תאריך עברי:	י״ז אב, תשפ״ב
תאריך לועזי:	14 אוגוסט, 2022
מס׳ תיק רמ״י:	900353872
מספרינו (אופק):	46013
לקביעת שכ״ט:	5.65

לכבוד:

גב׳ מרינה אוסניס,
צוות שירות 4
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: marinal@land.gov.il

מר כפיר גואטה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
ארלוזרוב 16, רמת גן
בדוא״ל: kfir_g@bezeqint.net

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

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלק מחלקה 47 בגוש 6443, סמ׳ הלולב 4, הוד השרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 12/06/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות במגורים החלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות לפי מלוא זכויות הבניה המאושרות + פוטנציאל.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר כפיר גואטה בשומה מיום 03/03/2022 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יואל גבריאל מיום 28/04/2022 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 20/07/2022 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21/07/2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 28/07/2022.

1.4. בתאריך 26/07/2022 העביר שמאי המשיג את הערותיו לפרוטוקול הדיון וכן את המסמכים הבאים: שומת הנכס הנדון מיום 05/06/2019 שנערכה לצורך אשראי בנקאי ופלטי דיווח ממערכת הכרמ״ן לעסקאות בגו״ח 6443/47.

1.5. בתאריך 27/07/2022 העביר שמאי המשיבה התייחסותו לפרוטוקול הדיון ולתגובת שמאי המשיג.

1.6. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בשומת הנכס הנדון.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6443
חלקה (חלק):	47
שטח חלקה רשום:	24,306 מ״ר
שטח נישום:	חלק ממגרש מס׳ 421 עפ״י תכנית הר/52א בשטח 965 מ״ר
כתובת:	סמטת הלולב 4, הוד השרון

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 מועד שומת המשיבה, כלומר – 02/03/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי״מ ביום 09/08/2022.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקה 47 בגוש 6443 הממוקמת בסמטת הלולב 4 בהוד השרון.

6.1. הסביבה:

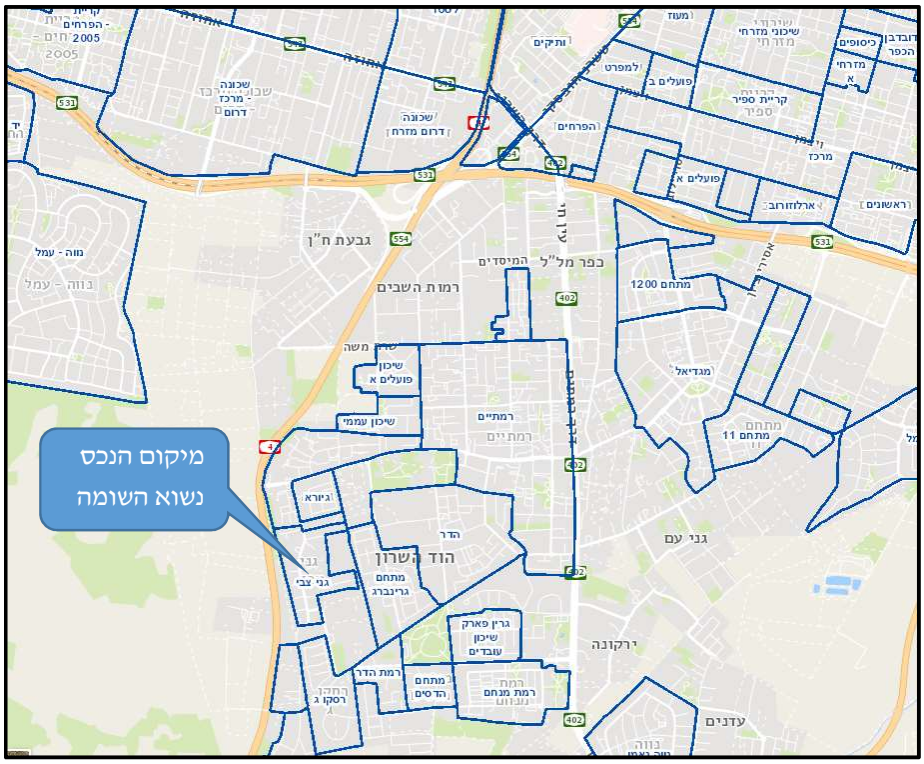
העיר הוד השרון מצויה מזרחית לכביש ארצי מס׳ 4, צפונית לכביש ארצי מס׳ 5 ומוקפת מצפון וממזרח ביישובים המהווים חלק מהמועצה האזורית ״דרום השרון״ – רמות השבים, כפר מל״ל, גני עם, ירקונה ועדנים.

הנכס הנדון מצוי בצדה הדרומי של סמטת הלולב, המצויה בשכונת גני צבי ממזרח ובקרבת כביש מס׳ 4 בחלק המערבי של העיר הוד השרון. סמטת הלולב הינה דרך שכונתית, צרה ופנימית, ללא מוצא, המתחברת לרחוב הנרייטה סאלד ממערב.

שכונת גני צבי מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד מבני ציבור קהילתיים.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס כולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מים, חשמל, ביוב וכדו׳. סמטת הלולב בה מצוי הנכס הנדון כוללת כביש אספלט ללא מדרכות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק ממגרש מס' 421 עפ"י תכנית הר/52א בשטח 965 מ"ר המהווה חלק מחלקה 47 בגוש 6443.

חלקה 47 הינה חטיבת קרקע בצורה אי רגולרית דמוית טרפז בשטח רשום של 24,306 מ"ר.

הנכס הנדון מהווה מגרש המסווג בייעוד "מגורים א" המצוי בצידה הדרום-מזרחי של החלקה. עפ"י מפת מדידה שהועברה מרמ"י[2] צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן ושטחו 996 מ"ר. למגרש חזית באורך של כ- 26 מ' לסמטת הלולב ועומקו כ- 37 מ'.

בחזית הנכס לסמטת הלולב בנוי מבנה מגורים חד קומתי צמוד קרקע משופץ.

גבולות הנכס:

צפון - חזית לסמטת הלולב.

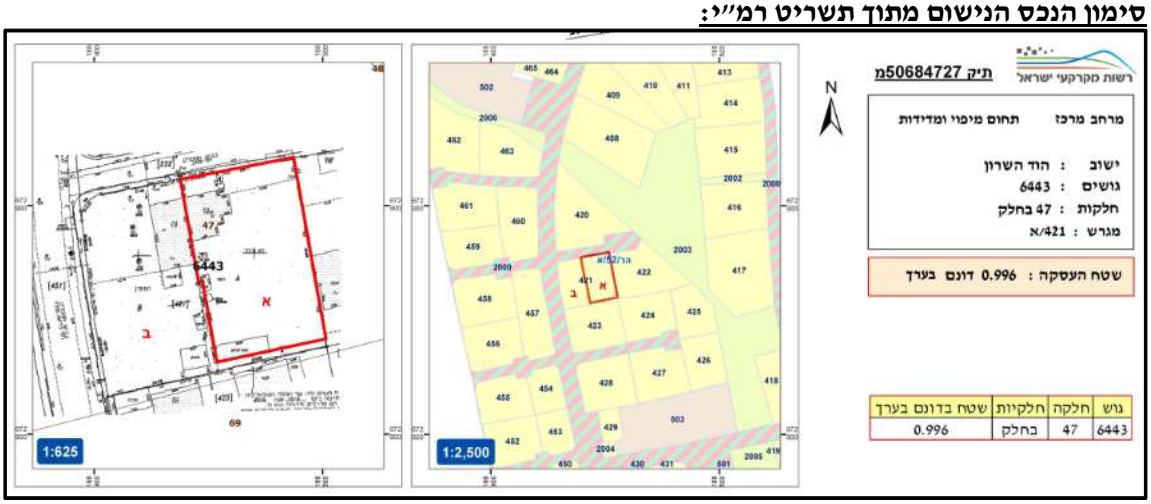
מזרח/מערב/דרום - מגרשים הכוללים בתים צמודי קרקע ותיקים.

[2] מפת מדידה מיום 15/06/2016.

מפת אורטופוטו (שנת 2021) של הנכס הנדון מתוך אתר ה- GIS של עיריית הוד השרון:



סימון הנכס הנישום מתוך תשריט רמ"י:



מבט מצפון-מזרח - חזית המגרש לסמטת הלולב:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 31/07/2022, עולים פרטי הרישום הבאים -

זיהוי ומיקום:	גוש 6443 חלקה 47
שטח רשום:	24,306 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
הערות:	הערה על צו הריסה לטובת ביהמ"ש השלום בכפר סבא (תיק עמק 006067/00). הערה על צו הריסה לטובת ביהמ"ש לעניינים מקומיים בכפר סבא (תיק עמק 5006/03).

7.2 חוזי חכירה:

7.2.1 הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה חכירה שנערך ביום 25/05/1978 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין יוסף ומרים כהן (להלן: "החוכרים"). להלן עיקרי החוזה –

זיהוי המוחכר:	דירה בת שלושה חדרים בגוש 6443 בית מס' 36 בגני צבי בהוד השרון.
תקופת החכירה:	49 שנים מיום 01/04/1974. החוכר זכאי להארכת תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות.
מטרת החכירה:	מגורים בלבד.

7.2.2 הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה חכירה שנערך ביום 01/02/2001 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין כהן שאלתיאל (להלן: "החוכר"). להלן עיקרי החוזה –

זיהוי המוחכר:	מגרש בשטח של כ- 965 מ"ר בגוש 6443 חלקה 47.
תקופת החכירה:	98 שנים מיום 01/04/1974 ועד ליום 31/03/2072.
מטרת החכירה:	בניה לא רוויה.

7.3 חוזה מכר:

הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה מכר בנכס הנדון שנערך ביום 03/02/2019 בין כהן שאלתיאל ואח' באמצעות כונסי הנכסים עוה"ד ליהיא כהן דמבינסקי ואח' (להלן: "המוכר") לבין גלית ויורם טסה (להלן: "הקונה"). להלן עיקרי החוזה –

הממכר:	זכויות החכירה המהוונות עד ליום 31/03/2072 במגרש בשטח של כ- 965 מ"ר עליו בנוי בית מגורים חד קומתי בשטח של 77 מ"ר ברוטו המהווה את מגרש מס' 421 עפ"י תכנית הר/52/א' בחלק מחלקה 47 בגוש 6443 ברחוב הלולב 4 בהוד השרון.
התמורה:	4,000,000 ₪.
תנאים נוספים:	• כריתת הסכם המכר תיווצר רק עם חתימת כונסי הנכסים על הסכם זה ואישור בית המשפט לענייני משפחה בפתח תקוה. • התשלום לרמ"י עבור הקניית הבעלות יחול על הקונה.

7.4. חוזה שכירות:

הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה שכירות בנכס הנדון שנערך ביום 20/03/2020 גלית ויורם טסה (להלן: "המשכיר") לבין שושנה איילר (להלן: "השוכרת"). להלן עיקרי החוזה –

המושכר:	בית מגורים בשטח של כ- 90 מ"ר הכולל גינה בשטח של כ- 400 מ"ר, המהווה חלק ממקרקעין בשטח של כ- 1,000 מ"ר ברחוב הלולב 4 בהוד השרון.
תקופת השכירות:	מיום 01/04/2020 ועד ליום 31/07/2021. לשוכר אופציה להאריך את תקופת החוזה ב- 12 חודשים נוספים.
דמי השכירות:	6,400 ₪ לחודש לתקופת השכירות של שנים עשר החודשים הראשונים. לאחר מכן, יעודכנו דמי השכירות ל- 6,600 ₪ לחודש.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית הוד השרון הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
הר/160/ת/4	3578	21/08/1988	מרתפים ומבני עזר
הר/1002	5189	27/05/2003	מרתפים, מבני עזר ועליות גג
הר/52/א	5559	06/07/2006	תכנית מתאר מקומית לשכונת גני צבי.
הר/מק/52/א/13	6276	04/08/2011	שינוי בקו בניין אחורי.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום, עובר למועד השומה:

ייעוד:	מגורים א'
מס' יח"ד למגרש*:	למגרש בשטח מזערי של 400 מ"ר - יח"ד אחת. למגרש בשטח מזערי של 750 מ"ר - שתי יח"ד.
שטח עיקרי עילי:	60%
שטחי שירות עיליים:	ממ"ד - 12 מ"ר. אחסנה - 10 מ"ר ברוטו ליח"ד. חניה מקורה (נדרשת לפחות חניה מקורה אחת לכל יח"ד) - 15 מ"ר לחניה אחת ו- 36 מ"ר לשתי חניות.
תכסית מקסימלית:	45% (כולל חניות מקורות).
מרתף:	תכסית קומת קרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.3 מ'.
חדרי יציאה לגג:	30 מ"ר ברוטו ליח"ד.

* שטח המגרש כפי שמופיע בהסכם החכירה מול רמ"י.

8.3. הפוטנציאל התכנוני:

– בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית להוד השרון הר/2050, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10511 ביום 11/05/2022 (לאחר המועד הקובע), הנכס הנדון מסומן במתחם 2.6 ובתת מתחם 2.6.2. בהתאם לנספח הבינוי של התכנית (נספח 2) גובה הבניינים בתת במתחם בו מצוי הנכס הנדון יהיה עד 2 קומות + גג. בהתאם לתקנון התכנית מספר יחידות הדיור במתחם יעלה מ- 1,566 ל – 2,342 והשטח העיקרי הכולל

למגורים מ- 217,700 מ״ר ל- 330,613 מ״ר. תכנית מפורטת תערך בתנאים המצטברים הבאים: אומץ על ידי מוסד התכנון מסמך מדיניות לכל שטח תת המתחם והוכח כי התכנית תואמת למסמך המדיניות.

– במסמך ״מדיניות להכנת תב״עות נקודתיות בשכונת גני צבי״ שאושר על הועדה המקומית הוד השרון בתאריך 06/12/2020[3] הוחלט כדלקמן –

- הצוות המקצועי ממליץ על קידום תכנית כוללת לשכונת גני צבי יחד עם רמ״י, במטרה להסדיר את סוגיית הבעלויות בין רמ״י לבעלויות הפרטיות. התכנית תבחן אפשרות לתוספת יחידות דיור מעבר למצב המאושר כיום.
- בתקופת הביניים, עד לאישור התכנית, מוצע לאפשר הכנת תכניות נקודתיות על פי המצב התכנוני המאושר בתכניות הר/52/א ו- הר/מק/52/א/13 להסדרת קווי בניה והריסת מבנים בחריגת בנייה, ללא תוספת יחידות דיור נוספות.
- תכנית להסדרת שכונת גני צבי תקודם על ידי רשות מקרקעי בשיתוף העירייה ותובא לדיון בתוך 18 חודשים.

– בשיחה טלפונית שנערכה בתאריך 03/08/2022 עם הגב׳ ציפי שיפריס מנהלת מחלקת מידע תכנוני, מיפוי ופרצלציות בעיריית הוד השרון נמסר כי הליך הפרצלציה בשכונה נמצא בהליכים משפטיים מול רמ״י ולא קיים כרגע צפי ברור לסיומו.

8.4. <u>רישוי:</u>

מבדיקת תיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית הוד השרון עולה כי ניתן לנכס הנדון היתר בניה מס׳ 6570 ביום 28/12/2016. לא אותרו על ידנו מסמכי ההיתר הנ״ל, למעט תעודת גמר מיום 15/07/2019.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון <u>ללא</u> פיתוח <u>וללא</u> מע״מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים[4]:

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 6,673,390	₪ 3,305,868

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ מנכסים בנויים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[5]:

---

[3] ישיבת מליאה מספר 20200004.

[4] בשומת המשיג נקבע שווי כולל פיתוח, בלבד. לפיכך, הונח על ידי כי לא קיימת בין הצדדים מחלוקת בעניין זה ותחשיב ותוצאת שומת המשיג יוצגו להלן בניכוי הוצאות הפיתוח שחושבו בשומת המשיבה.

[5] ליתר פירוט ראו עמ׳ 10 - 11 לשומת המשיבה.

- עסקת מכר מתאריך 27/08/2020 למגרש מגורים בשטח 312 מ״ר הכולל מבנה בשטח 240 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/498. התמורה בעסקה הינה 5,000,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 11,001 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 03/05/2021 למגרש מגורים בשטח 304 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/586. התמורה בעסקה הינה 2,970,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 9,393 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 08/11/2021 למגרש מגורים בשטח 312 מ״ר הכולל מבנה בשטח 266.47 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/484. התמורה בעסקה הינה 5,450,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 10,254 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 08/07/2020 למגרש מגורים בשטח 300 מ״ר הכולל מבנה בשטח 230 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/489. התמורה בעסקה הינה 4,930,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 11,387 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 26/08/2020 למגרש מגורים בשטח 301 מ״ר הכולל מבנה בשטח 317 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/508. התמורה בעסקה הינה 5,125,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 10,306 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 25/03/2021 למגרש מגורים בשטח 300 מ״ר הכולל מבנה בשטח 350 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/508. התמורה בעסקה הינה 4,950,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 9,142 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 12/01/2021 למגרש מגורים בשטח 300 מ״ר הכולל מבנה בשטח 294 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/481. התמורה בעסקה הינה 4,730,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ של 9,514 ₪.
- בקרה - בהחלטה בהשגה ראשונה בגו״ח 6565/59 שנערכה למועד קובע 06/12/2020 נקבע שווי מ״ר מבונה של 9,000 ₪.
- בקרה – מניתוח מכרזי רמ״י 271/2020 (מועד אחרון להגשת הצעות – 01/03/2021) עולה שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ ופיתוח של 7,220 ₪ בממוצע.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי זכות הבעלות המתואמת[6] כולל פיתוח ומע״מ הינו 8,888 ₪/ מ״ר מבונה אקווי׳.
- הובא בחשבון כי לא קיימת תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני בנכס הנדון. בבדיקה שנערכה לא נמצאו תכניות נקודתיות בסביבת הנכס הנדון ו/או תכנית כוללנית. כמו כן, ככל וקיים פוטנציאל תכנוני מתיקון 101 לחוק התכנון והבניה הרי שהוא מגולם בנתוני ההשוואה.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לחוקי עזר עירוניים.

[6] הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום ומאפייני מגרש בשיעור 0.85 ומקדם התאמה לבעלות בשיעור 0.97.

9.2.3. תחשיב השומה:

תחשיב השומה			
שטח המגרש	965		
היקף בניה עיקרי	60%		
תכסית	40%		
שטחי שירות	15%		
מחסן ליח"ד	8		
ממ"ד	12.5		
חניה מקורה ליח"ד	30		
מספר יח"ד	2		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	386.00	0.5	193.00
קומת קרקע	386.00	1	386.00
קומה א'	193.00	1	193.00
ממ"ד	25.00	1	25.00
שטחי שירות	16.00	0.5	8.00
חניה מקורה	60.00	0.35	21.00
חצר	478.00	0.25	119.50
סה"כ שטח אקווי'			945.50
שווי מ"ר מבונה אקווי'			8,888 ₪
שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**8,400,000 ₪**
עלויות פיתוח			-592,134 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			**6,673,390 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ מנכסים בנויים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[7]:

- עסקת המכר בנכס הנדון[8]. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת כי השווי המתואם של הנכס הנדון הינו 4,610,000 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 176/2021 מיום 27/10/2021 שנערך למגרש מס' 459 בגו"ח 6443/47. על פי ניתוח שמאי המשיג תוצאת המכרז משקפת כי השווי המתואם של הנכס הנדון הינו 4,289,261 ₪.

[7] ליתר פירוט ראו עמו' 17 - 32 לשומת המשיג.

[8] ראו פירוט בסעיף 7.3 לעיל.

- עסקת מכר מתאריך 28/12/2021 למגרש מגורים בשטח 950 מ״ר הכולל מבנה בשטח 282 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/85. התמורה בעסקה הינה 5,050,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת כי השווי המתואם של הנכס הנדון הינו 3,960,127 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 05/01/2022 למגרש מגורים בשטח 1,018 מ״ר הכולל מבנה בשטח 124 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/57. התמורה בעסקה הינה 5,300,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת כי השווי המתואם של הנכס הנדון הינו 4,317,459 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 04/12/2020 למגרש מגורים בשטח 517 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/69. התמורה בעסקה הינה 1,630,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת כי השווי המתואם של הנכס הנדון הינו 4,623,293 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 01/02/2021 למגרש מגורים בשטח 1,242.5 מ״ר הכולל מבנה בשטח 437 מ״ר המצוי בגו״ח 6443/264. התמורה בעסקה הינה 9,775,000 ₪. על פי ניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת כי השווי המתואם של הנכס הנדון הינו 4,384,139 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי זכות הבעלות המתואמת[9] כולל פיתוח ומע״מ הינו 4,756 ₪/ מ״ר מבונה אקווי׳[10].
- לא הובא בחשבון כי קיימת תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני.
- הובא בחשבון כי יש לבסס את השווי על עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון. בהתאם לפסיקת בית המשפט ולפסיקות שמאים מכריעים[11] יש להביא בחשבון את מחיר העסקה כנקודת מוצא לחישוב שווי הנכס וזאת כאשר לא קיימת טענה ליחסים מיוחדים בין הקונה למוכר. הנכס מושא השומה נמכר בהליך כינוס נכסים לאחר שעמד למכירה במשך שנה וחצי. העסקה שבוצעה בו אינה עסקה מלאכותית ולא קיימת סיבה לחשוש כי קיימים יחסים מיוחדים בין הקונה למוכר. על אף שהעסקה נערכה למעלה משלוש שנים מהמועד הקובע[12] יש לסטות מהוראות התקן במקרה ייחודי זה. הסיכוי לטעות בעליית ערך הנכס ב- 3 שנים נמוך מהסיכוי לטעות מהשוואת הנכס הנדון לנכסים אחרים. לפיכך שווי הנכס הנדון הושתת על הסכם המכר בנכס (50%) ועסקאות השוואה משכונת גני צבי (50%).

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>:

שכונת ״גני צבי״ במקור היוותה שכונת עולים, בשנים האחרונות השתפר מעמדה, אולם רמת המחירים והיקף הפיתוח נחות משמעותית משכונת ״גרינברג״ ושכונת ״עפרון״ ממנה הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה בשומת רמ״י.

---

[9] בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.07 – 1.25.

[10] השווי עולה מסיכום שווי הנכס המשוקלל שנקבע בשומה (4,460,000 ₪) חלקי שטח הנכס המבונה שחושב (937.75 מ״ר מבונה אקווי׳).

[11] להרחבה ראו עמו׳ 11 – 14 לשומת המשיג.

[12] בהתאם להוראות תקן 2 לתקינה השמאית, עסקת השוואה בנכס נישום שנערכה למעלה משלוש שנים מהמועד הקובע, לא תיחשב כנתון השוואה תקף. ניתן לסטות מהוראות התקן ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לכך (י.ק.).

9.3.4. תחשיב השומה:

תחשיב השומה			
שטח המגרש		**965**	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	579.00	1	579.00
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	25.00	1	25.00
מחסן (8 מ"ר ליח"ד)	16.00	0.5	8.00
חניה מקורה (אחת ליח"ד)	30.00	0.3	9.00
מרתף (קונטור קומת קרקע)	302.00	0.5	151.00
חצר	663.00	0.25	165.75
סה"כ שטח אקווי'			**937.75**

סיכום ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת השווי			
נתון	**שווי**	**משקל**	**סה"כ**
שווי הנכס בהתאם לעסקת המכר	₪ 4,610,000	0.5	₪ 2,305,000
שווי הנכס בהתאם לעסקאות ההשוואה	₪ 4,314,856	0.5	₪ 2,157,428
סה"כ השווי המשוקלל של הנכס כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 4,460,000**
עלויות פיתוח*			-₪ 592,134
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪ 3,305,868**

* בהתאם לשומת המשיבה

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 20/07/2022 העלו הצדדים בפני את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- **המועד הקובע** – הבקשה להקניית הבעלות בנכס הנדון הוגשה כשנה לפני המועד הקובע שנקבע בשומה. בשל עיכובים ברמ"י השומה הועברה באיחור.

- **עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה** – בסעיף 9 לשומת המשיבה הובאו בחשבון ארבע עסקאות השוואה, מתוכן שלוש עסקאות המבוססות על שיטת החילוץ. בחילוץ השווי לא הופחת הרווח היזמי. כמו כן, עלויות הבנייה שהופחתו הינן עלויות ישירות ללא התייחסות לעלויות עקיפות, כגון- אדריכל, פיקוח, עלויות בנייה, הוצ' מימון וכו'. לדוג' בעסקה מס"ד 4 הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך 6,000 ₪ למ"ר כאשר שנת הבנייה היא 2014. הערך אינו סביר. כמו כן, קיימת טעות בניתוח עסקה מס"ד 2. הובא בחשבון בשומת המשיבה שטח קרקע של 304.5 מ"ר, בעוד שעפ"י היתר הבנייה משנת 2021 שטח הקרקע הינו 358 מ"ר.

- **מכרזי רמ"י שבשומת המשיבה** – מגרש 16 בשטח 668 מ"ר נותח בשומת המשיבה לפי זכויות של יח"ד אחת על אף שזכויות הבנייה מאפשרות בנייה של שתי יח"ד.

- **מיקום העסקאות** – העסקאות שהובאו בחשבון נלקחו משכונות יוקרתיות ובעלות אוכלוסייה חזקה ועמידה יותר משכונת גני צבי. שכונת גני צבי הינה שכונת עולים במקור. עסקאות אלו אינן משקפות את הנכס הנישום והבדלי המחירים עצומים. בשכונת גני צבי קיים פיתוח חלקי בלבד - אין פרצלציה, אין מדרכות וקיים חוסר בתאורה.
- **עסקת המכר בנכס** – כאשר מתבצעת עסקה בנכס, נכון להביא בחשבון את העסקה במשקל גבוה. בנוסף העסקה לוותה ע"י שלושה כונסי נכסים, מה שמבטיח כי מחיר העסקה אינו מוטה. (שמאי המשיג מפנה לפסקי דין, החלטות שמאים מכריעים והחלטות של אגף שומת מקרקעין המצוטטים בשומת ההשגה כאסמכתא לטענותיו).
- **מכרז רמ"י 176/2021** – המגרש ממוקם 80 מ' מזרחית לנכס הנדון. מדובר בעסקה ישירה בעלת מאפיינים זהים לנכס הנישום. הוגשו במכרז 27 הצעות. יש להביא בחשבון את נתוני המכרז. שמאי המשיג סבור שהעסקה בנכס ומכרז 176/2021 משקפות את שווי הנכס.

9.4.2. <u>טענות המשיבה[13]</u>:

- **מאפייני המגרש** – שטח המגרש 965 מ"ר. המגרש מיועד לשתי יח"ד והוא מהווה מגרש פנימי, רגולרי, שקט, ללא מום או פגם ביחס לנתוני ההשוואה.

- **עסקת המכר בנכס הנדון** – בניתוח המופיע בשומת ההשגה הופחתה תרומת מחוברים ע"ס 390,000 ₪. על המגרש מבנה חד קומתי ישן בשטח בנוי של כ-70 מ"ר, הבנוי ללא היתר בניה. המבנה אינו תורם לשווי והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה (מכיוון שנבנה ללא היתר, אין תרומה בחסכון אגרות בניה). כפי שמצוין בשומת המשיג, לאחר הרכישה בוצע שיפוץ בנכס. לפיכך, התמונות שצורפו לשומת ההשגה אינן רלוונטיות, כיוון שצולמו לאחר שנערכה העסקה בנכס והתמורה אינה משקפת את ההשקעות שנערכו לאחר מכן. העסקה בנכס בוצעה באמצעות כונס נכסים במסגרת הליך כפוי של גירושין קשים שנמשכו למעלה משנה וחצי, ללא שיתוף פעולה של הצדדים וסירוב פינוי. כידוע, מחירי נכסים שנמכרו במסגרת הליך כינוס נכסים מבטאים הפחתה של כ-15% משווי השוק. בעסקה נמכרו זכויות החכירה הקיימות בנכס. כלומר, יש להוסיף את עלויות הקניית הבעלות למחיר העסקה. העסקה בוצעה בינואר 2019 - לפני למעלה מארבע שנים. המחירים עלו רק בשנה האחרונה בכ- 17% וראוי היה לתת בניתוח העסקה מקדם זמן של כ- 40%. אחרי התאמת מכירה בשוק החופשי, התאמת זמן והקניית בעלות מחיר העסקה משקף שווי שלמעלה מ-7 מ' ₪. על פי תקן 2 לתקינה השמאית, בניתוח נתון השוואה סך כל מקדמי ההתאמה לא יעלו על 35%. לפיכך, ראוי לפסול את העסקה בנכס הנדון מכיוון שאינה משקפת ואינה עומדת בהוראות התקינה.
- **עסקאות השוואה** – בשומת המשיבה בוצע ניתוח שומות מכריעות ושומות בהשגה ראשונה. בשנת 2020 נקבע שווי מ"ר מבונה בין 9,000 ₪ למר"מ ל- 9,600 ₪ למר"מ. בשומת ההשגה נקבע ערך של 4,000 ₪ למר"מ - ערך שאינו סביר.

[13] במהלך הדיון הותר לשמאי המשיבה להעביר מסמך טענות כתוב המרכז את הטענות שהוצגו בעל פה. להלן עיקרי הטענות.

- **מכרז רמ"י 176/2021 (צוין בשומת ההשגה)** – במכרז הנדון הייתה הצעה ע"ס 6,333,000 ₪ שנפסלה. המגרש המוצע הינו המגרש הקיצוני ביותר וגובל בכביש מס' 4, ללא קיר אקוסטי. המגרש נחות משמעותית מהנכס הנדון ואינו משקף שווי שוק. בנוסף, ניתוח המכרז בשומת ההשגה בוצע לפי ארבע יח"ד (על אף שזכויות הבניה הינן לשתי יח"ד) ולא נוספו עלויות הפיתוח. כאשר מבוצע ניתוח לפי שתי יח"ד בתוספת עלויות פיתוח (כפי שמפורסם באתר הועדה המקומית) והתאמת מיקום, מתקבל שווי מר"מ של 8,800 ₪.
- **סבירות תוצאת השומה ביחס לנתוני היצע בסביבה** – בשומת ההשגה נקבע כי שווי המגרש בשטח 460 מ"ר ליח"ד, בבעלות מלאה, במלוא קיבולת הבנייה הינו 2,260,000 ₪. שווי זה אינו סביר ואינו משקף את שווי השוק. קרקעות מוצעות למכירה סביב 4,000,000 ₪. ברח' התאנה מוצע למכירה נכס חדש ב- 9,000,000 מש"ח.

9.4.3. <u>חומרים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

- בתאריך 26/07/2022 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לפרוטוקול הדיון, שומה מיום 05/06/2019 שנערכה לצורכי אשראי בנקאי לנכס הנדון ופלטי דיווח ממערכת הכרמ"ן לעסקאות בגו"ח 6443/47. להלן עיקרי טענותיו:
  - מבוקש שביקור השמאי המחוזי בנכס יהיה בנוכחות הצדדים.
  - בעת הדיון נטען לטעות בעסקאות הבקרה, כך שבפועל ניתן לבנות שתי יח"ד בכל מגרש. יובהר כי הטענה מתייחסות לכל עסקאות הבקרה (עמ' 12 לשומת המשיבה) ולא רק לעסקה שצוינה כדוגמא.
  - הנכס הוערך בעת רכישתו על ידי גורם אובייקטיבי – שמאי מטעם הבנק. השומה צורפה לתגובה.
  - להלן התייחסות מפורטת לטענות שהועלו על שמאי המשיבה:

טענת שמאית המשיבה	התייחסות שמאי המשיג
אין פגמים או מאפיינים הפוגמים בשווי הנכס הנדון.	רמת הפיתוח ברחוב נמוכה. מול הנכס קיים בית עם מוסך לטיפול במשאיות. כבל מתח גבוה חשוף (מול נכסי ההשוואה של רמ"י – תשתיות טמונות).
בנכס קיים מבנה ישן שאינו תורם לשווי.	בעת הרכישה שולמו לרוכשים 5,000 ₪ דמ"ש לחודש. המחוברים תורמים בתקופת הביניים. הנכס עדיף על קרקע ריקה.
נכסים הנמכרים בכינוס נכסים נמכרים המחיר מופחת.	נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיג וכן השומה שנערכה לצורכי אשראי מוכיחים שהנכס נמכר במחיר שוק. לעיתים נכסים נמכרים בכינוס במחיר גבוה ממחיר השוק.
העסקה בנכס הנדון דווחה לרשויות המס לפי 2 מש"ח למלוא הזכויות.	הוצג חוזה על פיו שולם מס הרכישה. במידע נדל"ן הדיווח על סכום של 2 מש"ח הינו ל-0.5 חלקים. ייתכן שקיימת טעות בהקלדה במערכת מידע נדל"ן.

טענת שמאית המשיבה	התייחסות שמאי המשיג
הנכס נמכר ללא שיתוף פעולה בין המוכרים (סכסוך בהליכי גירושין). לא ניתן היה לתאם ביקור בנכס (מטעם קונים פוטנציאליים).	נטען על ידי שמאי המשיבה כי אין תרומה כלכלית למבנה הבנוי בנכס. לפיכך, בעת רכישת מגרש ריק אין צורך בתיאום ביקורים ואין משמעות ממשית למועד הפינוי (ניתן להגיש בקשה להיתר וכן משולמים דמי שכירות)
עלויות רכישת יתרת הזכויות על פי חוזה המכר יחולו על הקונה.	הטענה נכונה. בנכס קיימים מחוברים, יש לקזזם ולהוסיף עלות הקניית בעלות. מכרז רמ"י 146/2021 כולל את מלוא הפוטנציאל ומגלם הקניית בעלות.
בניתוח עסקת המכר בנכס הנדון יש לבצע התאמה לזמן (על פי טענת שמאי המשיבה שיעור ההתאמה הינו 40%)	בשומת המשיג בוצעה התאמה לזמן באמצעות מחשבון הלמ"ס. יש להתבסס על מחשבון הלמ"ס או מחשבון מוכר אחר.
סה"כ השווי המתואם העולה מניתוח עסקת המכר בנכס הנדון הינו 7,281,976 ₪.	הנחות שמאי המשיבה אינן מבוססות. עליית המחירים שצוינה גבוהה משהתרחשה בפועל. לא הופחת שווי המחוברים בתקופת הביניים. מניתוח שמאי המשיבה מתקבל שווי מופרך אשר נמוך משומת המשיבה בכ- 1,100,000 ₪.
ערכם המוחלט של מקדמי ההתאמה הנדרשים לניתוח עסקת המכר בנכס הנדון עולים על 35%, לפיכך נתון זה פסול (לפי תקן 2 לתקינה השמאית).	יש להתבסס על התאמת זמן לפני מחשבון הלמ"ס.
עסקאות השוואה נוספות (צוינו במסמך שהועבר במהלך הדיון)	לא רלוונטיות. כולן משכונות עדיפות ויוקרתיות. יש להתבסס על עסקאות משכונת גני צבי בלבד.
במכרז רמ"י שצוין בשומת המשיג ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה נפסלה, אולם היא משקפת הצעה לשווי הנכס.	אין הנדון מהווה ראיה. כמו כן, למכרז ניגשו 27 מציעים. הובאה בחשבון ההצעה הזוכה.
מכרז רמ"י שהוצג בשומת המשיג מתייחס לקרקע הגובלת בכביש מס' 4.	טענת גובל – לא נכונה. קיימות שתי חלקות ממערב. החלקות נטועות בחלקן. ככל שקיימת השפעה מהכביש קיימת השפעה דומה בנכס (80 מ').

טענת שמאית המשיבה	התייחסות שמאי המשיג
בניתוח מכרז רמ"י שהוצג בשומת המשיג לא הובאו בחשבון עלויות הפיתוח.	במכרז רמ"י לא שולמו הוצאות פיתוח. ככל שמשווק על ידי רמ"י נכס בשכונה קיימת לא נגבים הוצאות פיתוח. משולמות אגרות לועדה אשר ישולמו גם בנכס הנישום (בניכוי הזיכוי בגין המבנה הקיים).
במסמך שהעביר שמאי המשיבה במהלך הדיון מוצג ניתוח מכרז רמ"י 176/2021.	השווי לגישת שמאי המשיבה ללא העמסת פיתוח הוא 5,156 ₪/מר"מ. המגרש ששווק מיועד ל-4 יח"ד ולא לשתי יח"ד כפי שהובא בחשבון. אין להוסיף פיתוח. לא ברורה התוספת של 10% (התאמה למיקום) שהובאה בחשבון.
נתוני היצע (מצוינים במסמך שמאי המשיבה שהועבר בדיון).	אין להתבסס על פרסום חינמי. קיימות עסקאות מדווחות בשכונה. קיימת עסקה בנכס וקיים מכרז רמ"י.

- בתאריך 27/07/2022 העביר שמאי המשיבה את התייחסותו לפרוטוקול הדיון ולתגובת שמאי המשיג מיום 26/07/2022. להלן עיקרי טענותיו:

  - מבוקש שביקור השמאי המחוזי בנכס יהיה ללא נוכחות הצדדים.

  - ביחס לטענות שמאי המשיג בנוגע לחוזה המכר בנכס הנדון – יודגש כי הנכס נמכר במסגרת כינוס נכסים של ארבעה כונסים, ללא שיתוף פעולה בין הצדדים, תחת לחץ כספי למכר ולכן אינה משקפת שווי שוק. יתר על כן, לאור מקדמי ההתאמה לתקופה, מכירה בכינוס, הקניית בעלות ומאפייני הנכס, הרי שהעסקה פסולה להשוואה עפ"י התקינה.

  - ביחס לשומה לצרכי משכנתא שהוגשה על ידי שמאי המשיג – שומת משכנתא אינה משקפת שווי שוק אלא שווי לבטוחה. השומה חלקית ואינה מביאה בחשבון התאמות ו/או התייחסות לתשלומי רמ"י ו/או חוזה החכירה ומובאות בה בחשבון עסקאות השוואה משנים 2016 – 2017 ללא התאמות לזמן.

  - ביחס להתאמות לזמן ולשווי שוק – אנו מבקשים לקבוע שווי שוק למועד הקובע. מדובר במגרש של 965 מ"ר, מוצר נדיר, ייחודי ומבוקש בהוד השרון היוקרתית. הוצגו כלל הכרעות והחלטות שמאים מכריעים, שמאי השגות, עסקאות השוואה ואף מחירי ביקוש התואמים לשומת המשיבה, תחת מקדמי התאמה ראויים ורלוונטיים למאפייני הנכס.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים באומדן שווי הנכס הנדון.

שמאי המשיבה ביסס את קביעתו על עסקאות מכר לנכסים בנויים המצויים בשכונות סמוכות לנכס הנדון. לטענת שמאי המשיג נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הינן משכונות יוקרתיות ועדיפות על פני סביבת הנכס הנדון וכי בקביעת השווי יש להסתמך על עסקת המכר מושא השומה ונתוני השוואה משכונת גני צבי בלבד.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדת המשיג. שכונת גני צבי הינה שכונה ותיקה בעלת רמת פיתוח נמוכה וכוללת אוכלוסייה בחתך סוציו-אקונומי נמוך ביחס לשכונות המגורים המקיפות אותה. משכך אני סובר כי יש להעדיף הסתמכות על נתוני השוואה מנכסים המצויים בשכונת גני צבי בלבד.

כמו כן, אני מקבל את עמדת המשיג כי יש להביא בחשבון את עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון. העסקה נערכה במסגרת הליך כינוס נכסים – דבר המעיד על מהימנותה. יחד עם זאת, מכיוון שהעסקה נערכה זמן רב יחסית טרם המועד הקובע (כשלוש שנים וחודש), הובא בחשבון על ידי משקל של 30% לתוצאת ניתוח העסקה. יתר המאפיינים שהובאו בחשבון על ידי בניתוח העסקה יפורטו להלן בפרק עקרונות השומה.

בשומת המשיג הובאו בחשבון נתוני השוואה לעסקאות מכר, בחלקן לנכסים בנויים, שנערכו בשכונה. מכיוון ששכונת גני צבי כוללת חלקות גדולות אשר טרם עברו פרצלציה קיימת בעייתיות בזיהוי הוודאי של הנכס הנמכר בכל עסקה בהתבסס על המדווח בכרמ"ן בלבד וקיים קושי באומדן התשלומים הצפויים בגין הקניית הבעלות מרמ"י. בהתאם לכך, אני סבור כי בקביעת שווי הנכס הנדון יש להסתמך מכרזי רמ"י מס' מר/176/2021 ו-מר/271/2020, המהווים נתוני השוואה ישירה, בהם שווקו 9 מגרשי מגורים בשכונת גני צבי בקרבת הנכס הנדון וזאת לצד ניתוח עסקת המכר בנכס מושא השומה.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. הפוטנציאל התכנוני

בהתאם למפורט בסעיף 8.3 לעיל, לאור ההליכים המשפטיים בנוגע לזכויות הקנייניות בשכונה קיימת אי ודאות משמעותית בנוגע להיקף הפוטנציאל התכנוני והדחייה למימושו. משכך אני מקבל את הסכמת הצדדים כי נכון למועד הקובע לא קיים פוטנציאל תכנוני ממשי לנכס הנדון.

10.2.2. מקדם התאמה לזמן

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה מקדם התאמה לזמן בשיעור של 7% לשנה.

10.2.3. **<u>מקדם התאמה לבעלות</u>**

בניתוח עסקת המכר בנכס הנדון הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות בשיעור 1.09 המשקף את התשלום הצפוי לרמ"י בעת הקניית בעלות. לאור כך כי בהתאם לתנאי מכרז רמ"י מס' מר/176/2021 ו- מר/271/2020, החוכר לא יידרש לתשלום לרמ"י בגין תוספת זכויות הבניה, לא הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות בניתוחם.

10.2.4. **<u>מקדם התאמה למיקום</u>**

בניתוח תוצאות מכרז מר/271/2020 הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.95 המשקף את מיקומם העדיף של נכסי ההשוואה (סביבה הכוללת מגרשים קטנים ותכנון מודרני) על פני מיקום הנכס הנדון.

10.2.5. **<u>מקדם התאמה לבינוי</u>**

בניתוח תוצאות מכרז מר/271/2020 הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבינוי בשיעור 1.1 המשקף את הפגיעה בפרטיות הנובעת מבינוי דו משפחתי בנכסי ההשוואה ביחס לנכס הנדון.

10.2.6. **<u>מקדם התאמה למאפייני מגרש</u>**

בניתוח תוצאת מכרז מר/176/2021 הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למאפייני מגרש בשיעור 1.1 המשקף הן את מטרד הרעש הנובע מקרבת המגרש לכביש מס' 4 והן את המטרד הנובע מהפלישה שקיימת במגרש כמפורט בתנאי המכרז.

10.2.7. **<u>מקדם התאמה למכירה במסגרת הליך כינוס נכסים</u>**

על פי המסמכים שהוצגו בפניי הנכס הנדון הוצע למכירה במסגרת הליך כינוס נכסים במשך תקופה ארוכה טרם שנמכר. עוד עולה כי השיתוף הפעולה בין בעלי הנכס הקודמים לצורך מכירתו היה בעייתי. בהתאם לכך, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה בשיעור 1.15 המשקף את זמן החשיפה הרב שנדרש לצורך מכירת הנכס בהתאם לנסיבות אלו.

10.2.8. **<u>מאפייני עסקת המכר בנכס הנדון</u>**

כאמור לעיל, אני סבור כי יש להתבסס באומדן השווי על עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון. איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין להסתמך על עסקת בנכס הנדון בשל כך שאינה עומדת בהוראות תקן 2 לתקינה השמאית (ערכם המוחלט של סך מקדמי ההתאמה לא יעלה על 35%) וזאת מהטעמים הבאים:

ראשית, תקן 2 לתקינה מתייחס ליישום גישת השומה לנכסים בנויים. הנכס נכון למועד הקובע כלל מבנה ישן אשר אינו ממצה את זכויות הבניה המוקנות למגרש והשימוש היעיל והטוב הינו הריסתו[14]. מטעם זה תקן 2 המתייחס לשומת נכסים בנויים אינו רלוונטי בעניינו.

שנית, מקדם ההתאמה לבעלות משקף תשלום צפוי לרמ"י ואינו מהווה מקדם התאמה לגורמים סביבתיים או

[14] בניתוח העסקה הובא בחשבון על ידי תרומה מזערית לבנוי המשקפת בעיקרה חיסכון באגרות בניה.

גורמים הנוגעים לאופי הנכס והמשפיעים על שוויו. מכאן כי סך ערכם המוחלט של המקדמים הרלוונטיים הינו 37% בלבד. מכיוון שהעסקה הנ"ל הינה עסקה בנכס מושא השומה, המהווה נתון השוואה מיטבי, אני סבור כי אף אם יצויר שהוראות תקן 2 חלות בענייננו, ניתן בהתאם להוראות סעיף 8 לסטות במקרה זה מהוראות התקן ולהסתמך על נתון זה.

10.2.9. **<u>מכרז רמ"י מר/176/2021 – הוצאות פיתוח</u>**

איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי ככל שמשווק על ידי רמ"י נכס בשכונה קיימת לא נגבים הוצאות פיתוח. בניתוח מכרז רמ"י הובאו החשבון על ידי הוצאות הפיתוח בהתאם לתעריפים המצוינים בשומת המשיבה.

10.2.10. **<u>מכרז רמ"י מר/176/2021 – התייחסות להצעה שבוטלה</u>**

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון הצעה הוגשה למכרז שנפסלה/בוטלה. לא קיים מידע בנוגע לסיבה לפסילת הצעה. כמו כן, ההצעה שנפסלה שונה משמעותית מיתר ההצעות המצויות במקומות הראשונים. לאור אי ודאות זו אין להביא בחשבון הצעה זו.

10.2.11. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

הובאו בחשבון על ידי ערכי הבסיס לעלויות הפיתוח כמפורט בשומת המשיבה.

10.2.12. **<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 קביעת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

- ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון מיום 03/02/2019

ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון	
שטח מגרש (במ"ר)	965
תמורה בעסקה	₪ 4,000,000
מקדם התאמה למכירה בהליך כינוס נכסים	1.15
תרומת הבנוי	₪ 192,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 4,407,500
סה"כ שטח אקווי'*	909.1
מקדם התאמה לבעלות	1.09
מקדם התאמה לזמן	1.22
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 6,422**

* ראו את ניתוח הזכויות בתחשיב השומה.

- ניתוח תוצאת מכרז רמ"י מר/176/2021

מס' מכרז	מועד פרסום תוצאות המכרז	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד במגרש	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח	מחיר כולל מע"מ ופיתוח	סה"כ שטח אקווי'	התאמה למאפייני מגרש	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
מר/176/2021	27/10/2021	6443/47	459	1,573	2	₪ 5,555,555	₪ 643,503	₪ 7,143,503	1,229.9	1.10	1.02	**₪ 6,544**

ניתוח תוצאות מכרז מר/176/2021			
השטח נשוא השומה (במ"ר)			1,573
מס' יח"ד			2
קרקע ליח"ד			787
מהות	**אחוז/כמות**	**שטח כולל (במ"ר)**	**שטח ליח"ד (במ"ר)**
שטח עיקרי עילי	60%	943.8	471.9
ממ"ד	2	24.0	12.0
מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה)	2	677.9	338.9
חדר יציאה לגג	2	60.0	30.0
מחסן	2	20.0	10.0
חניות	2	30.0	15.0
חצר		865.2	432.6
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	400.0	1	400.0
עיקרי 200 - 220 מ"ר ליח"ד	40.0	0.9	36.0
עיקרי 220 - 250 מ"ר ליח"ד	60.0	0.75	45.0
יתרת שטח עיקרי	443.8	0.5	221.9
ממ"ד	24.0	0.9	21.6
מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד	200.0	0.4	80.0
שטחי שירות במרתף 100 - 150 מ"ר	100.0	0.35	35.0
יתרת שטח מרתף	377.9	0.2	75.6
חדר יציאה לגג	60.0	1.3	78.0
אחסנה	20.0	0.5	10.0
חניה מקורה	30.0	0.35	10.5
חצר	865.2	0.25	216.3
סה"כ שטח אקווי'			**1,229.9**

- ניתוח תוצאת מכרז רמ"י מר/271/2020

מס' מכרז	מועד פרסום תוצאות המכרז	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מס' יח"ד במגרש	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח	מחיר כולל מע"מ ופיתוח	סה"כ שטח אקווי'	התאמה למיקום	מקדם זמן	התאמה לבינוי	שווי מ"ר מבונה אקווי'
מר/271/2020	17/03/2021	6443/62	19	770	3	5,690,000 ₪	40,052 ₪	6,697,352 ₪	891.7	0.95	1.07	1.10	8,376 ₪
		6443/62	16	668	2	4,564,055 ₪	40,052 ₪	5,379,996 ₪					
		6443/62	18	570	2	4,555,999 ₪	40,052 ₪	5,370,571 ₪					
		6443/266	26	606	2	4,180,360 ₪	40,052 ₪	4,931,073 ₪					
מר/271/2020	17/03/2021	6443/266	27	612	2	4,505,055 ₪	40,052 ₪	5,310,966 ₪					
		6443/266	28	710	2	4,525,555 ₪	40,052 ₪	5,334,951 ₪					
		6443/266	29	642	2	4,501,000 ₪	40,052 ₪	5,306,222 ₪					
		6443/266	30	627	2	4,322,000 ₪	40,052 ₪	5,096,792 ₪					
ממוצע למגרשים הכוללים שתי יח"ד (המכרז למגרש לא מסוים)				**634**	**2**	**4,450,575 ₪**	**40,052 ₪**	**5,247,225 ₪**	**707.1**	0.95	1.07	1.10	**8,275 ₪**
סה"כ ממוצע													**8,325 ₪**

ניתוח תוצאות מכרז מר/271/2020 - מגרש 19 (שלוש יח"ד)			
השטח נשוא השומה (במ"ר)		770	
מס' יח"ד		3	
קרקע ליח"ד		257	
מהות	**אחוז/כמות**	**שטח כולל (במ"ר)**	**שטח ליח"ד (במ"ר)**
שטח עיקרי עילי	65%	500.5	166.8
ממ"ד	3	36.0	12.0
מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה)	3	292.5	97.5
חדר יציאה לגג	3	90.0	30.0
חניות	3	54.0	18.0
חצר		423.5	141.2
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	500.5	1	500.5
ממ"ד	36.0	0.9	32.4
מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד	292.5	0.4	117.0
חדר יציאה לגג	90.0	1.3	117.0
חניה מקורה	54.0	0.35	18.9
חצר	423.5	0.25	105.9
סה"כ שטח אקווי'			**891.7**

ניתוח תוצאות מכרז מר/271/2020 - מגרשים המיועדים לשתי יח"ד			
השטח נשוא השומה בממוצע (במ"ר)		634	
מס' יח"ד		2	
קרקע ליח"ד		317	
מהות	**אחוז/כמות**	**שטח כולל (במ"ר)**	**שטח ליח"ד (במ"ר)**
שטח עיקרי עילי	65%	411.8	205.9
ממ"ד	2	24.0	12.0
מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה)	2	249.1	124.6
חדר יציאה לגג	2	60.0	30.0
חניות	2	36.0	18.0
חצר		348.5	174.2
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	400.0	1	400.0
עיקרי 200 - 220 מ"ר ליח"ד	11.8	0.9	10.6
ממ"ד	24.0	0.9	21.6
מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד	200.0	0.4	80.0
שטחי שירות במרתף 100 - 150 מ"ר	49.1	0.35	17.2
חדר יציאה לגג	60.0	1.3	78.0
חניה מקורה	36.0	0.35	12.6
חצר	348.5	0.25	87.1
סה"כ שטח אקווי'			**707.1**

10.4. שקלול נתוני השוואה:

שקלול נתוני השוואה			
נתון	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**משקל**	**סה"כ**
עסקת מכר בנכס הנדון	₪ 6,422	0.3	₪ 1,927
מכרז רמ"י מר/176/2021	₪ 6,544	0.2	₪ 1,309
מכרז רמ"י מר/271/2020	₪ 8,325	0.5	₪ 4,163
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' משוקלל			**₪ 7,398**

11. תחשיב השומה

תחשיב השומה			
השטח נשוא השומה (במ"ר)	965		
מס' יח"ד	2		
קרקע ליח"ד	483		
מהות	**אחוז/כמות**	**שטח כולל (במ"ר)**	**שטח ליח"ד (במ"ר)**
שטח עיקרי עילי	60%	579.0	289.5
ממ"ד	2	24.0	12.0
מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה)	2	404.3	202.1
חדר יציאה לגג	2	60.0	30.0
מחסן	2	20.0	10.0
חניות	2	30.0	15.0
חצר		530.8	265.4
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	400.0	1	400.0
עיקרי 200 - 220 מ"ר ליח"ד	40.0	0.9	36.0
עיקרי 220 - 250 מ"ר ליח"ד	60.0	0.75	45.0
יתרת שטח עיקרי	79.0	0.5	39.5
ממ"ד	24.0	0.9	21.6
מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד	200.0	0.4	80.0
שטחי שירות במרתף 100 - 150 מ"ר	100.0	0.35	35.0
יתרת שטח מרתף	104.3	0.2	20.9
חדר יציאה לגג	60.0	1.3	78.0
אחסנה	20.0	0.5	10.0
חניה מקורה	30.0	0.35	10.5
חצר	530.8	0.25	132.7
סה"כ שטח אקווי'			909.1
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 7,398
שווי כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 6,725,875**
סה"כ עלויות פיתוח			-₪ 592,134
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל			**₪ 5,240,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 47 בגוש 6443 הממוקם בסמטת הלולב 4 בהוד השרון, כריק ופנוי, ולצורך תשלום בגין הקניית בעלות, הינה:

5,240,000 ₪ (חמישה מיליון מאתיים וארבעים אלף ₪).

הערך הנקוב לא כולל 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: <u>dovv@land.gov.il</u>