תאריך עברי:	י/ניסן/תשע"ט
תאריך לועזי:	15/4/2019
מס' תיק רמ"י:	א52981635
מספרינו (אופק):	34989
לקביעת שכ"ט:	6.64

לכבוד:

גב' עינב מלאכי	מר גיל קידר	מר צרויה גל
צוות לקידום עסקות מגורים,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: einavm@land.gov.il	gilkeidar15@gmail.com	zruya.office@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>
<u>קרקע למגורים צמוד קרקע, גו"ח 7800/36(בשלמות), מגרשים A2312 ו-A2313, תל מונד</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/12/2018, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בחלופות הבאות, זאת לצורך גביית תשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש / שווי הקרקע לצורך רכישת הבעלות.

א. שווי הקרקע לחלקה בשטח 1,007 מ"ר ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.

ב. שווי הקרקע למגרש בשטח 562 מ"ר בהתאם לזכויות התב"ע.

ג. שווי הקרקע לחלקה בשטח 1,007 מ"ר בהתאם לזכויות התב"ע לרבות פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל קידר ביום 17/06/2018– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס גב' צפורה אסרף-חדד באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר צרויה גל מיום 05/11/2018 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 27/01/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 04/02/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28/02/2019.

1.4. השמאי המשיג התבקש לשלוח את מפת המדידה של המגרש שבנדון, התקבלה מפת מדידה.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא התוספת לפוטנציאל שיש לתת לשווי הנכס, ההפחתה שיש לתת בגין השיפוע במגרש, השפעת העורפיות על השווי, עלויות הפיתוח שיש להפחית משווי הקרקע לאור השיפוע החד ושאר האפיונים של המגרש שבנדון.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7800.
חלקה:	36 (בשלמות).
מגרשים:	A2312 עפ"י תב"ע הצ/9/1/5.
	A2313 עפ"י תב"ע הצ/9/1/5.
שטח המגרשים:	A2312- 445 מ"ר.
	A2313- 562 מ"ר.
שטח חלקה:	1,007 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרשים ביעוד מגורים לבניה צמודת קרקע.
כתובת עירונית:	רח' התמר 3, תל מונד.

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 לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך 08/01/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 8/4/2019 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה הינו חלקה ביעוד מגורים ועליה בנויים מבני מגורים צמודי קרקע, החלקה ממוקמת ברחוב התמר שהינו רחוב פנימי שקט ללא מוצא המסתעף מרחוב הדקל בחלק הצפוני של הישוב תל מונד.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

6.2. <u>הסביבה:</u>

מועצה מקומית תל מונד גובלת במזרח במושב כפר הס ובדרך מס' 5531, בדרום במושב חרות, במערב בכביש 4 ובצפון במושב עין ורד, כביש 553 ומועצה מקומית קדימה-צורן.

הסביבה כפרית שקטה ומאופיינית בבתים ישנים חד או דו קומתיים לצד בתים חדשים. הפיתוח מלא וכולל מדרכות כבישים תאורה ביוב מים וכו'.

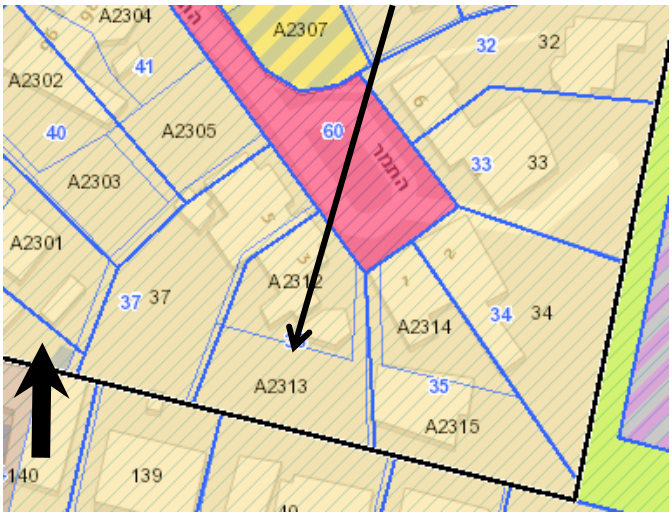
החלקה הנדונה ממוקמת בסמוך לכניסה הצפונית לישוב מכביש 553, מדרום, במרחק של כ- 130 מ' בקו אווירי מכביש 553 ובמרחק של כ-100 מ' ממזרח מכביש מס' 5522.

מצפון לכביש 553, ישנו אזור תעשיה קטן.

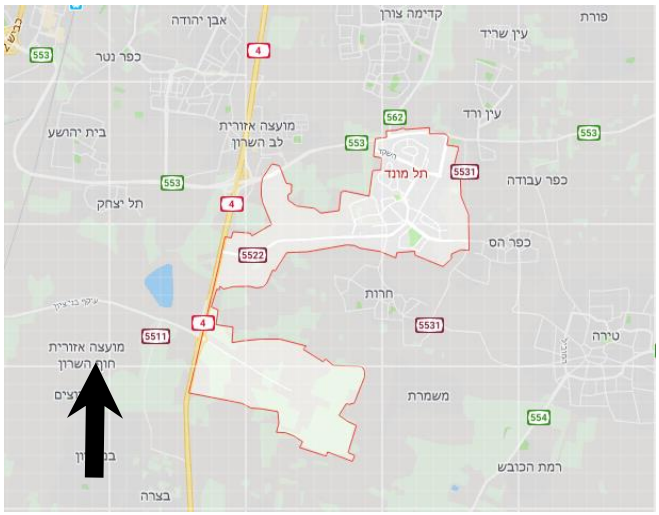
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר מדרכות כבישים תאורה מים וביוב.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>

תצ"א של מיקום הנכס בסביבה:



מיקום הישוב במפת האזור:



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה חלקה המחולקת לשני מגרשים הממוקמים ברחוב התמר.

הכניסה לרחוב התמר הינה דרך רח' הדקל הממוקם בסמיכות לכניסה ליישוב, צורתה של החלקה אי רגולרית דמוית מחומש, כאשר הצלע הצפון מזרחית הצרה פונה לרחוב התמר.

להלן תיאור המגרשים:

<u>מגרש A2312 בשטח 445 מ"ר</u>, פונה לצד צפון מזרח לרחוב התמר, ממוקם במפלס מעט גבוהה מהרחוב על המגרש בנויים מבני מגורים ותיקים חד קומתיים, המבנים בנויים בלוקים, בטון ובניה קלה, גג בטון וגג קל. המגרש מוקף בחומה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

מגרש A2313 בשטח 562 מ״ר, מהווה את החלק הדרומי (עורפי) של החלקה, המגרש במפלס גבוהה בכ – 3.5-4 מטר מהחלק הצפוני של החלקה ובשיפוע יורד מדרום לצפון, במועד הביקור המגרש מכוסה צמחיה טבעית, המגרש דמוי מלבן הכולל שלוחה / שביל גישה המחבר אותו עם רחוב התמר.

תמונות מיום הביקור

מגרש A2312



מגרש A2313



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 25/02/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	7800.
חלקה:	36.
שטח רשום:	1,007 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	אסרף (חדד) ציפורה – החלק בזכות 1/2.
	אסרף יצחק– החלק בזכות 1/2.
	רמת חכירה ראשית.
	חכירה מהוונת עד לתאריך 31/03/2053.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

משכנתאות: מתאריך 01/07/2010, דרגה ראשונה, על סך 800,000 ₪, נותן המשכנתא בנק אגוד לישראל בע"מ , החלק בנכס בשלמות, על כל החוכרים.
מתאריך 16/12/2018, דרגה ראשונה, על סך 500,000 ₪, נותן המשכנתא בנק אגוד לישראל בע"מ , החלק בנכס בשלמות, על כל החוכרים.

7.2. <u>הסכם חכירה:</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 24/07/1988 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר")
לבין נטע עושרי (להלן: "החוכר") , להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 7800 חלקה 36 (בשלמות);
השטח המוחכר: 1,007 מ"ר.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 1/4/1955 ועד לתאריך 31/3/2004, ללא תקופה נוספת.
מטרת החכירה: מגורים, 1 יח"ד דיור.
קיבולת הבניה: 120 מ"ר מבונים.
דח"ש: דמי החכירה השנתיים 24.42 שקל חדש ליום 1/4/1988.

בעת שינוי יעוד, תוספת בניה או פיצול יחויב החוכר בהסכמת המחכיר, המחכיר רשאי לתת הסכמתו לשינוי המבוקש, לסרב או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי.
העברת הזכויות טעונות הסכמה של המחכיר מראש ובכתב.

עפ"י העתק נסח טאבו שהופק במשרדנו מצוין כי קיים חוזה חכירה מהוון לנכס הנדון עד לתאריך 31/03/2053, שטר מס' 8744/1988/0.

7.3. <u>חוזה מכר:</u>

לא נמסר לידנו הסכם מכר כלשהו לחלקה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

8. המצב תכנוני:

8.1. עפ"י מידע מאתר רמ"י ומאתר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים על החלקה חלות תוכניות בניין עיר רלוונטיות כדלקמן:

מס' תכנית	פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	פירוט
הצ/5-1/א'	07/10/1982	2855	קביעת הוראות בניה לבריכות שחיה.
הצ/5/1/9	15/11/1988	3593	ליעד ולחלק אזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד, קביעת בינוי, שינוי יעוד, הרחבת מגרשים למבני ציבור ושצ"פ, התוויה וביטול דרכים, קביעת קבוצות חלקות לאיחוד וחלוקה מחדש וקביעת הוראות שימושים והוראות בניה.
הצ/5-1/200	28/04/1989	3653	קביעת הוראות לסככות חניה.
הצ/5-1/0	17/10/1991	3931	תכנית מתאר לתל מונד.
הצ/-1/100	7/9/1999	4800	הוראות לבניית מרתפים.

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

יעוד המגרשים	:	מגורים א' (סימון כתום בתשריט).
מס' מגרשים	:	A2312 ו - A2313 .
מס' יח"ד למגרש	:	1 יח"ד.
שטח בניה ברוטו	:	40% בשתי קומות.
תכסית	:	עד 30%.
שטח מבני עזר כולל סככת חניה	:	עד 25 מ"ר.
גובה בנין מקס'	:	2 קומות מעל הקרקע אך לא יותר מ-8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית ועד שיא גג הרעפים.
מרתף	:	בקונטור קומת קרקע.
מס' קומות	:	2 קומות במבנה קוטג' ועד לגובה 8.5 מ'.
קווי בניין	:	צידי: בהתאם לבינוי אך לא פחות מ-3 מ' או "0 על פי הקיים או 2.5 מ' עם קיר אטום, קו בניין קדמי לפי תשריט התב"ע.
בריכת שחיה	:	גודל המגרש המינימלי עליו יש להקים בריכת שחיה הינו 750 מ"ר. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי .

הערות: מרווח מנימלי בין בנינים יהיה 6 מטר, באזור הגישה הפרטית למגרשים האחוריים לא תותר הקמת גדר בין החלקות ולשני המגרשים השכנים תהיה אפשרת וזכות מעבר לצמיתות, מרווח מנימלי בין שתי גדרות ולאורך הגישה הפרטית יהיה 5 מטר.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

להלן חלקה 36 על גבי תכנית הצ/9/1/5 (נלקח מאתר GOVMAP):



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומות:

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

מטרת השומה	חלופות	שמאי משיב	שמאי משיג
אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 1,007 מ"ר ליחידה אחת בגודל 160 מ"ר+ממ"ד.	1	₪ 1,600,000	₪ 1,402,000
אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 562 מ"ר בהתאם למלוא זכויות התב"ע המאושרות.	2	₪ 1,670,000	-
אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 1,007 מ"ר בהתאם למלוא זכויות התב"ע המאושרות לרבות פוטנציאל.	3	₪ 3,220,000	₪ 2,420,000

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.2. סיכום שומת המשיב[1]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ מ-3 עסקות מכר לבתי מגורים ביישוב וניתוחן.

2 נתוני ההשוואה התקבלו ממערכת שע"מ ועוד עסקה משנת 2017 התקבלה מחוזה מכר. התמורה בעסקות אלו הינה בטווח 3,000,000 ₪ - 4,050,000 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך החילוץ לקרקע, הפחית השמאי מע"מ, יזמות[2] ועלויות בנייה. נתון השוואה אחד הינו בית ישן המיועד להריסה ועל כן, לא הפחית השמאי ממנו עלות בנייה. משני נתוני ההשוואה האחרים הפחית השמאי עלויות בנייה בגובה 4,000 ₪ - 5,000 ₪ למ"ר בנוי. משקלול ניתוח נתוני ההשוואה התקבל שווי מ"ר מבונה **ללא מע"מ כולל פיתוח בממוצע של 4,700 ₪**.

הוצ' הפיתוח שנלקחו בחשבון, בהתאם לפרק ה' של הקווים מנחים (מדד דצמבר 2016) עבור מגורים צמודי קרקע ברמה רגילה, הינן 130 ₪ למ"ר קרקע ו- 310 ₪ למ"ר מבונה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1:

לצורך חישוב אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 1,007 מ"ר ליחידה אחת בגודל 160 מ"ר+ ממ"ד הוסיף השמאי לשווי מקדם פרטיות 1.1.

שטח מגרש במ"ר	1,007 מ"ר	שטח	מקדם	אקווי'
שטח עיקרי		160	1	160
ממ"ד		12	0.8	9.6
חצר ראשונית		500	0.25	125
יתרת חצר		335	0.15	50.25
סה"כ אקווי'				344.9
שווי מ"ר אקווי'				4,700 ₪
מקדם פרטיות			1.1	
שווי ביניים				1,782,875 ₪
פיתוח קרקע		1007	130 ₪	130,910 ₪
פיתוח מבונה		172	310 ₪	53,320 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח				1,598,645 ₪
במעוגל				1,600,000 ₪

[1] לפירוט תחשיבו ראה עמ' 5-8 לשומתו.

[2] גובה הרווח היזמי שניכה השמאי אינו מפורט בשומה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

חלופה 2 :

חישוב אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 562 מ״ר למלוא זכויות בתב״ע.

שטח מגרש במ״ר	562 מ״ר	שטח	מקדם	אקווי׳
קומת מרתף		112.4	0.5	56.2
שטח עיקרי		224.8	1	224.8
חניה		15	0.4	6
ממ״ד		12	0.8	9.6
יתרת חצר		393.4	0.25	98.4
סה״כ אקוו׳				394.95
שווי מ״ר אקווי׳				₪ 4,700
פיתוח קרקע		562	₪ 130	₪ 73,060
פיתוח מבונה		364.2	₪ 310	₪ 112,902
סה״כ שווי				₪ 1,670,303
במעוגל				₪ 1,670,000

חלופה 3 :

חישוב אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 1,007 מ״ר למלוא זכויות בתב״ע ופוטנציאל.

לפוטנציאל הוסיף כ-45.4 מ״ר אקווי׳ לאחר הפחתה של היטל השבחה ודחייה.

שטח מגרש במ״ר	500	שטח	מקדם		אקווי׳
קומת מרתף- 2 יח״ד		100	0.5		50
שטח עיקרי- 2 יח״ד		200	1		200
חניה- 2 יח״ד		30	0.4		12
ממ״ד- 2 יח״ד		24	0.8		19.2
יתרת חצר ל-2 יח״ד בניכוי שביל		352.45	0.25	0.9	79.3
סה״כ שטח אקווי׳					360.5
דחייה למימוש				0.84	302.8
מקדם תוספת יח״ד ללא שטח				0.3	90.8
בניכוי היטל השבחה		364.2		0.5	**45.4**

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

שטח מגרש במ״ר	1,007 מ״ר	שטח	מקדם	אקווי
קומת מרתף- 2 יח״ד		201.4	0.5	100.7
שטח עיקרי- 2 יח״ד		402.8	1	402.8
חניה- 2 יח״ד		30	0.4	12
ממ״ד- 2 יח״ד		24	0.8	19.2
יתרת חצר ל-2 יח״ד		704.9	0.25	176.2
פוטנציאל תכנוני לתוספת יח״ד				45.4
סה״כ מ״ר אקווי				756.3
שווי מ״ר אקווי				₪ 4,700
שווי כולל פיתוח				₪ 3,554,836
פיתוח קרקע		1007	₪ 130	₪ 130,910
פיתוח מבונה		658.2	₪ 310	₪ 204,042
סה״כ שווי ללא פיתוח				₪ 3,219,884
במעוגל				₪ 3,220,000

9.3. <u>סיכום שומת המשיג</u>[3]:

9.3.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת החילוץ לקרקע מ-6 עסקות מכר למגרשים בנויים בשטח בנוי של 229.14 מ״ר - 70 מ״ר בסביבת הנכס. נתוני ההשוואה הינם משנת 2015-2016. התמורה בעסקות אלו בטווח 1,625,000-3,200,000 ₪ לבתים בשטח מגרש של 401-1,000 מ״ר.

כמו כן, ציין השמאי כ-2 הכרעות בהשגה ראשונה מגוש בגוש 7800 חלקה 240 , רח׳ התאנה/ההדרים בתאריך 31/08/2017 בה נקבע שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 4,481 ₪ כולל מע״מ ופיתוח והכרעה בגוש 7800 חלקה 241, רח׳ התאנה/ההדרים בתאריך 31/05/2018 בה נקבע שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 4,912 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

לסיכום, קבע השמאי המשיג כי בתחשיב נלקח בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה בסך **4,700** ₪ **כולל מע״מ ופיתוח.**

[3] לפירוט תחשיבו ראה עמוד 13 לשומתו.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי הקרקע חישוב השמאי בגישת החילוץ, הפחית מע"מ, יזמות בשיעור 5% (לנכסים הבנויים משנת 1990 ו-1996 בלבד) ועלויות בנייה בטווח של 4,000 ₪ - 2,000 ₪ בהתאם לשנת הבניה. כמו כן, השמאי ביצע התאמה לבעלות בשיעור של 3% ל-4 נתוני השוואה והתאים לזמן במקדם בטווח של 1.066-1.146. משקלול ניתוח נתוני ההשוואה התקבל כי שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ בממוצע הינו 4,002 ₪[4]. הוצ' הפיתוח שנלקחו בחשבון, בהתאם לפרק ה' של הקווים מנחים (מדד דצמבר 2016) עבור מגורים צמודי קרקע ברמה רגילה, הינן 130 ₪ למ"ר קרקע ו- 310 ₪ למ"ר מבונה.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1:

לצורך חישוב אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 1,007 מ"ר ליחידה אחת בגודל 160 מ"ר+ ממ"ד, הפחית השמאי את סה"כ המ"ר האקווי' במקדם 0.9 עקב טופוגרפיה וצורת מגרש בעייתית , הוסיף מקדם פרטיות 1.1 ולסה"כ הוצאות הפיתוח (בנוי+קרקע) נתן תוספת של 1.1 בגין שיפוע קרקע חריג.

שטח מגרש במ"ר	1,007 מ"ר	שטח	מקדם	אקווי'
שטח עיקרי		160	1	160
ממ"ד		12	0.8	9.6
חצר ראשונית		500	0.25	125
יתרת חצר		335	0.15	50.25
סה"כ אקווי'				344.9
מקדם טופוגרפיה וצורת מגרש			0.9	310.4
שווי מ"ר אקווי'				₪ 4,700
מקדם פרטיות			1.1	
שווי ביניים				₪ 1,604,587
פיתוח קרקע		1007	₪ 130	₪ 130,910
פיתוח מבונה		172	₪ 310	₪ 53,320
סה"כ פיתוח (סטנדרט)				₪ 184,230
תוספת בגין שיפוע מגרש חריג			1.1	₪ 202,653
סה"כ שווי ללא פיתוח				₪ 1,401,934

[4] למרות שהשמאי הגיע לשווי של 4,002 ₪ למ"ר קרקע מבונה העדיף להשתמש ב- 4,700 ₪.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

חלופה 2 :

השמאי המשיג לא ערך בתחשיבו את חלופה מס׳ 2 לצורך חישוב אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 562 מ״ר למלוא זכויות בתב״ע.

חלופה 3 :

לצורך חישוב אומדן שווי קרקע למגרש בגודל 1,007 מ״ר למלוא זכויות התב״ע ופוטנציאל.
לפוטנציאל הוסיף 3% לסך המ״ר האקווי׳ , ניתן מקדם הפחתה ליח׳ עורפית עם שביל גישה במקדם של 0.9 , עקב צורת מגרש וטופוגרפיה ניתן מקדם נוסף של 0.9 , להוצאות הפיתוח ניתן מקדם העמסה של 1.1 עקב שיפוע קרקע במגרש העולה על 20% (עפ״י הקווים המנחים פרק ה׳).

שטח מגרש במ״ר	1,007 מ״ר	שטח	מקדם	אקווי׳
קומת מרתף- 2 יח״ד		201.4	0.5	100.7
שטח עיקרי- 2 יח״ד		402.8	1	402.8
חניה- 2 יח״ד		30	0.4	12
ממ״ד- 2 יח״ד		24	0.8	19.2
יתרת חצר ל-2 יח״ד		704.9	0.25	176.2
סה״כ מ״ר אקווי׳				710.9
פוטנציאל תכנוני 3%			1.03	732.3
מקדם יח׳ עורפית+ שביל גישה			0.9	659
מקדם טופוגרפיה וצורת מגרש			0.9	593.1
שווי מ״ר אקווי׳				₪ 4,700
שווי כולל פיתוח				₪ 2,787,686
פיתוח קרקע		1007	130	₪ 130,910
פיתוח מבונה		658.2	310	₪ 204,042
סה״כ פיתוח (סטנדרט)				₪ 334,952
תוספת בגין שיפוע מגרש חריג			1.1	₪ 368,447
סה״כ שווי ללא פיתוח				₪ 2,419,239

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 27/01/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- המגרש מצוי בפינה המזרחית של תל מונד הנחשב למקום פחות טוב ביישוב.
- המגרש רחוק כ -115 מ' מכביש 5522 ו – כ- 130 מ' מכביש 553.
- צורת החלקה הינה בעייתית לא רגולרית, בחזית החלקה נגזר ממנה שביל גישה מצד מזרח למגרש העורפי. כמו כן, קיימת בעיה טופוגרפית של החלקה הבאה לידי ביטוי במדרון בשיפוע של 22%.
- המגרש העורפי הינו מגרש כלוא ואין לו חזית לרחוב. הטופוגרפיה יוצרת בעיית פרטיות ממגרשים שכנים הצופים אל החלקה, הנגישות בעייתית וקיימות בעיות ניקוז.
- חלקו הקדמי של המגרש מיושר ובנוי בצורה כזו שלא ניתן להוסיף לו יח"ד נוספת.
- יש להוסיף 10% לעלויות הפיתוח עקב שיפוע קרקע מעל 20%.
- יש לשים לב כי בעסקאות ההשוואה מהכרעות קודמות שציינתי בשומתי, צוין כי נלקחו נתונים ממכרזי רמ"י ומעסקאות של בנויים אשר בהם כבר קיים הפוטנציאל ואין צורך להוסיף עליהם פוטנציאל נוסף.
- עפ"י המידע אשר נמסר לי בוועדה לתכנון ובניה, אין סיכוי שיגדילו צפיפות במגרשים באזור הנכס הנדון. אין כמעט שום מגרש בתב"ע שאושר ל - 2 יח"ד.
- יש לתת לפחות הפחתה של 15% למגרש העורפי והפחתה נוספת לשביל גישה של 10%.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- מוסכמת טענת המשיג כי קיימת בעיה טופוגרפית אך בכל נתוני ההשוואה ישנה בעיה דומה . לראיה, עסקה (גו"ח 8210/15) אשר צוינה בשומתי. הבית בנוי מתחת למפלס הרחוב ויש שיפוע.
- בשומת המשיג קיימת הפחתה כפולה בגין שיפוע קרקע. באחת ניתנה הפחתה למקדם יחידה עורפית ושביל גישה ופעם שניה לטופוגרפיה וצורת מגרש.
- באזור זה כל המגרשים עם שביל פנימי.
- טענת המשיב לגבי סיכוי להגדלת הצפיפות אינה נכונה. הוועדה המקומית נוקטת במדיניות של הגדלת צפיפות. ניתן לבקש הגדלת צפיפות ב – 11% בהקלה ולא מכוח תב"ע.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

גישת השומה המועדפת לנכסים הדומים לנשוא השומה הינה גישת ההשוואה הישירה ובהעדר נתוני השוואה למגרשים ריקים ניתן לבסס את ערכי השווי גן על גישת החילוץ.
במקרה הנדון השתמשתי הן בגישת ההשוואה הישירה על בסיס תוצאות מכרז רמ"י מהאזור החדש והן על גישת החילוץ מנתוני מכר למגרשים בנויים, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **פוטנציאל**

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה ביחס למגרש הנדון החלטתי כי לאור צורת החלקה, הטופוגרפיה שלה והחזית הצרה הפוטנציאל זניח.

10.2.2. **טופוגרפיה וצורת החלקה**

מביקור בשטח עולה כי מדובר בחלקה בעל צורה אירגולרית עם הפרשי גובה חריגים בין 2 המגרשים ובמגרש העורפי בפרט לפיכך ניתנה הפחתה בשיעור של 3% על כל החלקה.

10.2.3. **מיקום**

החלקה ממוקמת ברחוב ללא מוצא בגובה יחסי מעל מגרשים אחרים, אך במרחק של 115 מ' – 130 מ' משני כבישים ראשיים, במקרה הנדון אני מחליט כי אין הפחתה למיקום שכן הרעש מהכבישים מתקזז עם מיקומה הטוב של החלקה.

10.2.4. **עלויות פיתוח:**

אני מקבל את עלויות הפיתוח הנורמטיביות המוסכמות על הצדדים תוך ביצוע הצמדה למועד הקובע, בהתאם להנחיות הקווים המנחים המעודכנים פרק ה' התייחסות להוצאות פיתוח סביבתי בשומת הנערכת לרמ"י סעיף 7 מתאריך 2/2017, לאור השיפוע החריג[5] כפי שנראה בשטח ובמפת המדידה המצורפת לשומת המשיג תינתן תוספת של

[5] לפי בדיקת מפת המדידה של המודד לזר מ – 3/2017, השיפוע מעט מעל 20%.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

10% לעלויות הפיתוח.

10.2.5. **<u>שביל גישה לחלקה העורפית</u>**

טענת שמאי המשיג מקובלת עלי, קבעתי מקדם 0.1 לשביל גישה בשטח של כ- 35[6] מ״ר למגרש העורפי.

10.2.6. **<u>ניקוז:</u>**

אני דוחה את טענת המשיג - לחלקה שיפוע מאסיבי יורד לכיוון הרחוב כך שהמים מהחלקה יגלשו החוצה.

10.2.7. **<u>מגרש עורפי כלוא:</u>**

מגרש העורפי אכן כלוא, אך במיקום גבוה הכולל פתיחה לנוף, לאור זאת אני דוחה את טענת המשיג ולא רואה לנכון לתת הפחתה במקרה הנדון.

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

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

<u>הוצאות פיתוח נורמטיביות למגורים רמה רגילה צמוד למדד תשומות בניה למגורים, עפ״י קווים מנחים</u>

סוג	בסיס 12/16	הצמדה	למ׳ קובע	שיפוע חריג	סה״כ
קרקע	₪ 130	1.01	₪ 131	1.1	₪ 144.43
בנוי	₪ 310	1.01	₪ 313	1.1	₪ 344.41

גישת השוואה ישירה מכרזי רמ״י

מס״ד	מס׳ מכרז	תאריך	גוש חלקה	מגרש	מחיר +מע״מ	שטח	פיתוח מכרז	פיתוח נוסף*	שווי המגרש כולל פיתוח ומע״מ	שווי מר״מ	תאום זמן	הפחתה למיקום	שווי מר״מ
1	מר/82/2016	11/12/16	7792/46	2031	₪ 2,633,671	500	₪ 24,356	₪ 197,844	₪ 2,855,871	₪ 6,012	1.08	0.9	₪ 5,844
												ממוצע	₪ 5,844

* ע״פ תנאי מכרז מר/82/2016 יש להשלים את תשלום הפיתוח ישרות מול המועצה הפיתוח חושב עפ״י קווים מנחים.
זכויות בניה הצ/5-105/1א׳ הצ/5-100/1א׳

[6] עפ״י מפת המדידה שטח שביל הגישה מהחלקה נשוא השומה הינו בגבולות 2 מטר על 17.5 מטר.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

גישת החילוץ, מקור נותנים שע"מ:

מס"ד	תאריך	גוש חלקה	כתובת	בנוי נמכר	שטח נמכר	מחיר	שנת בניה	רווח יזמי	עלות בניה	יתרה לקרקע	התאמת זמן	בעלות *	כולל פיתוח ומע"מ	שווי מר"מ
1	10/07/2016	7800/343	התמר 25	100	957	₪ 3,200,000	ישן	1	₪ 200,000	₪ 3,000,000	1.09	1.03	₪ 3,368,100	₪ 3,474
2	11/05/2016	7800/195	התאנה 5	85	955	₪ 2,030,000	ישן	1	₪ 170,000	₪ 1,860,000	1.10	1.03	₪ 2,107,380	₪ 3,618
3	19/04/2016	7800/42	הדקל 100	60	1000	₪ 2,690,000	ישן	1	₪ 120,000	₪ 2,570,000	1.10	1.03	₪ 2,911,810	₪ 3,782
4	16/11/2017	9054/100	שורק 41	200	212.8	₪ 2,700,000	2002	1.05	₪ 1,060,000	₪ 1,511,429	1.00	פרטי	₪ 1,511,429	₪ 6,719
5	22/09/2016	9054/72	שורק 30	200	327	₪ 3,000,000	1996	1.03	₪ 800,000	₪ 2,112,621	1.08	פרטי	₪ 2,281,631	₪ 4,948
6	27/08/2017	9054/98	לכיש 1	260	330	₪ 3,540,000	2009	1.08	₪ 1,560,000	₪ 1,717,778	1.03	פרטי	₪ 1,769,311	₪ 5,740
7	09/01/2018	9054/43	פולג	248	335	₪ 3,000,000	2000	1.03	₪ 1,240,000	₪ 1,672,621	1.00	פרטי	₪ 1,672,621	₪ 5,433
										ממוצע				₪ **4,816**

* בעלות ע"פ החלטות רמ"י

הערות

1 תב"ע הצ/5-178/1 100א' מגורים א' מיוחד 4 יח"ד, מדווח מכירת 1/8 מהזכויות מקוטג' חד משפחתי בשווי כולל של 3.2 מיל' ₪

2 תב"ע הצ/5-9/1 100א' מגורים א' 2 יח"ד הנכס נמכר בכינוס נכסים ראה נסח היסטורי, הוסף 10% + 3% למגרש עורפי

3 תב"ע הצ/5-9/1 100א' מגורים א' 2 יח"ד דווח במגרש קיים בית ישן

4 תב"ע הצ/במ/5-301/1 100א' מגורים א' מיוחד 150 מ"ר עיקרי + מרתף + שרות

5-7 תב"ע הצ/במ/5-301/1 100א' מגורים א' תכסית 30% סה"כ 60% + מרתף+ שרות

מקדמים

סוג שטח	שטח	מקדם
עיקרי	עד 200	1
עיקרי	מעל 200	0.9
מרתף	עד 100	0.5-0.45
מרתף	מעל 100	0.15
שרות		0.4-0.5
חניה מקורה		0.35

ממוצע משוקלל

גישה	מ"ר ממוצע	משקל	סה"כ
ההשוואה	₪ 5,844	20%	₪ 1,169
החילוץ	₪ 4,816	80%	₪ 3,853
שווי מ"ר אקוי'			₪ **5,022**

כולל מע"מ ופיתוח בבעלות

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חישוב השווי בחלופות המבוקשות</u>

נתנה תוספת 10% לפיתוח בשיפוע מעל 20%

חלופה 1- זכויות חוזיות

מהות	שטח חלקה בשלמות	1007	
	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	160	1	160.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
חצר ראשונית	328	0.25	82.0
עד 1000	500	0.2	100.0
יתרת חצר	7	0.15	1.1
סה"כ מ"ר אק'			353.9
תוספת 10% לפרטיות *		1.1	389.2
שווי למ"ר מבונה			₪ 5,022
סה"			₪ 1,954,642
הפחתה לטופוגרפיה וצורת חלקה			0.97
פיתוח בנוי	₪ 344.4	172	₪ 59,239
פיתוח קרקע	₪ 144	1007	₪ 145,441
שווי ללא פיתוח			₪ 1,691,323
ובמעוגל ללא מע"מ וללא פיתוח			₪ **1,450,000**

* נתוני ההשוואה מדו משפחתיים

חלופה 2- מגרש בשטח 562 מ"ר למלוא התב"ע

מהות	שטח מגרש בשלמות	562	
	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
מרתף + ממ"ד	100	0.45	45
מרתף שולי	12.4	0.15	1.86
שטח עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	24.8	0.9	22.32
שרות	25	0.5	12.5
חצר עד 500	362.6	0.25	90.65
יתרת חצר	62	0.2	12.4
סה"כ			384.73
שווי למ"ר מבונה			₪ 5,022
סה"כ שווי			₪ 1,932,019
הפחתה לטופוגרפיה וצורת חלקה			0.97
פיתוח בנוי	₪ 344	362.2	₪ 124,745
פיתוח קרקע	₪ 144	562	₪ 81,170
שווי ללא פיתוח			₪ 1,668,144
ובמעוגל ללא מע"מ וללא פיתוח			₪ **1,430,000**

חלופה 3- מגרש בשטח 1007 מ"ר למלוא התב"ע

מהות	שטח מגרש בשלמות	1007	
	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
מרתף+ממ"ד	200	0.45	90
מ' שולי	1.4	0.15	0.21
שטח עיקרי	400	1	400
עיקרי שולי	2.8	0.9	2.52
שרות	50	0.5	25
ח' עד 1000	720.6	0.25	180.15
שביל גישה	35	0.1	3.5
סה"כ			701.38
שווי למ"ר מבונה			₪ 5,022
סה"כ שווי			₪ 3,522,157
הפחתה לטופוגרפיה וצורת חלקה			0.97
פיתוח בנוי	₪ 344.41	654.2	₪ 225,313
פיתוח קרקע	₪ 144	1007	₪ 145,441
שווי ללא פיתוח			₪ 3,045,739
ובמעוגל ללא מע"מ וללא פיתוח			₪ **2,600,000**

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון ללא מע"מ וללא פיתוח, הידוע כגוש 7800 חלקה 36 בשטח 1,007 מ"ר הממוקם ברחוב התמר בישוב תל מונד, כריק ופנוי, ולצורך דמי בעלות בחלופות כדלקמן:

<u>חלופה 1 :</u> שווי הקרקע לחלקה בשלמותה ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר, בסך 1,450,000 ₪ (מיליון ארבע מאות וחמישים אלף ₪).

<u>חלופה 2 :</u> שווי הקרקע למגרש A2313 ליח"ד אחת עפ"י תב"ע הצ/5-9/1, בסך 1,430,000 ₪ (מיליון ארבע מאות שלושים אלף ₪).

<u>חלופה 3 :</u> שווי הקרקע ל – 2 יח"ד לפי תב"ע הצ/5-9/1, כולל פוטנציאל בסך 2,600,000 ₪ (שני מיליון שש מאות ₪).

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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!