב מאת האגודה להעברת הזכויות במשק לקונה וקבלת הקונה כתושב, הכל תוך 90 יום מחתימת ההסכם.

סכום העסקה הינו 5,050,000 ₪ כולל היוון הנכס ע״ח המוכר.

על המוכר להמציא תוך 6 חודשים, אישור מס רכוש, אישור מועצה המופנה לרשם המקרקעין, אישור הוועדה המקומית מופנה לרשם המקרקעין, אישור מס שבח מקרקעין לצרכי רישום, אישור רמ״י בדבר סילוק דמי ההיוון , וכן אישור על סילוק כל תשלום אחר לרמ״י שידרש עם מכירת הזכויות בנכס, (מיסים עפ״י חוק).

מס רכישה יחול על הקונה בלבד.

הקונה מאשר שידוע לו שהנכס או בסמוך לו עובר קו מתח גבוה ומתקן של חברת חשמל.

המוכר יחתום לקונה לאחר קבלת מלוא התמורה על מסמכים ואישורים לקבלת היתר בניה.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

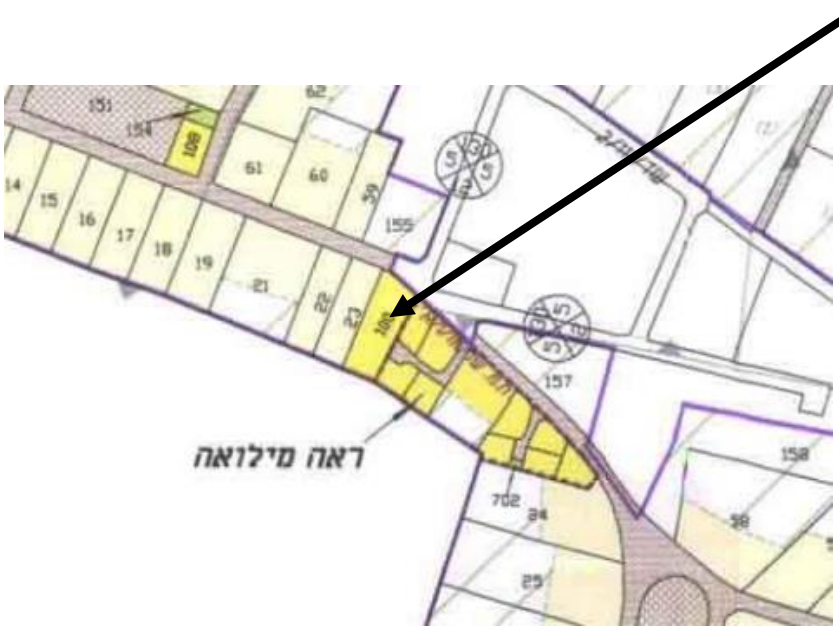
מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה לתכנון ובניה –דרום השרון, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	נושא התכנית	מתן תוקף	י.פ.
משמ/145	תוכנית מפורטת לצרכי רישום .	26/06/2000	4896
שד/1000/ב	תכנית להקמת בריכת שחיה פרטית	15/7/1999	4784
שד/1/111	תוכנית מפורטת ומאושרת .	28/4/1989	3653
שד/1000	תוכנית מפורטת ומאושרת .	05/7/1981	2725

החלטת ועדה לתוכנית מפורטת שש/1/111 , בישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר 2019004 מתאריך 24/9/2019 הוועדה מחליטה מכוח תקנה 13 ב' לתקנון התכנון והבניה לאשר תוספת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר + ממ"ד בשטח של 12 מ"ר.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תב"ע משמ/145 .



להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תא מגרש	: 100 (בחלק).
תב"ע קובעת למגרש	: משמ/145 , - למועד הקובע.
יעוד	: מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר, משתכנים.
שטח לבניה	: 200 מ"ר עיקרי.
מבנה עזר	: מרתף 50 מ"ר+ממ"ד 12 מ"ר.
שטח רשום	: 2,035 מ"ר.
בריכת שחיה	: 12% משטח מגרש פנוי, עד 150 קוב.

תכליות ושימושים

באזור זה תותר הקמת מבנים למשקי עזר , לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע ומשתכנים- בהתאם לתוכנית מפורטת משמ/145 .

8.3. רישוי

מעיון באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון אותר תיק בניין מספר 3181 הכולל בין השאר היתר בניה מספר 3046 מתאריך 5/8/1958 , מעיון בהיתר ובתשריט ההיתר עולה כי הותרה בניית בית מגורים חד קומתי בשטח כולל של 131.52 מ"ר הכולל 4 חדרים, הול, 2 מרפסות, מטבח ושרותים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח וכולל מע"מ משומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	₪ 5,317,375	₪ 4,400,000
חלופה 2	₪ 0.25	-

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה3:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על נתונים כדלקמן: לחלופה 1 מועד קובע 26/10/2022 הסתמך על גישת החילוץ, השמאי הציג 3 נתוני השוואה מעסקאות מכר של צמודי קרקע במושב צופית, מתארכים 2021-2020. למועד הקובע 1/9/1958 , השמאי הציג 4 נתוני השוואה מנתונים אשר אותרו בתסקירי שומות אגף שומת מקרקעין, ממועדים 1960-1968.

[3] ראה עמודים 7-8 לשומתו.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

למועד קובע 26/10/2022 לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה בגישת החילוץ השמאי הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 5% עלות בניה בין 7,000 ₪ למ״ר ל- 7,500 ₪ למ״ר, השמאי ניתח שווי כל מגרש לפי זכויות עפ״י תב״ע בתוקף, וביצע התאמה לבעלות של 3% התאמה לזמן בין 9% ל- 11% כך שהגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה ממוצע כ- 10,300 ₪ בבעלות. למועד קובע 1/9/1958 השמאי ערך ממוצע לשווי מ״ר קרקע בהתאם לנתוני ההשוואה שהציג והגיע לשווי של 1.23 לירה למ״ר קרקע בבעלות.

9.2.3. תחשיבי השומה

שטח מגרש במ"ר 2035

חלופה 1			
מגרש בשטח של 2,035 מ"ר בבינוי של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר			
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	160.00	1.00	160.00
יתרת חצר עד 500 מ"ר	500.00	0.25	125.00
יתרת חצר 500-1000 מ"ר	500.00	0.20	100.00
יתרת חצר 1000-1500 מ"ר	875.00	0.15	131.25
סה"כ שטח אקוי'			516.25
שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,300
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,317,375

חלופה 2 - מועד קובע 01/09/1958	
שטח המגרש במ"ר	2035
שווי מ"ר קרקע באזור למועד הקובע	1.23
שווי לחלופה 1 בל"י	2493
שווי לחלופה 1 בש"ח במעוגל	₪ 0.25

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[4]:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס.

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית של המשיג על גישת החילוץ וטענה בדיון שהתקיים כי לא אותרו עסקאות נוספות לאלה שהציג שמאי רמ״י במושב צופית ולכן למעשה קיבלה את השווי הבסיסי אליו הגיע שמאי רמ״י, לטענתה יש לבצע התאמות לנכס הנידון, בשיעור של 15% הפחתה.

[4] ראה עמודים 14-13 לשומתו.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה התבססה שמאית המשיג על אותו שווי מ״ר קרקע מבונה שקיבל המשיב (10,300 ₪) אך בהפחתה של 15% בגין קרבה לעמוד חשמל הכולל שנאי ולקוו חשמל מתח גבוהה, כך שקיבלה שווי מ״ר קרקע מבונה 8,755 ₪, בערך זה השתמשה לחישוב שווי הקרקע, בנוסף חישבה מקדמי חצר שונים משמאי רמ״י, והגיעה לשווי של 4,309,649 ₪.

בנוסף הביאה בחשבון בחישוב השווי את עסקת המכר של הנכס, הפחיתה רווח יזמי בשיעור של – 2% , עלות בנייה בין 5,000 ₪ למ״ר, וקיבלה שווי קרקע של 4,420,000 ₪ .

בסופו של תחשיב החליטה על שווי של 4,400,000 ₪ למועד קובע 22/6/2022 .

9.3.3 תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שטח מגרש 2036			
מגרש בשטח של 2,035 מ"ר בבינוי של יח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי קומת קרקע	160.00	1.00	160.00
חצר עד 500 מ"ר	340.00	0.25	85.00
חצר מ-500 מ"ר ל- 1000 מ"ר	500.00	0.20	100.00
יתרת חצר מ-1000 מ"ר ל- 1500 מ"ר	875.00	0.15	131.25
יתרת חצר	160.00	0.10	16.00
סה"כ שטח אקוי'			492.25
שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל מע"מ ופיתוח			8,755 ₪
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			**4,309,649 ₪**

עסקת מכר בנכס

מחיר מכירה	5,050,000 ₪
בהפחתה של 2% רווח יזמי	4,950,980 ₪
שטח בית קיים במ"ר	126
שווי בניה למ"ר	5,000 ₪
שווי בנוי	630,000 ₪
ייתרה לקרקע	4,420,000 ₪

שווי הקרקע כולל מוע"מ ופיתוח בגבולות 4,400,000 ₪

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, ומדיון שהתקיים ביום 03/04/2023:

9.4.1 טענות שמאית המשיג:

- הפחתה בגין קרבה לקו מתח גבוה: שמאי רמ״י לא הביא בחשבון את העובדה שקיים עמוד מתח גבוה בצמוד לחלקה הכולל שנאי, אשר ממנו מתפצל קו מתח גבוה למספר כיוונים העובר מעל החלקה, לטענת השמאית המשיגה יש לתת הפחתה של 15% ביחס לנתוני ההשוואה מהסיבות הבאות:
  - קיים חשש להשפעת קרינה על המתגוררים מתחת לקו המתח.
  - קיימת הרתעה פסיכולוגית של קונים פוטנציאלים מקו חשמל והעמוד הגדול העומד בחזית המגרש.
  - עפ״י חוברת מגבלת בניה ממתקני חשמל, ודרישות כללית ניתן לראות כי נדרש להקפיד על מרחקים שבין 4.4 מטר ל- 8 מטר ממתקני חשמל בהתאם לרשת החשמל ולעוצמת המתח.
  - קיימת פגיעה ויזואלית ואסתטית.
- עסקה בנכס: בנוסף לשלוש עסקאות ההשוואה שהסתמך עליהן שמאי רמ״י , יש להביא בחשבון גם את עסקת המכר בנכס הנדון מתאריך 09/08/2020 .
- מקדמי חצר: בחישוב שווי החצר יש לתת מקדמים נמוכים יותר כמפורט בתחשיבי ולא כפי שערך שמאי רמ״י.

9.4.2 טענות שמאי המשיבה:

- קוו מתח גבוה בסמוך: קוו המתח אינו מפגע משמעותי לכל היותר על פי החלטות משומות קודמות של שמאים מחוזיים, נלקחה בחשבון הפחתה של 5% מהשווי.
- עסקאות השוואה: הסוגייה של קוו המתח צריכה להבחן ביחס לעסקאות ההשוואה, עסקאות ההשוואה שהתייחסנו אליהם מגלמות מטרדים שונים, בעסקה הראשונה, הנכס צמוד לשימושים חקלאים וקרוב לחממות. בעסקה השניה, הנכס צמוד לשטח ציבורי, ובעסקת ההשוואה השלישית הנכס ממוקם ברחוב השדרה ובאותם תנאים של הנכס הנדון כלומר צמוד לקו המתח. עסקאות ההשוואה כוללות מטרדים שונים אשר מהווים מפגע ביחס לנכס נשוא השומה, כלומר אין להפחית את שווי הנכס הנידון ביחס לעסקאות ההשוואה.
- עסקה בנכס: במידה ולוקחים אותה בחשבון, יש לחשב התאמה לזמן מיום העסקה למועד הקובע .
- מקדמי חצר: בחישוב שווי החצר ניתנו המקדמים הנכונים כמפורט בתחשיבי.

10 דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון ומקור נתוני ההשוואה, הצדדים ביססו את קביעתם על גישת החילוץ מעסקאות בהרחבת המושב והעסקה בנכס עצמו.
השמאי המשיב הביא בחשבון בתחשיבו בגישת החילוץ עסקאות בהרחבת המושב, לטענתו במידה ומבאים בחשבון את העסקה בנכס יש לחשב התאמה לזמן למועד קובע.
השמאית המשיגה בתחשיבה הביאה בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה שקבע שמאי רמ״י בהפחתה של 15% וניתחה את העסקה בנכס.
לאחר שעיינתי בשומות הצדדים וקראתי את חוזה המכר[5] של הנכס הנדון משנת 2020, החלטתי לצורך חישוב השווי לדמי הסכמה להסתמך על גישת החילוץ מעסקאות לצמודי קרקע בהרחבת המושב וגם על העסקה בנכס.
לצורך חישוב השווי הסופי ערכתי ממוצע בין 2 סוגי הנתונים כך שלגישת החילוץ מעסקאות במושב ניתן משקל של 50% לעסקה בנכס גם ניתן משקל של 50% .
שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

[5] בחוזה המכר מצוין כי היוון משק העזר ע״ח המוכר.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2 הפחתה בגין קו מתח ראשי/ עסקאות השוואה

השמאים חלוקים לגבי השפעת מפגע זה על השווי , שמאי רמ"י לא חישב הפחתה למפגע זה ובדיון טען כי הסוגיה של קוו המתח צריכה להבחן ביחס לעסקאות ההשוואה אשר לטענתו בכל אחד מהם יש מפגע מסויים, בנוסף ציין כי קו המתח אינו מהווה מפגע משמעותי לכל היותר על פי החלטות משומות קודמות של שמאים מחוזיים, נלקחה בחשבון הפחתה של 5% מהשווי. השמאית המשיגה טענה כי קיים עמוד מתח גבוהה בסמוך לחלקה הכולל קו המתח העובר מעל החלקה ויש לחשב בגין מפגע זה הפחתה של 15% מנתוני ההשוואה לנכס נשוא השומה.

בביקור שערכתי בנכס עולה כי אכן קיים עמוד מתח ראשי הכולל שנאי בסמוך לחלקה מעמוד זה יוצא קו מתח גבוה החוצה את החלקה מצפון לדרום, כמו כן בוצע ביקור בכל אחת מנתוני ההשוואה ונבדק מיקומו ביחס לנשוא שומה:

- נתון 1 גו"ח 7596/44 : ממוקם צמוד למבני ציבור נתנה תוספת 5% ביחס נשוא שומה.
- נתון 2 גו"ח 7599/91 : גובל בשטח פתוח כמו נשוא שומה, בנוסף במרחק קיימת בניה רוויה, אין שינוי ביחס לנשוא שומה.
- נתון 3 גו"ש 7599/89 : ממוקם על רחוב השדרה, קו המתח בצד השני של הכביש, אין שינוי ביחס לנשוא שומה.
- לסיכום : בעקבות עמוד המתח הסמוך לחלקה הכולל שנאי וקו מתח גבוה החוצה את החלקה מצפון לדרום, חושבה הפחתה של 5% מנתוני ההשוואה לנשוא שומה.

10.2.3 מקדמי חצר

הצדדים חלוקים בעניין מקדמי החצר שיש לתת בחישוב השווי, השמאי המשיב הציג מקדמי חצר כדלקמן:
חצר צמודה 500 מ"ר מקדם 0.25 , חצר נוספת 500 מ"ר מקדם 0.20, יתרת חצר 875 מ"ר מקדם 0.15 .
השמאית המשיגה הציגה מקדמים כדלכמן : חצר צמודה 340 מ"ר במקדם 0.25, חצר נוספת 500 מ"ר במקדם 0.20, חצר נוספת 875 מ"ר במקדם 0.15, יתרת חצר 160 מ"ר במקדם 0.10.
בהחלטתי נתנו מקדמי חצר כדלכמן : חצר צמודה 340 מ"ר 0.25, חצר נוספת 500 מ"ר מקדם 0.20, יתרת חצר 500 מ"ר עד 1,500 מ"ר מקדם 0.15, יתרת חצר 535 מ"ר מקדם 0.10.

10.2.4 מקדם הפחתה בין משק עזר למגרשי הרחבה

בהחלטתי ניתן מקדם 0.097 בין מגרשי הרחבה לנשוא שומה בגלל ההבדל ברמת הפיתוח הסביבתית הגבוהה יותר במגרשי ההרחבה.

10.2.5 התאמה לבעלות

בהחלטתי חושב מקדם 1.03 לנתוני ההשוואה כפי שנערך בהחלטות רבות של ועדת ההשגות.

10.3 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

- צמודי קרקע מהרחבת מושב צופית תב"ע שד/2/111.
- עסקה בנכס נשוא השומה.

נתוני השוואה מצופית גישת החילוץ וגישת ההשוואה

מס"ד	גו"ח	תאריך	רחוב	שטח מגרש	מחיר	שנת בניה	שטח בנוי	עלות בנייה למ"ר	רווח יזמי	זמן	התאמת מיקום	יתרת קרקע	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'
1	7596/44	17/12/2020	הגנים	504	₪ 5,400,000	1999	200.18	₪ 7,000	1.05	1.10	1.05	₪ 4,321,545	365.4	₪ 11,826
2	7599/91	7/1/2021	השדרה	504	₪ 5,850,000	2005	278.63	₪ 8,000	1.05	1.10	1.00	₪ 3,676,627	365.4	₪ 10,061
3	7599/89	9/7/2020	השדרה	516	₪ 5,000,000	2005	285.75	₪ 8,000	1.05	1.12	1.00	₪ 2,773,013	367.8	₪ 7,539

עסקה 1 היתר 99010 מתאריך 17/12/1998 לבניה של 200.18 מ"ר + פרגולה 25 מ"ר + 81 מ"ר משטחים, טופס 4 מ - 1999. מגרש פנימי בצמוד למבני ציבור

עסקה 2 היתר 2005189 מתאריך 18/1/2005, לבניה של 278.63 מ"ר + פרגולות 42 מ"ר + 69.7 משטחים מ"ר. טופס 4 מ - 2005.

עסקה 3 היתר 2005175 מתאריך 12/4/2005 לבניה של 285.75 מ"ר, פרגולות 25.78 מ"ר, משטחים 38.58 מ"ר. טופס 4 מ - 2005

בניגוד לטענת המשיב קו המתח אינו גובל בחלקה ונמצא בצידו השני של הכביש.

ממוצע	₪ 9,808
בעלות	1.03
סביבת משקי עזר	0.97
מיקום - שנאי וקו מתח	0.95
שווי מ"ר קרקע מבונה	**₪ 9,310**

רצ"ב ניתוח עסקאת עפ"י תבע בתוקף.

שד/2/111 עיקרי 200 + שרות, מרתף 100 מ"ר תכסית 36%.

חדר יציאה לגג 10 מ"ר עסקאות 1 , 2

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מרתף כולל ממ"ד	100	0.50	50.0
יציאה לגג 10 מ"ר	10	0.70	7.0
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1.00	200.0
חניה מקורה	30	0.35	10.5
מבני עזר	50	0.50	25.0
חצר עד 500	288.6	0.25	72.1
חצר נוספת	4.0	0.20	0.8
	סה"כ		365.4

שד/2/111 עיקרי 200 + שרות, מרתף 100 מ"ר תכסית 36%.

חדר יציאה לגג 10 מ"ר עסקה 3

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מרתף כולל ממ"ד	100	0.50	50.0
יציאה לגג 10 מ"ר	10	0.70	7.0
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1.00	200.0
חניה מקורה	30	0.35	10.5
מבני עזר	50	0.50	25.0
חצר עד 500	288.6	0.25	72.1
חצר נוספת	16	0.20	3.2
	סה"כ		367.8

ניתוח העסקה בנכס (דמי היוון על המוכר)

שווי מכירה	₪ 5,050,000
שטח חלקה	2035
תאריך עסקה	09/08/2020
בנוי (ישן) לפי היתר *	131.52
ערך בנוי	₪ 394,560
יתרה לקרקע	₪ 4,655,440
התאמת זמן	1.12
התאמת בעלות	1.03
שווי מתואם	₪ 5,370,516

*** הבית נראה במצב פיזי סביר.**

ניתוח מ"ר קרקע מבונה מהעסקה

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מרתף	50	0.50	25
עיקרי	200	1.00	200
ממ"ד *	12	0.90	10.8
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 500	238	0.25	59.5
חצר עד 1000	500	0.2	100
חצר עד 1500	500	0.15	75
יתרת חצר	535	0.10	53.5
סה"כ			541.3
שווי מ"ר קרקע מבונה			**₪ 9,922**

* מרתף קטן ומיעוט זכויות בניה למשק, סביר שיבנה ממ"ד מעל הקרקע

11 תחשיבי השומה

שקלול נתוני השוואה

מס	מקור	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
1	מגרשי הרחבה בנויים	₪ 9,310	0.50	₪ 4,654.8
2	עסקה בנכס	₪ 9,922	0.50	₪ 4,960.8
ממוצע משוקלל				₪ 9,615.5

שווי הקרקע לצורך דמי הסכמה

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	160	1.00	160
חצר עד 500	340	0.25	85
חצר עד 1000	500	0.2	100
חצר עד 1500	500	0.15	75
יתרת חצר	535	0.10	53.5
סה"כ			473.5
שווי מר"מ			₪ 9,616
שווי הקרקע במעוגל			**₪ 4,550,000**

12 השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 116 (בשלמות), בגוש 7596 בשטח של 2,035 מ"ר הממוקם ברחוב השדרה במושב צופית, כריק ופנוי כולל הוצאות פיתוח וכולל מע"מ הינה, כדלכמן:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות עפ"י לזכויות של 160 מ"ר במעוגל בסך: **4,550,000 ₪. (ארבעה מיליון חמש מאות חמישים אלף ₪)**

חלופה 2: אינה במחלוקת בין הצדדים, לא הוגשה עליה השגה אין שינוי משומת רמ"י.

הערכים הנקובים הינם בבעלות כולל מע"מ וכולל 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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