תאריך עברי:	כ"ו/אב/תשפ"ג
תאריך לועזי:	13/08/2023
מס' תיק רמ"י:	900459588
מס' אופק:	48220
לקביעת שכ"ט:	6.41 יח' שומה

לכבוד:

גב' שירן מרציאנו,
צוות לקידום עסקאות מגורים
מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל:
shiranm@land.co.il

מר אושרי ברק,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל:
oshrib011@gmail.com

מר אברהם רם זיו,
שמאי מקרקעין מטעם
המשיג בדוא"ל:
ramziv10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 8002 חלקה 31, רחוב יונה פישר 1 פרדסיה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 04/06/2023 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות- מגורים, בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 2,528 מ"ר ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 2,104 מ"ר למלוא זכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אושרי ברק מיום 25/11/2022 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אברהם רם זיו מיום 16/05/2023 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 21/06/2023 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21/06/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 3 ימים נוספים.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא הפוטנציאל התכנוני ומקדמי ההתאמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8002
חלקה:	31
שטח רשום:	2,528 מ"ר

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'.

שטח העסקה: 2,104 מ״ר
מהות הנכס: קרקע למגורים בבניה נמוכה
כתובת עירונית: יונה פישר 1 פרדסיה

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, 25/11/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 16/07/2023 ע״י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

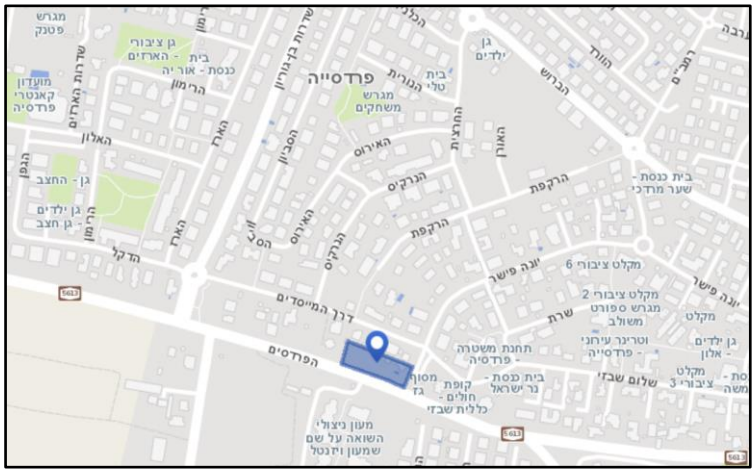
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלקה 31 בגוש 8002 ביעוד מגורים צמוד קרקע, הממוקם ברחוב יונה פישר 1 בפרדסיה.

6.1. הסביבה:

היישוב פרדסיה הינו יישוב קהילתי הממוקם מזרחית לכביש ארצי מס׳ 4, צפונית ליישוב צור משה ודרומית לצומת השרון ולעיר כפר יונה.

סביבת הנכס הנדון הינה אזור מגורים בחלקו הדרום – מזרחי של היישוב. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בבניה צמודת קרקע, ותיקה לצד חדשה ובמבני ציבור קהילתיים.
הפיתוח הסביבתי מלא .

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלקה 31 בגוש 8002, הממוקם בפינת הרחובות יונה פישר והפרדסים בחלק הדרומי של היישוב פרדסיה. החלקה מלבנית, רוחב בחזית לרחוב יונה פישר כ- 29 מ' ועומק כ- 86 מ', בשטח רשום של 2,528 מ"ר.

החלקה גובלת מדרום בדרך 5613 המהווה ציר תנועה מרכזי המקשר בין כביש 4 לישובים פרדסיה, צור משה וגואלים.

להלן גבולות החלקה:

צפון ומערב - בתי מגורים צמודי קרקע בבניה וותיקה.

מזרח - מבני ציבור

דרום - חומת אבן ומעברה רחוב הפרדסים/דרך 5613 המהווה ציר תנועה מרכזי.

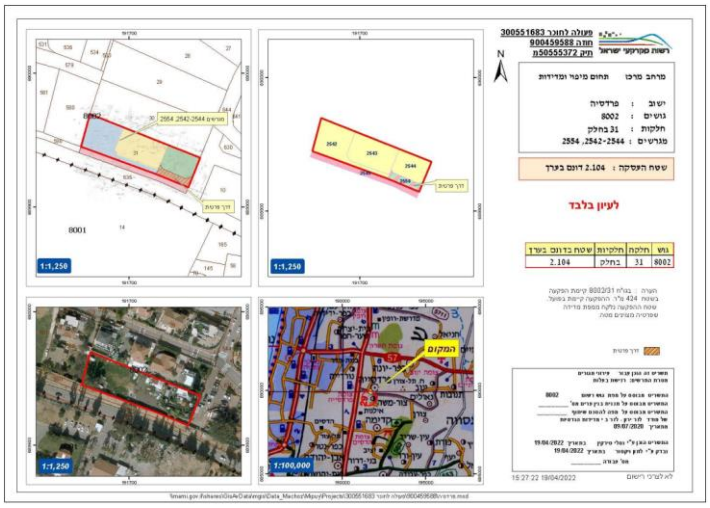
מביקור במקום על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי וותיק.

תמונות הנכס:





להלן תשריט רמ"י מיום 19/04/2022:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לתת חלקה שבנדון, מיום 03/07/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8002 חלקה 31 בשלמות

שטח רשום: 2,528 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל- בשלמות

חכירות: גור יוחנן 103/125

קארו מרים 11/125

גרייה ירון 11/125

קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.

הערות: הערה על חוב היטל השבחה מיום 19/04/1992 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים/ צפון שרון".

הערות: ע"פ התחייבות תיק 1-3-26 מיום 14/04/1992.

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מיום 08/11/1995.

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4342 מיום 26/10/1995.

תיקון הערת אזהרה סעיף 126 מיום 01/11/2018 לטובת גור יוחנן,

קאגו מרים, הערות: יורשי המנוחה יונה גריה

גרייה ירון, הערות: יורשי המנוחה יונה גריה.

הערת אזהרה סעיף 126 מיום 27/11/2007 לטובת בוסי רונן וורד

הערת אזהרה סעיף 126 מיום 24/12/2007 לטובת בנק לאומי למשכנאות בע"מ.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה (משק עזר) שנחתם ביום 28/05/2003 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל לבין גור יוחנן וגריה יונה. להלן עיקריו:

המקום: פרדסיה.

זיהוי המוחכר: גוש: 8002, חלקה: 31 (בחלק).

השטח המוחכר: 2,528 מ"ר בערך.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01/04/1987 וכלה ביום 31/03/2036.

מטרת החכירה: בניה חד- משפחתית.

קיבולת הבניה: 160 מ"ר מבונים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות החלות על הנכס:

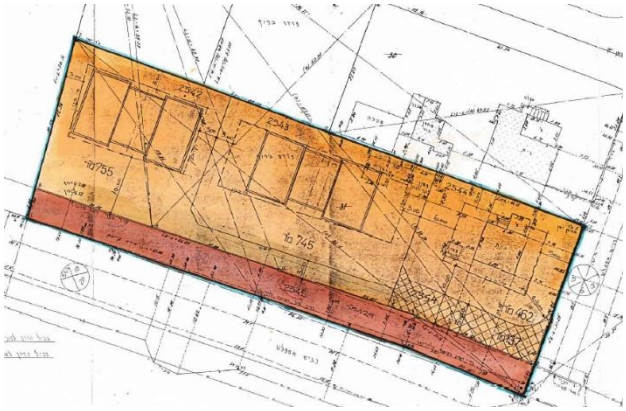
מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים ומידע תכנוני מיום 30/06/2021, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	פרסום תוקף	י.פ	עיקרי התכנית
הצ/מק/126/1-3	25/06/2002	5088	שינוי קו בנין
הצ/-3-1/100/א	29/08/1999	4799	הוראות לבניית מרתפים
הצ/3-1/58	14/01/1993	4076	תוכנית מפורטת
הצ/3-1/31/א	29/03/1990	3755	שטחי בניה
הצ/3-1/35	28/01/1990	3737	
הצ/3-1/100	25/06/1989	3672	מרתפים
הצ/3-1/200	28/04/1989	2653	סככות חניה
הצ/3-1/31	03/07/1988	3569	תוספת יח"ד
הצ/3-1/40/1	30/06/1985	3217	מרתפים
הצ/32/1-3	24/05/1984	3057	דו משפחתיים
הצ/3-1/א	04/11/1982	2863	בריכות שחייה

8.2. סיכום זכויות:

מגרש	שטח במ"ר	יעוד
2542	760	מגורים א'
2543	745	מגורים א'
2544	462	מגורים א'
2554	137	דרך פרטית
שטח מגרש מינמלי	460	700
מס' יח"ד	1	2
שטח בנייה ברוטו	40%	50%
תכסית	30%	
שטח מירבי למבני עזר	15 מ"ר עבור סככת חניה לכל יח"ד	
שטח מרתף	קונטור קומת קרקע	
מס' קומות	2	
בריכת שחייה	עד 12% מגודל המגרש הפנוי, גודל מגרש מינימלי לצורך הקמת בריכה 750 מ"ר	

תשריט תוכנית הצ/3-1/58



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי רמ"י	שמאי המשיג
1	₪ 5,010,000	₪ 5,955,000
2	₪ 15,200,000	₪ 11,830,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה וחילוץ שווי מר"מ.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב[2]:

מקור	גו"ח	תאריך	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	תמורה מתואמת	עלויות בניה	יתרת קרקע מתאומת זמן ובעלות	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח
שע"מ	8002/273	7.2.2022	273	170	₪ 4,000,000	₪ 3,809,523.81	₪ 1,105,000	₪ 2,704,524	262.7	₪ 10,296
שע"מ	8002/482	28.12.2021	363	225	₪ 3,880,000	₪ 3,695,238.10	₪ 1,462,500	₪ 2,232,738	268.30	₪ 8,322
שע"מ	8002/410	18.11.2021	264	263	₪ 3,456,000	₪ 3,291,428.57	₪ 1,709,500	₪ 1,581,929	196.5	₪ 8,051
שע"מ	8143/269	11.12.2021	250	160	₪ 3,700,000	₪ 3,592,233.01	₪ 960,000	₪ 2,632,233	241.3	₪ 10,909
שע"מ	8143/276	14.10.2021	250	160	₪ 3,650,000	₪ 3,543,689.32	₪ 960,000	₪ 2,583,689	241	₪ 10,707
									ממוצע	₪ 9,657
									במעוגל	**₪ 9,700**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם הפחתה למיקום - בשל סמיכות המגרש לרחוב הפרדסים המהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין צומת פרדסיה לרמת אמיר ומושב גאולים הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9
- חלופה 1 מקדם התאמה לפרטיות - יח"ד אחת ע"ע מגרש גדול, מקדם 1.1.
- חלופה 2 זכויות הבניה כולל פוטנציאל - הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התב"ע בשטח מגרש מינימלי של 700 מ"ר ניתן לנצל 2 יח"ד. לפיכך המגרש הנדון בשטח 2,104 מ"ר והוא ניתן לחלוקה לשלושה מגרשים עבור 6 יח"ד, תוך התחשבות בדרך גישה ליחידות הדיור הפנימיות.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 6 לשומת המשיב.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה 1- שווי ליח"ד 160 מ"ר+ ממ"ד			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
שטח מגרש במ"ר	**2,528**		
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	11
חצר ראשונית	600	0.25	150
חצר משנית	500	0.15	75
יתרת חצר	1,256	0.1	125.60
סה"כ שטח אקו'			521.40
מקדם פרטיות		1.1	
מתאם מיקום		0.9	
סה"כ שטח אקו'			**516.19**
שווי מר"מ			**9,700 ₪**
שווי במעוגל			**5,010,000 ₪**

חלופה 2 - שווי למלא זכויות כולל פוטנציאל למגרש בשטח 2,104 מ"ר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
שטח	**2,104**		
מס' יח"ד	**6**		
מרתף	526	0.5	263
קרקע עיקרי	526	1	526
קומה א'	526	1	526
ממ"ד	72	0.9	64.8
חניה	90	0.4	36
דרך גישה	301	0.1	30.1
בריכה	162	0.35	56.7
יתרת חצר	953	0.25	238.25
סה"כ שטח אקו'			**1,740.85**
מתאם מיקום		0.9	
שווי מר"מ			**9,700 ₪**
שווי במעוגל			**15,200,000 ₪**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

קיימת הסכמה עם שמאי המשיב ביחס לערכי שווי מ"ר מבונה בסיסי במרכז הישוב בסך 9,700 ₪ למ"ר כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- מקדם הפחתה למיקום - החלקה מצויה בקרבת כביש ראשי וקו מתח עליון ולכן הובא בחשבון מקדם הפחתה משולב 0.88

<u>חלופה 1:</u>

- מקדם התאמה לפרטיות - 1.1.
- שטח חצר שולית - השוק מייחס כיום ערכי שווי גבוהים מאשר בעבר לחצר ולכן שווי החצר לפי 1,000 מ"ר במקדם 0.2 ויתרת השטח במקדם 0.15 ולא כפי שנהג שמאי רמ"י.

חלופה 2 :

- אפשרויות ניצול ופוטנציאל - על החלקה אושרה תכנית מפורטת הכוללת חלוקת החלקה ל-3 מגרשים ודרך גישה. התכנית מאפשרת הקמת 5 יח״ד, 2 במגרש מינימלי של 700 מ״ר ו-1 יח״ד במגרש בשטח 400 מ״ר, התכנית מהווה את השימוש המיטבי.
- דחיה - שמאי רמ״י הביא בחשבון פוטנציאל עתידי של תוספת יח״ד בחלקה בניצול כולל של 50% בתוספת מבני עזר ומרתפים, תוספת זו דורשת הכנת תכנית מפורטת נקודתית לחלקה במסגרת התכנון החדש יש צורך לשנות את כלל מיקום היחידות וחלוקת השטחים ולכן יש לקחת בחשבון דחיה לניצול כלל הזכויות ל- 3 שנים.
- דרך גישה - כניסה לחלקה בעייתית עקב צירי סיבוב ולכן שטחי מעבר של 300 מ״ר. הועדה דורשת כיום דרך גישה ברוחב 6 מ׳ ואינה מסתפקת ב- 3 מ׳ כפי שנהגה בעבר.
- מקדם הפחתה לעורפיות - 4 מתוך 5 יח״ד ללא חזית ישירה לכביש ולכן נלקח בחשבון מקדם הפחתה 0.9.
- מקדם שווי למרתף - שטח המרתף בגובה 2.4 מ׳ ללא כניסה חיצונית אשר ומהווה שטח שירות, בשכונות הוותיקות של הישוב קיים ניצול חלקי, בפסיקות בהשגה נקבע מקדם 0.4.
- אומדן השווי - נבדק בשתי חלופות ניצול, חלופה 2/1 בהתאם לזכויות מאושרות ללא דחיה וחלופה 2/2 בהתאם לזכויות פוטנציאליות עם דחיה של 3 שנים עד לאישור תכנית מפורטת. התקבל שהשימוש המיטבי בהתאם לזכויות מאושרות עפ״י התב״ע.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

חלופה 1 - שווי ליח״ד 160 מ״ר+ ממ״ד			
שטח מגרש			**2,528**
מהות	**שטח**	**מ. שווי**	**שטח אקו׳**
עיקרי	160	1	160
ממ״ד	12	0.9	11
חצר ראשונית	600	0.25	150
חצר משנית	1,000	0.2	200
יתרת חצר	756	0.15	113.4
סה״כ שטח אקו׳			634.2
מקדם פרטיות			1.1
מתאם מיקום			0.88
סה״כ שטח אקו׳ מתואם			613.9056
שווי מ״ר מבונה			₪ 9,700
סה״כ שווי כולל מע״מ ופיתוח			**₪ 5,955,000**

חלופה 2/1 - תחשיב בהתאם לתכנית קיימת			
שטח מגרש			755
מס' יח"ד			2
מהות	**שטח**	**מ. שווי**	**שטח אקו'**
עיקרי גרעיני	320	1	320
עיקרי מעל 160 מ"ר ליח"ד	58	0.9	51.75
חניה 15 מ"ר ליח"ד	30	0.35	10.5
מרתף כולל ממ"ד עד 100 מ"ר	200	0.4	80
מרתף מעל 100 מ"ר שולי	26.5	0.3	7.95
חצר	489	0.25	122.25
שביל מעבר B	36	0.1	3.6
סה"כ שטח אקו'			596.1
מקדם מיקום בסמוך לכביש ראשי וחשמל			0.88
הפחתה ליח"ד עורפית ללא חזית לכביש			0.9
סה"כ שטח אקו' מתואם			472.07
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,700
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 4,579,095**
שטח מגרש			745
מס' יח"ד			2
מהות	**שטח**	**מ. שווי**	**שטח אקו'**
עיקרי גרעיני	320	1	320
עיקרי מעל 160 מ"ר ליח"ד	52.5	0.9	47.25
חניה 15 מ"ר ליח"ד	30	0.35	10.5
מרתף כולל ממ"ד עד 100 מ"ר	200	0.4	80
מרתף מעל 100 מ"ר שולי	23.5	0.3	7.05
חצר	410	0.25	102.50
שביל מעבר B	105	0.1	10.5
סה"כ שטח אקו'			577.8
מקדם מיקום בסמוך לכביש ראשי וחשמל			0.88
הפחתה ליח"ד עורפית ללא חזית לכביש			0.9
סה"כ שטח אקו' מתואם			457.6176
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,700
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח למגרש 2543			**₪ 4,438,891**
שטח מגרש			462
מס' יח"ד			1
מהות	**שטח**	**מ. שווי**	**שטח אקו'**
עיקרי גרעיני	160	1	160
עיקרי מעל 160 מ"ר ליח"ד	24.8	0.9	22.32
חניה 15 מ"ר ליח"ד	15	0.35	5.25
מרתף כולל ממ"ד עד 100 מ"ר	100	0.4	40
מרתף מעל 100 מ"ר שולי	38.6	0.3	11.58
חצר	362	0.25	90.50
סה"כ שטח אקו'			329.7
מקדם מיקום בסמוך לכביש ראשי וחשמל			0.88
סה"כ שטח אקו' מתואם			290.092
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,700
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח למגרש 2544			**₪ 2,813,893**
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 11,830,000**

חלופה 2/2 - 6 יח"ד כולל דחייה להכנת תוכנית מפורטת			
שטח מגרש לאחר הפקעה			**2,103**
מס' יח"ד			6
מהות	**שטח**	**מ. שווי**	**שטח אקו'**
מרתף כולל ממ"ד	526	0.40	210
עיקרי ק"ק	526	1	526.00
עיקרי ק"א	526	1	526.0
חניה	90	0.35	32
שביל מעבר	301	0.1	30.10
בריכת שחיה בניכוי חצר	120	0.1	12.00
חצר	953	0.25	238.25
סה"כ שטח אקו'			1,574
מקדם מיקום בסמוך לכביש ראשי וחשמל			0.88
הפחתה ליח"ד עורפית ללא חזית לכביש			0.9
סה"כ שטח אקו' מתואם			1,247
שווי מר"מ			₪ 9,700
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח למגרש 2542			**₪ 12,094,019**
דחייה לאישור תוכנית מפורטת 3 שנים בריבית 6%			0.8396
סה"כ שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 10,154,100**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 21/06/2023 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיג:</u>

- **הסכמות הצדדים** - אנו מסכימים על ערכי שווי מ"ר מבונה ועל הפוטנציאל, אך יש להדגיש שעל מנת לממש את הפוטנציאל יש להכין תכנית מפורטת ודחייה.
- **הפחתה למיקום:**

<u>כביש ראשי</u>: החלקה פונה לכביש ראשי עמוס, קיימת גדר אקוסטית בגובה 2.5 מ' אשר אינה חוסמת את הרעש.

<u>קו מתח גבוה</u>: עובר לכל אורך החלקה ובכניסה לחלקה מוצב טרנספורמטור. קיימת הכרעה באליכין בה נקבעה הפחתה של 10%.

<u>חלופה 1:</u>

- **מקדם חצר -** חצר ראשית 600 מ"ר מקדם 0.25, חצר המשנית 1,000 מ"ר במקדם 0.2 ויתרת החצר במקדם 0.15, וזאת בשונה משמאי רמ"י אשר קבע מקדמים נמוכים יותר.

<u>חלופה 2:</u>

- **דחיה -** שמאי רמ"י קבע את שווי כולל פוטנציאל ל- 6 יח"ד בניצול 50%, בהנחה שכל זכויות הבנייה מאושרות ואין צורך בהכנת תכנית מפורטת ודחיה. על החלקה תב"ע מפורטת המקנה זכויות ל- 5 יח"ד ולא ל-6 יח"ד, לשם תוספת יח"ד יש להכין תכנית מפורטת ואין וודאות כי הוועדה תאשר זאת ולכן יש לקחת בחשבון דחיה כדי להגיע להסכמות בין

החוכרים השונים, הכנת תכנית מפורטת ואישורה, 3 שנים בשיעור 6%

- **תחשיבים -** נערכו ביחס לזכויות הבנייה הזמינות כיום לעומת החלופה של דחייה לתכנית מפורטת, המסקנה שהחלופה של 5 יח״ד זמינות עדיפה. בגלל צורת החלקה יש צורך לבצע איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים על מנת להגיע לניצול המיטבי
- **הפחתה לעורפיות וגישה -** החלקה צרה וארוכה ולכן נוצרות 4 יח״ד עורפיות שלהן שביל גישה מאוד ארוך ללא חזית לכביש. מקובל לתת הפחתה של 5% ליח״ד עורפית, אך לאור העובדה כי נוצרות 4 יח״ד עורפיות יש לתת הפחת גדולה יותר של 10%.
- **מקדם מרתף -** בשומת רמ״י מקדם של 0.5, אך בגלל אופי הסביבה, אזור נחות יותר בפרדסיה והבניה נעשית בהיקפים נמוכים יותר, יש להביא בחשבון מקדם של 0.4.
- **חניה -** לא ניתן להחנות בשטח החניון שציין שמאי רמ״י כיוון שהשימוש מיועד לדרך וכניסה נוספת לפרדסיה ולכן החניה זמנית. שביל הגישה בתכנית המפורטת ברובו ברוחב של 3 מ׳, היום הועדה מחייבת שבילי גישה רחבים יותר.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציג רמ״י:</u>**

<u>חלופה 1:</u>

- **מקדם פרטיות -** הובא בחשבון מקדם פרטיות של 10%.
- **מקדם חצר -** חלוקת החצר בהתאם לסביבה, לחצר הראשונים שייכנו 770 מ״ר כך שניתן להסיק שמדובר על 2 חצרות, ולכן מקדמי החצר המשנית ויתרת החצר יהיו נמוכים יותר.

<u>חלופה 2:</u>

- **שביל גישה** - על החלקה חלה תכנית מפורטת הצ/3-58/1 ל- 5 יח״ד, ובה נקבע שביל גישה של 140 מ״ר, בעוד שבשומתנו הבאנו בחשבון שטח גישה גדול יותר.
- **דחיה** - רמ״י רואה את חלקה 31 כחטיבה שלמה ולכן אנו מעריכים את הקרקע בשלמות בשטח של 2.5 דונם. בהתחשב בצפיפות לפי התב״ע ניתן לבנות 6 יח״ד, זכויות הבניה 50% בתוספת של ממ״דים, לאור זאת אין בעיה לאשר את היחידה הנוספת.
- **חניה -** ממזרח למגרש קיים מגרש חניה ציבורי ולכן אין צורך להיכנס עם הרכב. הקרקע הופקעה בעבר ויועדה לדרך.
- **קו מתח -** בפסיקה המשותפת שהייתה באליכין היה פרוזדור חשמל, כאן אין קו מתח עליון ולא קו מתח תחתון אלא קו מתח 22 קילו וואט אשר מעביר חשמל לבתים וזאת בדומה לכל הסביבה.
- **כביש ראשי -** הכביש הראשי מוביל למושבים באזור, קיים קיר מבודד אשר מפריד בין הכביש לחלקה והוא מונע את הרעש, נילקח בחשבון מקדם הפחתה 0.9.
- **מרתפים -** מתקבל לכל יחידה שטח של 80 מ״ר למרתף, אשר מהווה שטח אפקטיבי במקדם 0.5. כיום ההעדפה היא לנצל מרתפים.
- **ערכי שווי -** הבעלים של הנכס מציע למכירה 6 יח״ד, כאשר המחיר המבוקש 2,900,000 ₪

בעוד שאנו הערכנו ב-2,700,000 ₪, השווי כולל בתוכו את הפוטנציאל.

- **סבירות -** עסקה מפברואר 2022 ברחוב שבזי, גו"ח 8002/17 חלקה בגודל 520 מ"ר צמודה למבנה ציבור ומצויה בשכונה ותיקה לבניית יחידה אחת, התמורה 3,500,000 ₪. לאור זאת חו"ד היא סבירה והגיונית על הצד הזהיר וזאת בהתייחס למגרשים שלנו ששטחם בגודל של מעל 750 מ"ר.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי מרכיב הקרקע בייעוד למגורים, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות- מגורים.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב הפוטנציאל התכנוני ומקדמי ההתאמה.
אני מקבלת את גישת שמאי המשיב לפיה לצורך קביעת ערכי השווי יש להתבסס על גישת ההשוואה לבתים בפרדסיה וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה תחת הנחה:**

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

10.2.2. **מקדם הפחתה למיקום:**

לאחר ביקור במקום, אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום. נשוא השומה פונה לקיר אקוסטי ומעברו דרך 5613 המהווה ציר תנועה מרכזי ובסמוך למבני ציבור ולכן נילקח בחשבון מקדם הפחתה של 0.9.

10.2.3. **מקדם הפחתה בגין קו מתח גבוה:**

לאחר ביקור במקום אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב, קווי החשמל העוברים בסמוך מעבירים חשמל לבתים בדומה לכל הסביבה ולא מהווים פרוזדור חשמל.

חלופה 1:

10.2.4. **מקדם התאמה לפרטיות:**

קיבלתי את עמדת הצדדים ובתחשיבי הובא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות בשיעור 10%.

חלופה 2:

10.2.5. **זכויות בניה עפ"י תב"ע + פוטנציאל:**

לטענת שמאי המשיב עפ"י הוראות התב"ע הצ/58/1-3, בשטח מגרש מינימלי של 700 מ"ר ניתן לבנות 2 יח"ד עם זכויות בניה של 50%. לפיכך המגרש הנדון בשטח 2,104 מ"ר ניתן לחלוקה לשלושה מגרשים לבנית 6 יח"ד, תוך התחשבות בדרך גישה ליחידות הדיור הפנימיות.
לטענת שמאי המשיג מבדיקתו השימוש המיטבי הקמת 5 יח"ד עפ"י התב"ע ולא 6 יח"ד בכפוף להכנת תכנית נקודתית, הכרוכה בשינוי מיקום כל יח"ד וחלוקת השטח בדחיה של 3 שנים.
לאחר שעיינתי בתשריט התב"ע, להערכתי ניתן להקים 6 יח"ד ללא שינוי משמעותי במיקום, לאור האמור, תחשיבי ל- 5 יח"ד זמינות עפ"י תב"ע הצ/58/1-3 בתוספת פוטנציאל דחוי עד להכנת תכנית ליח"ד שישית ותוספת הזכויות.

10.2.6. **דרך גישה:**

הובא על ידי בחשבון שביל מעבר ליחידות העורפיות (כולל הדרך הפרטית), ברוחב 3.5 לאורך החלקה במקדם 0.1, התואם מקדם מקובל לדרך.

10.2.7. **מקדם הפחתה ליח"ד עורפיות:**

לטענת שמאי המשיג יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה ליחידות העורפיות בשיעור 10%.
בתחשיבי נלקחה בחשבון דרך גישה לאורך כל החלקה ליחידות העורפיות ומקדם הפחתה בשיעור 5%.

10.2.8. **מקדם מרתף:**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב כי המרתף מהווה שטח אפקטיבי ולכן יש לקחת בחשבון מקדם 0.5.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. **שע"מ – בתים צמודי קרקע בפרדסיה:**

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	תמורה בהפחתת רווח יזמי	עלויות בנייה	יתרה לקרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר אקוי	התאמה לזמן	שווי מ"ר אקו' מתואם
1	07/02/2022	8002/273	הארז 20	1999	335	170	₪ 4,000,000	₪ 3,809,524	₪ 1,105,000	₪ 2,704,524	269	₪ 10,054	1.04	₪ 10,455
2	28/12/2021	8002/482	הכלנית 5	1994	363	225	₪ 3,880,000	₪ 3,695,238	₪ 1,462,500	₪ 2,232,738	275	₪ 8,126	1.05	₪ 8,496
3	11/12/2021	8143/269	הורד 20	1993	251	160	₪ 3,700,000	₪ 3,523,810	₪ 960,000	₪ 2,563,810	248	₪ 10,329	1.05	₪ 10,823
4	18/11/2021	8002/410	פרדסייה 11	1998	264	263	₪ 3,456,000	₪ 3,291,429	₪ 1,709,500	₪ 1,581,929	201	₪ 7,872	1.05	₪ 8,273
5	14/10/2021	8143/276	הורד 17	1994	250	160	₪ 3,650,000	₪ 3,476,190	₪ 960,000	₪ 2,516,190	248	₪ 10,156	1.06	₪ 10,722
ממוצע												₪ 9,308		₪ 9,754

10.3.2. **סיכום ערכי הבסיס:**

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ כולל פיתוח בסך **9,754** ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות חוזיות ליח"ד אחת בגודל 160 מ"ר			
שטח מגרש	2,528		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
חצר ראשונה	328	0.25	82
חצר שולית	500	0.2	100
חצר שולית	500	0.15	75
יתרת חצר	1,028	0.1	102.8
סה"כ			**531.8**
מקדם פרטיות			1.1
מקדם מיקום			0.9
סה"כ שטח אקו'			526.48
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,754
סה"כ שווי חלופה 1 במעוגל			**₪ 5,136,000**

חלופה 2 - שווי למלוא הזכויות עפ"י התב"ע + פוטנציאל			
שווי למלוא הזכויות עפ"י התב"ע			
שטח מגרש	2,104		
מגרש 2542	760		
מגרש 2543	745		
מגרש 2544	462		
דרך פרטית	137	דרך גישה	164
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מגרש 2542	**760**	**מס' יח"ד**	**2**
עיקרי	380	1	380
ממ"ד	24	1	24
מרתף	214	0.5	107.00
חניה	30	0.35	10.5
דרך גישה	59	0.1	5.9
חצר	457	0.25	114.25
סה"כ			641.65
מקדם עורפיות	0.95		**609.57**
מגרש 2543	**745**	**מס' יח"ד**	**2**
עיקרי	372.5	1	372.5
ממ"ד	24	1	24
מרתף	210.25	0.5	105.13
חניה	30	0.35	10.5
דרך גישה	105	0.1	10.5
חצר	399.75	0.25	99.94
סה"כ			622.56
מקדם עורפיות	0.95		**591.43**
מגרש 2544	**462**	**מס' יח"ד**	**1**
עיקרי	184.8	1	184.8
ממ"ד	12	1	12
מרתף	104.4	0.5	52.20
חניה	15	0.35	5.25
חצר	342.6	0.25	85.65
סה"כ			**339.9**
דרך פרטית	137	0.1	**13.7**
סה"כ אקו'			1,554.60
מקדם מיקום	0.9		**1,399.14**
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,754
סה"כ שווי			**₪ 13,647,094**

שווי המגרש ל- 6 יח"ד			
שטח מגרש במ"ר	2,104		
מס' יח"ד	6	שטח 2 יח"ד	**701.33**
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	1,052	1	1052
ממ"ד	72	1	72
מרתף	598	0.5	299
חניה	90	0.35	31.5
בריכה	120	0.35	42
דרך גישה	301	0.1	30.1
חצר	995	0.25	248.75
סה"כ שטח אקו'			1,775.35
שטח אקו' יח"ד חזיתית			295.89
שטח אקו' יח"ד עורפיות	0.95		1,405.49
סה"כ שטח אקו'			1,701.38
מקדם מיקום	**0.9**		**1,531.24**
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,754
סה"כ שווי			**₪ 14,935,562**
תוספת שווי פוטנציאל			₪ 1,288,468
דחייה לאישור תוכנית מפורטת 3 שנים בריבית 6%			0.84
תוספת שווי פוטנציאל דחוי			**₪ 1,081,823**
סה"כ שווי חלופה 2 במעוגל			**₪ 14,729,000**

12. השומה:

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 31 בגוש 8002, הממוקם ברחוב יונה פישר 1 בפרדסיה, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 2,528 מ"ר ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד בסך **5,136,000** ₪ (חמישה מיליון מאה שלושים ושישה אלף ₪)

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 2,104 מ"ר למלוא זכויות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל בסך **14,729,000** ₪ (ארבעה עשר מיליון שבע מאות עשרים ותשעה אלף ₪).

הערכים הנקובים 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,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.