תאריך עברי:	כ"ד תשרי, תשפ"ב
תאריך לועזי:	30 ספטמבר, 2021
מס' תיק רמ"י:	53009386א
מספרינו (אופק):	43089
לקביעת שכ"ט:	6.20 יח' שומה

לכבוד:

גב' עינב מלאכי,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל:
einavm@land.gov.il

מר יעקוב קורן
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
שד' המלאכה 1, מודיעין
בדוא"ל:
yakov.koren@gmail.com

מר משה ברנע,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
הכלניות 6, כפר סירקין
בדוא"ל:
barmos45@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק ממשק 71[2] חלקה 66[3] בגוש 4711, רח' הגפן, קדרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 31/12/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש בחלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה למגרש מגורים בשטח 504 מ"ר למלוא זכויות הבניה על פי תב"ע בתוקף.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר יעקוב קורן בשומה מיום 04/10/2020 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר משה ברנע מיום 27/12/2020 – **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 12/07/2021 התקיים דיון בפלטפורמת "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18/07/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01/08/2021.

1.4. בתאריך 20/07/2021 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול וכן את המסמכים הבאים:

- תמונות הנכס, סביבתו והמפגעים המצויים בסביבתו.

---

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

[2] עפ"י תכנית בר/40.

[3] בשומות הצדדים הנכס הוגדר כחלק מחלקה 32 בגוש 4711. שומת ההכרעה נכתבה לאחר שנערכה פרצלציה בחלקה 32. בהתאם למפת מדידה שהועברה אלינו מרמ"י ביום 19/09/2021 הנכס מהווה כיום את חלקה חדשה מס' 66 בשלמות.

- חוו"ד לסקר עצים מיום 29/07/2020.
- חשבון הזמנת עלות העתקת עמוד רשת מתח גבוה.
- התכתבויות עם המועצה בעניין ניקוז במגרש.
- כתב התחייבות מיום 02/08/2020 לטובת המועצה האזורית ברנר.
- העתק חשבוניות הוצאות פיתוח.
- מכתב מיום 17/01/2021 מאת מזכירות מושב קדרון בנוגע לבניית בריכות שחייה בהרחבות ובמגרשים מפוצלים מנחלות.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי ומקדמי ההתאמה הראויים לנכס הנדון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4711
חלקה:	66
שטח חלקה (רשום):	504 מ"ר
מהות הנכס הנישום:	משק עזר
כתובת עירונית:	רחוב הגפן, קדרון

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 10/09/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19/09/2021 על ידי יהונתן קמר, שמאי מקרקעין במחוז.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלקה 66 בגוש 4711, מהווה את מרכיב הקרקע למגרש מגורים שהינו חלק ממשק עזר, הממוקם ברחוב הגפן בגבולו המערבי של המושב קדרון.

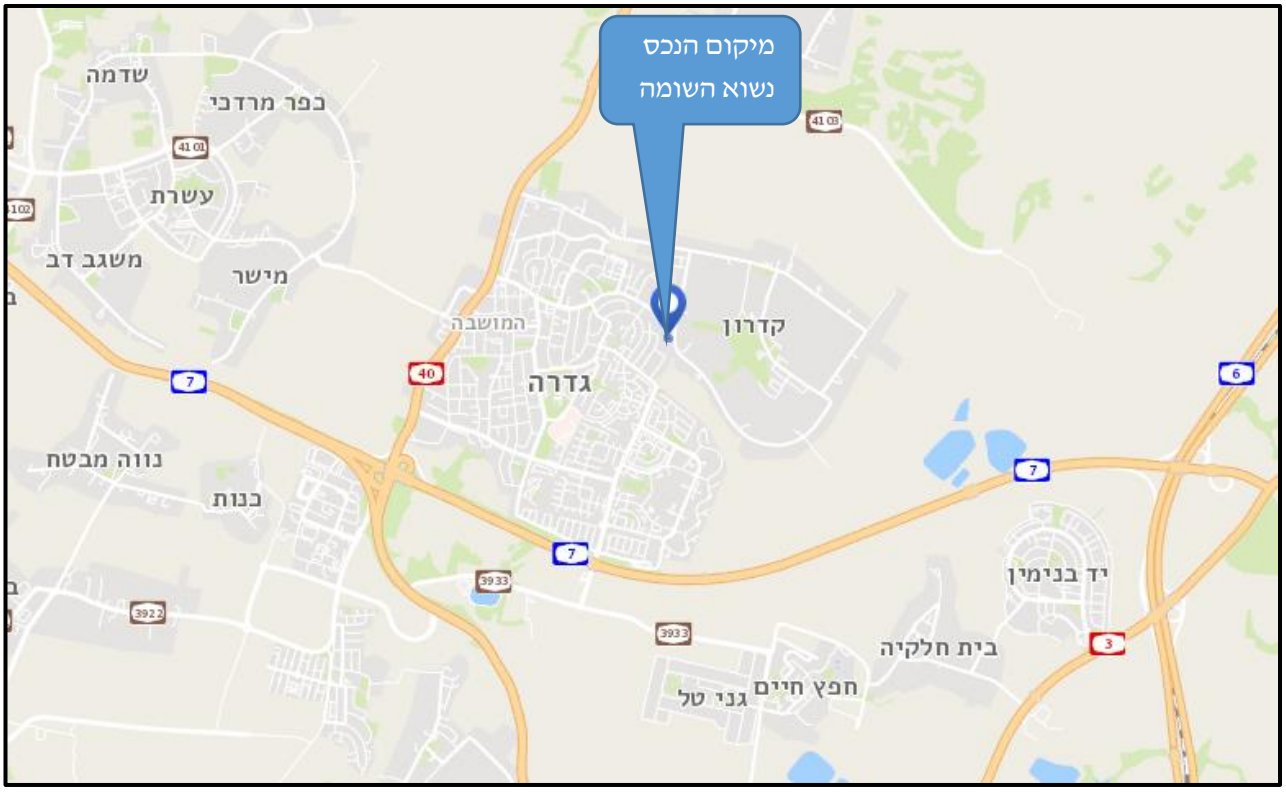
6.1. הסביבה:

המושב קדרון מצוי באזור השפלה בתחום המועצה האזורית "ברנר". המושב ממוקם מזרחית ובצמוד לעיר גדרה ולאחריה כביש מס' 40, מערבית לכביש מס' 6, דרומית למושב בית אלעזרי וצפונית לכביש מס' 7 ולאחריו היישובים יד בנימין, בית חלקיה, חפץ חיים וגני טל.

המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה, ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום חלקי וכולל כבישי אספלט, תאורה ומדרכה בצד אחד.

<u>תרשים סביבת הנכס</u>:



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק ממשק עזר הממוקם בצידו המערבי של המושב קדרון בגבולו המוניציפאלי עם העיר גדרה והידוע כחלקה 66 בגוש 4711.

חלקה 66 הינה בצורה רגולרית-ריבועית ושטחה הרשום הוא 504 מ״ר. לחלקה לא קיימות חזיתות הפונות לרחוב. אורך צלעות החלקה הינו כ- 22 מ׳.

חלקה מס׳ 66 מהווה חלק מחלקה ישנה מס׳ 32 אשר פוצלה לחלקות 65 ו-66. חלקה 66 ממוקמת בפינתה הצפון-מערבית של חלקה ישנה מס׳ 32.

נכון למועד הביקור בנכס, מתבצעות במגרש עבודות בנייה להקמת בית מגורים חדש.

<u>גבולות הנכס</u>:

צפון: חלקה 31 הכוללת משק חקלאי.

מזרח: הגבול המוניציפאלי עם העיר גדרה. מגרש ריק.

דרום/מערב: חלקה 65 הכוללת משק חקלאי.

מפת אורתופוטו מתוך אתר GOVMAP (הסימון להמחשה):



תמונת חזית הנכס



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 09/09/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4711 חלקה 66
שטח רשום:	504 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
חכירות:	זכות חכירה ראשית לנכס בשלמות עד ליום 19/12/2069 לטובת מורגן ליאת.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל, אתר מינהל התכנון ואתר הועדה המרחבית לתו"ב שורקות חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
בר/40	2660	24/09/1980	תכנית מפורטת למושב חמד.
בר/6/40	4873	18/04/2020	תוספת מגרשי מגורים ותוספת בניה ב"אזור בעלי מקצוע" במושב קדרון על ידי פיצול מגרשים קיימים וקביעת הוראות בניה.
בר/309	6203	23/02/2011	הוראות לבניית בריכות שחייה.
תצ"ר/6/40/כו	אושר ע"י הועדה המקומית ביום 05/01/2020		תשריט לצרכי רישום. חלוקת חלקה 32 בגוש 4711.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד	מגורים א'
שטח מגרש מינימלי	480 מ"ר
שטח עיקרי עילי	140 מ"ר בקומה אחת. 220 מ"ר בשתי קומות.
שטחי שירות עיליים	60 מ"ר (כולל חניה).
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה	50 מ"ר.
תכסית	200 מ"ר (כולל שטחי שירות).
בריכת שחיה	עד 12% משטח המגרש הפנוי ועד 150 מ"ק.

8.3. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות אותר על ידנו היתר בניה מס' **15405** שניתן ביום 21/01/2021 להקמת בית מגורים חדש הכולל מרתף ממ"ד, שתי חניות – אחת מקורה ואחת לא מקורה, פרגולות וגדרות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 2,529,000	₪ 1,471,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים במושב קדרון וגישת ההשוואה למגרשים ריקים במושבים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[4]:

- שלוש עסקאות מכר מהשנים 2018 – 2019 למגרשים במושב קדרון ששטחם 494 – 521 מ"ר הכוללים מבנים בשטח 165 – 188 מ"ר. התמורה בעסקאות 3,550,000 – 4,400,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקאות משקפות שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם[5] בסך 9,334 ₪ בממוצע.
- חמש עסקאות מכר מהשנים 2015 – 2018 למגרשים במושבים עשרת, שדמה ומישר ששטחם 400 – 517 מ"ר. התמורה בעסקאות 2,080,000 – 2,850,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקאות משקפות שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם[6] בסך 9,058 ₪ בממוצע.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 9,196 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון האקווי' הבאים: שטח עיקרי עד 200 מ"ר – 1, שטח עיקרי נוסף – 0.8, ממ"ד – 0.75, שטחי שירות – 0.6, מרתף עיקרי – 0.5, מרתף – 0.4, בריכת שחייה – 0.3, חניה – 0.35, חצר - 0.25.
- בתחשיב השומה הובאו בחשבון האקווי' הבאים: שטח עיקרי עד 200 מ"ר – 1, שטח עיקרי נוסף – 0.9, ממ"ד – 0.75, מרתף – 0.5, אחסנה – 0.6, בריכת שחייה – 0.3, חצר עד 500 מ"ר - 0.25, יתרת חצר – 0.2.
- לאור כך כי לא הועבר תשריט מודד הונח כי המגרש ממוקם במיקום מיטבי בחזית לרחוב הגפן[7].

---

[4] ליתר פירוט ראו עמו' 5 - 6 לשומת המשיבה.

[5] בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: מקדם התאמה לזמן – 1.05 – 1.1, מקדם התאמה לגיל מבנה – 1.05, מקדם התאמה למיקום במושב – 0.9, מקדם התאמה לבעלות – 1.02.

[6] בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: מקדם התאמה לזמן – 1.06 – 1.24, מקדם התאמה למיקום – 0.9 - 1.

[7] יוער כי שומת ההכרעה נכתבה לאחר שנערכה פרצלציה בחלקה 32 והנכס הנדון מהווה את חלקה חדשה מס' 66 בשלמות אשר אינה כוללת חזית לרחוב.

- הובא בחשבון מקדם דחייה להכנת תשריט חלוקה בשיעור 0.98.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לשכנות לעיר גדרה בשיעור 0.97.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר.

9.2.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200.0	1	200.0
שטח עיקרי נוסף	20.0	0.9	18.0
ממ"ד	12.5	0.75	9.4
מרתף	50.0	0.5	25.0
אחסנה	47.5	0.6	28.5
בריכת שחייה	36.5	0.3	10.9
חצר עד 500 מ"ר	264.0	0.25	66.0
יתרת חצר	4.0	0.2	0.8
סה"כ שטח מבונה אקווי'			358.5
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 9,196
התאמה לשכנות לגדרה			0.97
דחייה להכנת תשריט חלוקה			0.98
שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 3,134,000**
הוצאות פיתוח			-₪ 174,796
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל			**₪ 2,529,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים במושב קדרון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[8]:

- חמש עסקאות מכר מהשנים 2018 – 2020 למגרשים במושב קדרון ששטחם 496 – 521 מ"ר הכוללים מבנים בשטח 147 - 189 מ"ר. התמורה בעסקאות 3,150,000 – 4,400,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקאות משקפות שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 7,609 ₪ בממוצע.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות[9] כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 7,837 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- בתחשיב השומה הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: שטח עיקרי עד 200 מ"ר – 1, שטח עיקרי נוסף

[8] ליתר פירוט ראו עמ' 9 לשומת המשיג.

[9] הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור 1.03.

– 0.95, מרתף (כולל ממ"ד) – 0.5, שטחי שירות – 0.5, בריכת שחייה – 0.3, חצר עד 500 מ"ר - 0.25, יתרת חצר – 0.2.

- בתחשיב השומה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: מקדם הפחתה לאזור משקי עזר – 0.95, מקדם התאמה למיקום גרוע ותעלת ניקוז בחזית[10] – 0.9, מקדם התאמה לשכנות לגדרה – 0.95, מקדם דחייה לתשריט חלוקה – 0.95.
- הובאו בחשבון עלות העתקת עמוד חשמל בסך 17,687 ₪ ועלות העתקת עצים בסך 12,450 ₪ כפי שחייב פקיד היערות את בעל הזכויות.
- הובאה בחשבון עלות עתידית מוערכת בסך 200,000 ₪ בגין הוצאות הפיתוח החריגות שיידרשו למימוש הבניה במגרש המפוצל.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200.0	1	200.0
שטח עיקרי נוסף	20.0	0.95	19.0
מרתף (כולל ממ"ד)	50.0	0.5	25.0
אחסנה	60.0	0.5	30.0
בריכת שחייה	36.5	0.3	10.9
חצר עד 500 מ"ר	264.0	0.25	66.0
יתרת חצר	4.0	0.2	0.8
סה"כ שטח מבונה אקווי'			351.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'			7,609 ₪
התאמה לבעלות			1.03
הפחתה לאזור משקי עזר			0.95
מיקום גרוע ותעלת ניקוז בחזית			0.90
התאמה לשכנות לגדרה			0.95
דחייה להכנת תשריט חלוקה			0.95
סה"כ			2,126,321 ₪
עלות העתקת עמוד חשמל			-17,687 ₪
עלות העתקת עצים			-12,560 ₪
עבודות פיתוח נוספות			-200,000 ₪
שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**1,896,000** ₪
הוצאות פיתוח			-175,000 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל			**1,471,000** ₪

[10] ההפחתה משקפת מיקום גרוע במושב ותעלת ניקוז בצמוד המחייבת הקמת גשרון מעליה עפ"י מכתב התחייבות של בעלי הזכויות מתאריך 02/08/2020.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 12/07/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **גבולות המשק** - המשק חוצץ בין המושבה גדרה לבין הישוב קדרון ועל כן ערכו של הנכס הנדון נמוך מהמגרשים במרכז הישוב. בשומת המשיבה בוצעה הפחתה בשיעור של 10%. ישנה הסכמה כי מדובר בהפחתה נכונה ומידתית. הנכס ממוקם בשיפוע ממערב למזרח מה שגורם לזרימת מי נגר המגיעים מגדרה. בכדי למנוע הצפת המגרש בוצעו עבודות פיתוח ייחודיות אותן ניתן לראות בעת הביקור בנכס. הוצאות אלו הוערכו בעלות של 200 אלף ₪, לאחר בדיקת העלות הממשית התחוור לו שמדובר בהוצאות בסך של 180 אלף ₪.
- **נתוני השוואה** - בשומת המשיבה הוצגו שתי קבוצות השוואה: 1) שלושה מגרשים ממושב קדרון להם ניתן מקדם זמן אוטומטי של 5% בשנה אותו לא היה צריך להביא מאחר ובשלוש השנים האחרונות הייתה סטגנציה בשווי מגרשים בנחלות ובמשקים. 2) מגרשים מישובים אחרים בניהם המושב עשרת. ההשוואה אינה נכונה מאחר ומדובר בישוב קהילתי שאינו דומה לנשוא השומה. על פי ניתוח שמאי המשיבה שווי מר"מ של 9,196 ₪/מ"ר, בעוד שעל פי ניתוח שמאי המשיג המבוסס על חמש עסקאות ממושב קדרון שווי מר"מ הינו 6,047 ש"ח/מ"ר.
- **הוצאות פיתוח** - מקובלות הוצאות הפיתוח הכלליות שנקבעו בשומת המשיבה. כמו כן, יש להביא בחשבון הוצאות פיתוח ייחודיות למגרש הנדון. כאמור, המגרש הוא מגרש בעייתי מאחר והינו בעל שיפוע מתון ולכן מתנקזים אליו מים מגדרה. בכדי למנוע זרימת זו בוצעו קידוחים אלכסוניים ונבנו קירות תמך לצורך הגבהת הקרקע. להוצאות אלו נוספו התניות מועצה כגון העתקת עצים ועמוד חשמל, הקמת גשרון מעל תעלת ניקוז ועוד.
- **מקדמי הפחתה** – יש להביא בחשבון את מקדמי ההפחתה הבאים:
  - הפחתה של 5% לאזורי משק ביחס להרחבת המושב. אף על פי כן לדעת שמאי המשיג יש להביא הפחתה גדולה יותר (10%) בשל הסטייה בין השווי הגבוה שמתקבל בהרחבות לעומת שווי משקי עזר ונחלות.
  - הפחתה של 10% למיקום גרוע במושב בדומה להפחתה שניתנה בשומת המשיבה.
  - הפחתה של 5% בגין שכנות לגדרה בגין סמיכות לשכונה לא איכותית במושבה. באופן מעשי קיימת השתלטות מצד גדרה והשטח כולל מכולות וזבל שרק מהווה מטרד. מאחר ושמאות היא לא תאוריה אלא המעשה יש לתת את הדעת לכך שלמעשה במקום לא קיים שצ"פ.
  - הפחתה של 5% לתנאי להיתר בניה בגין הליך הלגליזציה הנדרש להכנה ואישור תשריט חלוקה בחלקה לצורך פיצול המגרש. הליך שעשוי לקחת מס' שנים ולכן הובא בחשבון מקדם דחיה.
  - חושבה שוליות 0.95 לזכויות בניה עיקריות מעל 200 מ"ר.
  - הופחתו עלויות ייחודיות שהוערכו ב- 200 אלף ₪ (בפועל קבלות על סך 180 אלף ₪). המועצה האזורית דרשה מהבעלים לבצע על חשבונם הקמת גשרון מעל תעלת ניקוז והעתקת עצים עפ"י הנחיית פקיד יערות. לאור האמור נוספו עלויות מיוחדות בכדי להגיע למצב של מגרש פנוי וריק. יוער כי הנישומים ניהלו מאבק סמי משפטי עם המועצה בברנר ע"מ שתטפל בנושא הניקוזים

לאור המורכבות והמגרש הלא סטנדרטי. המועצה במסגרת ניסיונותיה להתחמק מאחריות נתנה לנישומים בבקשות להיתר הוראות לייצר ניקוזים שינקזו את כל גדרה ועל כך יש להסתכל על הממשק עם גדרה, הניקוז והגשרון בשני אופנים: 1) עלויות פיתוח שרמ"י יכולה להכיר בהם. 2) שווי שמאי של מגרש שיש להעריכו באופן נחות בגלל סוגיה זו.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **מיקום ומאפייניו המגרש** - המגרש אמנם גובל עם גדרה אולם ישנה גם רצועת שצ"פ רחבה של 23 מ"ר מגבול המגרש עפ"י תב"ע מקומית 20/60/3. מדובר בשצ"פ תב"עי ואף על פי כן ניתנה הפחתה של 3% למיקום ושכנות לגדרה.
- **תעלת ניקוז** - בכל קידרון ישנן תעלות ניקוז כך שאת בעיית הניקוז פותרים באמצעות גשרון (משטח בטון קטן בשטח של 20 מ' * 2 מ'). לעניין טופוגרפית המגרש והשיפוע ממערב למזרח (מהעורף לחזית) פשוט מבצעים יישור קרקע. כאמור וואדי קדרון משפיע על המושב אולם בוצעו תעלות ניקוז כך שכבר לא אמורה להיות השפעה על המגרשים. מעבר לכך, היום כל מגרש לבנייה נדרש בפעולות ניקוז ועל פי רשויות המים הדרישה היא לניקוז פנימה. קרי, חפירה של 10 מ' לצורך החדרת המים פנימה במטרה להחדיר מי גשמים למי תהום ולא אל מחוץ למגרש.
- **עלויות העתקת עצים ועמוד חשמל** - ככל וקיימות עלויות מיוחדות ניתן להעבירם לרמ"י לשם בחינת הנושא מול אגף פיתוח שיחליט האם ניתן להפחיתם. לא מדובר בסוגיה שמאית ועל כן כל פיתוח יתר נוסף שנעשה מחוץ למגרש יש להעביר לנציג רמ"י לשם בחינתו.
- **ניתוח עסקאות ההשוואה** – בשומת המשיבה בוצעו שני ניתוחים: בחילוץ בוצעה הפחתה בשיעור של 5% לגיל ובעסקאות החכירה לפי הבנוי הפחתה של 5% לפוטנציאל.
- **הכרעה קודמת במושב** - עפ"י הכרעה קודמת לנכס בקצה הרחוב (מרחק של 500 מ' מהנכס הנדון) למועד קובע 11/07/2018 עולה שווי מר"מ של 9,082 ₪.

9.4.3. <u>טענות נוספות שהועלו לאחר מועד הדיון:</u>

בתאריך 20/07/2021 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול וכן את המסמכים המפורטים בסעיף 1.4 לעיל. להלן עיקרי תגובתו –

יש ליתן את הדעת כי מדובר במקרה ייחודי של נושא פיתוח המגרש בשל מאפייניו -

- **מיקום המגרש החדש** – המגרש ממוקם בחלק העורפי של החלקה לאור האילוץ של הימצאות שני עצים שלא ניתן לעקור אותם ואת חלקם היה צריך להעתיק בעלות של 12,450 ₪ בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- **העתקת עמוד חשמל** – היה צורך להזיז את עמוד החשמל בעלות של 17,687 ₪.
- **גשרון** – הקמת גשרון מעין זה המאפשר כניסה למגרש הוא מצב חריג במושב וקיימים רק עוד 10 כאלה, מאחר שרק חלק זה של המושב סובל מהניקוז הגרוע של גדרה. הגשרונים האחרים במושב הם מסוג פשוט ואינם עיליים שעלותם גבוהה ויש סיכון גבוה יותר של התמוטטות או נפילה מהם.
- **סמיכות לשצ"פ** – כפי שהובהר בדיון הסמיכות לשצ"פ אינה מהווה יתרון כמצב רגיל, מאחר והוא משמש מצבור אשפה, מוצבת בו מכולה והוא אינו מטופל על ידי עיריית גדרה.
- **ניקוז** - מיקום המגרש בשולי העיר גדרה ובאזור הסמוך אין הסדרי ניקוז תת קרקעי, אלא נגר עילי הגורר הוצאות רבות. המועצה האזורית ברנר לא מצאה לטפל בעניין זה מול עיריית גדרה וגם לא סייעה לנישום

לפתור את הבעיה הנקודתית במשק הנדון. חלף זאת היא השיתה על הנישום, כתנאי להיתר בניה, את כל ההוצאות הכרוכות להסדרת הגישה למגרש ובין היתר את הדרישה להגבהת הבית והגדרות ולאפשר את ניקוז המים מגדרה דרך החלקה.

- **ריכוז הוצאות** – ההוצאות החריגות בגין הניקוז, יציקת הגשרון, הגבהת הקרקע, חפירת בורות ניקוז, דרך גישה לבית, קירות תמך וכו' הוערכו בשומת המשיג בגבולות 200,000 ₪. על פי החשבוניות שהוגשו על ידי הקבלן הן הסתכמו לכדי 179,880 ₪ - וזהו הסכום שיש להפחיתו משוויו הכולל של המגרש בנוסף להוצאות הפיתוח הרגילות.
- **בריכת שחייה** - לאור קווי הבניין ולאור העובדה שבמגרשים של חצי דונם לא נבנות בריכות שחייה (מצ"ב אישור האגודה לכך) אין לבצע תחשיב בגין הקמת בריכות שחייה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון.

אני סבורה כי עסקאות ההשוואה בשכונת ההרחבה של המושב מהוות את מסד הנתונים המיטבי בשומת הנכס הנדון. עסקאות ההשוואה נותחו על ידי בהסתמך על המדווח במערכת הכרמ"ן, מעיון בהיתרי הבניה שניתנו לנכסים השונים ומהתרשמותנו מהם במועד הביקור בנכס הנדון. יצוין כי עסקאות ההשוואה נותחו על ידי תחת ההנחה כי על זכויות הבניה שמעבר לבינוי בפועל יידרש תשלום דמי היתר.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מקדם התאמה למיקום

מביקור שנערך בנכס הנדון ובנכסי ההשוואה אני סבורה כי מקדם ההתאמה הראוי למיקום הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה הינו 0.88, המשקף הן את מיקום הנכס בסביבת משקי עזר ונחלות והן את סמיכותו ליישוב גדרה.

10.2.2. מקדם התאמה למאפייני מגרש

הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה 0.95 המגלם את מאפייני המגרש לעומת מגרשי ההשוואה, לרבות המטרדים והעלויות הנוספות שצוינו על ידי שמאי המשיג.

10.2.3. מקדם דחייה להכנת תשריט חלוקה

אני סוברת כי ניתן לאשר תשריט חלוקה בד בבד עם אישור היתר בנייה לנכס הנדון ולפיכך אין ליתן מקדם דחייה נוסף בשל כך.

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 4% 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 הפיתוח הסביבתי</u>

לאור כך כי לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בסוגיה זו, מובאות בחשבון על ידי הוצאות הפיתוח הסביבתי כפי שנקבעו בשומתם.

10.2.7. <u>בריכת שחייה</u>

איני מקבלת את טענתו של שמאי המשיג בתגובתו לפרוטוקול כי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה להקמת בריכת שחייה. הזכויות הנ"ל מוקנות לנכס הנדון ולנכסי ההשוואה. לפיכך, הן בניתוח עסקאות ההשוואה והן בתחשיב השווי זכויות אלו הובאו על ידי בחשבון.

10.2.8. <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:

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

נתוני השוואה לנכסים בנויים, מידע נדל"ן – רשות המיסים

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה מדווחת	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	התאמה לזמן	התאמה למאפייני מגרש (פינתי)	מקדם התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	17/10/2020	5911/99	495	148.3	₪ 3,600,000	2005	₪ 9,127	1.00	0.97	1.045	₪ 9,214
2	02/08/2020	5911/12	505	205.7	₪ 4,430,000	2002	₪ 11,198	1.00	1.00	1.045	₪ 11,752
3	27/06/2019	5911/61	494	190.4	₪ 4,400,000	2002	₪ 9,312	1.05	0.97	1.045	₪ 9,895
4	28/01/2019	5911/27	521	185.9	₪ 4,050,000	2001	₪ 8,451	1.06	0.97	1.03	₪ 8,991
5	11/11/2018	5911/90	496	200.4	₪ 3,150,000	2004	₪ 6,417	1.07	0.97	1.03	₪ 6,882
							שווי מ"ר מבונה ממוצע				₪ 9,347
							שווי מ"ר מבונה ממוצע ללא חריגים (עסקאות מס"ד 2 ו- 5)				**₪ 9,366**

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה[11] -

ניתוח עסקה מס"ד 1	
שטח מגרש (במ"ר)	495
שטח בנוי (במ"ר)	148.33
תמורה בעסקה	₪ 3,600,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 3,428,571
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,112,475
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ **2,316,096**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם זכות**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עפ"י היתר בניה	138.13	1	1	138.1
יתרת שטח עיקרי עד 200 מ"ר	61.87	1	0.3	18.6
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
מחסן עפ"י היתר בניה	2.7	0.8	1	2.2
יתרת שטח מחסן	15.3	0.8	0.3	3.7
מרתף	50	0.5	0.3	7.5
חניה	30	0.35	0.3	3.2
בריכה	35.4	0.35	1	12.4
חצר	229.6	0.25	1	57.4
סה"כ שטח אקווי'				253.8
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪ **9,127**

[11] בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידנו "מקדם זכות" בשיעור 0.3 לזכויות בניה המוקנות על פי תכנית ושאינן מנוצלות בהיתר בניה מאושר.

ניתוח עסקה מס״ד 2	
שטח מגרש (במ״ר)	505
שטח בנוי (במ״ר)	205.7
תמורה בעסקה	₪ 4,430,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,219,048
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,234,200
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **2,984,848**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם זכות	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עפ״י היתר בניה	138.13	1	1	138.1
יתרת שטח עיקרי עד 200 מ״ר	61.87	1	0.3	18.6
יתרת שטח עיקרי מעל 200 מ״ר	20	0.9	0.3	5.4
ממ״ד	12	0.9	1	10.8
מחסן עפ״י היתר בניה	11.2	0.8	1	9.0
יתרת שטח מחסן	6.8	0.8	0.3	1.6
מרתף	50	0.5	0.3	7.5
חניה	30	0.35	0.3	3.2
בריכה	36.6	0.35	1	12.8
חצר	238.4	0.25	1	59.6
סה״כ שטח אקווי׳				266.5
שווי מ״ר מבונה אקווי׳				₪ **11,198**

ניתוח עסקה מס״ד 3	
שטח מגרש (במ״ר)	494
שטח בנוי (במ״ר)	190.39
תמורה בעסקה	₪ 4,400,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 4,190,476
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,523,120
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **2,667,356**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם זכות	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עפ״י היתר בניה	166.72	1	1	166.7
יתרת שטח עיקרי עד 200 מ״ר	33.28	1	0.3	10.0
יתרת שטח עיקרי מעל 200 מ״ר	20	0.9	0.3	5.4
ממ״ד	12	0.9	1	10.8
מחסן עפ״י היתר בניה	16.17	0.8	1	12.9
יתרת שטח מחסן	1.83	0.8	0.3	0.4
מרתף	50	0.5	0.3	7.5
חניה	30	0.35	0.3	3.2
בריכה	35.28	0.35	1	12.3
חצר	228.72	0.25	1	57.2
סה״כ שטח אקווי׳				286.5
שווי מ״ר מבונה אקווי׳				₪ **9,312**

ניתוח עסקה מס״ד 4	
שטח מגרש (במ״ר)	521
שטח בנוי (במ״ר)	185.9
תמורה בעסקה	₪ 4,050,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 3,857,143
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,393,875
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **2,463,268**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם זכות	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עפ״י היתר בניה	170.12	1	1	170.1
יתרת שטח עיקרי עד 200 מ״ר	29.88	1	0.3	9.0
יתרת שטח עיקרי מעל 200 מ״ר	20	0.9	0.3	5.4
ממ״ד	12	0.9	1	10.8
מחסן עפ״י היתר בניה	8.23	0.8	1	6.6
יתרת שטח מחסן	9.77	0.8	0.3	2.3
מרתף	50	0.5	0.3	7.5
חניה	30	0.35	0.3	3.2
בריכה	38.52	0.35	1	13.5
חצר	252.48	0.25	1	63.1
סה״כ שטח אקווי׳				291.5
שווי מ״ר מבונה אקווי׳				₪ **8,451**

ניתוח עסקה מס״ד 5	
שטח מגרש (במ״ר)	496
שטח בנוי (במ״ר)	200.4
תמורה בעסקה	₪ 3,150,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 3,000,000
עלויות בניה (כולל מע״מ)	₪ 1,302,340
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	₪ **1,697,660**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם זכות	שטח אקווי׳
שטח עיקרי עפ״י היתר בניה	140.91	1	1	140.9
יתרת שטח עיקרי עד 200 מ״ר	59.09	1	0.3	17.7
ממ״ד	12	0.9	1	10.8
מחסן עפ״י היתר בניה	18	0.8	1	14.4
יתרת שטח מחסן	0	0.8	0.3	0.0
מרתף	50	0.5	0.3	7.5
חניה	30	0.35	0.3	3.2
בריכה	35.52	0.35	1	12.4
חצר	230.48	0.25	1	57.6
סה״כ שטח אקווי׳				264.5
שווי מ״ר מבונה אקווי׳				₪ **6,417**

11. תחשיב השומה

תחשיב השווי			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
יתרת שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	20	0.9	18.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.8	14.4
מרתף	50	0.5	25.0
חניה	30	0.35	10.5
בריכה	36.5	0.35	12.8
חצר	267.5	0.25	66.9
סה"כ שטח אקווי'			358.3
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 9,366
מקדם התאמה למיקום			0.88
מקדם התאמה למאפייני מגרש			0.95
שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,810,000**
הוצאות פיתוח			-₪ 174,796
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל			**₪ 2,250,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 66 בגוש 4711 והממוקם ברחוב הגפן במושב קדרון, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש, הינה:

2,250,000 ₪ (שני מיליון מאתיים וחמישים אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא 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,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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