תאריך עברי:	כ"ו טבת, תשפ"ג
תאריך לועזי:	19 ינואר, 2023
מס' תיק רמ"י:	203007125
מספרינו (אופק):	46837
לקביעת שכ"ט:	8.40

לכבוד:

גב' מאיה כץ,
צוות לקידום עסקות משקי עזר, מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: mayak@land.gov.il

מר משה דקל,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
רח' שפירא 16, רמת גן
בדוא"ל: gvili.dekel@gmail.com

מר יואל גבריאל,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' בן גוריון 22 ב', הרצליה
בדוא"ל: yoelgavriel@walla.com

הנדון: חלקה 75 בגוש 7188, מגרש 129[1], כפר חב"ד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 14/11/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע כולל מע"מ ופיתוח זאת לצורך גביית דמי חכירה - משק עזר, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח מגרש של 920 מ"ר לזכויות בניה למגורים על פי תכנית מאושרת (תב"ע)[2].

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח מגרש של חצי דונם לזכויות בניה למגורים של 160 מ"ר.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר משה דקל בשומה מיום 08/09/2022 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יואל גבריאל מיום 30/10/2022 - **להלן: "המשיג"**.

1.3. בתאריך 13/12/2022 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 14/12/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 21/12/2022.

1.4. בתאריך 15/12/2022 העביר שמאי המשיג דוח יועץ אקוסטי מיום 23/10/2022 ושומה שנערכה עבור הועדה המקומית לתו"ב שדות מיום 11/12/2022.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי ומקדמי ההתאמה הראויים.

---

[1] על פי תכנית גז/12/525.

[2] בהתאם להנחיית המשיבה יש לאמוד לפי מלוא הקיבולת הבניה בתב"ע, קרי, 350 מ"ר עיקרי.

2. זיהוי הנכס:

גו"ח:	חלקה 75 בגוש 7188
שטח רשום:	920 מ"ר
מגרש:	129 עפ"י תכנית גז/12/525
שטח נישום:	920 מ"ר / 500 מ"ר
מהות הנכס הנישום:	קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע
כתובת:	שכונת לוי יצחק, כפר חב"ד

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר לתאריך: 08/09/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי החת"מ ביום 18/01/2023.

6. תיאור הנכס והסביבה:

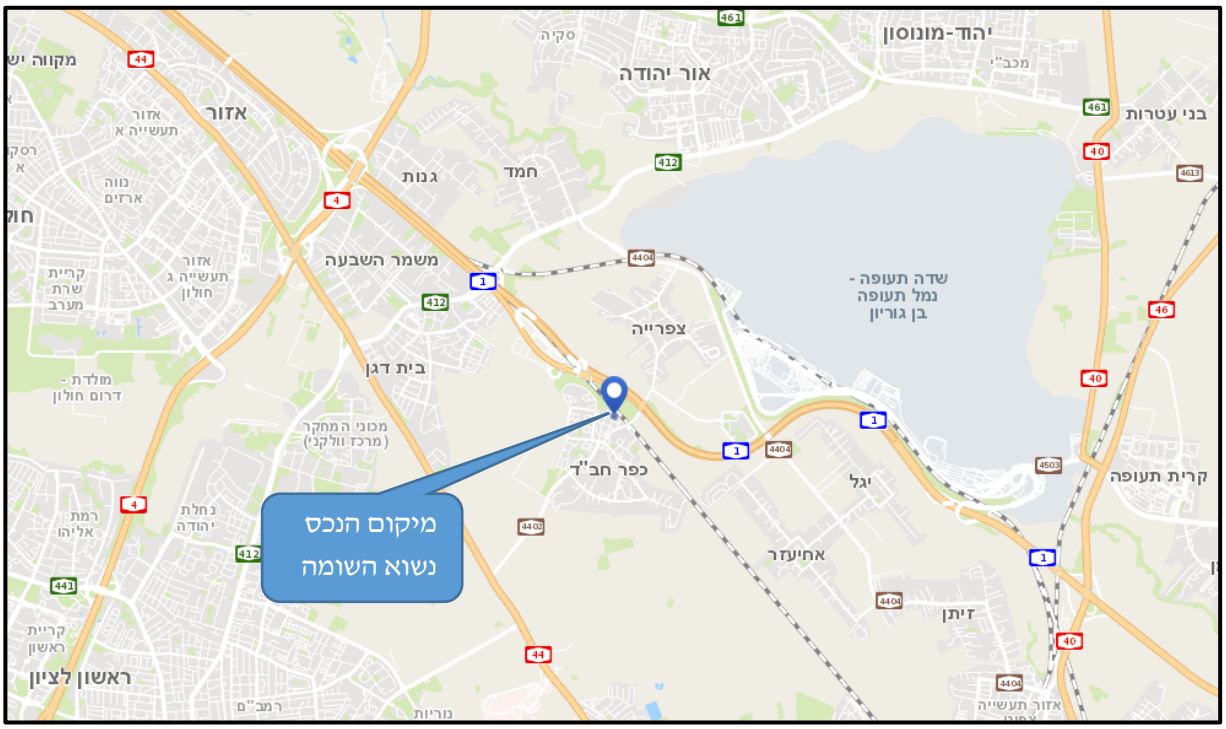
נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש מס' 129 עפ"י תכנית גז/12/525 המהווה את חלקה 75 בגוש 7188, המיועד לבניה צמודת קרקע והממוקם באזור הצפון-מזרחי של כפר חב"ד.

6.1. הסביבה:

כפר חב"ד הינו מושב עובדים דתי הנמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן בין כביש מס' 1 לכביש מס' 44. המושב גובל מצפון במושב צפריה, מדרום במושב ניר צבי והעיר רמלה, ממערב בעיר ראשון לציון והישוב בית דגן וממזרח במושבים יגל ואחיעזר.

כפר חב"ד מאופיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה. במושב נחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה. כמו כן, בתחומי המושב מצויים בתי ספר, גני ילדים, בתי מדרש ללימוד תורה, מרכזי קניות ותחנת רכבת המשמשת את תושבי הסביבה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות ותאורה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של מגרש למגורים המהווה את חלקה 75 בגוש 7188 בשטח רשום של 920 מ״ר והממוקם בקצהו הצפון-מזרחי של כפר חב״ד בסמוך למסילת הרכבת התוחמת את המושב ממזרח.

חלקה 75 מהווה מגרש מגורים עורפי אשר הגישה אליו הינה מתוך שביל פנימי המתחבר לרחוב ליקוטי דיבורים מדרום. צורת החלקה אי-רגולרית דמוית טרפז צלעותיה באורך ממוצע של כ- 30 מ׳.

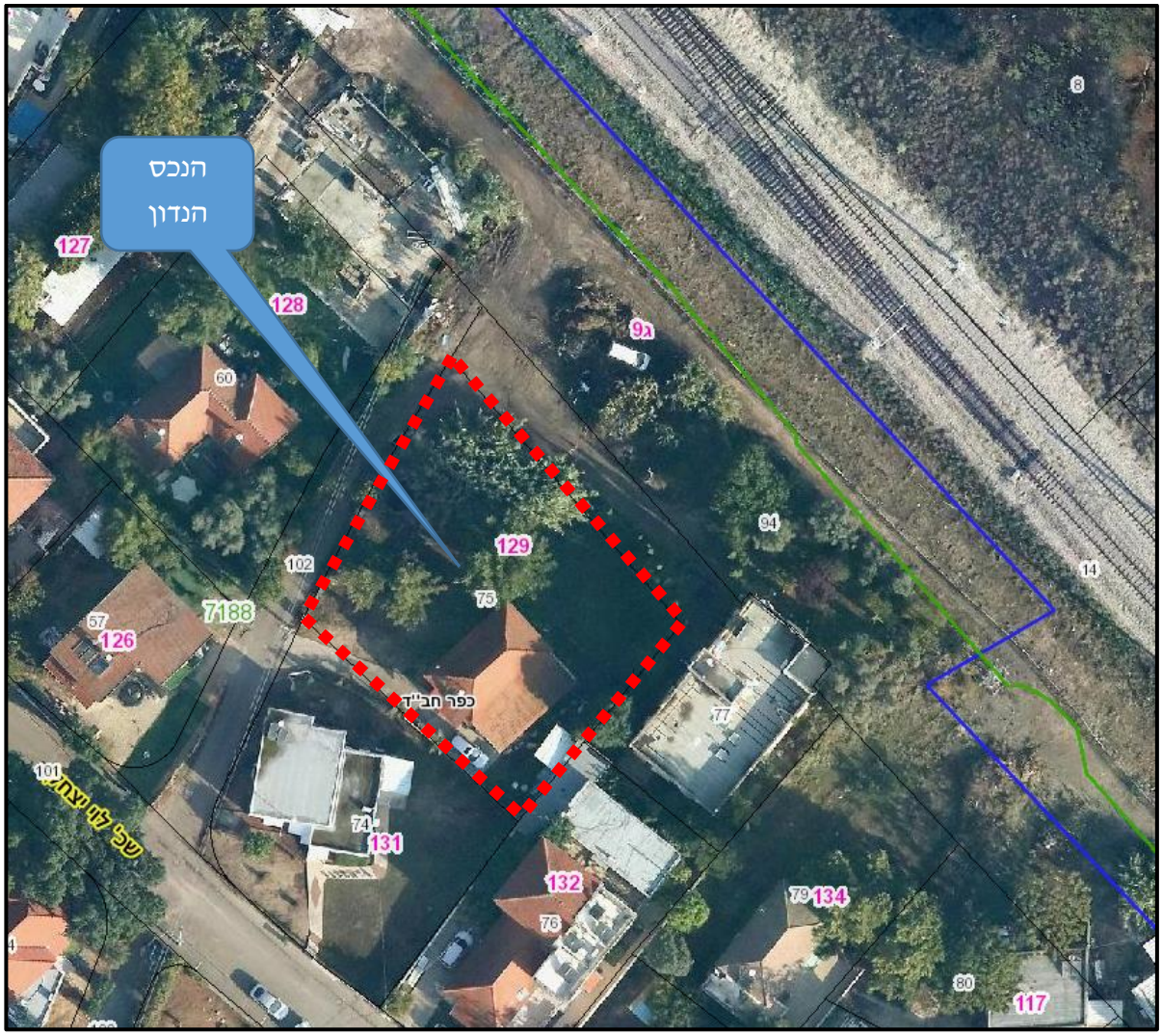
רחוב ליקוטי דיבורים הינו רחוב פנימי המתחיל מרחוב אדמו״ר האמצעי מדרום ומסתיים ברחוב הבעל שם טוב מצפון.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק.

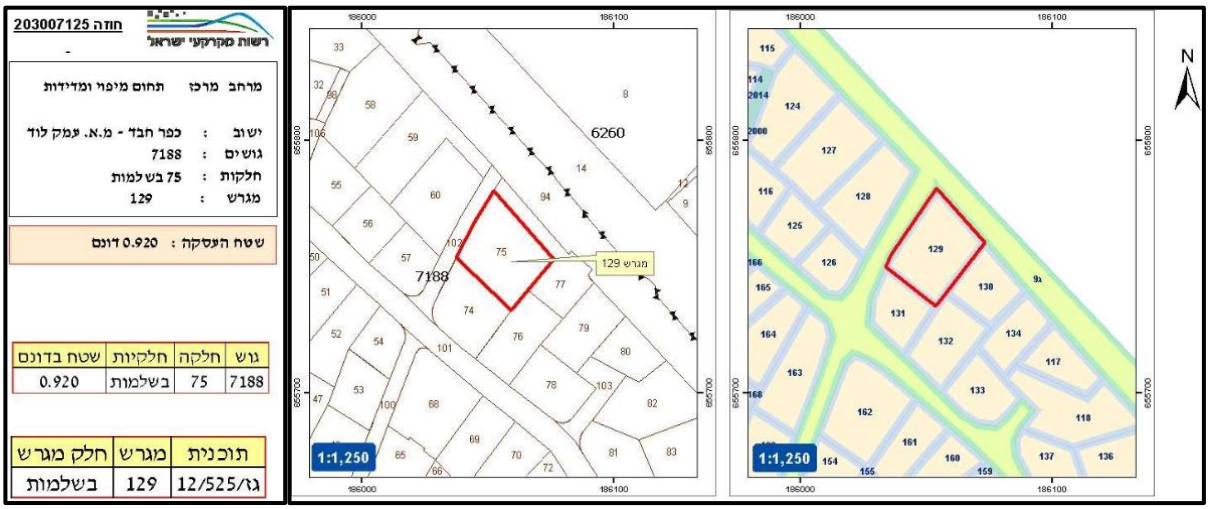
גבולות הנכס:

צפון - מזרח	-	רצועת קרקע ברוחב של כ- 6 מ׳ המשמשת שביל גישה לבית המגורים שבחלקה 77 ולאחריה רצועת קרקע ברוחב של כ- 15 מ׳ בייעוד לשטח פרטי פתוח הגובלת בתחום מסילת הרכבת.
מערב	-	שביל גישה פנימי המתחבר לרחוב ליקוטי דיבורים מדרום.
דרום/מזרח	-	בתים צמודי קרקע ותיקים.

מפת אורתופוטו מתוך אתר GIS של המועצה האזורית שדות דן (הסימון סכמטי ולהמחשה בלבד):



תשריט מדידה מתאריך 11/01/2022 שהועבר מרמ"י:



הנכס הנדון - מבט ממערב



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/01/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7188 חלקה 75
שטח רשום:	920 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח – בשלמות
חכירות:	חכירה ראשית לטובת אמיתי יוסף יצחק (1/2) ואמיתי ענבל (1/2).

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 30/10/2022 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל לבין אמיתי ענבל ויוסף יצחק. להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	גוש 7188 חלקה 75, מגרש 129 לפי תכנית מפורטת מס' גז/12/525.
שטח:	כ- 920 מ"ר
מטרת ההקצאה:	יחידת דיור אחת.
קיבולת הבניה:	שטח עיקרי – 350 מ"ר. שטח שירות 110 מ"ר. בסה"כ 460 מ"ר.
הייעוד:	מגרש 129 עפ"י תכנית גז/12/525 בייעוד מגורים לבעלי מקצוע.
תקופת החכירה:	49 שנים. החל מיום 29/09/2022 ועד ליום 28/09/2017.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הועדה האזורית שדות דן, הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	י.פ.	תאריך	מהות התכנית
גז/45	824	23/02/1961	התווית דרכים חדשות וקביעת אזורי תכנון.
גז/4/525	2887	27/01/1983	קביעת ייעודי קרקע והוראות בניה.
גז/12/525	3465	05/07/1987	קביעת ייעודים, דרכים, הוראות בניה, הסדרת פיתוח.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי למגורים בנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד	מגורים א' חד משפחתי
מס' יח"ד	1.
מס' קומות	עד 2 קומות.
שטח עיקרי	35% ולא יותר מ- 350 מ"ר (כולל מרפסות מקורות)[3].
שטחי שירות	מבני עזר ביתי כולל חניה ומחסן – 60 מ"ר + ממ"ד[4].
מרתף	50 מ"ר.
קווי בניין	קדמי – כמסומן בתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 3 מ'.
הוראות והגבלות לאזור הגובל במסילת הברזל	על הגבול המשותף תוקם גדר לפי תכנית סטנדרטית של הרכבת לאורך גבול של כ- 250 מ'. הגדר תהיה בגובה 2 מ' רשת עם צמחייה צפופה או סוללה עם צמחיה צפופה. קו הבניין לכל סוגי המבנים – 35 מ' מציר המסילה. בתחום שבין 35 – 50 מ' מציר המסילה – תותר רק באישור המהנדס הראשי של הרכבת.

הערה: בהתאם להזמנת השומה השטח העיקרי הנכלל בחלופה א' הינו 350 מ"ר.

8.3. רישוי:

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

---

[3] בהתאם להוראות תכנית גז/12/525, למשפחה ברוכת ילדים הכוללת 6 נפשות ומעלה תותר תוספת בניה של 15 מ"ר לנפש ולא יותר מ- 350 מ"ר לדירה.

[4] מבירור שנערך עם הועדה המקומית שדות דן עולה כי שטחי הממ"ד יהיו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בתכניות החלות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ומע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	4,960,000 ₪	1,841,446 ₪
ב'	2,160,000 ₪	872,976 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מנכסים בנויים ביישוב ועל גישת ההשוואה למגרש פנוי במושב צפריה ששווק במסגרת מכרז רמ"י מס' מר/328/2019. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[5]:

- עסקת מכר מתאריך 26/11/2020 של בית צמוד קרקע הידוע כמגרש 319 בכפר חב"ד, הכולל מגרש בשטח 554 מ"ר ושטח בנוי של 224 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 4,840,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 13/02/2020 של בית צמוד קרקע בכתובת שערי אורה 1 בכפר חב"ד, הכולל מגרש בשטח 448 מ"ר ושטח בנוי של 238 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 4,520,000 ₪.
- תוצאת מכרז רמ"י מס' מר/328/2019 מתאריך 02/02/2020 למגרש מס' 72 ביישוב צפריה, בשטח כולל של 650 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 2,953,822 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ, נכון למועד הקובע, הינו 9,482 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם[6].
- בהתאם להנחיות מזמין השומה באומדן חלופה א' הובא בחשבון שטח עיקרי של 350 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה לרעש/קירבה לפסי רכבת בשיעור של 0.93.
- בתחשיבי השומה ובניתוח עסקאות ההשוואה ניתנו המקדמים האקווי' הבאים: שטח עיקרי עד 280 מ"ר – 1, שטח עיקרי שולי – 0.9, ממ"ד עילי – 1, שטחי שירות – 0.45, מרתף – 0.5, חצר עד 520 מ"ר – 0.25, יתרת חצר – 0.2.

[5] ליתר פירוט ראו עמ' 7 לשומת המשיבה.

[6] בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.16 – 1.2 ובניתוח תוצאת מכרז רמ"י מס' מר/328/2019 הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 1.1.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
שטח מגרש: 920 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי - עד 280 מ"ר	280	1	280
שטח עיקרי - מעל 280 מ"ר	70	0.9	63
ממ"ד עילי	12	1	12
מבני עזר (ללא ממ"ד)	48	0.45	22
מרתף	50	0.45	23
חצר עד 520 מ"ר	520	0.25	130
יתרת חצר	165	0.2	33
סה"כ שטח אקווי'			562
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח קרקע ומע"מ			₪ 9,482
מקדם רעש/קירבה לפסי רכבת			0.93
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 4,960,000**

חלופה ב'			
שטח מגרש: 500 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	160	1	160.0
חצר	340	0.25	85.0
סה"כ שטח אקווי'			245.0
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח קרקע ומע"מ			₪ 9,482
מקדם רעש/קירבה לפסי רכבת			0.93
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 2,160,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מנכסים בנויים בכפר חב"ד. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[7]:

- עסקת מכר מתאריך 13/02/2020 של בית צמוד קרקע בכתובת שערי אורה 1 בכפר חב"ד, הכולל מגרש בשטח 448 מ"ר ושטח בנוי של 238 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 4,520,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 26/11/2020 של בית צמוד קרקע הידוע כמגרש 319 בכפר חב"ד, הכולל מגרש בשטח 554 מ"ר ושטח בנוי של 224 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 4,840,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 16/11/2021 של בית צמוד קרקע המצוי בגו"ח 7196/11 בכפר חב"ד, הכולל מגרש בשטח 401 מ"ר ושטח בנוי של 211 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 4,000,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ, נכון למועד הקובע, הינה 6,700 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם[8].
- הובא בחשבון כי הנכס הנדון סובל ממטרד רעש משמעותי מקו מסילת הרכבת המצוי בסמוך, המהווה את קו המסילה הראשי המחבר בין צפון לדרום. הפגיעה הינה חמורה ונוגעת באיכות חייהם (וייתכן שאף בבריאותם) של המשיגים. נוכח בעיית המטרד החמורה ואי הכללתה כנדרש בשומת המשיבה ערכו המשיגים מדידות רעש על ידי יועץ אקוסטי. המדידות מראות שטווח מפלס הרעש מגיע לסף של 72.8 דציבלים. לאור האמור, נקבע בהתבסס על מחקר השמאי הממשלתי הראשי משנת 2002 כי שיעור ההפחתה הראוי משווי הנכס הנדון בגין השפעת מטרד זה הינו 38.821%.
- הובא בחשבון כי הנכס הנדון מצוי בסמיכות לאזה"ת הכולל משחטת עופות ומפעל בשר וכן למרכז טיהור השפכים של היישוב. לפיכך בגין מטרד זה הובאה בחשבון הפחתה של 4%.
- בניתוח עסקאות ההשוואה ניתנו המקדמים האקווי' הבאים: שטח עיקרי – 1, ממ"ד – 1, שטחי שירות– 0.5, מרתף – 0.5, חצר – 0.25.
- בתחשיבי השומה ניתנו המקדמים האקווי' הבאים: שטח עיקרי עד 322 מ"ר – 1, יתרת שטח עיקרי – 0.8, ממ"ד – 0.8, שטחי שירות – 0.4, מרתף – 0.3, חצר עד 400 מ"ר – 0.25, יתרת חצר – 0.2.

---

[7] ליתר פירוט ראו עמו' 18 – 21 לשומת המשיג.

[8] בניתוח נתוני הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: התאמה לזמן – 1.1 - 1.2, הפחתה לרעש – 0.611, הפחתה לקרבה לאזה"ת ולמשחטת עופות – 0.96.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק	295.00	100%	295
יתרת עיקרי	55	80%	44
ממ"ד	12	80%	10
שירות (חניה ומחסן)	48	40%	19
מרתף	50	30%	15
חצר	400	25%	100
יתרת חצר	170	20%	34
סה"כ שטח אקווי'			517
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,563
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 1,841,446**

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	160.00	100%	160
חצר	340	25%	85
סה"כ שטח אקווי'			245
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,563
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 872,976**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 13/12/2022 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- **מאפייני הנכס והסביבה** – הנכס מצוי במיקום הנחות ביותר בכפר חב"ד – הוא חשוף לכביש מס' 1, ממוקם במרחק של כ-23 מ' ממסילות הרכבת, ללא קיר אקוסטי וסמוך לאזור התעשייה הכולל משחטה ומתקן לטיהור שפכים המייצרים ריחות לא נעימים אשר פוגעים באיכות חייהם של בעלי הנכס. על אף העלות הכספית הרבה, נערכה ביוזמת המשיגים בדיקה לרעשים על ידי מודד מוסמך וזאת משום שבשומת המשיבה לא ניתן ביטוי מספיק למטרדי הרעש ולפגיעה בשווי הנכס המלווה בכך. בבדיקה נקבעו ממצאים המצביעים על חומרת מפגעי הרעש. עוד יצוין כי קיימת תכנית להרחבת מסילות הרכבת דבר שיעצים את המטרד אשר קיים כבר היום. יודגש כי השומה הינה ספציפית לנכס נשוא השומה על שלל מאפייניו ואין מקום להשליך ממנה על נכסים אחרים בכפר חב"ד. עקב המפגעים הרבים מתבקש השמאי המחוזי לבצע את הביקור בנכס בעצמו, בעדיפות לשעות הבוקר, על מנת שיתרשם מהמטרדים הנ"ל.

הנכס אוכלס על ידי המשיגים לפני כ-16 שנה במטרה לשמור על קרבה להוריו של המשיג. הנכס הינו אחד מתוך ארבעה נכסים בכפר חב"ד שנמצאים בצמידות למסילות הרכבת. השכונה בה ממוקם הנכס נחשבת לשכונה פחות טובה מיתר השכונות בכפר חב"ד ואינה מספקת תשתיות מספיקות. המשיגים חיים במציאות בלתי אפשרית כתוצאה מהמטרדים הנ"ל. קיים אצלם חשש רב מההשפעות הבריאותיות בגין הסבת הרכבות לחשמלית. בנוסף לכך, יש להביא בחשבון כי כתוצאה מהקרבה לרכבת עלולות להיות מגבלות בניה במגרש.

- **סבירות תוצאת שומת המשיבה** – בשומה של הוועדה המקומית כפר חב"ד נקבע לנכס הממוקם באותה השכונה של נכס נשוא השומה ובמרחק של כ-200 מ' ממסילות הרכבת שווי מ"ר מבונה של כ-6,875 ₪ למועד קובע 06/2022. שווי הנמוך משמעותית משומת המשיבה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **מאפייני הנכס והסביבה** – הנכס נמצא במרחק של כ-34 מ' ממסילות הרכבת. מיקום שנחשב קרוב למסילות הרכבת, אך אינו קרוב כפי שמציג שמאי המשיגים. כלל הנכסים בכפר חב"ד חשופים לרעשי רקע מעבר לסטנדרט – הן מקרבה לצירי תנועה והן מקרבה לנתב"ג. יש להביא בחשבון כי בתב"ע של אזור התעשייה קיים איסור להקים משחטה. כמו כן, מתוכננת הקמת קיר אקוסטי בסמוך לפסי הרכבת וחישמול הרכבת דבר אשר יפחית משמעותית את הפגיעה מהרעש. בשומת המשיבה ניתן ביטוי הולם לנושא ההפחתות למפגעי הרעש ומיקום הנכס.

- **ניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיג** - בשומת המשיגים ישנה אי אחידות בין המקדם האקווי' שניתן למרתף ולשטחי השירות בניתוח נכסי ההשוואה לבין המקדם שניתן בתחשיב השווי.

- **רווח יזמי** – בשומת שמאי המשיגים נקבע שיעור רווח יזמי של 20% - ערך הגבוה מהשיעור שנקבע בקווים המנחים העומד על 0 – 5%.

- **ייעול תפקוד הרכבת ומזעור המפגעים** – מתוכננת בעתיד הקרוב בניה של קיר אקוסטי תחת מסמך מחייב של תת"ל 33. כיום רוב הרכבות עוברות הסבה לרכבות חשמליות. ישנה הפרדה מפלסית המצמצמת את רעשי הרקע הנובעים מתפקודה השוטף של הרכבת. בנוסף ישנם אמצעים זולים הניתנים להתקנה במבנה כדי למזער את המפגעים ולשפר את איכות חייהם של הנישומים.

- **דו"ח לבדיקת רעשים** – בנספח שצורף לשומתם של המשיגים מציין המומחה כי הדוח "אינו מוגש כחוות דעת". כמו כן, הבדיקה שנערכה אינה תואמת לבדיקות הרעש שצריך להיעשות בבדיקת רעש הנובע מרכבות. המחקר של השמאי הממשלתי שהובא בשומת המשיגים הינו רק לרעש הנובע מכבישים ולא לרכבות ובנוסף המחקר מתייחס לבנייה רוויה ולא לצמודי קרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי וההתאמה הנדרשת למיקום באומדן שווי הנכס הנדון.

הפער בין הצדדים בקביעת ערכי הבסיס נובע ממסד נתונים ודרך ניתוח שונה - בשומת המשיבה הובאו בחשבון שני נתוני השוואה לנכסים בנויים בכפר חב"ד וכן תוצאות מכרז רמ"י למגרש למגורים במושב צפריה. לעומת זאת, בשומת המשיג הובאו בחשבון שלושה נתוני השוואה לנכסים בנויים בכפר חב"ד (שניים מתוכם הובאו בחשבון בשומת המשיבה).

כפר חב"ד הינו מושב ייחודי מבחינת הרכב האוכלוסייה המתגוררת בו אשר נמנית, רובה ככולה, עם חסידות חב"ד. מבדיקה שערכתי לא אותרו על ידי עסקאות השוואה רלוונטיות נוספות שנערכו בכפר חב"ד מלבד אלו שהוצגו בשומת המשיג. על אף שהעסקאות הנ"ל נערכו לנכסים בנויים ובניתוחם נדרש שימוש בגישת החילוץ אשר תוקפה על פי התקינה השמאית נמוך מגישת ההשוואה, ועל אף שאחת מעסקאות ההשוואה נערכה במועד המוקדם בלמעלה משנתיים מהמועד הקובע לשומה, אני סבור כי בשומת הנכס הנדון לאור מאפייניו הייחודיים של המושב יש להעדיף הסתמכות על נתונים אלו על פני נתונים מיישובים אחרים.

כאמור, המחלוקת העיקרית הנוספת בין הצדדים נוגעת להתאמה הנדרשת בגין מיקום הנכס הנדון. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה בשיעור של 7% בגין קירבה לפסי הרכבת, המשיג הביא בחשבון בתחשיבו הפחתה בשיעור 38.8% בגין מטרד הרעש העולה מפסי הרכבת והפחתה נוספת בשיעור 4% בגין קרבה לאזור התעשייה[9].

בביקור שערכתי בנכס הנדון ובסביבתו התרשמתי כי אכן קיים מטרד ממשי מקרבת הנכס הנדון למסילת הרכבת. מטרד אשר צפוי לגדול בעתיד כאשר תורחב המסילה ותנועת הרכבות תגדל. עם זאת, אני סבור כי המחקרים עליהם הסתמך שמאי המשיג המתייחסים להשפעה של רעש הנובע מקרבה כבישים על שווי דירות מגורים בבניה רוויה, אינם רלוונטיים לנכס הנדון ושימוש בהם כפי שנעשה בשומת המשיג מוביל לתוצאה קיצונית שאינה סבירה. לטעמי ההפחתה הראויה בגין מיקום הנכס בהתייחס למיקום נכסי ההשוואה שהובאו בחשבון על ידי הינה בשיעור של 20%.

יוער כי איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה נוספת בגין קרבה לאזור התעשייה. הנכס הנדון עורפי ומצוי במרחק משמעותי מאזור התעשייה. ככל ואכן קיימת השפעה בגין גורם זה הרי שהיא מגולמת במגלם ההפחתה למיקום אשר נקבע על ידי לעיל.

בהתאם לאמור, שומת ההכרעה תיערך בהתבסס על גישת החילוץ מנתוני השוואה לנכסים בנויים המצויים בכפר חב"ד, תחת ההתאמות הנדרשות. יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

---

[9] יוער כי מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון בשומת המשיג יושמו על השווי הבנוי. משכך, ההפחתה האפקטיבית המצרפית שהובאה בחשבון על ידו הינה 57% משווי הקרקע.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>השטח העיקרי באומדן חלופה א'</u>**

בהתאם להזמנת השומה באומדן חלופה א' הובא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 350 מ"ר.

10.2.2. **<u>היקף שטחי השירות באומדן חלופה א'</u>**

מבירור שערכנו עם הועדה המקומית שדות דן עולה כי שטח הממ"ד יהיה בנוסף לשטחי השירות המפורטים בתכניות החלות.

10.2.3. **<u>מקדם התאמה לפרטיות (בינוי חד/דו משפחתי)</u>**

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לפרטיות/בינוי חד משפחתי בשיעור 1.05.

10.2.4. **<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 5% לשנה.

10.2.5. **<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.

10.2.6. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.2.7. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

לצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים –

מס"ד	תאריך	גו"ח	תב"ע	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה מדווחת	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מקדם זמן	התאמה לבינוי (חד/דו משפחתי)	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	16/11/2021	7196/11	גז/525/18	401	211	₪ 4,000,000	1993	₪ 7,907	1.04	1.05	1.045	₪ 9,028
2	13/02/2020	6258/83	גז/525/27/א	448	238	₪ 4,519,999	2000	₪ 7,351	1.13	1.00	1.045	₪ 8,669
3	26/11/2020	7188/17	גז/525/12	554	243.4	₪ 4,840,000	2004	₪ 6,894	1.09	1.00	1.09	₪ 8,185
								שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם				**8,627** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 1			
שטח מגרש (במ"ר)			401
תמורה בעסקה			₪ 4,000,000
תרומת הבנוי			₪ 1,160,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,839,500
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי (שתי יח"ד)	260	1	260.0
ממ"ד	24	0.9	21.6
מחסן	30	0.5	15.0
חניה	30	0.3	9.0
חצר	214	0.25	53.5
סה"כ שטח אקווי'			359.1
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**7,907** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 2			
שטח מגרש (במ"ר)			448
תמורה בעסקה			₪ 4,519,999
בניכוי רווח יזמי (1.05)			₪ 4,304,761
עלויות בניה			₪ 1,606,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,698,261
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
יתרת שטח עיקרי	65	0.85	55.3
ממ"ד	12	0.9	10.8
מחסן	12	0.5	6.0
חניה	20	0.3	6.0
יתרת שטחי שירות עיליים	6	0.4	2.4
מרתף	60	0.5	30.0
חצר	226	0.25	56.6
סה"כ שטח אקווי'			367.1
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**7,351** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 3				
שטח מגרש (במ"ר)				554
תמורה בעסקה				₪ 4,840,000
בניכוי רווח יזמי (1.05)				₪ 4,609,524
עלויות בניה				₪ 1,703,800
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח				₪ 2,905,724
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם אי ודאות**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר- זכויות מוקנות (35%)	193.9	1	1	193.9
תוספת שטח עיקרי עד 200 מ"ר - הקלה כמותית	6.1	0.5	1	3.1
יתרת שטח עיקרי - הקלה כמותית	27.14	0.425	1	11.5
יתרת שטח עיקרי - מותנה במספר נפשות במשפחה	122.86	0.85	0.7	73.1
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
מחסן	15	0.5	1	7.5
חניה	25	0.3	1	7.5
יתרת שטחי שירות עיליים	20	0.4	1	8.0
מרתף	50	0.5	1	25.0
חצר עד 500 מ"ר	281	0.25	1	70.3
יתרת חצר	54	0.2	1	10.8
סה"כ שטח אקווי'				421.5
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 6,894**

11. תחשיבי השומה

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200.0	1	200.0
יתרת שטח עיקרי	150.0	0.85	127.5
ממ"ד	12.0	0.9	10.8
מרתף	50.0	0.5	25.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	25.0	0.3	7.5
יתרת שטחי שירות עיליים	20.0	0.4	8.0
חצר עד 500 מ"ר	153.0	0.25	38.3
יתרת חצר	420.0	0.2	84.0
סה"כ שטח אקווי'			508.6
התאמה למיקום			0.80
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 8,627
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 3,510,000**

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	160	1	160.00
חצר	340	0.25	85.00
סה"כ שטח אקווי'			245.00
התאמה למיקום			0.80
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 8,627
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 1,690,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 129 עפ"י תכנית ג/12525 המהווה את חלקה 75 בגוש 7188 בכפר חב"ד, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי חכירה - משק עזר, בחלופות הבאות:

חלופה א': 3,510,000 ₪ (שלושה מיליון, חמש מאות ועשרה אלף ₪).

חלופה ב': 1,690,000 ₪ (מיליון, שש מאות ותשעים אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים 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,

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: dovv@land.gov.il