תאריך עברי	: ב'/ניסן/תשפ"ב
תאריך לועזי	: 31/3/2022
מס' תיק רמ"י	: 52940904א
מספרינו (אופק)	: 44856
לקביעת שכ"ט	: 5.89

לכבוד:

גב' תהילה מחפרי,
צוות לקידום עסקות רכישות הפקעות ופיצויים, מרחב מרכז, רמ"י,
בדוא"ל: tehilam@land.gov.il

מר גיל קידר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: gilkeidar15@gmail.com

גב' עדאלה – עאידה ג'באלי,
שמאית מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל: aida_jab@zahav.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 8031, חלקה 9 (חלק) , חלק ממגרש 51 עפ"י תב"ע טב/במ/2/2509, טייבה.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/12/2021, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה הינה בחלופה אחת כדלקמן:

- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת לרבות פוטנציאל – עבור החלק היחסי במגרש 51, חלק צפוני במגרש בשטח 151 מ"ר מתוך מגרש בשלמות בשטח של 747 מ"ר.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל קידר ביום 09/03/2021– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות ביתרת מגרש 51, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' עדאלה – עאידה ג'באלי מיום 03/08/2021 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 10/02/2022 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר גיל קידר, מר אושרי ברק וגב' עדאלה – עאידה ג'באלי . סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/02/2022 , תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 05/03/2022.

1.5. בתאריך 22/02/2022 התקבלה תגובת המשיגה אשר כללה, בין היתר, סעיפים רלוונטים מהמפרט הכספי לרכישת ההשלמה אשר הועבר לרוכשת ע"י רמ"י וריכוז תנאי ההסכם ל"מתן פיצוי בגין הפקעת הקרקע בפרויקט סלילת כביש חוצה ישראל."

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

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, על שווי הקרקע, אופן ניתוח נתוני ההשוואה, אופן חישוב השווי מהנתונים, מספר היח"ד המותר ומקדמי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 8031.
חלקה	: 9.
מגרש	: 51, (חלק).
שטח חלקה (רשום)	:113,000 מ"ר.
שטח מגרש[2]	: 747 מ"ר.
שטח החלק הנישום[3]	: 151 מ"ר
מהות הנכס	: קרקע בייעוד מגורים ג' + חזית מסחרית עפ"י תב"ע טב/במ/2/2509
מיקום עירוני	: שכונת "פרדיסיא", טייבה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 08/03/2021

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 27/3/2022 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 51 בשטח של 151 מ"ר ביעוד "מגורים ג' עם חזית מסחרית עפ"י תב"ע טב/במ/2/2509 הממוקם בחלק הצפון מזרחי של הישוב טייבה בסמוך לרחוב אבן סינא.

6.2. הסביבה:

טייבה הינה עיר מרכזית באזור המשולש. עפ"י נתוני הלמ"ס העיר מונה כ- 45 אלף תושבים והינה הרשות המקומית הערבית הגדולה ביותר במחוז מרכז.

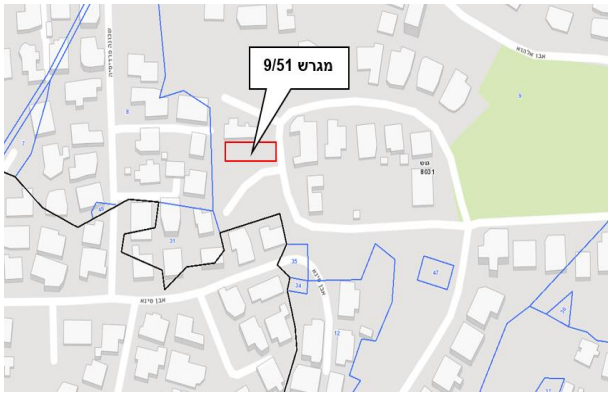
---

[2] עפ"י עדכון מודד מטעם חב' כביש חוצה ישראל ושומת רמ"י.

[3] בהתאם לתשריט רמ"י מיום 10/10/2019

העיר מוקפת בכבישים כדלקמן ממערב כביש 444 וכביש 6, מצפון כביש 557 וכביש 6. מצד דרום מצויים היישובים צור יצחק, צור נתן וכוכב יאיר. ממזרח ומצפון לעיר מצויים יישובי חבל השומרון.
הקרקע נשוא השומה נמצאת בחלקה הצפוני של העיר, אזור שכונת פרדיסייה ומהווה חטיבת קרקע בשטח של כ - 151 מ״ר - חלק ממגרש 51 בשטח של כ- 747 מ״ר.
במועד הביקור, הסביבה לא מפותחת, כוללת בין השאר תאורה חלקית, צנרת מים, כבישים, הסביבה לא מיושרת כוללת הפרשי גובה ניכרים, הגישה למגרש באמצעות דרך הסלולה חלקית ומכוסה בין השאר במצע ואספלט גרוס, בסמוך בתים צמודי קרקע בגובה 1-3 קומות ברמת גמר גבוהה עם חצרות מטופחות.

תשריט הסביבה



תצא מקורבת של מיקום בנכס בסביבה



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 151 מ״ר, חלק צפוני ממגרש רגולרי מלבני בשטח כולל של כ- 747 מ״ר, חטיבת הקרקע צרה וארוכה במידות ממוצעת של 3.78 מטר על 40 מטר, במועד הביקור על רוב חטיבת הקרקע מצע גרוס מעט עשביה והיא מיושרת, פרט לחלקה האחורי אשר בו שיפוע חד לכיוון מערב ועשביה.

להלן גבולות מקורבים של חטיבת הקרקע המגרש:

מצפון – חומה בית צמוד קרקע חדש.

מדרום – שאר מגרש 51 ושטח פנוי.

ממזרח – דרך הגישה לנכס.

ממערב – חומה של בית שכן בניה רוויה.

<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>

תמונה מקרוב



תמונה מרחוק



<u>תשריט החלקה ותרשים סביבת הנחלה כמובא ע"י רמ"י, להמחשה:</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 02/03/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום : גוש 8031 חלקה 9.

שטח רשום : 113,300 מ"ר.

סוג מקרקעין : מירי.

בהתאם לקביעת המודד המרחבי, החלקה חצויה ונמצאת בחלקה בתחום ישראל וחלקה בתחום יו"ש. אין לבצע עסקה ללא אישור רשם מקרקעין.

בעלויות	תאריך	חלק בנכס
מוחמד חליל עבדל חמיד אד-דסוקי	04/10/1942	2/12
יוסף חליל עבד אל חמיד אד-דסוקי	04/10/1942	2/12
סדיקה חליל אד-דסוקי	29/03/1943	1/144
רשות הפיתוח	31/04/1981	94/144
סודקיה חליל אד-דסוקי	10/02/2005	1/144

הערות:

- הערה בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות מתאריך 25/02/1996.
- הערה בדבר אתר עתיקות לטובת רשות העתיקות מתאריך 24/06/1999.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אחמד עבדאלעזיז אדריס עבדאלקאדר מתאריך 09/09/2004.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חלמי מחמוד מסראווה מתאריך 19/09/2004.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת עיריית טייבה מתאריך 20/05/2013.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה טייבה מתאריך 18/02/2018.

זיקות הנאה:

- חלקה כפופה, בזכות מעבר בדרך של 2 מטרים מתאריך 04/10/1942 לטובת גוש 8031, חלקות 47 ו-35.

7.2. הסכם מתן פיצוי בגין הפקעת הקרקע:

הוצג לפני העתק ריכוז תנאים, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם פיצוי עבור הפקעת מקרקעין מתאריך 17/05/1998 בין פאתיה מוחמד מחמוד נאשף (להלן מקבל הפיצוי) לבין חברת כביש חוצה ישראל בע"מ (להלן- "המפקיע").

להלן עיקרי התנאים:

- ידוע למקבל הפיצוי כי יתרת מגרש 9/51 בשטח של 151 מ"ר המהווה 151/747 חלקים בלתי מסוימים

מהמגרש, תיוותר בבעלות רשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל לפי העניין, אלא אם ירכשו חלקים אלה על ידי מקבל הפיצוי כאמור בסעיף 9.

- **סעיף 9** :

- מקבל הפיצוי מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי זכויותיו במגרש 9/51 יירשמו במושעא, על פי חלקו היחסי במקרקעין המופקעים.
- ידוע למקבל הפיצוי כי שטח המגרש על פי תשריט החלוקה שונה משטח המגרש בתב"ע וכי יתכן שכתוצאה מכך זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור עלולים להשתנות ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד רמ"י ו/או החברה בנושא זה.

- מקבל הפיצוי מאשר כי ידוע לו שמקרקעי הפיצוי נמסרים לו כאשר קיימים בהם צמחיית פרא, אבנים גדולות, פסולת ודרכי גישת עפר ו/או אספלט גרוס וכי טרם הוסדרו דרכי גישה למגרשים החליפיים.
כמו כן, מקבל הפיצוי מתחייב בזאת לפנות בעצמו ועל חשבונו לאתר פסולת מורשה ומאושר את הפסולת המצויה במגרש 9/51 בהתאם להוראות כל דין.
- הואיל ולאחר ביצוע הקצאת מקרקעי הפיצוי למקבל הפיצוי, יהא מגרש 9/51 בבעלות משותפת של מקבל הפיצוי ורשות מקרקעי ישראל ו/או מדינת ישראל לפי העניין.
בהתאם, הרי שמוסכם בזה הזכויות ביתרת המגרש בשטח של 151 מ"ר המהווים 151/747 חלקים בלתי מסוימים מהמגרש, תירכשנה ע"י מקבל הפיצוי כנגד תשלום התמורה ובהתאם לתנאים אשר יסוכמו בין הצדדים בהסכם נפרד.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. <u>תכניות מאושרות:</u>

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה – אל טייבה, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן :

שם תכנית	נושא התכנית	מתן תוקף	י.פ.
טב/1111	תכנון כולל	10/06/1982	2823
טב/12/1111	שינוי למתאר מקומי	16/05/1985	3196
טב/מק/במ/1/2509-א	קביעת קונטור בניה למגרשים	01/07/2003	5201
טב/במ/2/2509	קביעת יעודי קרקע	09/07/2012	6448

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תב"ע טב/במ/2/2509:



להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תא שטח	: 51 (חלק מחלקה 9).
תב"ע קובעת למגרש	: טב/במ/2/2509.
יעוד	: מגורים ג' + חזית מסחרית.
גודל תא שטח	: 665 מ"ר[4].
שטח עיקרי	: 105%[5].
שטח שירות	: 20% משטח המגרש[6].
שטח דירה מינימלי	: 90 מ"ר עיקרי.
מספר יחידות דיור	: 6.

הערות

- חזית מסחרית- סה"כ הבניה תותר לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. סה"כ אחוזי הבניה לא יוגדלו למגרשים אלה, גובה קומה מסחרית בין 3.5 מטר ל 4 מטר, גובה כל הבניין 3 קומות עד 10 מטר.
- בחלקות בהן חזית מסחרית, תהיה הרחבה של הכביש ב 2.5 מ' למטרות חניה, שטח זה הוא בתחום החלקה.
- למגרשים מעל 600 מ"ר יותרו 2 כניסות לרכב חונה, אך כניסה אחת להולכי רגל.

[4] שטח המגרש עפ"י תב"ע שונה משטח המגרש בשומת המנהל (747 מ"ר).

[5] חזית מסחרית של 30% תובא על חשבון זכויות הבניה.

[6] כמו כן 60 מ"ר חניה בקומה מפולשת בשיפוע של 8%

8.4 רישוי

מעיון בתיק בנין מס׳ 803100090067 לגבי חלקה 9 הנמצא באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה ״אל-טייבה״, נמצאה, בין היתר, בקשה להיתר מספר 20210009 אשר הוגשה בתאריך 07/01/2021, : ״הקמת מסגד בשתי קומות + גלריה (קומה שלישית) + תכנית בינוי, פיתוח שטח וש.צ.פ הבקשה לא רלוונטית לענייננו.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות ללא פיתוח וללא מע״מ משומות הצדדים :

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	₪ 206,674	₪ [7]69,460

הערך אליו הגיעה שמאית רמ״י נרשם כולל פיתוח, במידה ונפחית פיתוח נקבל שווי שלילי.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה[8]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס :

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה. השמאי הציג 17 נתונים מתוך 4 מכרזי רמ״י שונים בעיר טייבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב :

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה השמאי ניתח את נתוני המכרזים על פי התב״עות החלות עליהן.
לתוצאות מכרזי רמ״י הובאו בחשבון מקדם התאמה לגודל מגרש בשיעור 0.97-1.05 ומקדם התאמה לצורת מגרש בשיעור 1, כמו כן התייחס למכרזים שבוטלו.
השמאי חישב שווי כולל פיתוח וללא מע״מ לכל מגרש וחילק במ״ר האקוויוולנטי המשויך לו על פי תב״ע.

- במכרז חודש מרץ 2019 חישב שווי מר״מ ממוצע של 1,250 ₪.
- במכרז חודש מאי 2019 חישב שווי מר״מ של 1,472 ₪.
- במכרז חודש ספטמבר 2019 חישב שווי מר״מ של 1,294 ₪.
- במכרז חודש דצמבר 2019 חישב שווי מר״מ של 1,759 ₪.

[7] ₪ 460 * 151 מ״ר, כולל פיתוח, במידה ונפחית פיתוח יוצא שווי קרקע שלילי.

[8] לפרוט התחשיב ראה עמודים 5-9 בשומתו.

לסיכום: השמאי שיקלל שווי מר"מ ממוצע בין ארבעת המכרזים תוך מתן משקל זהה של 0.25 לכל מכרז והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ של 1,440 ₪ במעוגל.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת לרבות פוטנציאל - עבור החלק היחסי במגרש 9/51 (חלק צפוני במגרש בשטח 151 מ"ר מתוך המגרש בשלמות בשטח של 747 מ"ר)			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי קומת קרקע - מסחר	224.1	1.3	291.33
עיקרי קומות עיליות - מגורים (6יח"ד)	560.25	1	560.25
ממ"ד	72	0.9	64.8
שטחי שירות	149.4	0.5	74.7
סה"כ שטח אקו'			991
שווי למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			1,440 ₪
סה"כ שווי המגרש בשלמות			1,427,155 ₪
סה"כ שווי חלק נישום (151/747)		20.21%	288,488 ₪
ובמעוגל			288,000 ₪
פיתוח			81,674 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ			**206,326 ₪**

9.3. <u>סיכום שומת שמאית המשיג[9]:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס-כולן מטייבה:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית על גישת ההשוואה הישירה משני מכרזי רמ"י ומ-5 עסקות מכר למגרשים.

- את תוצאות נתוני המכרזים ניתחה <u>ככוללים</u> פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה, השמאית ניתחה את נתוני המכרזים על פי התב"עות החלות עליהן.
השמאית חילקה שווי כל מגרש במ"ר האקוויוולנטי המשויך לו על פי תב"ע.
- במכרז מס' 160/2020 חישבה שווי מ"ר ממוצע כולל פיתוח של 533 ₪ ושווי של 306 ₪ ללא פיתוח.
- במכרז מס' מר/372/2019 חישבה שווי מ"ר ללא פיתוח של 553 ₪ .

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע, השמאית ניתחה שני מכרזי רמ"י ו- 5 עסקות מכר מטייבה והגיעה לערכים כדלקמן:
- במכרז מס' 160/2020 חישבה שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח של 460 ₪ .
- במכרז מס' מר/ 372/2019 חישבה שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח של 430 ₪ .
- בניתוח עסקות המכר, השמאית ערכה שווי מ"ר ממוצע בין העסקאות, חישבה הפחתה בשיעור 30% בשל פלישה ופסולת והגיעה לשווי מ"ר קרקע מתואם וכולל פיתוח של 400 ₪.

[9] לפרוט תחשיבה ראה עמודים 16-21 לשומתה.

לסיכום שיקללה השמאית את סך נתוני המכרז יחד עם נתוני עסקות המכר והגיעה לשווי מ״ר קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ של 460 ₪ .

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

בחוות דעתה של שמאית המשיג לא הוצג תחשיב מלא , אך צוין כי שווי מ״ר קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ הינו בגבולות של 460 ₪ ועל פיו יש לערוך את השומה.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות משומותיהם, מתגובות לדיון ומדיון שהתקיים ביום 10/02/2022 :

9.4.1. <u>טענות משמאית המשיגה:</u>

- **מפגעים בקרקע** – שמאי המשיב הניח כי הקרקע ריקה, פנויה ובבעלות מלאה. מפנה להסכם הפיצוי של רמ״י עם רוכש הקרקע שם מצוין כי ידוע לרוכשים הימצאות סוללת עפר תלולה בגובה 5-8 מ׳, קיר בטון, צמחייה ופסולת במגרש ושפינויים יהיה על חשבונם. בנוסף, מציינת כי המגרש פלוש. יש להביא בחשבון נתונים אלו בחישוב השווי.
- **עסקאות השוואה מכרזי רמ״י** – טוענת כי זכיה במכרז מיום 4/3/2019 של 4 מגרשים (8,9,11,37) בוטלה, ולאחר כשנה הם שווקו שוב במכרז מס׳ 160/2020 בשליש מהמחיר, סכום הזכייה השני מביא לשווי של כ-500 ₪ למ״ר. מפנה לעמוד 17-18 בשומת ההשגה, לניתוח המכרזים שערכה.
מפנה לעמ׳ 18 בשומת ההשגה, ניתוח מכרז 372/2019, שווק מגרש 2 בשטח של 1,065 מ״ר. בנוסף מציינת כי בחברה הערבית לא כל אחד יכול להגיש הצעה למכרז, ישנם איומים, עימותים ואלימות, שצריך לקחת אותם בחשבון בחישוב השווי.
- **מקדם מסחר** -בשומת המשיבה ניתן מקדם התאמה למסחר של 1.3 על בסיס נתון השוואה שנגזר ממכרז רמ״י לזכויות בנייה של 3 קומות מעל קומת מסחר וללא פלישות. בנכס נשוא השומה, ישנן זכויות בנייה ל-2 קומות מעל קומת מסחר. בנוסף מתרחש שינוי באפיון החברה הערבית, עד לפני שנתיים היו בונים עד 3 קומות כיום פחות . בנוסף, בונים ע״פ זכויות בנייה, ולא עפ״י שטח מגרש, כמו כן יש לתת הפחתה למגורים מעל מסחר.
- **שטח מגרש** – אין התאמה בין שטח המגרש בטבלת השטחים המאושרת בתב״ע ובתשריט שהתקבל מרמ״י, ולכן אחד מהתנאים בהסכם הפיצוי, הם שעל הזוכים להכין תב״ע על חשבונם להסדרת העניין,
- **דחיה במימוש**- יש להביא בחשבון הפחתה בגין הוצ׳ הכנת תכנית בינוי ככתוב בתב״ע ודחייה עד לאישור התכנית.
- **פיתוח** תוצאות מכרזי רמ״י כוללות פיתוח[10].
- **מכרז 160/2020 -** מכרז זה יצא לפני המועד הקובע ורלוונטי לשומה.

[10] בשומתה טענה כך.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **מכרזי רמ"י** – סכום הזכייה במכרזים לא כולל פיתוח ולכן בוצעה תוספת פיתוח בניתוח נתוני ההשוואה. אציין כי בוצע ניתוח של 15 מגרשים ממכרזים ואם מכרז או זכיה בוטלו זה לא משפיע על השווי, מה גם שסכום הזכייה במכרז החדש לאותם המגרשים שבוטלו הינו תוצאת קיצון נמוכה מהממוצע ובכל מקרה ראוי להתעלם ממנו.
- **מכרז 160/2020 -** המכרז החדש יצא לאחר המועד הקובע ולכן לא רלוונטי.
- **מגרש ההשלמה אופן החישוב** – שטח של כ- 151 מ"ר, התקבל בפטור ממכרז, בשומת רמ"י חושב שטח כל המגרש 747 מ"ר וממנו נגזר החלק היחסי של 151 מ"ר. ניתן להוציא היתר בניה עם זכויות בנייה מופחתות גם ללא מגרש ההשלמה.
- **מפגעים בקרקע** – ע"פ הנחיית רמ"י, מתייחסים לקרקע כריקה, פנויה וזמינה לבנייה.
- **הגשת תב"ע נקודתית** – במקרה הנדון, הגשת התב"ע הנקודתית לא רלוונטית ולא משפיעה, ישנן זכויות בנייה מאושרות, בנוסף מפנה לחוות הדעת של המשיגה ומציין כי מדובר בתוכנית בינוי ולא תב"ע נקודתית.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, מקור נתוני ההשוואה ואופן חישוב השווי, הצדדים ביססו את קביעתם על גישת ההשוואה הישירה מתוצאות מכרזי רמ"י, כאשר השמאית המשיגה הציגה גם נתוני עסקאות.

השמאי המשיב ביסס את שומתו על ניתוח שווי מתוך 4 מכרזי רמ"י אשר כוללים מגרשים בשטח דומה לנשוא שומה – רובם בשטח שנע בין 600 מ"ר ל - 776 מ"ר, השמאית המשיגה גם ביססה שומתה על ניתוח מכרזי רמ"י ועסקאות מאתר רשות המיסים כמו כן טענה לגבי חלק מהמגרשים, שזכיתם בוטלה והוצעו שוב במכרזי רמ"י כך שיש להשתמש בנתונים החדשים, השמאית השתמשה במכרז רמ"י למתחם בשלמות בשטח של 2,868 אשר כלל את המגרשים שבוטלו (8, 9, 11, 37) אלא שהפעם זכו בהם במחיר משמעותית יותר נמוך, לטענתה יש להביא בחשבון תוצאות אלה, כמו כן הציגה נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים.

לאחר שבחנתי את הדברים אני סבור כי לצורך חישוב שווי הקרקע יש להשתמש במכרזי רמ"י למגרשים בעלי גודל דומה לנשוא שומה, רק נתונים ממכרזים הכוללים מגרשים שזכיתם לא בוטלה, כמפורט בתחשיב, כיוון ואינם מושפעים מגורמים חיצוניים.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

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. עלויות פיתוח

שמאית המשיגה טוענת כי תוצאות מכרזי רמ"י מגלמים בתוכם את עלויות הפיתוח, אני דוחה טענה זו שכן סכומי הזכייה אינם כוללים פיתוח ויש להוסיף עלויות אלה בחישוב השווי. אציין כי במכרז רמ"י 372/2019 לא צוינו עלויות הפיתוח למגרש וחושבו על ידי עלויות פיתוח נורמטיביות של כ-500 ₪ למ"ר בנוי בהתאם לקווים המנחים.

10.2.3. מפגעים בקרקע

טענת השמאית המשיגה היא כי יש לחשב הפחתה של 30% בגין פלישה קיימת בחלקו המערבי של המגרש ובגין פינוי הפסולת הקיימת בתחומי המגרש החלה על הרוכש, השמאית אף ביססה טענתה והציגה בפניי "הסכם סופי לקבלת הפיצוי בגין הפקעת הקרקע" בו נכתב כי עלויות פינוי הפסולת במגרש יחולו על הרוכש. איני מקבל טענה זו שכן בהתאם לקווים המנחים יש לאמוד את הקרקע כריקה ופנויה ובבעלות, כמו כן מביקור בשטח עולה כי רוב מגרש ההשלמה פנוי ומיושר.

10.2.4. גודל מגרש

שמאית המשיגה טוענת כי שטח המגרש המצוין בשומת רמ"י (כ-747 מ"ר) אינו זהה לשטח המגרש על פי תב"ע טב/במ/2509/2 (665 מ"ר). מעיון בתב"ע אכן אין התאמה בין השטחים. אציין כי כל החלטה לגבי גודל השטחים לחישוב אינה בסמכותי וכי יש להפנותה לרמ"י, בשולי הדברים אציין כי ישום בקשת המשיגה יביא לחישוב שווי כדלקמן:

שווי ההשלמה ממגרש בשטח 665 מ"ר יעלה את השווי שכן חלקו יהיה 151/665 בסך השווי ולא 151/747 כמו שהוא כיום.

10.2.5. מקדם מסחר ומגורים

שמאי המשיב, חישב מקדם 1.3 למסחר ומקדם 1 למגורים, שמאית המשיג טוענת כי בהתאם לתב"ע, קומת המסחר תובא על חשבון יחידות הדיור וכי זכויות הבנייה הן למסחר בקומת הקרקע ו-4 יחידות דיור, כמו כן טוענת כי יש לחשב מקדם 0.9 לדירות המגורים.

מעיון בתב"ע עלה כי ניתן לבנות 6 יח"ד בנוסף לשטח המסחרי, לעניין המקדמים אני מקבל חלקית את טענת המשיגה ולאור העובדה כי הסביבה הקרובה לא מסחרית החלטתי על מקדם 1.2 למסחר ומקדם 0.97 למגורים מעל מסחר.

10.2.6. דחיה לתכנית בינוי

לטענת המשיגה יש לתת הפחתה בשווי בגין דחיה בשל תכנית בינוי, השמאי המשיב מתנגד לטענה זו.
מעיון בתב"ע עולה כי נכתב "חזית מסחרית- סה"כ הבניה תותר לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. סה"כ אחוזי הבניה לא יוגדלו למגרשים אלה", תכנית בינוי מנחה קיימת ומהווה חלק מתב"ע.
כמו כן לא נרשם בתב"ע כי תנאי להוצאת היתר בניה הוא תכנית בינוי לחזית המסחרית, הטענה נדחית.

10.2.7. <u>התאמה לבעלות:</u>
לא נתנה תוספת התאמה לבעלות כיוון ועפ"י חוברות המכרזים הזכויות שנמכרו כוללות זכויות עתידיות.

10.2.8. <u>פוטנציאל:</u>
במצב זכויות הבניה הנוכחיות עפ"י תב"ע בתוקף ובהתחשב בגורמים נוספים אני לא רואה לנכון להוסיף פוטנציאל כלשהו.

10.2.9. <u>מגרש ההשלמה</u>
מעיון בתב"ע עולה כי בזכות צרוף מגרש ההשלמה עולות זכויות הבניה במגרש הנשלם מ 90% ל 105%, שטח המגרש הכולל את חלק ההשלמה מעל 600 מ"ר, כך שהוא מקבל לפי התב"ע 105% בניה, לאור זאת למגרש הנשלם אינטרס מובהק לרכוש אותו וסביר כי ישלם עליו מחיר שוק ללא שום הפחתות.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

<u>מכרז 397/2018 תאריך החלטה 04/03/2019</u> **<u>גוש 8031 , חלקות 9 / 15/ 47</u>**

מספר מגרש	ייעוד	שטח מגרש	סכום זכייה	עלות פיתוח	השווי כולל פיתוח ללא מע"מ	מ"ר מבונה	שווי מ"ר קרקע	שווי מ"ר אקוו מבונה
10	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	737	₪ 488,000	₪ 124,663	₪ 612,663	570.4	831	₪ 1,074
13	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	700	₪ 490,000	₪ 124,663	₪ 614,663	570.4	878	₪ 1,078
15	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	776	₪ 560,000	₪ 124,663	₪ 684,663	570.4	882	₪ 1,200
32	מגרש מיוחד	708	₪ 645,000	₪ 186,994	₪ 831,994	828.0	1,175	₪ 1,005
33	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	867	₪ 701,299	₪ 124,663	₪ 825,962	570.4	953	₪ 1,448
34	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	719	₪ 701,900	₪ 124,663	₪ 826,563	570.4	1,150	₪ 1,449
35	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	829	₪ 801,900	₪ 124,663	₪ 926,563	570.4	1,118	₪ 1,624
36	מגורים ב' - 100 מ"ר	665	₪ 701,900	₪ 124,663	₪ 826,563	530	1,243	₪ 1,558
5	מגורים ב' - 100 מ"ר	600	₪ 422,000	₪ 124,663	₪ 546,663	530	911	₪ 1,031
6	מגורים ב' - 100 מ"ר	600	₪ 420,000	₪ 124,663	₪ 544,663	530	908	₪ 1,027
7	מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד	754	₪ 718,000	₪ 124,663	₪ 842,663	570	1,118	₪ 1,477
							ממוצע	₪ 1,270
							תאום זמן	1.05
							ערך מתואם	**₪ 1,334**

המגרשים המוצגים הינם מגרשים שזכייתם לא בוטלה
מגרשים שזכיתם בוטלה הוצאו במכרזים נוספים: 153/2019, 54/2019, 272/2019
לאור העובדה שקיימים מספק נתונים החלטתי לא להביא בחשבון מגרשים אלה

ניתוח נתוני ההשוואה

תב"ע בתוקף טב/במ/1/2509 , טב-במ/1/2509-א שחלה על המגרשים

מגורים ב' - 110 מ"ר ליח"ד 2 קומות 4 יח"ד

	סוג שטח	שטח	מקדם	סה"כ
	עיקרי	440	1	440
	שרות	64	0.5	32
נוסף	ממד"ים	48	0.9	43.2
	חדרי גג	46	1.2	55.2
	סה"כ מ"ר אקוו'			570.4

מגורים ב' - 100 מ"ר ליח"ד 2 קומות 4 יח"ד

	סוג שטח	שטח	מקדם	סה"כ
	עיקרי	400	1	400
	שרות	64	0.5	32
נוסף	ממד"ים	48	0.9	43.2
	חדרי גג	46	1.2	55.2
	סה"כ מ"ר אקוו'			530.4

מגרש מיוחד 6 יח"ד, עיקרי 660 מ"ר שרות 96 מ"ר

	סוג שטח	שטח	מקדם	סה"כ
	עיקרי	660	1	660
	שרות	96	0.5	48
נוסף	ממד"ים	72	0.9	64.8
	חדרי גג	46	1.2	55.2
	סה"כ מ"ר אקוו'			828

מכרז 372/2019 תאריך החלטה 07/07/2020 גוש 8031 חלקה 9 מתחם 2

מספר מגרש	ייעוד	שטח מגרש	סכום זכייה	עלות פיתוח	השווי כולל פיתוח ללא מע"מ	מ"ר מבונה	מ"ר קרקע	מ"ר מ"ר אקוו מבונה
2	מגורים ב' מעל מסחר	483	₪ 627,500	₪ 613,569	₪ 1,241,069	1,047.5	2,570	₪ 1,185

פיתוח רמה רגילה, עפ"י קווים מנחים פרק ה' - בניה רוויה - הצמדה למדד תשומות הבניה

היטל למ"ר מבונה		שטח במ"ר	סה"כ פיתוח	הצמדה	סה"כ פיתוח
קרקע	₪ 500	1,153	₪ 576,500	1.0643	₪ 613,569
בנוי					

ניתוח נתון ההשוואה לפי תב"ע 402-0618579, שטח בני המירבי 1,153 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד מעל מסחר

יעוד	שטח	מקדם	סה"כ	
קרקע למסחר	102	1.2	122	
שירות למסחר	26	0.6	16	
עיקרי	763	0.97	740	מעל מסחר
שרות	166	0.5	83	
ממדים מהשרות	96	0.9	86	רשום שטח מירבי
סה"כ			**1048**	

11. תחשיבי השומה

חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה - ממוצע משוקלל

מספר מכרז	שווי	משקל	שווי מ"ר מבונה
397/2018	₪ 1,334	65%	₪ 867
372/2019	₪ 1,185	35%	₪ 415
		סה"כ	₪ 1,282

חישוב שווי מגרש השלמה

יעוד / מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי קומת קרקע מסחר	224.1	1.2	268.9
עיקרי מגורים 6 יח"ד	560.3	0.97	543.4 מעל מסחר
ממ"ד (6 יח"ד)	72	0.9	64.8
סה"כ שטח שרות	149.4	0.5	74.7
סה"כ			951.9
שווי מ"ר אקוו' ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 1,282
סה"כ שווי המגרש בשלמות			₪ 1,219,859
סה"כ חלק נישום (151/747)		20.214%	₪ 246,585
פיתוח			₪ 81,674
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 165,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 9 בגוש 8031 חלק ממגרש 51 (עפ"י תב"ע טב/במ/2/2509) בעיר טייבה בשטח של 151 מ"ר לצורך השלמה למגרש 51, כולל פוטנציאל, בבעלות וללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ הינה, בסך של **165,000** ₪ **(מאה שישים וחמישה אלף** ₪**)**.

הערכים הנקובים הינם בבעלות 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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