תאריך עברי:	ה' חשון, תשפ"ג
תאריך לועזי:	30 אוקטובר, 2022
מס' תיק רמ"י:	211000393
אופק:	46367
קביעת שכ"ט:	5.6

לכבוד:	לכבוד:	לכבוד:
גב' סופיה מיכלינה,	מר עמוס מלר,	מר זוהר ברניר,
צוות לקידום עסקות מגורים,	שמאי מקרקעין.	שמאי מקרקעין.
מרחב מרכז, רמ"י.	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: sofiam@land.gov.il	meler@netvision.net.il	zohar@barnir.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 3832 חלקה 197, מגרש 99/א, רחוב היסמין 9, באר יעקב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 17.08.2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עמוס מלר ביום 23.12.2020 - **להלן: ("שומת המשיבה")**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ברניר זוהר – מיום 31.07.2022 **להלן: ("שומת המשיג").**

1.3. בתאריך 12.09.2022 התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20.09.2022.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים לשווי מר"מ, ניתוח נתוני השוואה וגישת השומה העדיפה.

1.5. **חומר אשר התקבל מאת הצדדים:**

התקבל מאת רמ"י:

- בדוא"ל מתאריך 01.08.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
  - טופס הזמנת שומה מיום 01.08.2022.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב'.

- שומת שמאי המשיגה, מר ברניר, מיום 31.07.2022.
- שומת שמאי המשיבה, מר עמוס מלר, מיום 23.12.2020.
- מזכר מאת מר שי אדרעי , מחלקת התכנון רמ"י מיום 10.12.2020.
- תשריט חתום על ידי מר ויקטור לזון, מודד מוסמך, רמ"י מיום 30.08.2020.
- בקשה להגשת השגה חתומה על ידי גב' ליטל בנאיון מיום 31.07.2022.

<u>התקבל מאת שמאי המשיג</u>:

- בדוא"ל מיום 01.09.2022 התקבל עותק קריא של שומת המשיג.

1.6. <u>חלופות השומה</u>:

<u>חלופה מס' 1</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע).

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש:	3832
חלקה:	197
שטח רשום[2]:	930 מ"ר
שטח עסקה:	367 מ"ר
כתובת עירונית:	היסמין 9, באר יעקב

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד בקובע: 23.12.2020.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

הביקור בנכס נערך ביום 24.10.2022 ע"י גב' אורטל חדד מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב.

[2] על פי טופס בקשת עבודה מיום 01.08.2022.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. תיאור הסביבה:

העיר באר יעקב ממוקמת בצמוד לשוליה הדרום מזרחיים של ראשון לציון, ממערב לכביש 44 וחוצצת בין ראשון לציון לערים רמלה ולוד. מזרחית לעיר נס - ציונה ולכביש 431. במעגל מרחבי שני ניתן לציין צירי תנועה ארציים ראשיים ככביש 1, כביש 4, וכביש 6.

באר יעקב הוקמה בשנת 1907 והתבססה בעיקר על הכנסה מחקלאות, שימשה כמעברה לקליטת עליה בשנותיה הראשונות של מדינת ישראל. המעברה האחרונה התפנתה בשנות השמונים של המאה העשרים. בתחילת שנות האלפיים החל שיווקה של שכונת מגורים חדשה והחלה חדירה של אוכלוסייה חדשה אשר ברובה הורכבה עולי חבר המדינות ומשפרי דיור מהערים הסמוכות.

בתחילת שנות האלפיים אושרה תכנית מתאר מקומית ליישוב, העיר מתאפיינת בתנופת בנייה בתכנון חדיש.

כיום העיר מונה כ- 30,000 תושבים, קצב הגידול השנתי כ- 3.1%, דירוגה במדד הכלכלי חברתי - אשכול 7.
בתחומי העיר ממוקמים בתי החולים שמיר (אסף הרופא) ושמואל הרופא.

מחנה צריפין מצוי בשלבי פינוי ושינוי ייעודו למגורים ושימושי תעסוקה ומסחר.

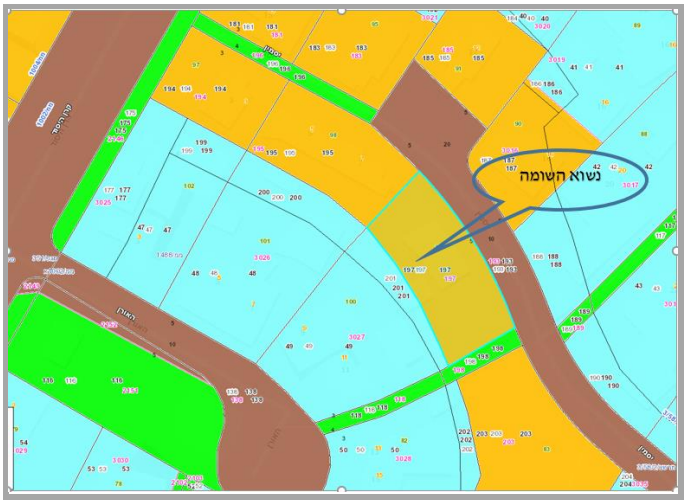
6.2. תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה ממוקם בחלקה 197 בגוש 3832, וידוע כמגרש 99/א' על פי ת.ב.ע ממ/1002/א', בשטח של כ- 367 מ"ר. המגרש ממוקם בצידה המזרחי של החלקה.

החלקה ממוקמת בסמיכות למרכז העסקים של היישוב, בשכונת רמב"ם ותחומה בין הרחובות:
מצפון – רחוב הרב עוזיאל.
ממזרח – החבצלת.
מדרום - הרב בן יוסף שלמה.
ממערב – רחוב קרן היסוד.
סביבת המגורים מתאפיינת באוכלוסייה ברמת הכנסה בינונית, בבניה צמודת קרקע והינה בשלבי התחדשות. בעת הביקור נצפו בתים בבניה וותיקה וחדישה.
רחוב היסמין הינו רחוב הולנדי המרוצף אבנים משתלבות, חד סטרי, הכניסה לרחוב מרחוב החבצלת.
מגרש 99 /א נסמך מכיוון צפון לרחוב היסמין, מצדו המזרחי שביל מעבר להולכי רגל המחבר בין רחוב היסמין ומגרש חניה ציבורי ברחוב האורן. מדרום וממערב מבני מגורים בבניה צמודת קרקע.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

6.3. <u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.4. <u>תמונות מהנכס:</u>





7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חולון, אשר הונפק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום ה- 01.09.2022 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 3832 חלקה 197
מועצה מקומית – באר יעקב
שטח רשום: 897 מ"ר

בעלויות:

תאריך:	בעלים:	החלק בזכות:	מהות הפעולה:
18.10.1995	רשות הפיתוח	בשלמות	פיצול

הערות:

תאריך:	מהות הפעולה:	שם המוטב:
18.10.1995	הערה על חוב היטל השבחה	יו"ר הועדה המקומית "המרכז"

7.2. חוזה חכירה:

על פי דוא"ל רמ"י מיום 30.10.2022 אין חוזה חכירה בחלקה 197.
מדובר בהקצאה הפטור ממכרז.

8. מצב תכנוני:

8.1. בחוות דעת תכנונית מאת מר שי אדרעי ממחלקת התכנון ברמ"י מיום 10.12.2020:
בתחום חלקה 197 בגוש 3832 חלה תכנית ממ/ **1002 /א, אשר אושרה בשנת 1988** וקבעה את החלקה בייעוד לאזור מגורים א'.
על פי התכנית שטח מינימלי למגרש הינו – 600 מ"ר, שטחי הבנייה הינם 60% למגרש בכללותו ו- 30% בנייה לקומה, ניתן לבנות קומה אחת או קוטג', וכן ניתן עד 2 יחידות דיור לבנות במגרש. כמו כן לכל יחידת דיור תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר + 15 מ"ר מוסך.
במגרשים מעל 800 מ"ר ניתן לבנות 3 יחידות דיור.
מכוון שמגרש זה הינו בשטח של מעל 800 מ"ר, ניתן לבנות בו 3 יחידות דיור, כאשר לכל אחת מהן ניתן לבנות 50 מ"ר מרתף.

8.2. על פי דף מידע תיכנוני מאתר הוועדה המקומית מצפה אפק עולה כי על הנכס נשוא השומה חלות התוכניות הבאות :

שם התכנית	מיום	י.פ.	מטרת התכנית
455-0557835	04.05.2021	9587	ממ/12030- תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב.
ממ/1488	04.02.1993	4082	מטרת התכנית, קביעת הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות בשטח מגרשים של איזור מגורים א', לרבות בשטח פרטי פתוח הצמוד לתחום המגורים. שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר ליח"ד, שטח עד 100 מ"ר, גובה עד 2.2 מ"ר.
ממ/2/10004	04.05.1989	3654	מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים, עד גובה 2.2, מעל 2.25 יחשב שטח מגורים.
ממ/א/1002	08.12.1988	3599	תכנית מתאר מקומית מטרתה בטול דרכים והתווית דרכים חדשות קביעת אזורי מגורים א' וב' וחלוקת השטח למגרשי בניה, קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
ממ/10008	31.07.1988	3574	מטרת התכנית, הסדרת בנית קירות חוצצים בין חצרות של דירות בתחום מרווחי בניה.
ממ/1/10004	03.05.1985	3193	קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים. שטח מרתף 50 מ"ר (בצפיפות של 4 יח"ד לדונם) יועד למחסנים פרטיים או לחדר משחקים.
ממ/1002	26.09.1984	3101	קביעת שימושים באזור שהועד לרה תכנון, שינוי אזורים לאזורי מגורים, בנייני ציבור, ספורט, ודרכים , קביעת הוראות בניה ושטחים לאיחוד וחלוקה.
ממ/א/825	01.03.1984	3031	שינוי הוראות תכנית מיתאר מס' ממ/825 ביחס קווי הבנין לחזית ולצד. בגלל ריבוי המבנים שנבנו עפ"י תכניות מפורטות עם הוראות שונות מזו של המתאר. קו בנין לחזית - עפ"י תכניות מפורטות תקפות. קו בנין צדדי - 4 מ' לבניה חדשה, 3 מ' ע"פ תכניות תקפות.
ממ/825	03.06.1982	2820	תכנית מתאר כלל ישובית, קביעת מסגרת חוקית לפיתוח באר יעקב,יצירת אפשרות לאיכות מגורים נאותה וקיום שירותים ציבוריים ומסחריים מתאימים ונגישות טובה בין חלקי הישוב בינם ובין עצמם ובין הישוב לאיזור כולו.
תגפ/351	28.01.1954	331	מטרת התכנית קביעת שטח לשיכון עולים.

8.3. <u>סיכום המצב התכנוני</u>[3]:

סיכום זכויות	
ייעוד	מגורים א'
שטח מגרש מינ'	600
מס' יח"ד למגרש	2
במגרשים מעל 800 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד.	
סה"כ שטח בניה	60%
שטח בניה מקס' בקומה	30%
מרתף	לכל יח"ד תותר בנית מרתף בשטח 50 מ"ר + 15 מ"ר מוסך כחלק מהמבנה העיקרי או סככה חיצונית.
שטח מוסך	15
מס' קומות	1 או קוטג'
גובה בנין	עד 9.5 מ'
קווי בניין	חזית 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'
שטח מגרש מינימאלי לבריכת שחיה - 700 מ"ר	שטח בריכה שחיה 100 מ"ר, עומק 2.2 מ', מבנה עזר 5 מ"ר.

[3] על פי שיחה עם נציג הוועדה לתכנון ובניה - מצפה אפק המרתף הינו בקונטור קומת הקרקע. חוות הדעת התכנונית של רמ"י ושומות הצדדים מתייחסים למרתף בשטח של 50 מ"ר. שומתנו התבססה על חוות הדעת התכנונית.



8.4. <u>תשריט בדוק וחתום על ידי מר ויקטור לוזון ברמ"י נושא תאריך 30.08.2020:</u>

גוש 3832 , חלקה 197 (בחלק), מגרש 99/א, שטח מגרש 367 מ"ר. תוכנית ממ/1002/א.



9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון **כולל הוצאות פיתוח ומע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	תיאור החלופה	שווי בשומת שמאי משיבה כולל פיתוח ומע"מ	שווי בשומת שמאי משיג כולל פיתוח ומע"מ
1	23.12.2020	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע).	₪ 1,882,358	₪ 1,654,836

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה</u>:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיבה את ערכי השווי בהתאם לגישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ ומתן התאמות נדרשות.

9.2.2. <u>נתוני השוואה</u>:

נתוני השוואה מס שבח								
מס"ד	תאריך	גוש חלקה	שנת בניה	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר	בניכוי יזמות	עלות בניה
1	07.03.2018	3841-9,5	2012	510	187	₪ 3,000,000	₪ 2,727,273	₪ 935,000
2	03.11.2017	3841-30,30	2010	610	240	₪ 3,583,000	₪ 3,257,273	₪ 1,200,000
3	06.03.2019	3832-135,58		262		₪ 1,400,000		
4	28.06.2018	3831-140	2004	395	139	₪ 2,720,000	₪ 2,472,727	₪ 695,000
5	29.03.2018	3832-218	2006	299	210	₪ 2,945,000	₪ 2,677,273	₪ 1,050,000

מס"ד	תאריך	שטח אקוו'	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	מר"מ כולל מע"מ ופיתוח	מקדם זמן	משקל יחסי	מחיר מר"מ מתואם	
1	07.03.2018	343	₪ 1,792,273	₪ 5,227	1.04	0.1	₪ 544	
2	03.11.2017	498	₪ 2,057,273	₪ 4,129	1.08	0.1	₪ 446	
3	06.03.2019	224		₪ 6,263	1	0.6	₪ 3,758	
4	28.06.2018	329	₪ 1,777,727	₪ 5,405	1.04	0.1	₪ 562	
5	29.03.2018	281	₪ 1,627,273	₪ 5,786	1.04	0.1	₪ 602	
						ממוצע	₪ 5,911	
						התאמה לבעלות	0.97	
						מר"מ כולל מ"מ ופיתוח	₪ 6,094	

בניתוח נתוני ההשוואה, נלקחו מקדמיים אקווי כדלהלן :

שטח עיקרי עד 200 מ"ר - מקדם 1, שטח עיקרי מעל 200 מ"ר – מקדם 0.9, עיקרי תת קרקעי – מקדם 0.5, מרתף – מקדם 0.5, מחסן – מקדם 0.4, ממ"ד – מקדם 0.9, חניה – מקדם 0.35, חצר – מקדם 0.25.

9.2.3. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי הזכויות במגרש נבחן בגישת העלות ע"י חילוץ שווי מר"מ מעסקאות מכר בתים בבאר יעקב ובגישת ההשוואה למגרש פנוי שנמכר בבאר יעקב, בהתאמות הנדרשות.
- מיקום החלקה והמגרש בבאר יעקב.
- נוכו הוצאות פיתוח על פי אגרות והיטלים .
- בוצעה התאמת שווי לבעלות.

9.2.4. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עסקה	367		
בנייה עיקרי עד 200	200	1	200
בנייה עיקרי מעל 200	20	0.9	18
מרתף	50	0.5	25
חנייה	15	0.35	5.25
סה"כ בנייה במ"ר	285		
חצר	242	0.25	60.5
סה"כ מ"ר אקו'			**309**
שווי מר"מ			**6,094** ₪
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח			**1,882,358** ₪
בניכוי עלויות פיתוח		**253,069** ₪	**1,629,289** ₪
בניכוי מע"מ		**1.17**	**1,392,555** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיג את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ ומתן התאמות נדרשות.

9.3.2. נתוני השוואה:

נתוני השוואה מגרשים, מאגר מס שבח						
מס"ד	כתובת	גוש/חלקה	שטח מגרש	פרטי החוזה		
				תאריך	מחיר	
1	הכלנית	3822-135-58	262	06.03.2019	1,400,000 ₪	
2	הרב קוק	3832-102	283	08.12.2020	1,450,000 ₪	
3	הרב קוק 42	3831-107	285	11.04.2021	1,500,000 ₪	
4	הרב קוק 42	3831-107-10	571	15.09.2020	2,800,000 ₪	

מס"ד	גוש/חלקה	התאמת זמן	שטח אקו'	מר"מ בבעלות	התאמה לבעלות	שווי מר"מ בחכירה
1	3822-135-58	1.045	257	5,700 ₪	0.97	5,529 ₪
2	3832-102	1	276.09	5,252 ₪	1	5,252 ₪
3	3831-107	0.98	277.94	5,289 ₪	1	5,289 ₪
					ממוצע	5,357 ₪

הערות:

מס"ד 4 - מהוות עסקת רכש של קרקע בה נרכשה הבעלות ולאחר מכן נמכר חלק ממנה (מס"ד 3), בניתוח ע"פ 2 יח"ד ישנה הפחתה להיקף והשווי למר"מ המתקבל נמוך משאר העסקאות ולכן עסקה זו לא נלקחה בחשבון.

מס"ד 1 - נתון 3 בשומת שמ"י, הונח כי נרכשו זכויות הבעלות.

בניתוח נתוני ההשוואה, נלקחו מקדמיים אקוו' כדלהלן:

שטח עיקרי מקדם – 1, מרתף – מקדם 0.5, ממ"ד – מקדם 0.9, חניה – מקדם 0.35, חצר – מקדם 0.25.

ממוצע שווי מר"מ	
עסקה 1	₪ 5,529
עסקה 2	₪ 5,252
עסקה 3	₪ 5,289
ממוצע	₪ 5,357
התאמה לבעלות	**₪ 5,522**

9.3.3. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס במרקם העירוני.
- שטח הקרקע, צורתה.
- זכויות הבניה המוקנות לחלקה עפ"י רמ"י (זכויות מופחתות בהשוואה למלוא הזכויות).
- עלויות הפיתוח נוכו כפי שנקבע בשומת רמ"י.
- בוצעה התאמה לבעלות.
- גישת השומה:

הגישה המועדפת הינה גישת ההשוואה הישירה וזוהי הגישה שננקטה בשומת ההשגה.

- המצב השורר בתאריך הקובע בשוק המקרקעין בסביבה הקרובה.

9.3.4. תחשיב השומה:

חלופה 1			
המהות	**שטח**	**מקדם**	**מר"מ**
קרקע	367		
שטח עיקרי	220.2		
שטח ק.ק.	110	1	110
שטח ק.א.	90	1	90
שטח שולי	20.2	0.9	18.18
מרתף	50	0.5	25
חניה	15	0.35	5.25
חצר	242	0.25	60.50
סה"כ מר אקו'			**308.93**
שווי מר"מ בבעלות, כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,357
שווי מגרש בבעלות, כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,654,836
שווי בניכוי הוצ' פיתוח		₪ 253,069	₪ 1,401,767
שווי בניכוי מע"מ			**₪ 1,198,091**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 12.09.2022, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

<u>טענות אשר הועלו בדיון:</u>

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

✓ <u>זכויות בנייה במרתף</u> - ההקצאה בנכס הנדון הינה לפי תב"ע קיימת למעט המרתף, זכויות הבנייה המוקצות במרתף הינם 50 מ"ר ליח"ד ולא בקונטור קומת הקרקע כפי שמקנה התב"ע העדכנית, יש לנתח את נתוני ההשוואה לפי זכויות בנייה למרתף בקונטור קומת הקרקע ולא רק ל - 50 מ"ר בשימוש זה.
<u>גישת השומה העדיפה</u> – גישת השומה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה, למגרשי קרקע ריקים, מסביבת הנכס, כפי שמוצג בשומת ההשגה.
מפנה לס' 9.2 בשומת ההשגה, הונח כי העסקאות הינם נכסים בחכירה, (למעט עסקה 4 בה התקבל מידע כי הקרקע בבעלות פרטית).
<u>ס' 10.3 בשומת ההשגה</u> - הקרקע המשלימה מבטאת את תרומת השווי לקרקע הנשלמת, יש לבצע התאמה לנכס הנדון, נתון זה הובא לצורך אינדיקציה בלבד.
<u>התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת המשיבה:</u>
<u>עסקה 1</u> – שנת הבנייה 2012, עלויות הבנייה חושבו לפי 5,000 ₪ למ"ר, סבור כי השמאי המשיב הביא בחשבון זיכוי בגין עלויות בניה, בגובה נמוך מהמקובל, לאחר ניכוי פחתים בהתאם לגיל המבנה כשנתיים, נבנה בשנת 2018.
לטענת שמאי המשיג עלות בניה עומדת על כ- 7,000 ₪/מ"ר, ניכוי פחת של כ- 4.5% מעלות הבניה, עלות הבניה צ"ל כ- 6,600 ₪. מתקבלת יתרה לקרקע של 1,477,000 ₪ המשקפת שווי מר"מ של 4,350 ₪.
<u>ממ"ד</u> – מפנה לעמ' 7 בשומת המשיבה, הממ"ד צ"ל כ- 12.5 מ"ר ולא 7 מ"ר כפי שהובא בחשבון.
<u>עסקאות 3+4</u> – לא הובא בחשבון ממ"ד והמרתף כאמור בקונטור קומת הקרקע ולא 50 מ"ר.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

<u>עסקה 1</u> – עלויות בנייה של 5,000 ₪ למ"ר מייצגות את תרומת המחוברים לרוכש הפוטנציאלי.
<u>התייחסות לשומת ההשגה</u> – מפנה לס' 10.3, הובאה עסקה לרכישת מגרש השלמה, סבור כי הערכים אינם מייצגים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה, בין היתר, על ערכי הבסיס לשומה בשימוש למגורים בבניה נמוכה. שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי על גישת ההשוואה הישירה לקרקע.
בשל מיעוט נתוני השוואה דומים לקרקע נקט גם בגישת החילוץ.
שמאי המשיג טוען כי ראוי לבסס את השומה על גישת ההשוואה הישירה.

הכרעה:
מקובלת עלי גישת השמאי המשיג כי גישת השוואה הישירה הינה הגישה הראויה ביותר.
נבחנו נתוני השוואה לקרקע, בבניה נמוכה, בבאר יעקב. ליתר הרחבה ראה סעיף 10.3.

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.

10.2.2 מיקום:
נשוא השומה ממוקם ברוחב היסמין בבאר יעקב.
רחוב היסמין הינו רחוב ללא מוצא, בסביבת מגורים וותיקה אשר עוברת הליכי התחדשות, בעלת מאפיינים סוציו- אקונומים בינוניים.
מרבית הבניה החדשה בסביבת הנכס הינה תולדה של פיצולי מגרשים בעוד נתוני ההשוואה מרביתם מאזורים בהם הפיתוח הסביבתי ברמה יותר מודרנית וחדישה.
ניתנה התאמת מיקום לנשוא השומה עד לשיעור של כ- 15%-. ניתנה התאמת זמן למועד הקובע - הצמדה למדד מחיר הדיור.

10.2.3 ניתוח נתוני ההשוואה התבסס על הזכויות המפורטות בת.ב.ע..
בגין שטחי מגרשי ההשוואה, הונח כי הזכויות המועברות הינן בבעלות.

10.2.4 שטח המגרש נשוא השומה גדול ביחס לנתוני ההשוואה, ניתנה התייחסות לשטח חצר ממוצעת ולחצר שולית.

10.2.5 הוצאות הפיתוח:
שמאי המשיג מסכים להוצאות הפיתוח כמפורט בשומת המשיבה.

10.3. נתוני השוואה:

פירוט עסקאות מכר מגרשים דיווח רשות המסים:							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	ת.ב.ע	שטח אקוו'
1	06.01.2020	4040/437	דרך חיים	262	₪ 2,000,000	455-0473116	**256**
2	28.10.2020	4040/437	דרך חיים	213	₪ 1,790,000	455-0473116	**256**
3	19.03.2020	4040/438	צוקית	262	₪ 2,000,000	455-0473116	**256**
4	22.10.2020	4040/438	צוקית	205	₪ 1,800,000	455-0473116	**256**
5	06.07.2020	4040/581	ורדית	263	₪ 1,770,000	455-0137844	**250**
6	30.08.2020	4040/582	ורדית	262	₪ 1,950,000	455-0137844	**250**
7	20.08.2020	4040/244	הירמוך 12	244	₪ 1,870,000	ממ/1410/2	**287**
				244			

מס"ד	תאריך	גו"ח	התאמה לבעלות	התאמה למיקום	התאמה לזמן	מ"ר מבונה כולל מע"מ	
1	06.01.2020	4040/437	1	0.85	1.040	₪ 6,915	
2	28.10.2020	4040/437	1	0.85	1.015	₪ 6,043	
3	19.03.2020	4040/438	1	0.85	1.034	₪ 6,881	
4	22.10.2020	4040/438	1	0.85	1.015	₪ 6,077	
5	06.07.2020	4040/581	1	0.9	1.039	₪ 6,619	
6	30.08.2020	4040/582	1	0.85	1.027	₪ 6,819	
7	20.08.2020	4040/244	1	0.85	1.027	₪ 5,681	
ממוצע						₪ 6,433	
במעוגל						**₪ 6,430**	

ניתוח עסקה 1 על פי ת.ב.ע 455-0473116 (ממ/מק/6/1479)			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש (חלק 437)	475		
שטח בניה על פי ת.ב.ע	294.5		
שירות - עילי	36		
חניה לכל יח"ד	18		
מס' יח"ד	2		
מרתף	קונטור ק"ק		
תכסית	40%		
שטח קרקע מועבר בעסקה	262		
שטח בניה מועבר בעסקה	147		
תכסית	105		
עיקרי ק"ק	105	1	105
עיקרי ק"א	42	1	42
מרתף	105	0.5	52
חנייה	18	0.4	7
חצר	139.20	0.35	49
סה"כ מ"ר אקו'			**256**

ניתוח עסקה 5 על פי ת.ב.ע 455-0137844 (מק/1/1522)			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש 103	524	מספר יח"ד	2
שטח עיקרי - מגרש	314		
שטח מועבר	263		
זכויות מועברות - עיקרי	157		
אחוזי ניצול	60%		
תכסית	30%	79	
עיקרי ק"ק	79	1	79
עיקרי ק"א	78	1	78
שטח שירות עילי	25		0
חניה	18	0.4	7
יתרת שטח שירות	7	0.7	5
מרתף (כולל ממ"ד)	50	0.5	25
חצר	159.10	0.35	56
סה"כ מ"ר אקו'			**250**

ניתוח עיסקה 7 על פי ת.ב.ע ממ/1410			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	244		
אחוזי בניה	60%	146.40	
תכסית	30%	73.20	
עיקרי ק"ק	73.20	1	73.20
עיקרי ק"א	73.20	1	73.20
חדר על הגג	23.00	0.8	18.40
מרפסת גג	50.20	0.3	15.06
מרתף	73.20	0.5	36.60
חניה	15	0.4	6.00
סה"כ חצר	185.80	0.35	65.03
סה"כ מ"ר אקו'			**287**

שומה מכריעה - לבקרה בלבד								
מס"ד	שם השמאי	החלטה מיום	מועד קובע	גוש/חלקה	כתובת	שווי מר"מ	בהתאמה למועד הקובע	שווי מר"מ מתואם
1	חגית רובינסון	30.09.2021	17.01.2019	4040/437	דרך החיים 15	**6,597** ₪	1.073	7,082 ₪
			24.06.2020	4040/438	צוקית 7	**6,881** ₪	1.028	7,076 ₪
ממוצע								**7,079** ₪

11. תחשיב השומה:

חלופה 1			
שטח מגרש במ"ר			367
שטח בניה עיקרי		60%	220.2
תכסית		30%	110.1
מספר יח"ד			1
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	110.1	1	110.1
עיקרי עד 200 מ"ר	89.9	1	89.9
עיקרי שולי	20.2	0.9	18.2
מרתף	50	0.5	25.0
חנייה	15	0.4	6.0
סה"כ חצר	241.9		
חצר ממוצעת - ראשית	140	0.35	49.0
יתרת חצר	101.9	0.25	25.5
סה"כ מ"ר אקו'			323.7
שווי מר"מ			**6,430** ₪
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח			**2,081,102** ₪
סה"כ שווי במעוגל כולל מע"מ ופיתוח			**2,080,000** ₪
בניכוי עלויות פיתוח		253,069 ₪	**1,828,033** ₪
בניכוי מע"מ		1.17	**1,562,421** ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 13 לנוהל מקצועי מספר 3, מחודש פברואר 2018 , אני מאמצת את ערכי השווי אשר נקבעו בשומת שמאי המשיבה 1,882,358 ₪ (מיליון שמונה מאות שמונים ושניים אלף ושלוש מאות חמישים ושמונה ₪).
הערכים הנקובים כולל מע"מ והוצאות 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,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

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