תאריך עברי	:	כ״ט טבת תשפ״ה
תאריך לועזי	:	29 ינואר 2025
מס׳ תיק רמ״י	:	207060872
מס׳ פנייה	:	51046
לקביעת שכ״ט	:	7.56 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ מאיה כץ	מר אורי סלינג׳ר	מר דוד סגל
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
משקי עזר והרחבות		
מרחב מרכז, רמ״י		
mayak@land.gov.il	ori.salinger@gmail.com	david@davidsegal.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלקה 41 בגוש 6448, רחוב יהושע בן-גמלא, הוד השרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ״י) מיום 28.10.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה וזאת לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר, בשתי חלופות כדלהלן:

1. שווי זכות הבעלות לשטח של עד 2 דונם, ע״פ תכנית מאושרת (תב״ע).

2. שווי זכות הבעלות לשטח של עד חצי דונם, עם זכויות בניה למגורים של 160 מ״ר[1].

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אורי סלינג׳ר מתאריך 09.04.2024 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דוד סגל מתאריך 26.09.2024 – **להלן: ״המשיגים״.**

1.3. בתאריך 03.12.2024 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות שמאי הצדדים ובעלי הזכויות בנכס. מטעם המשיבה נכח: שמאי המקרקעין מר אורי סלינג׳ר ומר טל זהר. מטעם המשיגים נכחו: שמאי המקרקעין מר דוד סגל ומר נדב מידן, מר גיל אורנשטיין – משנה למנכ״ל בית אלטנוילנד א.י.ח בן גמלא בע״מ ומר ערן לוי-בעלים של חברת בית אלטנוילנד א.י.ח בן גמלא בע״מ.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים בתאריך 04.12.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 18.12.2024 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד, לא יאוחר מיום 25.12.2024.

1.4. בתאריך 05.12.2024 התקבל מייל מאת שמאי המשיגים הכולל מפת מדידה של החלקה.

[1] ללא התחשבות בחצר, בהתאם להזמנת השומה.

1.5. בתאריכים[2] 09.12.2024 ו- 10.12.2024 התקבלו מיילים מאת שמאי המשיגים הכוללים: תחשיב עדכני לחלופה מס' 1, החלטת הוועדה מיום 13.10.2024, במסגרתה דחתה את הבקשה להיתר שהוגש בנכס הנדון ותכנית בקשה להיתר הכוללת 10 הקלות, בין השאר בניית מרתף שלישי, הקלה בתכסית והקלה בקווי בניין ומחסנים.

1.6. בתאריכים 02.01.2025 ו- 26.01.2025 התקבלה תגובת מזמינת השומה ברמ"י, לפיה טענת המשיגים לעניין ניצול זכויות הבנייה נדחית ע"י רמ"י ויש לשום את מלוא קיבולת הבניה של התב"ע המאושרת, אשר בגינה יוקצו הזכויות לחוכר. עוד הוסיפה כי מטרת העסקה הינה למלוא קיבולת הבניה לפי התב"ע בלבד, ללא זכויות עתידיות ו/או תלות בבקשה להיתר.

1.7. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים: שווי מ"ר מבונה בכל חלופה, ניצול זכויות הבניה בחלופה מס' 1, ניכוי עלויות הבניה, התאמות בדבר פיתוח, זמינות ודחייה, עלויות להקמת קומת מרתף נוספת ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	6448.
חלקה	:	41.
שטח להערכה	:	1,295 מ"ר בהתאם להזמנת השומה.
מהות הנכס	:	מגרש לבניה רוויה.
כתובת	:	רחוב יהושע בן גמלא, הוד השרון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מע"מ וכולל פיתוח בחלופה מס' 1, וכולל מע"מ וכולל פיתוח בחלופה מס' 2, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 16.01.2025.

5. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 09.04.2024 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הינו מגרש לבניה רוויה בשטח 1,295 מ"ר וממוקם ברחוב יהושע בן גמלא בהוד השרון.

6.1. הסביבה:

הוד השרון נמצאת בשרון הדרומי מצפון לירקון, ממוקמת בטבעת התיכונה של מטרופולין תל אביב ומהווה חלק מערי השרון (רעננה וכפר סבא).

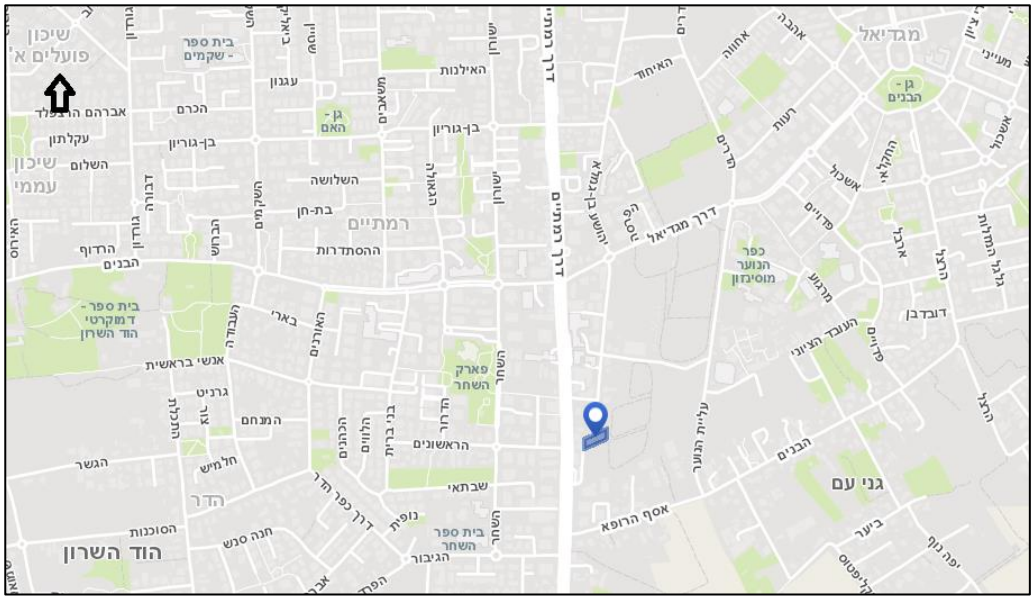
הישוב הוקם בשנת 1964 כתוצאה מאיחוד המועצות המקומיות מגדיאל והדר רמתיים. בהתאם לאתר

[2] בתאריך 27.01.2025 התקבלה תגובת המשיגים על התייחסות מזמינת השומה בגין הזכויות להערכה בחלופה מס' 1. התגובה חורגת מלוחות הזמנים ובכל מקרה, חוזרת על טענות המשיגים בשומתו ובדיון.

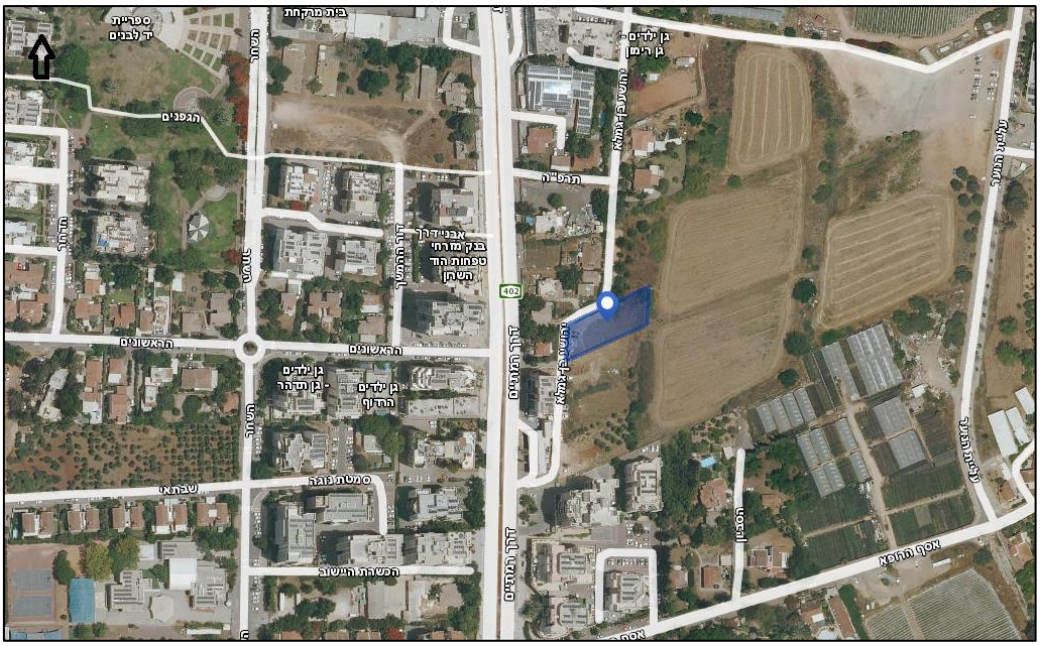
הלמ"ס, נכון לשנת 2024, אוכלוסיית העיר מונה כ- 66,000 תושבים.

רחוב יהושע בן גמלא רחוב פנימי, חד סיטרי, המקביל לדרך רמתיים. הרחוב מאופיין בבניה נמוכה ותיקה, מעט מסחר, בניה רוויה ושטחים חקלאיים. בקרבת הנכס תחנת דלק, בנקים ומסחר על דרך רמתיים. הפיתוח הסביבתי אינו כולל מדרכות.

להלן מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה[3]:



להלן תצ"א של החלקה:



[3] תצלום הסביבה ותצ"א של החלקה, מתוך אתר govmap.

6.2. הנכס:

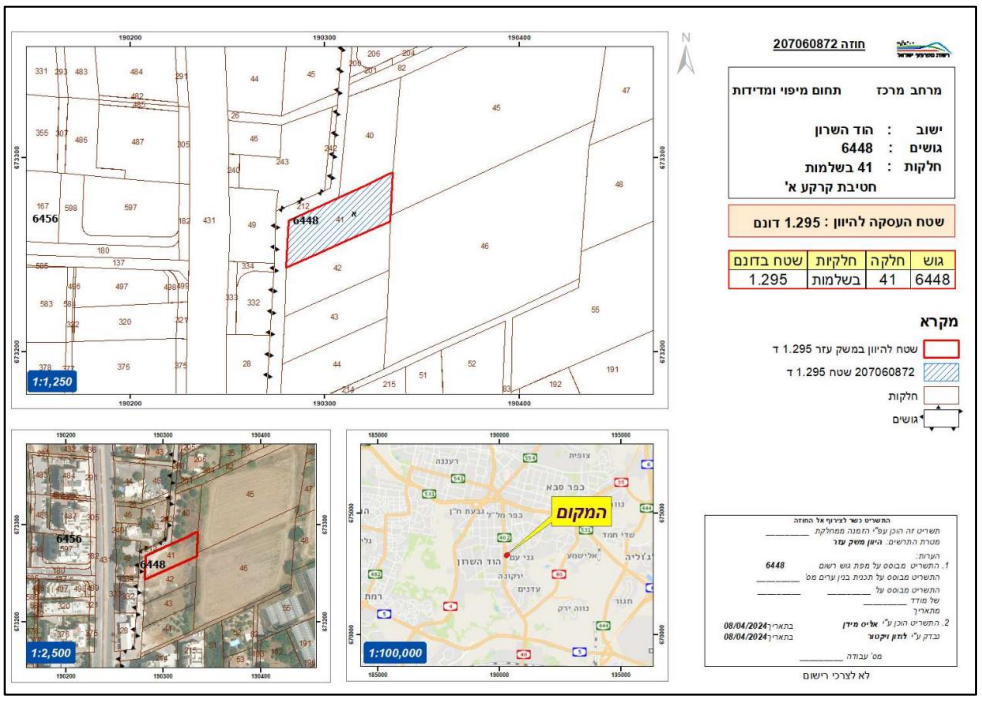
הנכס שבנדון מהווה את חלקה 41 בגוש 6448 בשטח 1,295 מ״ר. הנכס ריק ופנוי מבניה, עם טופוגרפיה כללית מישורית.

להלן גבולות החלקה: מצפון, ממזרח ומדרום שטחים פתוחים וממערב רחוב יהושע בן גמלא.

להלן תמונה שצולמה בעת הביקור בנכס:



להלן תשריט[4] רמ״י שצורף להזמנת השומה:



[4] מיום 08.04.2024.

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06.01.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 6448 חלקה 41.
שטח רשום:	1,295 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות:	בית אלטנוילנד א.י.ח – בן גמלא בע״מ, רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 31.08.2030, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, החלק בנכס בשלמות.
משכנתאות:	לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, שם הלווה: בית אלטנוילנד א.י.ח – בן גמלא בע״מ, ללא הגבלה סכום.
הערות:	הערה על הפקעה חלק מחלקה, לפי סעיף 19, שם המוטב: עיריית הוד השרון.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוני העתק מחוזה החכירה של משק חקלאי (משק עזר) שנחתם ביום 09.09.1985 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המחכיר) לבין יצחק טוב (להלן: החוכר), ממנו עולים עיקרי הדברים:

המקום: כפר מלל.

גוש: 6448.

חלקה: 41 בשלמות.

שטח: 1.295 דונם בערך.

תקופת החכירה: מיום 01.09.1981 ועד ליום 31.08.2030.

מטרת החכירה: סידור משק עזר לישיבת קבע של החוכר על המוחכר, החזקת מתקנים למשק חקלאי וניצול הקרקע לחקלאות.

תנאים מיוחדים: בשטח המוחכר לא תותר בניה ליותר מאשר יחידת דיור אחת בלבד.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מדף מידע תכנוני שהתקבל ממזמינת השומה, מאתר רמ"י ומאתר הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון:

שם התכנית	י.פ	פרסום תוקף	מהות התכנית
הר/18/19/1000	5172	06.04.2003	תכנית מפורטת לנכס הנישום, יוזם התכנית י. פריזט-ש.חסון. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת ייעודי קרקע, הוראות לתחבורה, הוראות בדבר בינוי והוראות בדבר הפקעה.
הר/1002	5189	27.05.2003	תכנית מתאר לתוספות בניה מיוחדות. התכנית קובעת הוראות לבניית חניות מקורות, פרגולות, מרתפים וחדרי יציאה לגג.
תמ"מ/21/3	5236	12.11.2003	תכנית המתאר המחוזית הקובעת את מאפייני הפיתוח של מחוז מרכז כחלק מהמטרופולין הראשי בישראל.
הר/2050	10511	11.05.2022	תכנית מתאר מקומית הקובעת את העקרונות על פיהן תאושרנה תכניות מפורטת. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

8.1.1. תכנית מפורטת הר/18/19/1000:

תכנית מפורטת לנכס הנישום אשר קובעת זכויות והוראות בניה. בשטח התכנית יותרו יעודי הקרקע הבאים: מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ושטח לדרכים.

בהתאם לתשריט המצורף למסמכי התכנית, סה"כ השטח למגורים הינו 958 מ"ר, השטח לצרכי ציבור הינו 337 מ"ר (מהווה הפקעה של 26% משטח החלקה).

להלן הוראות הבניה ליעוד מגורים ג':

אזור		שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		מס' קומות	מס' יח"ד	גודל מגרש מינ' (מ"ר)	תכסית	
		מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת				בנוי	גינון
מגורים ג'	בסיס	1852		554	עד 2 קומות מרתפי חנייה	מרתף + ק.ע + 8	23	950	35%	20%
	תמריץ	515		156						
	סה"כ	2369		710						

<u>הוראות למרתפים</u>: תותר בניית קומות מרתפים לחניה לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרות בתקנות התו"ב. תקן החניה יהיה בהתאם לעיל:

- 1 מקום חניה ליח"ד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
- 1.5 מקומות חניה ליח"ד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
- 2 מקומות חניה ליח"ד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.
- תתווסף חניה למבקרים בסך 20% ממספר יחידות הדיור. חניה זו יכולה שתהיה לאורך

דרכים, ו/או על קרקעית בתחום המגרש ובלבד שתישאר מינימום תכסית לגינון.

הוראות לשטחי גינון: שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו מ-20%.

8.1.2. תכנית בהכנה, מתחם התפר, תכנית מס' 423-0096891:

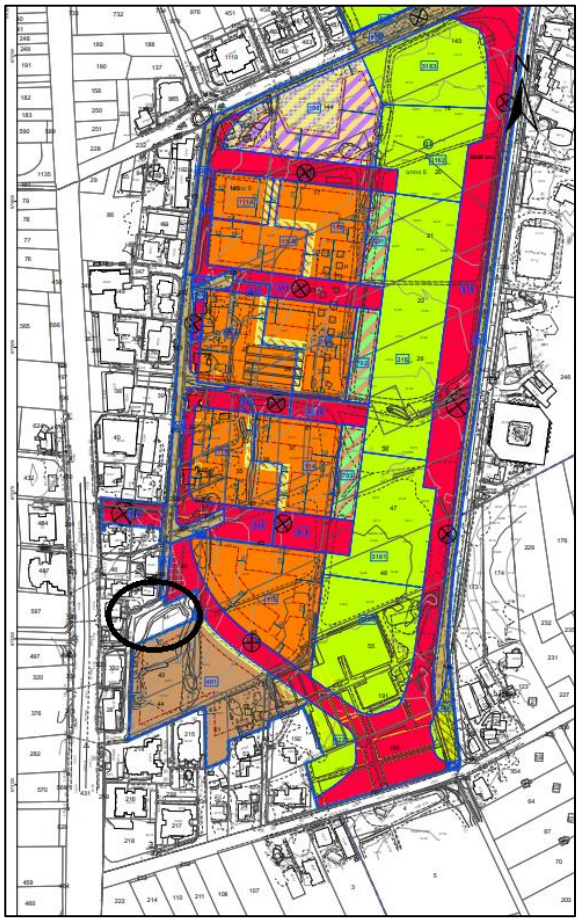
תכנית למתחם מגורים עם עירוב שימושים סביב פארק עירוני במרכז העיר, המחבר את חלקי העיר.

הנכס הנישום אינו חלק מהתכנית אך נושק לגבולותיה.

התכנית כוללת שימושי מגורים, מוסדות עירוניים, מסחר ומשרדים בשימושים מעורבים ומלווה בארכדות ועצים.

בהתאם לאתר מנהל התכנון, בתאריך 30.08.2024 שלב הטיפול היה פרסום להפקדה בעיתונים לפי סעיף 106 ב.

להלן חלק מתשריט התכנית:



סיכום זכויות הבניה:

שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		חדר יציאה לגג	מס' קומות	מס' יח"ד	גודל מגרש מינ' (מ"ר)	תכסית	
מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת					בנוי	גינון
2369		710	שתי קומות מרתף, השימושים במרתפים למטרות חניה, מקלט, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד ומתקנים טכניים.	יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, חדר אחד לכל דירה בגודל של 30 מ"ר ברוטו ליח"ד.	מרתף + ק.ע + 8	23	950	35%	20%

8.2. רישוי:

הועברה לעיוני תכנית בקשה להיתר, מס' 20222315, שהוגשה לועדה המקומית לתו"ב הוד השרון. הבקשה כוללת הקמת בנין מגורים בן 9 קומות הכולל: קומת קרקע + 8 קומות + חדרי יציאה לגג, על 3 קומות מרתף חניון ת"ק, מאגר מים ובסה"כ 23 יח"ד. במסגרת התכנית, הוגשו הקלות בין היתר, עבור שטחי חלחול, מחסנים דירתיים, פרגולות, ניוד שטחים לחדרי יציאה לגג, קווי בניין ותכסית.

בהחלטת ועדת משנה, ישיבה מס' 2024008 מתאריך 13.10.2024 הבקשה להיתר לא אושרה. צוין כי קיימת מורכבות בגישה למגרש. "נכון לתכנון המוצע, לא ניתן לאפשר כניסה ויציאת כלי רכב, בין היתר בשל העובדה כי קיים קושי מהותי לממש את ההפקעות לאורך רח' בן גמלא. נעשו ניסיונות נוספים לבחון כניסות אחרות למגרש, אך מכיוון שבמצב התכנוני התקף, המגרש גובל בשצ"פים ממזרח וממערב, הדבר לא הסתייע." עוד מצוין בהחלטת ועדת המשנה כי מקודמים מהלכים תכנוניים ממזרח וממערב למגרש, במסגרת תכנית התפר (בהפקדה) ותכנית נוספת, בהלימה למדיניות התחדשות מרכז העיר (ממערב). תכניות אלה מהוות פוטנציאל ריאלי לעדכון הממשק בין המגרש נשוא הבקשה ולארגון בר מימוש של הממשק למרחב הציבורי.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון מתוך שומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגים	מע"מ ופיתוח
1	₪ 30,973,800	₪ 10,900,000	ללא מע"מ וכולל פיתוח.
2	₪ 1,865,600	₪ 6,850,000	כולל מע"מ וכולל פיתוח.

הערה: השווי בחלופה מס' 2 בשומת המשיגים, בהתאם לתחשיב מעודכן שנשלח בתאריך 09.12.2024.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ. להלן פירוט נתוני ההשוואה:

חלופה מס' 1:

- 12 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות שנעשו בין השנים 2022-2023. מממוצע של כלל העסקות, תוך התאמה לתקופה, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 30,956 ₪. בחילוץ שווי הקרקע, נוכה מרכיב המע"מ (17%), מרכיב הרווח היזמי (20%) ועלות בניה למ"ר (10,000 ₪). מכאן, מתקבל שווי למ"ר מבונה "פלדלת" המגלם חניה תת קרקעית, מחסן ומרפסת בסך 12,000 ₪.

חלופה מס' 2:

- עסקות למגרשים ולבתי מגורים בבניה צמודת קרקע, שנעשו בין השנים 2021-2024. בניתוח הנתונים, תוך ניכוי מרכיב הרווח היזמי ועלויות הבניה והתאמות לזמן, למיקום, לצפיפות ולבעלות, מתקבל

שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 11,965 ₪.

- תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 271/2020 לבניה נמוכה/צמודת קרקע ל-17 יח״ד בשכונת גני צבי, הוד השרון ממרץ 2021. מניתוח תוצאות המכרז עבור 8 מגרשים (לבניה דו משפחתית ומגרש אחד לבניה ל- 3 יח״ד), תוך התאמה למגרש הגובל עם שצ״פ/שב״צ והתאמה לבינוי דו משפחתי, מתקבל ממוצע לשווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 7,990 ₪. בהתאמה למיקום והתאמה לזמן, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 9,197 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

<u>חלופה מס׳ 1</u>:

- שווי הבסיס נקבע לפי 12,000 ₪ לשווי מ״ר מבונה ״פלדלת״.
- הובא בחשבון מקדם היקף עסקה בשיעור של 0.95.

<u>חלופה מס׳ 2</u>:

- בשקלול נתוני ההשוואה (50% לעסקות ההשוואה ו-50% לתוצאות המכרז), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 10,600 ₪.
- הובאה בחשבון תוספת לפרטיות בשיעור של 10%.

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח מגרש במ״ר	1295
שווי מ״ר מבונה - רוויה פלדלת	12,000 ₪
מס׳ יח״ד	23

חלופה 1:

אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח עד 2 דונם על פי תב״ע מאושרת

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ שטח אקווי׳
עיקרי	2369.0	1.00	2369.0
ממ״דים	276.0	1.00	276.0
חדרי גג (מעלם מרפסת גג)	60.0	1.20	72.0
שטחי שירות	434.0	0.00	מגולם
מרתף לחניות ואחסנה			מגולם
סה״כ שטח אקו׳			**2717.0**
שווי מ״ר מבונה פלדלת בבעלות, לא כולל מע״מ וכולל פיתוח			12,000 ₪
מקדם היקף עסקה			0.95
סה״כ שווי הנכס הנדון, ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל			**30,973,800 ₪**

חלופה 2:

אומדן שווי זכויות הבעלות ליח״ד בשטח 160 מ״ר ללא התחשבות בשטח חצר

שטח עיקרי מבונה	160

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ שטח אקווי׳
עיקרי	160.0	1.00	160.0
סה״כ שטח אקו׳			**160.0**
שווי מ״ר מבונה בבעלות, כולל מע״מ ולא כולל פיתוח			10,600 ₪
מקדם פרטיות			1.10
סה״כ שווי הנכס הנדון, כולל מע״מ וללא פיתוח			**1,865,600 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה. להלן פירוט נתוני ההשוואה:

חלופה מס' 1:

- 17 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות שנעשו בין השנים 2022-2023. מממוצע של כלל העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 28,000 ₪. בחילוץ שווי הקרקע, נוכה מרכיב המע"מ (17%), מרכיב הרווח היזמי (20%) ועלות בניה הכוללת עלות עקיפה וישירה ובגילום חניה תת קרקעית (12,000 ₪/מ"ר). מכאן, מתקבל שווי למ"ר מבונה "פלדלת" בסך 8,000 ₪.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מאוגוסט 2023, לנכס ברחוב יהושע בן גמלא (6448/3) הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה פלדלת לבנייה רוויה בסך 9,690 ₪.
- בהחלטות שמאים מכריעים להיטלי השבחה שנערכו בהוד השרון, נקבע שווי מ"ר מבונה לבנייה רוויה, כדלקמן:
  - בגו"ח 6411/504[5] נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ למועד קובע 12.09.2021.
  - בגו"ח 6411/504 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,300 ₪ למועד קובע 31.01.2021.
  - בגו"ח 6456/316,319 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ למועד קובע 29.08.2021.
- בעיתונות פורסמה עסקה בגו"ח 6412/1022 למגרש בגודל של כ-2.5 דונם, המיועד לבניה רוויה, תמורת 40 מיליון ₪. בניתוח העסקה המיועדת להקמת 34 יח"ד, בשטח עיקרי של 3,910 מ"ר, ושטחי ממ"ד של 408 מ"ר, מתקבל מחיר למ"ר מבונה "פלדלת" בסך 9,264 ₪ ובהתאמה למיקום (0.9), 8,337 ₪.

חלופה מס' 2:

- 2 עסקות מכר למגרשים לבניה צמודת קרקע בהוד השרון שנעשו בין השנים 2022-2023. מניתוח הזכויות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' 13,793-15,655 ₪.
- מכרז רמ"י מס' 167/022 לבניית 2 יח"ד צמודות קרקע. מניתוח הזכויות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 16,833 ₪.
- הוצגו מס' החלטות של שמאים מכריעים בהוד השרון, לגביהן נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בטווח שבין 11,900 ₪ ל- 12,300 ₪ (מועדים קובעים בסוף 2022 ותחילת 2023).

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

חלופה מס' 1:

- בשקלול נתוני ההשוואה ובהתחשב בעובדה כי ערכי הקרקעות לא עלו משנת 2022, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, עולה כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (מגלם חניה תת קרקעית, מחסן ומרפסת) הינו בגבולות 9,000 ₪.
- קשיחות תכנונית – הוראות תכנית הר/18/19/1000 אינן מעניקות כל גמישות תכנונית בתכנון

[5] לא הצלחתי לאתר את ההכרעה כפי שצוינה בשומת ההשגה.

הפרויקט הנדון, ואף מטילות בספק את האפשרות לניצולן של כל זכויות הבנייה במגרש. הוצג מסמך מאת אדריכל הפרוייקט המתאר את מגבלות התכנון ללא הקלות. במקרה זה, יהיה ניתן לנצל שטח דירתי (עיקרי + שירות) של כ- 2,112 מ״ר בלבד, בעוד שהתכנית מתירה שטח של 2,643 מ״ר דירתי. חיזוק לכך בבקשה להיתר מס׳ 20222315 שבמסגרתה התבקשו לא פחות מ-10 הקלות בניה משמעותיות.

מימוש יתרת השטחים שאינם ניתנים לניצול במסגרת התכנית, אינו מובטח ומותנה בהליך תכנוני נוסף, הכולל הגשת הקלות או הכנת תב״ע נקודתית. הליך שכזה אינו ודאי ומצריך תשלומים והיטלים גבוהים במיוחד. בנוסף, החל מתאריך 01.01.2025 לא יתאפשר להגיש בקשות להקלות בניה, מה שמצמצם את האפשרות למימוש יתרת השטחים.

לאור כל האמור, אומדן השווי בחלופה מס׳ 1, יכלול את שטחי הבניה הניתנים לניצול במסגרת התב״ע (בלבד), בהתאם למסמך האדריכלי.

- הקמת קומת מרתף נוספת – תקן החנייה הנדרש בהתאם לתכנית הר/18/19/1000 עומד על 40 מקומות חנייה (36 מקומות חנייה + 4 מקומות חנייה לאורחים + 2 חניות נכים). לבדיקתנו ובעזרת אדריכל הפרוייקט, עולה כי סה״כ מקומות החנייה הניתנים לניצול במסגרת התב״ע ללא הקלות, עומד על 32 מקומות חנייה, המשמעות חוסר של 10 מקומות חנייה הנדרשים בכדי לעמוד בתקן החנייה ע״פ התב״ע.

הבקשה להיתר מס׳ 20222315 כוללת בקשות להקלה בקומת המרתף לבנייה מרתף 3- לצורך עמידה בתקן החניה. הקמת קומת חניון נוספת מאריכה את משך זמן הפרוייקט ומכבידה מאוד על עלות הקמתו. אומדן[6] של עלות קומת חניון נוספת מסתכם בסך של 1,860,000 ₪.

- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין דרישת חברת החשמל להקמת תחנת שנאים בבניין[7]. ככל ותחנת השנאים תמוקם במרתף, הדבר יגזול מקומות חניה, ככל והתחנה תמוקם בקומת הקרקע, הדבר יגרור עלויות הקמה נוספות ויהווה מטרד לדירות הסמוכות לתחנת השנאים.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין צמידות לדרך ראשית וצפיפות בינוי חריגה. התכנית במסגרת ״מתחם התפר״ להקמת שכונת מגורים חדשה מתוכננת בצמוד למגרש הנדון. התכנית כוללת שכונת מגורים של 1,755 יח״ד, בנוסף כ- 5,700 מ״ר לתעסוקה, כ- 6,200 מ״ר למסחר וכ- 50,000 מ״ר למבנים ומוסדות ציבור. בסמוך לנכס הנדון מתוכנן כביש הגישה לשכונה העתידית, הדבר יגרום, בין היתר, לעומסי תנועה רבים, עומס של תשתיות וחסימת נוף הנשקף ממזרח (כיום פתוח).
- הובאה בחשבון הפחתה של 20% בגין סמיכות למבני ציבור בעצימות גבוהה. המגרש הנדון גובל פיזית במתחם למבני ציבור המשתרע על פני כ- 10 דונם וצפוי לכלול כ- 16 אלף מ״ר מבני ציבור בבינוי של 6 קומות. לביסוס הטענה הובאו נתונים ממאמר שפורסם ב״מקרקעין וערכם״, ממחקר דלפי ומשומות מכריעות להיטלי השבחה.
- הובאה בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%, עד להסדרת גישה סטטוטורית למגרש.

<u>חלופה מס׳ 2</u>:

- בשקלול נתוני ההשוואה ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקוי׳ בסך

[6] 10 מקומות חניה * 143,000 ₪ למקום חניה ע״פ מחירון דקל * 30% תוספת התייקרות בנייה בהקמת מרתף שלישי.
[7] צוינו 2 הכרעות בהיטלי השבחה לעניין זה, שומה מכרעת בגו״ח 30332/34 ושומה מכרעת בגו״ח 6108/187.

14,000 ₪ כולל מע"מ.

- ❖ בתחשיב השווי, הובא בחשבון גם זכויות לממ"ד בשטח של 12 מ"ר, זאת כמקובל בהכרעות שונות הנערכות על שומות רמ"י.
- ❖ בהתאם להחלטת ועדת השגות למשק עזר בגני עם (6649/159), הובאה בחשבון תרומת החצר לשווי.
- ❖ הובאה בחשבון תוספת לפרטיות בשיעור 10%.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1 – תחשיב עדכני שנשלח במסגרת תגובות לדיון, מיום 09.12.2024:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)	2,112	1	2,112
חדרי גג	60	1.2	72
סה"כ שטח אקוי'			**2,184**
שווי מ"ר מבונה 'פלדלת'			₪ 9,000
שווי מתקבל			₪ 19,656,000
הפחתה בגין צמידות פיזית למתחם מבני ציבור (בשטח של כ- 16 אלף מ"ר ובבינוי של 6 קומות!)			0.8
הפחתה בגין צמידות לדרך ראשית וצפיפות בינוי חריגה			0.9
הפחתה בגין דרישת חברת חשמל להקמת תחנת שנאים בבניין הנדון			0.95
מקדם היקף עסקה			0.95
שווי מתקבל לאחר התאמות			**₪ 12,772,469**
הפחתה בגין הקמת קומת מרתף שלישית (לצורך עמידה בתקן חנייה)			-₪ 1,860,000
סה"כ שווי הנכס, ללא מע"מ			**₪ 10,912,469**
עדכון לאור מידע עדכני שהתקבל מהוועדה המקומית, ביום 13/10/2024, בדבר אי זמינות המגרש הנדון			
מקדם דחייה עד להסדרת גישה סטטורית למגרש			
מקדם דחייה עד לאישור תכנית 'מתחם התפרי' (N=5, I=6%)			0.75
מקדם דחייה עד לסיום עבודות הפיתוח, לרבות סלילת כביש גישה למגרש הנדון (N=3, I=6%)			0.84
שווי נכס מתקבל בהתאמה			₪ 6,846,618
סה"כ שווי הנכס, ללא מע"מ, במעוגל			**₪ 6,850,000**

חלופה מס' 2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
יתרת חצר שולית - מעל 500 מ"ר	623	0.15	93.45
סה"כ שטח אקוי'			**390**
שווי מ"ר מבונה פלדלת **כולל מע"מ**			₪ 14,000
מקדם פרטיות			1.1
סה"כ שווי הנכס, כולל מע"מ וכולל פיתוח			₪ 6,012,930
סה"כ שווי הנכס, כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 6,000,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 03.12.2024 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- חניות – הוראות תכנית הר/18/19/1000 אינן מאפשרות להקים את כמות החניות הנדרשות לפי התקן[8].
כתוצאה מכך, נדרש לבנות קומת חניון נוספת בכדי להשלים את מס' החניות הנדרשות לפרויקט.
הקמת קומת חניון נוספת מאריכה את משך הזמן של הפרויקט ומכבידה על עלות הקמתו.
אין לחברה כל רצון לבנות עוד קומת חניון תת קרקעי ואף מבדיקת כל האופציות מול הועדה לתו"ב, זו האופציה היחידה הנותרה בפניהם. אין בהוד השרון כופר חניה ואין עוד בניינים בהוד השרון הכוללים 3 קומות מרתף, בטח לא לבניין הכולל רק 23 יח"ד.
- זמינות – בהתאם לתב"ע קיימים מס' תנאים לצורך מתן היתר בנייה[9].
קיימת מורכבות בגישה אל המגרש, לא מתאפשרת גישה חוקית. דרך הגישה הקיימת צרה ואינה סטטוטורית ונעשית באמצעות תחנת הדלק הסמוכה. היו מס' ניסיונות לבחון דרכי גישה חלופיות, המגרש גובל בשצ"פ והדבר לא התאפשר.
כל עוד שלא קיימת דרך סטטוטורית המובילה לנכס הנדון לא ניתן להוציא בפועל היתר בנייה.
מציין כי בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 13.10.2024 הבקשה להיתר נדחתה מאחר שקיימת מורכבות בדרך הגישה למגרש ויש להסדיר זאת באמצעות תב"ע.
בימים אלו, מקודמת תכנית "מתחם התפר" המתפרשת על כ-300 ד' ותכניות נוספות ממערב, אשר אמורות להסדיר, בין היתר, שביל גישה למגרש.
התכנית בהכנה בקנה מידה רחב, עם מאות בעלי זכויות, דבר הצפוי להאריך את משך הזמן עד לאישור התכנית ולכן, יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים עד לאישור תכנית ו- 3 שנים נוספות לסיום עבודות הפיתוח עד להסדרת גישה לנכס הנדון.
- סבירות שווי מ"ר מבונה פלדלת (חלופה 1) – מהיכרות עם עסקות לקרקע שהיו בהוד השרון, באזורים טובים יותר, כגון בחלק הצפוני של שכונת מגדיאל ושכונת בית הנערה, מתקבל שווי מ"ר מבונה פלדלת של כ- 9,000-9,500 ₪. השווי שהתקבל בשומת המשיבה אינו סביר ואינו מוכר בהוד השרון.
- עלויות בניה – מדד תשומות הבנייה עלה בכ-40% ואינו משקף את עלויות הבנייה.
- נתוני השוואה – שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקות השוואה שנותחו בגישת החילוץ בלבד אשר מהווה גישה בעלת תוקף נמוך.
- שווי מ"ר מבונה בחלופה 2 – שמאי המשיבה העריך בחסר את המגרש לבנייה צמודת קרקע.
קיים מגוון רחב של עסקות מכר ומכרזים למגרשים בבנייה צמודת קרקע. השווי שהתקבל בשומת המשיבה נמוך ואינו תואם כלל את מחירי השוק. לא ייתכן ששווי מ"ר מבונה לצמוד קרקע יהיה נמוך משווי מ"ר מבונה לבנייה רוויה (כפי שהתקבל בשומת המשיבה).
- ממ"ד – מעבר לקיבולת הבנייה בחלופה 2, יש להתחשב בשטח ממ"ד כמקובל בהכרעות שונות.

[8] ישנו חוסר של 10 מקומות חניה הנדרשים בכדי לעמוד בתקן חניה עפ"י התב"ע.
[9] ציטוט מתוך תב"ע הר/18/19/1000 סעיף 15.2.4 תת סעיף 12.

9.4.2. טענות המשיבה:

- ניצול זכויות – טענת המשיגים לעניין ניצול זכויות הבנייה נדחית ע"י המשיבה ויש לשום את מלוא קיבולת הבניה של התב"ע המאושרת אשר בגינה יוקצו הזכויות לחוכר.
- חניות – נתוני ההשוואה הינם לבניינים עם 2/3 קומות חניה תת קרקעיות, בדומה לבנייה הנדרשת בנכס הנדון. ככל וקיימת השפעה על בניית קומת מרתף נוספת, היא מגולמת בשווי. מבדיקה שערכתי, קיים פער שולי של כ-2% בין דירות בבניין הכולל 2 קומות מרתף לבין דירה בבניין הכולל 3 קומות מרתף.
- זמינות – השומה נערכת בהתאם לקווים המנחים ולהנחיות רמ"י לקרקע ריקה ופנויה. בהתאם לבקשת מזמינת השומה, השומה תערך לפי תב"ע בתוקף ללא פוטנציאל.
- עלויות בנייה – ערכי השווי בשומת המשיגים נמוכים בכ- 10% מהשומה שלנו, הפער נובע מעלויות הבניה. בשנת 2022 הייתה עליית מחירים דרסטית במיוחד באזור השרון והמרכז.
- מטרדים – שומתנו מתייחסת לקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, ולכן אין להביא בחשבון התאמות הנוגעות למטרדים, כגון תחנת שנאים.
- שווי מ"ר מבונה בחלופה 2 – בשומת המשיגים קיימים 3 נתוני השוואה חריגים ביחס לאזור. בהכרעות שונות בעיר, במיקומים יותר טובים, נקבעו ערכי שווי של 9,000 ₪ - 11,000 ₪ בין השנים 2021 - 2022, השווי שהתקבל בשומת המשיגים לבניה צמודת קרקע גבוה.
- ממ"ד – השומה נערכה בהתאם להנחיות מזמין השומה ובהתאם לנהלי רמ"י, לא התבקשנו להביא בחשבון שטח ממ"ד.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה וזאת לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר בשתי חלופות. חלופה מס' 1 מתייחסת לזכות הבעלות ע"פ תכנית מאושרת וחלופה מס' 2, לשטח של חצי דונם, עם זכויות בניה למגורים של 160 מ"ר מבלי להתחשב בשטח החצר.

חלופה מס' 1:

שמאי המשיבה השתמש בגישת החילוץ, מתוך עסקות השוואה לדירות מגורים, מהן חילץ את היתרה לקרקע. שמאי המשיגים השתמש בגישת החילוץ ובשקלול עם הכרעות בהשגה ראשונה, משומות מכריעות להיטלי השבחה ומעסקה לקרקע כפי שנתוניה פורסמו בעיתונות.

בהיעדר נתוני השוואה למגרשי מגורים לבניה רוויה מסביבת הנכס הנישום, מקובל עלי השימוש בגישת החילוץ בה השתמשו הצדדים, מתוך עסקות השוואה לדירות מגורים חדשות.

חלופה מס' 2:

הצדדים השתמשו בגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ, מתוך עסקות השוואה למגרשי מגורים ובתי מגורים בהוד השרון.

בהתאם לתקינה השמאית (תקן מס' 3), גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. לאור זאת, בהערכת השווי בחלופה מס' 2, אתבסס על גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים.

בנוסף, הצדדים חלוקים, בין היתר, על שווי מ"ר מבונה בסיס, ניכוי עלויות הבניה, התאמות בדבר פיתוח, זמינות ודחייה, עלויות להקמת קומת מרתף נוספת ומסקנת השווי.
ראו התייחסותי למחלוקות אלה ועוד בפרק עקרונות ושיקולי השומה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. קשיחות תכנונית:

טענה מרכזית שעלתה בידי המשיגים הינה לעניין זכויות הבניה וניצולן. לטענתם, הוראות תכנית הר/18/19/1000 אינן מעניקות גמישות תכנונית בתכנון הפרויקט הנדון ואף מטילות בספק את האפשרות לניצולן של כל זכויות הבנייה במגרש הנדון. לפיכך, את תחשיב השווי בחלופה מס' 1, ערכו בהתאם לזכויות הבניה הניתנות לניצול[10].
מזמינת השומה דחתה את טענת המשיגים לעניין ניצול זכויות הבנייה וציינה כי יש לשום את מלוא קיבולת הבניה של התב"ע המאושרת אשר בגינה יוקצו הזכויות לחוכר.
מבדיקת תיק הבניין, עולה כי בשנת 2016 הוגשה בקשה להיתר בניה (בקשה מס' 20160557) על ידי י.פריזט ש.חסון לבניין מגורים ל- 23 יח"ד הכולל: 8 קומות מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתפי חניה, חדרי יציאה לגג ופרגולות. בפרוטוקול ועדת משנה מתאריך 19.02.2017 (ישיבה מס' 2017005) עולה כי הוחלט לסרב לבקשה מהטעמים העיקריים שלא נמצא פתרון חניה למבקרים, מרתף החניה מתוכנן ללא נסיגה, תכסית המרתף אינה תואמת את הוראות התב"ע ושטחי הבניה המבוקשים, עולים משמעותית מעל לשטחים המותרים.
לא ניכר כי הייתה בעיה תכנונית לנצל את שטחי הבניה כפי שטוען שמאי המשיגים.
לחיזוק הטענה, התב"ע המאושרת הר/18/19/1000 הינה תכנית נקודתית לנכס הנישום אשר היוזם שלה הינו י.פריזט ש.חסון וכוללת תשריט בינוי לקומה טיפוסית, לקומות המרתף ולקומת הכניסה.
סבירות נמוכה שיוזם התכנית, אשר השקיע זמן וכספים באנשי מקצוע מומחים, ידרוש שטחים/זכויות בניה שאינם ניתנים לביצוע.
לפיכך, בחלופה מס' 1, הערכת השווי תתבסס על סמך כלל זכויות הבניה בהתאם לתב"ע המאושרת.

10.2.2. שיעור הרווח יזמי:

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, הרווח היזמי הוא ההפרש שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. חלק מהגורמים המשפיעים על קביעת השיעור קשור לגודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת הפריפריאליות, יעוד הנכס, מצב השוק ומורכבות משפטית. הטווח המקובל בהתאם לתקן נע בין 15%-18%. לאור מיקומו של הנכס במרכז הוד השרון, גודל הפרויקט הכולל 23 יח"ד, החלטתי להביא בחשבון שיעור רווח יזמי של 15%.

10.2.3. עלויות בניה:

עלויות הבניה נוכו בהתאם למחירון דקל לחודש אפריל 2024, בנוסף הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור 25%.

10.2.4. הקמת קומת מרתף נוספת:

שמאי המשיגים טוען כי בשל מגבלות תכנוניות, יש צורך להקים קומת מרתף נוספת על מנת לעמוד

[10] ראה פירוט בסעיף 9.3.2 להכרעה.

במספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ התב"ע. הדבר כרוך בעלויות הקמה גבוהות ובתקופת בניה ממושכת יותר. בשל כך, שמאי המשיגים הביא בחשבון בתחשיב השווי, בחלופה מס' 1, הפחתה של כ-1.8 מיליון ₪.

עסקות ההשוואה בהכרעתי הובאו מבניינים שלהם 2-3 קומות חניה תת קרקעיות. ככל שקיימות עלויות עודפות, הן מגולמות בעסקות ההשוואה.

10.2.5. דרישת חברת חשמל:

שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין דרישת חברת החשמל להקמת שנאי.

דרישה להקמת שנאים נהוגה ע"י חברת חשמל ומגולמת בעסקות ההשוואה.

10.2.6. סמיכות למבני ציבור וצפיפות בגין מתחם "התפר":

שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה כוללת של 30% בגין צמידות פיזית למתחם מבני ציבור, צמידות לדרך ראשית וצפיפות הבינוי. שכונת התפר עתידה לכלול בנייני מגורים לצד שימושי מסחר, משרדים, מבני ציבור ופארק עירוני לאורך השכונה. אני סבורה כי הקרבה למבני ציבור ובפרט כשמדובר על שכונה חדשה המוקפת בפארק, מוסיפה לשווי ואינה גורעת ממנו.

עסקות ההשוואה מגלמות קרבה לדרכים ראשיות וצפיפות ולכן גם בסעיף זה אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה.

10.2.7. זמינות הבנייה:

שמאי המשיגים הביא בחשבון דחייה לאור דחיית הבקשה להיתר בניה, בדבר אי זמינות המגרש הנדון עד להסדרת דרך גישה במסגרת תכנית "מתחם התפר". דחייה של 5 שנים, בשיעור היוון 6% וזאת עד להסדרת גישה סטטוטורית למגרש ודחייה נוספת בת 3 שנים, עד לסיום עבודות הפיתוח.

בשל מעמדה התכנוני המתקדם של תכנית התפר ולאור דחיית הבקשה להיתר בשל נגישות למגרש, אביא בחשבון דחיה של 3 שנים, בשיעור היוון 5%, דחיה זו מגלמת גם את עבודות הפיתוח.

10.2.8. חלופה מס' 2:

בהתאם להזמנת השומה ולשומת המשיבה, חלופה מס' 2 מביאה בחשבון זכויות בניה עבור של 160 מ"ר בלבד, ללא התחשבות בחצר וממ"ד.

10.2.9. התאמה למועד:

עסקות ההשוואה בחלופה מס' 2 נערכו בשנת 2022. לצורך התאמתם למועד הקובע, הובאה בחשבון התאמה בשיעור 8% לשנה.

10.2.10. התאמה לבעלות:

בוצעה התאמה לבעלות בשיעור 3% (חלוקה במקדם 0.97) בנכסי ההשוואה, בחלופה מס' 2, בהם הבעלות הינה של מדינת ישראל/קק"ל. ההתאמה המבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.11. מע"מ הוצאות פיתוח:

<u>חלופה מס' 1</u>:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח וללא מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי אינה כוללת מע"מ.

חלופה מס' 2:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח וכוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי כוללת מע"מ.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

חלופה מס' 1:

הצדדים הביאו עשרות נתונים לדירות מגורים מסביבת הנכס. הובאו בחשבון עסקות השוואה מבניינים הכוללים עד 12 קומות מעל 3-2 קומות מרתף.

עסקות השוואה שהובאו ע"י הצדדים מבניינים גבוהים יותר או בניינים שעברו תמ"א חיזוק והוספה (ללא הריסה) לא הובאו בחשבון.

שמאי המשיגים ציין עסקה בגו"ח 6412/1022 שפורסמה בעיתונות תמורת 40 מיליון ₪. בדיווח העסקה ברשות המיסים, מופיע סכום אחר וקיים חוסר התאמה בין המחיר המוצהר למחיר המוערך. לפיכך, עסקה זו לא הובאה בחשבון בהכרעתי.

נתונים שהובאו משומות להיטלי השבחה או מהכרעות בהשגה ראשונה, אינם מהווים נתונים תקפים ע"פ התקינה השמאית ועל כן, לא אתבסס עליהם בהכרעתי.

חלופה מס' 2:

עסקה בגו"ח 6442/284 שהובאה ע"י שמאי המשיגים – השמאי ניתח עסקה זו לפי שטח מגרש של 524 מ"ר. נראה כי הוגשה בקשה להיתר בניה עבור בית אחד על גבי שטח החלקה המלא -1,047 מ"ר. מאחר שיש נתוני השוואה אחרים, ובעקבות אי בהירות מהו השטח המיוחס לעסקה זו, אני סבורה כי אין מקום להביא אותה בחשבון.

עסקות השוואה בשומת המשיבה – שמאי המשיבה הביא בחשבון, בין היתר, עסקות לבתי מגורים וחילץ את שווי הקרקע. מאחר שקיימות עסקות למגרשי מגורים, וגישת ההשוואה עדיפה על פני גישת החילוץ, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון עסקות אלו.

מכרז רמ"י 271/2020 – שמאי המשיבה הביא בחשבון תוצאות של 8 מגרשים במסגרת מכרז זה. תוצאות המכרז פורסמו בתחילת שנת 2021 אך קרוב לוודאי שהרוכשים שהציעו במכרז, נשענו על עסקות השוואה משנת 2020. מאחר שהמועד הקובע בשומה זו לשנת 2024, מצאתי לנכון כי עסקות אלו רחוקות מהמועד הקובע ואין מקום להביא אותן בחשבון.

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקור: אתר רשות המיסים):

חלופה מס' 1:

העסקות מגוש 6456 חלקה 591, הגיבור 1, מס' קומות 12 וכולל 41 דירות.						
יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
28/12/2023	₪ 3,820,000	2022	130	5	1	₪ 29,385
28/09/2023	₪ 4,000,000	2022	134	5	9	₪ 29,851
21/06/2023	₪ 3,490,000	2022	117	4	1	₪ 29,829
27/04/2023	₪ 3,930,000	2022	134	5	4	₪ 29,328
17/11/2022	₪ 3,830,000	2022	117	4	3	₪ 32,735
03/05/2022	₪ 3,800,000	2022	134	5	7	₪ 28,358
ממוצע שווי מ"ר בנוי						₪ 29,914
הבניין ממוקם בפינת דרך רמתיים, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למיקום.						

העסקות מגוש 6456 חלקה 316, בני ברית 17, מס' קומות 10 וכולל 35 יח"ד.						
יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
19/07/2022	₪ 3,825,000	2025	114	5	6	₪ 33,553
06/07/2022	₪ 3,334,000	2025	91	4	8	₪ 36,637
04/07/2022	₪ 3,137,840	2025	91	4	1	₪ 34,482
25/05/2022	₪ 3,710,000	2025	115	5	5	₪ 32,261
14/04/2022	₪ 4,217,630	2025	115	5	10	₪ 36,675
12/04/2022	₪ 5,000,000	2025	167	6	9	₪ 29,940
12/04/2022	₪ 5,000,000	2025	164	6	9	₪ 30,488
ממוצע שווי מ"ר בנוי						₪ 33,434
התאמה למיקום					0.95	₪ 31,762

העסקות מגוש 6412 חלקה 245, אשכול 7, מס' קומות 9 וכולל 32 יח"ד.						
יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
21/02/2024	₪ 3,000,000	2025	105	4	6	₪ 28,571
01/02/2024	₪ 2,806,288	2025	83	3	קרקע	₪ 33,811
27/09/2023	₪ 3,000,000	2025	106	4	7	₪ 28,302
15/01/2023	₪ 3,150,000	2025	105	4	5	₪ 30,000
04/01/2023	₪ 3,375,000	2025	104	4	7	₪ 32,452
09/12/2022	₪ 5,787,000	2025	147	5	8	₪ 39,367
08/09/2022	₪ 3,300,000	2025	105	4	6	₪ 31,429
08/09/2022	₪ 3,325,000	2025	105	4	7	₪ 31,667
28/08/2022	₪ 3,140,000	2025	106	4	6	₪ 29,623
28/08/2022	₪ 2,880,000	2025	105	4	1	₪ 27,429
28/08/2022	₪ 3,070,000	2025	104	4	5	₪ 29,519
23/08/2022	₪ 2,800,000	2025	104	4	1	₪ 26,923
21/08/2022	₪ 3,000,000	2025	105	4	2	₪ 28,571
06/07/2022	₪ 2,800,000	2025	105	4	1	₪ 26,667
05/07/2022	₪ 2,900,000	2025	105	4	1	₪ 27,619
14/06/2022	₪ 3,100,000	2025	104	4	6	₪ 29,808
ממוצע שווי מ"ר בנוי						₪ 30,110
התאמה למיקום					0.95	₪ 28,605

מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע		₪ 30,094
בניכוי מע״מ	17%	₪ 25,721
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 22,366
בניכוי עלות בניה למ״ר	₪ 10,645	₪ 11,721
מתקבל שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ, במעוגל		**₪ 11,720**

עלויות בנייה ע״פ דקל אפריל 2024			
סוג שטח	שטח במ״ר	עלות למ״ר	עלות כוללת
עלות בנייה ישירה (שטח עיקרי, שירות וחדר על הגג)	3139	₪ 5,770	₪ 18,112,030
חניון תת קרקעי (הערכה מתוך מדידה מתכנית הבקשה להיתר)	1500	₪ 2,720	₪ 4,080,000
פיתוח חצר (תכסית 35%)	841.75	₪ 395	₪ 332,491
סה״כ בניה ישירה			₪ 22,524,521
בתוספת עלות בניה עקיפה		1.25	₪ 28,155,651
מתקבל עלות בנייה ליחידה		23	₪ 1,224,159
עלות בנייה למ״ר פלדלת (עיקרי + ממ״ד)		115	**₪ 10,645**

חלופה מס׳ 2:

מס״ד	גו״ח	תאריך מכר	תמורה	שטח מגרש במ״ר	כתובת	התאמה לזמן 8% לשנה	תמורה מתואמת לזמן	בתוספת הוצאות פיתוח למס״ד 2
1	6442-558	22/11/2022	₪ 6,000,000	400	יצחק שדה 2	1.11	₪ 6,660,000	
2	6451-452	17/08/2022	₪ 8,633,378	535	חצוצרה 1	1.13	₪ 9,755,717	₪ 9,991,647
3	6451-446	17/07/2022	₪ 11,963,000	757	פסנתר 1	1.14	₪ 13,637,820	

הערה: מס״ד 2 מהווה תוצאת זכיה של מכרז רמ״י מס׳ 167/2022 בתוספת מע״מ בשיעור 17%.- בהתאם לחוברת המכרז, יש לשלם אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
בוצע תחשיב הדומה לשומת המשיגים.

הוצאות פיתוח למס״ד 2, בהתאם לחוקי העזר בנספח שומת המשיבה			
	שטח במ״ר	עלות למ״ר	סה״כ עלויות פיתוח
עלות למ״ר קרקע	535	₪ 78	₪ 41,730
עלות למ״ר בנוי (שטח עילי)	512.4	₪ 379	₪ 194,200
סה״כ עלויות פיתוח			₪ 235,930

מס"ד	1	2	3	
גו"ח	6442-558	6451-452	6451-446	
תב"ע	28/600/הר/ב	26/הר/	26/הר/	מקדמים אקו'
מס' יח"ד	1	2	3	
שטח מגרש במ"ר	400	535	757	
שטח עיקרי	240	348	492	1
ממ"ד	12	24	36	1
יתרת שטחי שרות במ"ר	60	80.4	111.6	0.5
שטח מרתף במ"ר	120	214	302.8	0.5
שטח ע.גג במ"ר	30	60	90	0.7
חצר במ"ר	280	321	454.2	0.25
סה"כ שטח אקו'	433	641.45	911.75	
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 15,381	₪ 15,577	₪ 14,958	
בהתאמה למיקום	0.9	0.9	0.9	
בהתאמה לבעלות (חלוקה במקדם 0.97)	1	0.97	0.97	
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם	₪ 13,843	₪ 14,453	₪ 13,879	
שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע				**₪ 14,058**

11. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1			
סוג שטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	2369	1	2369
ממ"ד (12 מ"ר * 23 יח"ד)	276	1	276
חדרי גג	60	1.2	72
סה"כ שטח אקו'			2717
שווי מ"ר מבונה פלדלת			₪ 11,720
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 31,843,240
דחיה לגישה סטטוטורית (3,5%)			0.86
שווי הנכס הנישום ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 27,385,000**

חלופה מס' 2			
בהנחה מגרש 500 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
שטח עיקרי	160	1	160
חצר	340	ללא התחשבות בחצר	
שטח מבונה אקו'			160
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 14,058
שווי חלופה מס' 2, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,249,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה וזאת לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר , כדלהלן:

חלופה	שווי במספר	שווי במילים	מע"מ ופיתוח
1	₪ 27,385,000	עשרים ושבעה מיליון שלוש מאות שמונים וחמישה אלף ₪	ללא מע"מ וכולל פיתוח
2	₪ 2,249,000	שני מיליון מאתיים ארבעים ותשעה אלף ₪	כולל מע"מ וכולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ליאל אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

מר דב וידר - ראש תחום שמאות מרחב מרכז ברמ"י.