תאריך עברי:	י״א טבת תשע״ט
תאריך לועזי:	19 דצמבר 2018
מס׳ תיק רמ״י:	50085264א
מספרינו (אופק):	33409
לקביעת שכ״ט:	5.65 יח׳ שומה

לכבוד:

הגב׳ יהב מיכל	הגב׳ איזבלה בן יונה	מר גולי מרום
צוות שירות 1	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רמ״י - מרחב שירות ת״א-מרכז	רח׳ שושנה דמארי 21, חולון	משק 41, מושב ירחיב
michalle@land.gov.il	isabella@bezeqint.net	gulimarom@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 מגרש המיועד למגורים - צמוד קרקע, גוש 6840 חלקות 14 (בשלמות) ו- 86 (בשלמות) שדרות בן גוריון 81, אזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 11.04.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י הזכויות החוזיות ל- 2 יח״ד בשטח 160 מ״ר כל אחת על מגרש בשטח של 1,970 מ״ר, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין הגב׳ איזבלה בן-יונה ביום 31.10.2017 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם ב״כ בעל הזכויות (מר מוסא יחיה ז״ל) בנכס, עו״ד מנשה יהודה משה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולי מרום מיום 27.11.2017 - **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 06.06.2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן:

מטעם המשיג: מר גולי מרום, שמאי מקרקעין.

מטעם המשיבה: הגב׳ איזבלה בן-יונה, שמאית מקרקעין.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10.06.2018, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01.07.2018.

1.4. ביום 03.07.2018 העבירה לידנו השמאית מטעם רמ"י, נתוני השוואה נוספים, שלטענתה לא דווחו במועד עריכת שומתה.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6840	
חלקה:	14 (בשלמות)	86 (בשלמות)
שטח החלקה:	1,746 מ"ר	224 מ"ר
סה"כ שטח מגרש:	1,970 מ"ר	
מהות הנכס:	קרקע למגורים - צמוד קרקע	
כתובת עירונית:	שדרות בן גוריון 81, אזור	

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 המשיבה, דהיינו לתאריך: 02.10.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17.12.2018 על ידי הח"מ.

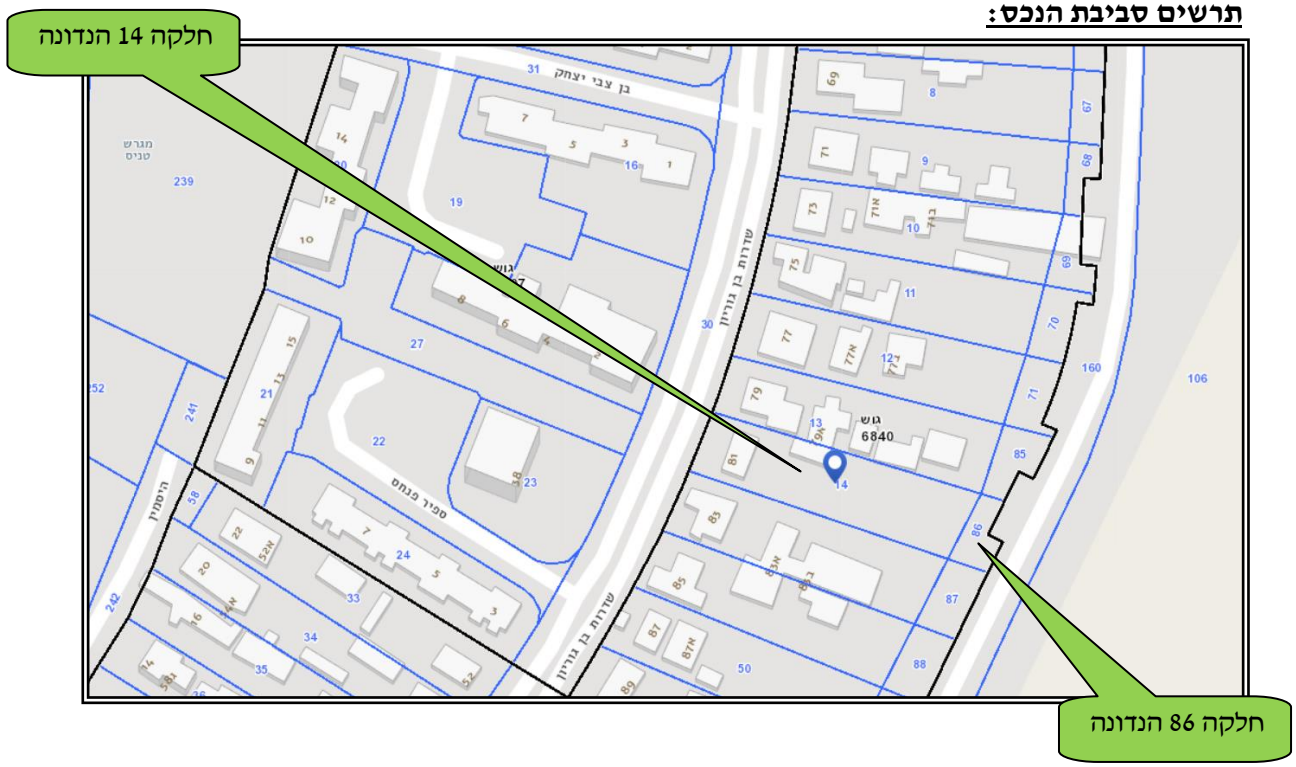
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש ביעוד למגורים - צמודי קרקע, הממוקם בחזית מערבית לשדרות בן גוריון 81, ובחזית מזרחית לרחוב שבזי במועצה המקומית אזור.

6.1. הסביבה:

אזור הינה מועצה מקומית הממוקמת צפונית מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצירי תנועה ראשיים כגון כביש ארצי מס׳ 1 (כביש תל אביב-ירושלים) וכביש ארצי מס׳ 4 (כביש גהה).
שדרות בן גוריון, בקטע הנדון, מהוות רחוב דו סטרי, התחום על ידי רחוב יצחק בן צבי מכיוון צפון ורחוב פנחס ספיר מכיוון דרום.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים, רוב המבנים מבניה ותיקה, חלקם מבניה חדשה וחלקם עברו שיפוץ לאורך השנים, לצד בניה רוויה ותיקה של 4-8 קומות, חלקה מעל קומת קרקע וחלקה מעל קומת עמודים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות עירוניות תאורה וכו׳.
רמת הפיתוח ברחוב שבזי, בקטע הנדון, הינה חלקית ובמצב תחזוקתי ירוד באופן יחסי.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את חלקות 14 ו- 86 בגוש 6840, בשטח רשום של 1,746 מ״ר ו- 224 מ״ר בהתאמה וסה״כ שטח מגרש של 1,970 מ״ר.

צורת המגרש הינה אי רגולרית עם חזית מערבית לכיוון שד׳ בן גוריון וחזית מזרחית לכיוון רחוב שבזי.

רחוב שבזי מהווה את הרחוב הקיצוני ביותר באזור מכיוון מערב ומעברו ממוקם מחלף גנות הכולל את הכביש הארצי מס׳ 1 ואת הכביש הארצי מס׳ 4.

בחזית המגרש (לכיוון שד׳ בן גוריון) ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, מבניה ותיקה.

יתרת המגרש ריקה מבניה וכוללת עצים, צמחיה ועשבים שוטים.

בחזית החלקה בפינה הדרום מערבית ממוקם עמוד חשמל הכולל שנאי.

<u>תמונות מהנכס</u>

<u>חזית המגרש (שדרות בן גוריון)</u>



<u>עורף המגרש (חזית לרחוב שבזי)</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 09.12.2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6840 חלקות 14 ו- 86; רשות מקומית - מ. מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון
שטח רשום: 1,746 מ"ר ו- 224 בהתאמה
בעלי הזכויות: מדינת ישראל - בשלמות

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 25.01.1977, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מוסה יחיא ומוסה רומא.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום: אזור
זיהוי המוחכר: גוש 6023 חלקה 43, 34, 33 10 (חלק), מגרש 114 עפ"י תב"ע מאא/73,
השטח המוחכר: 1,992 ממ"ר בערך.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 12.12.1976 וכלה ביום 11.12.2025.
מטרת החכירה: בית מגורים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות בנין עיר:

על החלקה הנדונה חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
מאא/במ/165/20	17.06.1993	4123	קביעת תנאים לתוספת יח"ד, שינוי יעוד
מאא/221	21.08.2002	5104	קביעת הנחיות להקמת בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות וגדרות
תמ"א/2/4	25.05.1997	4525	תכנית מתאר ארצית. הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים
מאא/237/א	10.08.2011	6278	שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ב'
מאא/254	06.03.2016	7221	קביעת הנחיות ומגבלות לבניה במפלס הגג
מאא/256	11.09.2016	7338	קביעת הנחיות ומגבלות לבניית מרתפים במגורים צמודי קרקע

זכויות בניה:

יעוד : מגורים.

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.

צפיפות : עד 4 יח"ד לדונם נטו.

שטחי בניה מותרים עיקרי : לכל יח"ד קרקע בשטח בסיסי של 250 מ"ר:
- קומת קרקע - עד ולא יותר מ- 100 מ"ר.
- קומה א' - עד ולא יותר מ- 80 מ"ר.
- בשתי הקומות יחד עד ולא יותר מ- 160 מ"ר.

מספר קומות : 2 קומות + מרתף + גג.

מרתף : בקונטור קומת הקרקע ולא יותר מ- 40% משטח המגרש, הקטן מבניהם.
אסורה הקמת מטבחון במרתף. אסורה כניסה חיצונית למרתף.
תותרנה חצרות אנגליות שעומקן עד 1.5 מ' מגובה תקרת המרתף וששטחן יחדיו עד 12 מ"ר משטח הדירה.

חדר על הגג : חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד בגובה 2.5 מ'.
בעליית גג - ניצול חלל הגג, רום הגג עד 6.5 מ', שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%.

בריכת שחיה : בשטח 30 מ"ר ובעומק של 1.5 מ'. מבנה עזר תת קרקעי עד 10 מ"ר.

מחסן : בבית צמוד קרקע לא יעלה על 10 מ"ר.

חניה מקורה : 2 חניות ליח"ד - 30 מ"ר.

קווי בנין : לרחוב - לפי התשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

הערה:

המבקש להגדיל את שטח הקרקע ליח"ד מעל לשטח בסיסי של 0.250 דונם קרקע ליח"ד, יזוכה בתוספת שטח בניה לזה שפורט לעיל כדי 30% משיעור שטח הגדלת המגרש (שטח קרקע מוצע פחות שטח בסיסי 0.250 דונם) והתוספת הזו תחולק בין קומת הקרקע וקומה א' שווה בשווה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיבה	המשיג
₪ 2,000,000	₪1,517,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית מטעם המשיבה על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם עסקאות מכר ומכרז רמ"י למגרשים ריקים במועצה המקומית אזור, בסביבת הנכס, לשנים 2016-2017 כדלקמן[1]:

כתובת		גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	מס' יח"ד	שטח	מתוך	שטח רשום	מחיר למ"ר קרקע	מקור מידע
בן גוריון 52		006840-0033-001-00	11/06/2017	₪ 2,100,000	2	500	1,881	1,881	₪ 4,200	מס שבח
ההגנה		006042-0151-000-01	06/02/2017	₪ 2,550,000	2	553	1,106	4,611	₪ 4,611	מס שבח
ארלוזורוב 2		006025-0092-001-00	16/10/2016	₪ 4,400,000	3	756	1,599	5,820	₪ 5,820	מס שבח
שפרינצק		006002-0072-000-00	18/09/2016	₪ 7,187,023	6	1,569	1,569	1,569	₪ 4,581	מכרז רמ"י
				כולל גילום מע"מ ופיתוח וגילום של 5% בגין אופי העסקה						
הרצוג 4		006026-0161-000-00	28/07/2016	₪ 1,500,000	1	247	494	494	₪ 6,073	מס שבח
			סה"כ	**₪ 17,737,023**	**14**	**3,625**		**ממוצע רגיל**	**₪ 5,057**	
		שטח מגרש ממוצע ליח"ד	**259**							
		מחיר ממוצע לקרקע ליח"ד	**₪ 1,266,930**	כולל מע"מ ופיתוח						

בנוסף צוין כי דווחה במס שבח עסקה מיום 30.01.2017, לגבי שטח של 300 מ"ר תמורת סך של 1,200,000 ₪, ברם בניתוח נתוני ההשוואה העסקה לא הובאה בחשבון.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 7 בשומה מטעם המשיבה.

9.2.2.<u>עקרונות התחשיב</u>:

- שטח המגרש וקיבולת הבניה בהתאם להזמנת השומה.
- בניתוח מ״ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מרתף, מחסן חצר וכו׳).
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל מע״מ וכולל פיתוח הינו סך של 4,305 ₪/למ״ר.
- שטח החצר - בתחשיב הובאו בחשבון מקדמי התאמה לחלוקת שטח החצר: לחצר, חצר שולית עד 500 מ״ר וליתרת חצר, כמפורט בתחשיב בשומה מטעם רמ״י (ראה תחשיב השומה).
- מקדם התאמה למיקום - הובא בחשבון מקדם של 0.95, ביחס לנתוני ההשוואה.
- עלויות פיתוח - הובאה בחשבון עלות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד בסך של 130 ₪/למ״ר לשטח מגרש של 1,970 מ״ר ובסה״כ סך של 256,100 ₪.

9.2.3.<u>תחשיב השומה</u>:

שווי ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר			
שטח קרקע במ"ר	1,970		
שטח קרקע ליח"ד	985		
שטח בניה עיקרי במ"ר	160	1	160
שטח חצר	179	0.25	45
חצר שולית עד 500 מ"ר	241	0.2	48
יתרת חצר	485	0.1	49
סה"כ שטח אקויולנטי ליח"ד			301
מס' יח"ד	2		603
שווי למ"ר מבונה **כולל** פיתוח ומע"מ			**4,305**
שווי כולל מע"מ ופיתוח			2,595,620
הוצאות פיתוח	130		256,100
שווי כולל מע"מ וללא פיתוח			2,339,520
שווי חלופה מס' 1 ללא פיתוח וללא מע"מ		1.17	**2,000,000**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה. המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על עסקאות מכר[2] למגרשים ריקים בשטח 250-300 לשנים 2016-2017 בשד' בן גוריון מס' 59 (גו"ח 6840/3) ושד' בן גוריון 69 (גו"ח 6840/8), הממוקמים בקרבה לנכס הנדון.

בנוסף ציין בשומתו הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו באגף לנכס בגו"ח 6840/8, שד' בן גוריון 69 למועד קובע 01.02.2017 ו- 17.05.2015 ולנכס בגו"ח 6840/11, שד' בן גוריון 75 למועד קובע 19.01.2014.
כמו כן ציין שומה מכרעת לעניין היטל השבחה בגו"ח 6840/8 למועד קובע 29.09.2016.
באומדן השווי בשומת ההשגה לא הובאו בחשבון הערכים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ובשומה מכרעת.

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- זכויות הבניה עפ"י הזכויות החוזיות, מגרש בשטח 1,970 מ"ר עם קיבולת בניה של 2 יח"ד בשטח של 160 מ"ר כל אחת.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מרתף, מחסן חצר וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי מתואם לנכס נשוא השומה ללא מע"מ וללא פיתוח הינו סך של 2,700 ₪/למ"ר.
- שטח החצר - בתחשיב הובאו בחשבון מקדמי התאמה לחלוקת שטח החצר: לחצר עד 250 מ"ר, חצר עד 500 מ"ר וליתרת חצר, כמפורט בתחשיב (ראה עמ' 24 בשומת ההשגה).
- מקדם התאמה לזמן - הובא בחשבון מקדם של 1.03, ביחס לנתוני ההשוואה.
- מקדם הפחתה לעמוד חשמל בחזית המגרש - הובא בחשבון מקדם של 0.98, ביחס לנתוני ההשוואה.
- בהתאם לתמ"א/2/4 (י.פ. 4525 מיום 25.05.1997) המגרש הנדון ממוקם בתחום מר"מ 1 (מתחם רעש מטוסים), עם מגבלות בניה וחיוב בדרישות אקוסטיות.
  במידה ובאומדן השווי יובאו בחשבון נתוני השוואה שאינם בתחום מר"מ 1, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה ביחס לנכס הנדון.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 20-24 לשומת המשיג.

- התייחסות לשומת רמ"י:

(-) <u>התאמה למיקום</u>:

מיקום הנכס הנדון נחות באופן משמעותי ביחס לנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ולכן הפחתה של 5% אינה משקפת כראוי את מיקומו.

הנכס הנדון מצוי במרחק של עשרות מטרים מתוואי מחלף "גנות" המהווה את אחד המחלפים הגדולים במדינה עם תנועת כלי רכב ערה. הרעש מהווה מטרד עיקרי, המשפיע על איכות החיים.

נשוא השומה מצוי בסביבת מגורים ותיקה, חד קומתית, הבנויה על מגרשים בשטח נרחב כאשר עיקר שטח המגרש אינו מפותח. מגרשי ההשוואה מצויים בסביבה המאופיינת בבניה חדשה ומודרנית.

(-) <u>עסקת מכר בנכס הנדון מיום 30.01.2017</u>:

העסקה הינה בין יורשי הנכס הנדון בהתאם להסכם חלוקה ועיזבון ולכן אינה משקפת שווי שוק בין מוכר מרצון לקונה מרצון ואין להתחשב בה. בנוסף העסקה כוללת בית מגורים הקיים בחזית המגרש לכיוון שד' בן גוריון.

(-) <u>חישוב שטח אקוויוולנטי</u>:

בהתחשב בשטח מגרש של 985 מ"ר לכל יח"ד בשטח 160 מ"ר, הבינוי האופטימלי הינו בקומה אחד ולא בינוי דו קומתי כפי שבוצע בשומה מטעם רמ"י.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

אומדן שווי הנכס הנדון			
שטח מגרש במ"ר			1,970
מספר יחידות דיור			2
שטח מגרש ליחידת דיור במ"ר			985
שטח אקוו' ליחידת דיור:			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	160	1	160
חצר עד 250 מ"ר מגרש	90	0.25	22.5
חצר עד 500 מ"ר מגרש	250	0.2	50
יתרת חצר	485	0.1	48.5
סה"כ שטח אקוו' ליח"ד			281
שטח אקוו' לשתי יחידות דיור			562
שווי מ"ר מבונה אקוו' ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,700
סה"כ שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			₪ 1,517,400
במעוגל			**₪ 1,517,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 06.06.2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיג:</u>

- שונות המחירים באזור גבוהה ולכן יש להביא בחשבון נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים ככל שניתן לנשוא השומה.
- בנוגע לעמוד חשמל, יצוין כי קו המתח עובר מעל מגרשי ההשוואה, ברם עמוד החשמל עצמו ממוקם בחזית המגרש הנדון, ולכן יש לתת לכך ביטוי.
- אנו עדים לקיפאון החל בשוק הנדל"ן כיום, המחירים אינם בעליה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- בנוגע למתחם רעש מטוסים (מר"מ), השוק אינו רגיש למתחמים המצוינים בתמ"א, הרעש משפיע על כל הסביבה. ניתן לשמוע את רעש המטוסים עד לעיר חולון. בנוסף הדרישות האקוסטיות מנחות כי לא ניתן לבנות תריסי כיס. כיום ממילא לא בונים תריסי כיס כסטנדרט, כך שאין כל משמעות להנחיות האקוסטיות.
- במהלך השנתיים האחרונות קיימת באזור תנופת בניה של פרויקטים חדשים לבנייה רוויה וכניסת אוכלוסייה חדשה ליישוב. ניכר כי המחירים בעליה ונדרשת התאמה לזמן בהתאם.
- אזור מהווה מעין שכונה בעיר, אין הבדלים דרסטיים בין המחירים בתוך היישוב, כפי שטען שמאי המשיג.
- הציגה שומה מכרעת בגו"ח 6024/87, למועד קובע 2016, בה נקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך של 4,653 ₪/מ"ר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מיקום נתוני ההשוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה אשר יש להביא בחשבון.
לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה והתבססה על ניתוח עסקאות מכר ומכרז רמ"י למגרשים ריקים בסביבת הנכס לשנים 2016-2017, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>מאפייני נתוני ההשוואה:</u>**

קיבלתי את טענת השמאי המשיג כי יש לבסס את ערכי השווי על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים ככל שניתן לנשוא השומה.

בהכרעתי הובאו בחשבון עסקאות מהסביבה הקרובה ובסמיכות לנשוא השומה, בעלי מאפיינים דומים לנכס נשוא השומה כגון חשיפה לצירי תנועה ראשיים, חשיפה למתחם רעש מטוסים, בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה רוויה וחתך סוציו אקונומי.

לאור האמור לעיל, בתחשיב לאומדן השווי לא הובאו בחשבון מקדם התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.2. **<u>ניתוח זכויות הבניה בנתוני ההשוואה:</u>**

<u>תוספת זכויות במרתף עפ"י תב"ע מאא/256 :</u>

תב"ע מאא/256 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 07.01.2016, ואושרה ביום 11.09.2016, לפיכך בניתוח עסקאות המכר, שבוצעו לפני מתן תוקף לתב"ע מאא/256 (עד כחצי שנה), הונח כי אפשרות הרחבת המרתף הייתה ידועה לקונה בעת ביצוע העסקה ולכן הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות למרתף, המגלמת תשלום היטל השבחה על ידי הקונה.

האמור לעיל כולל גם את מכרז רמ"י מיום 18.09.2016 שבוצע לאחר אישור התכנית (11.09.2016), אך לפני כניסת התכנית לתוקף (יום אישור התכנית + 15 יום).

10.2.3. **<u>הסכם מכר בחלק מהחלקה הנדונה:</u>**

הוצג בפנינו הסכם מכר מיום 29.01.2017 בנוגע לחלק מהחלקה הנדונה. הממכר הינו בהתאם לצו ירושה והסכם חלוקת עיזבון, תמורת סך של 1,200,000 ₪.

ככלל ובהתאם להחלטת ועדת השגות, עסקה המבוצעת בנכס מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס. כל זאת בתנאי שהעסקה אינה חריגה ו/או מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר.

מעיון בהסכם עולה כי העסקה הינה בין יורשים, כאשר הקונה הינו המחזיק ובעל זכות ב- 1/4 מהממכר.

קיבלתי את טענת השמאי המשיג כי העסקה אינה משקפת עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון ועל כן אין להביאה בחשבון.

10.2.4. **<u>התאמה לזמן:</u>**

בשומה מטעם רמ"י אין התייחסות למועד ביצוע עסקאות ההשוואה ביחס למועד הקובע, לעומת השמאי מטעם המשיג שהביא בחשבון, מקדם התאמה של 1.03.

במרוצת השנים האחרונות אנו עדים לעלייה במחירי הנדל"ן למגורים, ולמרות שבשנתיים האחרונות קיימת האטה מסוימת במספר עסקאות המכר המתבצעות בפועל, נראה כי המחירים ממשיכים לעלות.

בהתאם למדד מחירי הדירות של הלמ"ס עולה כי בתקופה הנדונה (2016-2017) חלה עליה של כ- 4.6%.

בהתייחס לקרקע ניתן לומר כי העלייה הינה בשיעור כפול, לפיכך בהתחשב במיקום הנכס ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לשנה.

10.2.5. **<u>עמוד חשמל בחזית המגרש:</u>**

השמאי מטעם המשיג הביא בחשבון בתחשיב לאומדן השווי מקדם התאמה של 0.98 בגין עמוד חשמל בחזית המגרש הנדון.

מהביקור בנכס עולה כי קו מתח חשמל עובר גם בחזית מגרשי ההשוואה, ברם בחזית למגרש הנדון ממוקם עמוד חשמל הכולל שנאי, המהווה "מטרד פסיכולוגי", לפיכך מצאתי לנכון לקבל את עמדת השמאי המשיג ולהביא בחשבון מקדם הפחתה של 2%.

10.2.6. **<u>צורת בינוי - חד או דו קומתי:</u>**

אני מקבל את עמדת שמאי המשיג כי הבינוי המיטבי ליח"ד אחת בשטח של 160 מ"ר במגרש בשטח של 985 מ"ר הינו בינוי חד קומתי.

ניתוח נתוני ההשוואה מתייחס למגרשים בשטח של כ- 250 מ"ר עם יח"ד אחת בבינוי דו קומתי.

לאור האמור לעיל יש לייחס לבינוי חד קומתי של 160 מ"ר, מגרש בשטח של 500 מ"ר, ולכן בתחשיבי השווי בהכרעה זו הובא בחשבון שטח חצר גרעינית של 340 מ"ר ולא 90 מ"ר כפי שנקט השמאי המשיג.

10.2.7. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

נתוני ההשוואה מהווים מגרשים קטנים אשר, בהתאם להחלטות מועצת רמ"י, העברת הבעלות הינה ללא תשלום. בנוגע לנתון ההשוואה במכרז רמ"י בשטח של 1,569 מ"ר ל- 6 יח"ד, בהתאם לתנאים המיוחדים במכרז עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות.

לאור האמור לעיל בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.8. **עלויות פיתוח:**

בניתוח נתוני ההשוואה הונח כי מחירי העסקה למגרשים ריקים כוללים עלויות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד, לפיכך בתחשיב לאומדן השווי בהכרעתי הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה בהתאם לפרק ה' "הוצאות הפיתוח הסביבתי" לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פברואר 2017, התואמת את מצב הפיתוח הסביבתי בנשוא השומה, למועד הקובע ולמרכיב הקרקע בלבד כדלקמן:

מרכיב	ערך(*)	מועד קובע(**) 02.10.2017	שטח במ"ר	אומדן הוצ' פיתוח
קרקע רמה רגילה	₪ 130	₪ 131.55	1,970	₪ 259,154

(*) נכון למדד דצמבר 2016 (פורסם ב- 15.01.2017)

(**) מוצמד למדד תשומות הבניה

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות השוואה למגרשים ריקים + מכרז רמ"י (נתון מס' 3):

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	רחוב	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מר"מ אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	06/06/2017	6480/11		בן גוריון 75	₪ 900,000	277	290.3	₪ 3,101	1.017	₪ 3,152
2	27/01/2017	6840/8	4	בן גוריון 69	₪ 950,000	250	275.2	₪ 3,452	1.033	₪ 3,567
3	18/09/2016	6002/72		שפרינצק	₪ 6,831,061	1,569	1,627.82	₪ 4,196	1.052	₪ 4,415
4	21/08/2016	6840/8	3	בן גוריון 69	₪ 1,650,000	250	531.3	₪ 3,106	1.056	₪ 3,280
			5			268				
5	25/07/2016	6840/3		בן גוריון 59	₪ 1,600,000	540	548.7	₪ 2,916	1.059	₪ 3,089
									ממוצע	**₪ 3,501**
									התאמה לעמוד חשמל	**₪ 3,431**

(*) הונח כי עסקאות המכר כוללות פיתוח עבור מרכיב הקרקע בלבד.

(**) בנתון מס' 3 מחיר העסקה (מכרז רמ"י) הינו בתוספת מע"מ ופיתוח עבור מרכיב הקרקע בלבד.
התאמה לצפיפות מתקזזת עם ההתאמה לגודל עסקה.

ניתוח שווי מ"ר מבונה בנתוני ההשוואה עפ"י תב"עות בתוקף:

שטח ליח"ד במ"ר		277	
נתון השוואה 1	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שטח אקוו'**
עיקרי	1	160	160
עיקרי נוסף	1	8.1	8.1
ממ"ד	0.8	12	9.6
מרתף	0.4	50	20
מרתף שולי	0.3	46.05	13.82
עליית גג	0.7	40	28
מחסן	0.5	10	5
חניה מקורה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	140.95	35.24
סה"כ מ"ר אקוו' ליח"ד			**290.3**

שטח ליח"ד במ"ר		250	
נתון השוואה 2	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שטח אקוו'**
עיקרי	1	160	160
ממ"ד	0.8	12	9.6
מרתף	0.4	50	20
מרתף שולי	0.3	42	12.6
עליית גג	0.7	40	28
מחסן	0.5	10	5
חניה מקורה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	118	29.5
סה"כ מ"ר אקוו' ליח"ד			**275.2**

שטח ליח"ד במ"ר		261.5	
נתון השוואה 3	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שטח אקוו'**
עיקרי	1	160	160
עיקרי נוסף	1	3.45	3.45
ממ"ד	0.8	12	9.60
מרתף	0.4	50	20
מרתף שולי	0.3	21.9	6.56
עליית גג	0.7	40	28
מחסן	0.5	10	5
חניה מקורה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	102.8	25.69
שביל מעבר	0.1	25	2.5
סה"כ מ"ר אקוו' ליח"ד			**271.3**
סה"כ מ"ר אקוו' ל- 6 יח"ד			**1,627.82**

(*) הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.

שטח ליח"ד במ"ר		250	
נתון השוואה 4 - מגרש 3	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שטח אקוו'**
עיקרי	1	160	160
ממ"ד	0.8	12	9.6
מרתף	0.4	50	20
מרתף שולי	0.3	21	6.3
עליית גג	0.7	40	28
מחסן	0.5	10	5
חניה מקורה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	83	20.76
שביל מעבר	0.1	35	3.5
סה"כ מ"ר אקוו' ליח"ד			**263.66**

(*) הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.

(**) שטח שביל מעבר הינו בהתאם לתשריט חלוקה

שטח ליח"ד במ"ר		268	
נתון השוואה 4 - מגרש 5	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שטח אקוו'**
עיקרי	1	160	160
עיקרי נוסף	1	5.4	5.4
ממ"ד	0.8	12	9.6
מרתף	0.4	50	20
מרתף שולי	0.3	22.35	6.7
עליית גג	0.7	40	28
מחסן	0.5	10	5
חניה מקורה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	60.7	15.18
שביל מעבר	0.1	72.6	7.26
סה"כ מ"ר אקוו' ליח"ד			**267.64**

(*) הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.

(**) שטח שביל מעבר הינו בהתאם לתשריט חלוקה

שטח ליח"ד במ"ר		270	
נתון השוואה 5	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שטח אקוו'**
עיקרי	1	160	160
עיקרי נוסף	1	6	6
ממ"ד	0.8	12	9.6
מרתף	0.4	50	20
מרתף שולי	0.3	22.5	6.75
עליית גג	0.7	40	28
מחסן	0.5	10	5
חניה מקורה	0.35	30	10.5
חצר	0.25	100	25
שביל מעבר	0.1	35	3.5
סה"כ מ"ר אקוו' ל- 2 יח"ד			**274.35**
סה"כ מ"ר אקוו' ליח"ד			**548.7**

(*) הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

שטח מגרש במ"ר	1,970		
מספר יח"ד	2	בשטח 160 מ"ר כל אחת	
שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר	985		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי	160	1	160
חצר עד 500 מ"ר	340	0.25	85
יתרת חצר	485	0.2	97
סה"כ מ"ר אקוו'			**342**
סה"כ מ"ר אקוו' ל- 2 יח"ד			**684**
שווי מ"ר אקוויוולנטי ממוצע			₪ 3,431
סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,346,652
בהפחתת הוצאות פיתוח		₪ 259,154	₪ 2,087,499
בהפחתת מע"מ		17%	₪ 1,784,187
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 1,780,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6840 חלקות 14 (בשלמות) ו- 86 (בשלמות) הממוקם בשדרות בן גוריון 81 באזור, כריק ופנוי, הינה בסך:

1,780,000 ₪ (מיליון שבע מאות ושמונים אלף ש"ח).

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,
שרון שומר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתקים:</u> הגב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - nuritpr@land.gov.il