תאריך עברי: כו'/טבת/תשפ"א
תאריך לועזי: 30/12/2021
מס' תיק רמ"י: 52957361 א
מספרינו (אופק): 44372
לקביעת שכ"ט: 6.15

לכבוד:

גב' רנטה בלום,
צוות שירות קדמי, מרחב מרכז,
רמ"י, בדוא"ל:
renatab@land.gov.il

גב' מירב פריאל,
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
merav@merav-pr.co.il

מר גולני בוחניק,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
office@omdan.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 80051, חלקה 37, מגרש 10, רח' נחמה רבלין 6, גדרה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מיום 11/08/2021 שהתקבלה אצלנו ביום 29/08/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בנייה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' מירב פריאל ביום 09/06/2021– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות מר עופר ויהונתן ימין, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולני בוחניק מיום 28/07/2021 – **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופות השומה המבוקשת:

1.3.1 אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות. (זכויות חוזיות לחדר על הגג 30 מ"ר ליחידת דיור).

1.3.2 אומדן שווי זכויות בעלות לפי תכנית בקשה להיתר.

1.4. בתאריך 10/11/2021 נערך דיון באמצעות פלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/11/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 02/12/2021.

1.5. בתאריך 15/11/2021 העבירה המשיבה תגובתה לפרוטוקול הדיון, הכולל סיכום טענות הצדדים.

1.6. בתאריך 01/10/2021, העביר המשיג שומת היטל השבחה שנעשתה בנכס שבנידון. בתאריך 17/11/2021,

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

7/12/2021, 23/12/2021 העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול הכוללת בקשה לתיקון הוצאות פיתוח כפי שנקבעו בהכרעה בהשגה מיום 27/08/2018, 885,633 ₪, בשונה מהמשיבה שקבעה הוצאות פיתוח 229,310 ₪.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא עלויות הפיתוח, זכויות הבניה עפ"י תב"ע, קביעת שווי הקרקע, מקדמי התאמה, מקדמי שווי בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	80051
חלקה:	37
מגרש:	10מ'
שטח המגרש:	650 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים בבנייה נמוכה.
מיקום הנכס:	רחוב נחמה ריבלין 6, גדרה.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו בהתאם לשומת המשיבה מיום 09/06/2021.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 20/12/2021 על ידי זוהר דגן מתמחה במשרדינו.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 10 מ' לפי תוכנית זמ/589 המהווה חלקה 37 בגוש 80051 בשטח של 650 מ"ר, ביעוד למגורים א'. החלקה ממוקמת ברחוב נחמה ריבלין 6, בגדרה.

6.1. <u>הסביבה:</u>

המושבה גדרה, מהווה "מועצה מקומית", באזור השפלה הדרומית במחוז מרכז, ממוקמת ממזרח לכביש מס' 40 ודרומית לעיר רחובות.

נשוא השומה ממוקם ברח' נחמה ריבלין במזרח השכונה החדשה, בגדרה, הממוקמת מזרחית לשכונת גדרה הצעירה ושכונת רשפים וצפונית לכביש מס' 7.

השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, לצד בנייה רוויה, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. השכונה מצויה בשלבי בניה שונים.

הפיתוח הסביבתי טרם הושלם ונמצא בשלבי בנייה שונים.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>







6.2. <u>הנכס:</u>

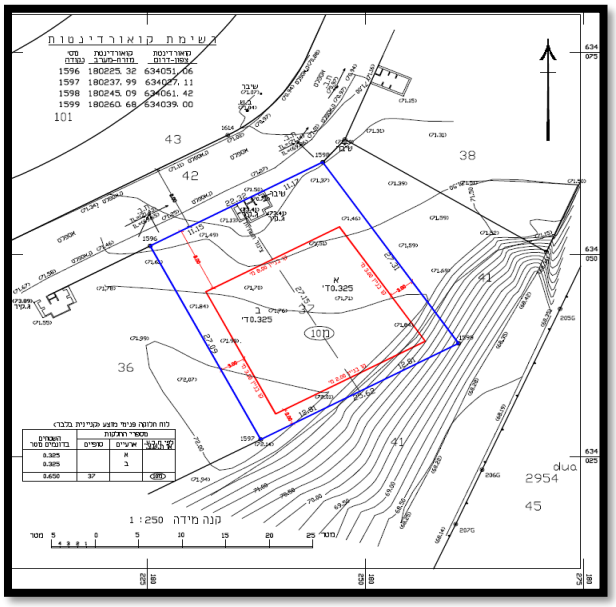
נשוא השומה מהווה, את חלקה 37 בגוש 80051 , היודע גם כמגרש 10 מ' ע"פ תוכנית זמ/589 בשטח של 650 מ"ר וממוקם בשוליים המזרחיים של הישוב גדרה.

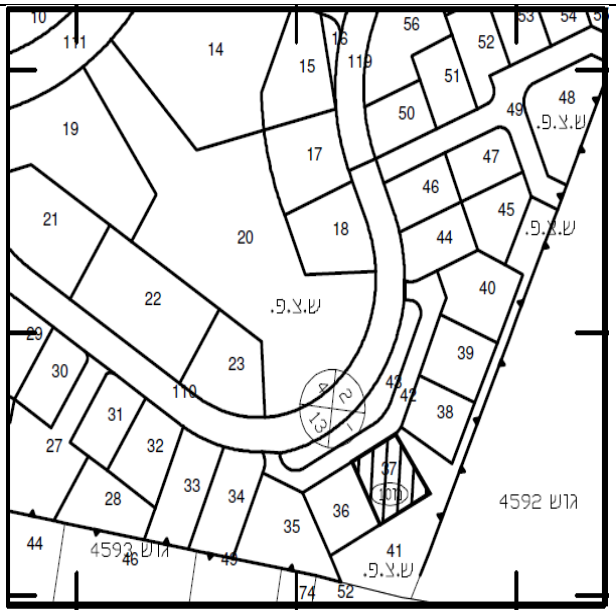
להלן גבולות המגרש:

צפון	:	חזית המגרש הפונה כלפי רח' נחמה ריבלין
דרום	:	עורף החלקה, פונה כלפי שטחים פתוחים ומעברו כביש מס' 7.
מזרח	:	שביל מעבר ומעברו חלקה מס' 38 המיועדת לבניה צמוד קרקע.
מערב	:	חלקה 36 בשלבי בנייה של 2 יח"ד צמודות קרקע.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש מגודר וללא בנייה.

תשריט מגרש 37:





תמונות מהנכס: החלקה מכיוון מערב





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. חוזה פיתוח:

בהתאם לחוזה פיתוח אשר נחתם ביום 19/08/2019 , בין רמ"י , רשות הפיתוח וקק"ל ("המחכיר") ובין ימין יהונתן (1/2) וימין עופר (1/2) ("החוכר") , עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 80051 חלקה 37 ; מ.מ. גדרה.

מגרש : 10 מ' לפי תוכנית מפורטת זמ/589.

שטח רשום: 650 מ"ר

בעלי הזכויות : קרן קיימת לישראל – בשלמות

חכירות: בחלקים שווים לטובת ימין יהונתן וימין עופר.

7.2. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנידון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 27/12/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 80051 חלקה 37 : מ.מ גדרה

שטח רשום: 650 מ"ר

בעל הזכויות : קק"ל

הערות: בתאריך 23/05/2021, נרשמה הערה לפי סעיף 27 לטובת הוועדה המקומית

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף	מהות
גד/16	690	30/07/1959	בטול וקביעה של דרכים
זמ/500	3255	03/10/1985	תכנית מתאר
זמ/800	4002	14/05/1992	הוראות לבניית מרתפים
זמ/6/500	4895	21/06/2000	הקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי
זמ/589	5208	22/07/2003	שינוי לתוכנית זמ/במ/586, זמ/500
זמ/5/500	5224	14/09/2003	בניה על גגות בתים
453-0340554	8117	19/02/2019	תכנית מתאר גדרה

8.2. <u>סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון:</u>

ייעוד	:	אזור מגורים א'
צפיפות	:	2 יח"ד
מס' קומות	:	2 + מרתף
שטח עיקרי	:	340 מ"ר (לפי 170 מ"ר ליח"ד)
חניה	:	60 מ"ר (לפי 30 מ"ר ליח"ד)
שטחי שירות	:	30 מ"ר (לפי 15 מ"ר ליח"ד)
מרתף	:	80 מ"ר (לפי 40 מ"ר ליח"ד)
מחסן	:	6 מ"ר ליח"ד
סה"כ שטחי בנייה	:	510 מ"ר
תכסית	:	40%.
חדר יציאה לגג	:	60 מ"ר (לפי 30 מ"ר ליח"ד)
ממ"ד	:	תותר בנייתו במרתף

8.3. <u>רישוי:</u>

עפ"י תכנית בניה מס' 20201301 שהועברה אלינו ע"י רמ"י הוגשה בקשה להקמת שתי יחידות דיור, הבקשה ללא חתימת רמ"י וחתומה ע"י האדריכל מיום 04/04/2021

להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים:

	שטח עיקרי	שטחי שרות	ממ"ד	בליטות	סה"כ עיקרי	סה"כ שרות
מרתף		145.16				145.16
קומת קרקע	208.38		25	19.44	208.38	44.44
קומה א	197.18				197.18	
סה"כ	405.56	145.16	25	19.44	**405.56**	**189.6**

הקלות מבוקשות:

- גובה מרתף מ- 2.2 מ' – 2.4 מ'.
- שינוי מיקום חניה ושער כניסה.
- ניוד 100 מ"ר משטח עיקרי מעליית גג לקומות תחתונות.
- ניוד 60 מ"ר שטח שרות חניה לשטח שרות במרתף.
- ניוד 6 מ"ר משטח שרות בקומות עליונות לשרות במרתף.
- שינוי מגג רעפים לגג שטוח.
- גובה חלונות מרתף מ -0.5 – 0.9.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיבה	המשיג[1]
חלופה 1	3,244,222 ₪	2,980,000 ₪ (כולל מע"מ ופיתוח)
חלופה 2	3,466,838 ₪	3,000,000 ₪ (כולל מע"מ ופיתוח)

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר של מגרשים ריקים לבניה צמודת קרקע בסביבת הנכס, בשכונה בהקמה, כמפורט[2]:

- 7 עסקאות מכר מהשנים 2020-2021 למגרשים בשטח של 298 מ"ר – 433 מ"ר, תמורת 1,785,000 ₪ - 2,350,000 ₪.

קבעה שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ 7,420 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- זכויות הבניה למגרשי ההשוואה עפ"י תוכנית זמ/589: מרתף 40 מ"ר, קומת קרקע 100 מ"ר, קומה א' 70 מ"ר, חניה 30 מ"ר, שרות 15 מ"ר, חדר על הגג 30 מ"ר. מקדמי השווי: מרתף 0.4, קומת קרקע מקדם 1, קומה א' מקדם 0.9, חניה מקדם 0.3, שרות מקדם 0.7, חדר על הגג מקדם 0.8, חצר מקדם 0.25.
- עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר עירוניים מ.מ. גדרה כמפורט: 109 ₪ למ"ר קרקע, 278 ₪ למ"ר בנוי.

[1] שווי כולל מע"מ ופיתוח.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 8-9 לשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות - עבור 2 יח"ד			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף	80	0.4	32
קומת קרקע	200	1	200
ק"א	140	0.9	126
חניה	60	0.3	18
שירות - אחר	30	0.7	21
עליית גג	60	0.8	48
חצר	390	0.25	98
סה"כ אקו'			543
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,420
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 4,025,350
סה"כ שווי במעוגל			₪ **4,025,000**
עלויות פיתוח		₪ 229,391	₪ 3,795,609
בניכוי מע"מ		17%	₪ **3,244,110**

חלופה 2 - שווי עפ"י תוכנית בקשה להיתר, כולל הקלות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף	145.16	0.45	65.32
קומת קרקע	208.38	1	208.38
ק"א	197.18	0.9	177.46
ממ"ד ק"ק	25	0.9	22.50
חצר/ מצללה ק"ק/בליטות	417	0.25	104.25
סה"כ אקו'			578
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,420
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 4,287,891
סה"כ שווי במעוגל			₪ **4,287,000**
עלויות פיתוח		₪ 230,983	₪ 4,056,017
בניכוי מע"מ		17%	₪ **3,466,681**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה בהתאם למכרזי רמ"י כמפורט:

- מכרז רמ"י ממועד נובמבר 2020, לשני מגרשים בשטח של 692 מ"ר תמורת מחיר ממוצע של 3,261,223 ₪ כולל פיתוח. קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע 5,413 ₪.
- מכרז רמ"י ממועד יוני 2019, ל -16 מגרשים בשטח ממוצע של 633 מ"ר, תמורת מחיר ממוצע של 2,757,556 ₪ כולל פיתוח. קבע שווי מ"ר מבונה 5,101 ₪.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 27/08/2018, שווי מ"ר מבונה 4,307 ₪ ושווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ 2,435,194 ₪
- שומת היטל השבחה שנערכה ליום 24/03/2021, נקבע שווי מ"ר מבונה 5,250 ₪ קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע 5,257 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- התאמת זמן – 5% לשנה.
- מקדמי שווי לניתוח נתוני ההשוואה: עיקרי– 1, מרתף – 0.4, ממ"ד – 0.9, חניה – 0.35, שירות – 0.5, מחסן 0.6, עלית גג – 0.8, חצר 0.25.
- סמיכות הנכס לעמוד חשמל ובקרבה לכביש מהיר מס' 7 (השפעה שלילית של רעש וזיהום אוויר) מקדם הפחתה בשיעור של 5%.
- שטח מרפסות פתוחות לא הובא בחשבון בשתי החלופות.
- בשומת רמ"י לא הובא בחשבון זכויות בניה עפ"י תוכנית זמ/589, שטח של 50 מ"ר לכל יחידת דיור בעליית גג, מקדם התאמה לתוספת גובה במרתף הינו גבוה, לא נקבע מקדם הפחתה לשוליות, עסקאות השוואה בין פרטיים הינם עסקאות גבוהות יותר מכיוון שמגלמות השקעות נוספות של תכנון. כמו כן לא הובא בחשבון הפסד חניה מקורה, מחסן ומרפסת פתוחה במצב קודם.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות - עבור 2 יח"ד</u>			
תאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	340	1	340.0
שירות	30	0.5	15.0
עליית גג	100	0.8	80.0
מרתף	80	0.4	32.0
מחסן	12	0.6	7.2
ממ"ד	25	0.9	22.5
חניה מקורה	60	0.35	21.0
חצר	318	0.25	79.5
סה"כ מ"ר מבונה			597.2
שווי ממוצע למ"ר מבונה			₪ 5,257
ניכוי הוצאות פיתוח (ע"פ שומת רמ"י)	**שווי הנישום בחלופה א'**		**₪ 3,139,480**
הפחתה בגין סמיכות לעמוד חשמל ולכביש מס' 7			**0.95**
	שווי מתואם		**₪ 2,982,506**
שווי במעוגל חלופה א'			**₪ 2,980,000**

חלופה מס' 2 - שווי מצב חדש עם ההקלות			
תאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	405.56	1	405.6
שירות 9.72X2	19.44	0.5	9.7
עליית גג	0	0.8	0.0
מרתף (כולל שוליות)	145.16	0.4	58.1
מחסן	0	0.6	0.0
ממ"ד	25	0.9	22.5
חניה מקורה	60	0.35	21.0
חצר	337	0.25	84.3
סה"כ מ"ר מבונה			601.1
שווי ממוצע למ"ר מבונה			₪ 5,257
ניכוי הוצאות פיתוח (ע"פ שומת רמ"י)	**שווי הנישום בחלופה א'**		**₪ 3,159,951**
הפחתה בגין סמיכות לעמוד חשמל ולכביש מס' 7			**0.95**
שווי מתואם			**₪ 3,001,954**
שווי במעוגל חלופה ב'			**₪ 3,000,000**

הערה - ערכי השווי כוללים מע"מ ופיתוח.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "ZOOM" ביום 10/11/2021 ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- **עסקאות השוואה**- במקומות בהם אין עסקאות בהתאם למכרזי רמ"י משתמשים בעסקאות המדווחת ברשות המיסים שכוללות עלויות נוספות כגון פיתוח, עו"ד, אדריכל, מהנדסים ועוד, כאשר ישנם מכרזי רמ"י הם צריכים לקבל את המשקל הראוי. לגבי עסקאות בשוק הפרטי כאשר יש היצע מצומצם השוק נוסק וכוח המיקוח של בעלי הקרקע גבוה יותר ולכן השווי יכול לכלול את ההשקעות שבוצעו במגרש. האזרח אמור לשלם על מרכיב הקרקע בלבד.
- **התבססות על שומת היטל השבחה של שמאי הוועדה**- מציין כי לא התבסס על השומה אלא הציג את הנתון במסגרת שומתו, התבסס על עסקאות מכרזי רמ"י כפי שמקובל בוועדת השגות.
- **חישוב שטחים אקוו'**- סבור שנכון והוגן לחשב שווי במצב קודם במצב האופטימאלי ובמצב החדש בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה.
- **מיקום רעש וזיהום אויר**– המגרש קרוב לכביש 7, קיימות השפעות שליליות של רעש וזיהום אויר. בהחלטות של השמאי המכריע מרדכי דדון, גו"ח 100/19290 ניתן מקדם הפחתה 0.9.
- **עמוד קו מתח**–המגרש נשוא שומה נחות לעומת מגרשים אחרים, בשל העובדה כי קיים עמוד קו מתח גבוה ומתח עליון בעורף המגרש. במרחק של 20 מ' על פי מדידה גרפית שביצע, מציין כי בהשגה שהגיש בעבר במישור אדומים הצגנו חוות דעת מומחה לגבי ההשפעות של עמוד קו מתח (במישור אדומים עמוד קו מתח קרוב יותר), בחוות דעת שמאי המכריע, מר מנחם מלוכנא, מיום 14/12/2010 נקבע הפחתה של 10% בשל השפעה פסיכולוגית, בהחלטת

השמאית המכריעה, הגב' שושי שרביט שפירא – הכרעת שמאי מכריע מיום 05/09/2012 בעניין בן שחר אהרון נ' ועדה מקומית תל אביב יפו ג' 6956 ח' 192. מקרה נוסף בהחלטת השמאי המכריע בצלאל קציר, בגוש 6636, חלקה 129, כמו כן מפנה בעניין זה לפס"ד תא 80543/98 נסים חיו ואח' נ' אריאל ברזילי ואח'. בנוסף לאחר בחינה של החלטות השמאי הממשלתי ניתן לעיין בהחלטות הבאות 6794/74 בית צמוד קרקע בקרבה למעגל תנועה, קו חשמל גבוה ומרכז מסחרי ניתן מקדם הפחתה 0.85-0.9, 8372/241 חלקה ריקה ביעוד למגורים בסמיכות לעמוד קו חשמל ניתן מקדם 0.9, בהכרעה בהשגה ראשונה 8002/15 חלקה ריקה ביעוד למגורים סמכות לקו מתח שכונתי ניתן מקדם הפחתה 0.95.
ובנוסף השפעה פסיכולוגית שלילית של הקרבה לקו מתח, מקובל לתת מקדם הפחתה בגין קרבה לעמוד קו מתח.

- **מרתף**- גם אם הגביהו את המרתף ב- 20 ס"מ ל- 2.4 מ' זה לא הופך את שטח המרתף לעיקרי, כיום יש מחלוקת בין שמאים מכריעים ביחס למקדמים לתוספת גובה, לטעמי כל עוד הגובה עד 2.5 מ', המקדם לא אמור להשתנות.
- **זכויות בניה שלא נוצלו**- מאחר והזכויות נוידו לקומות תחתונות לא ניתן לנצל אותן ולכן אין זכויות נוספות. מצב קודם אמור לשקף את מלוא הזכויות: חניה מקורה, מרפסות.
- **עליית גג**- בתאריך 07/12/2021 הודיע המשיג כי הוא מסכים כי ההכרעה תהיה על בסיס 30 מ"ר, חדר יציאה לגג לכל יחידת דיור.
- **הוצאות פיתוח** – בתאריך 15/11/2021, העביר המשיג העתק קבלה בגין תשלום הוצאות פיתוח בסך 949,730 ₪ מיום 05/05/2019, בגין מגרש 10 מ'.
בתאריך 23/12/2021, העביר המשיג בקשתו לקביעת הוצאות פיתוח בהתאם לתשלום בפועל. בהתאם לשיחה טלפונית של החתומה מטה עם מר דב וידר ראש תחום בכיר לשמאות מקרקעין, הוסכם כי ככל שלא יתקבלו הוצאות פיתוח על ידי בקר רמ"י, תוך יום- יומיים, תחשב החתומה מטה את הוצאות הפיתוח כפי שנקבע בהכרעה מיום 27/08/2021 וממודד למועד הקובע.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **עסקאות השוואה**: מכרזי רמ"י בשומת המשיג מיוני 2019 ונובמבר 2020, המועד הקובע יוני 2021, ידוע שקיימת עליית מחירים וההשפעה העיקרית של הקורונה הייתה שרוכשים ישבו על הגדר עד שהחלו לרכוש ואז חלה עלייה גבוהה במחירים, בייחוד בבתים צמודי קרקע.
סבורה כי לא נכון לקחת מכרזים ישנים כאשר יש מגרשים שנמכרים בסביבה בסמוך למועד הקובע, נכון שהתמורה בעסקאות כוללת עלויות פיתוח אבל אנחנו מורידים את עלויות הפיתוח. בנוסף במכרזי רמ"י שמאי המשיג הוסיף עלויות פיתוח אך מבדיקה שביצענו עם הוועדה המקומית יש עלויות פיתוח נוספות שלא הובאו בחשבון בניתוח מכרזי רמ"י. הוצגו בשומה 7 עסקאות השוואה. בשומת המשיג 16 מתוך 18 עסקאות הן מיוני 2019, שנתיים לפני המועד הקובע ולא שנה כפי שטען שמאי המשיג.
- **קרבה לכביש 7**- כביש 7 הינו כביש רוחב משוקע, נמוך יותר מהאזור, כולל סוללה המייצרת

חיץ משמעותי בין הכביש לבין גדרה ולטעמי אין השפעה והפרעה של הכביש.

- **קו עמוד מתח**- מבדיקה שבוצעה המרחק בין הנכס לעמוד החשמל הינו כ- 30 מ'. חברת החשמל טוענת שהמרחק מעמודי חשמל צריך להיות 6 מ'. לגבי השפעה פסיכולוגית שלילית - בוועדת הערר שדנו בגשר המיתרים בירושלים עלתה סוגיית ההשפעות הפסיכולוגיות ובוועדה נטען שלא מביאים בחשבון השפעות פסיכולוגיות אלא מביאים בחשבון מחירים.
- **מקדמים**- קיימים הבדלים בחלק מהמקדמים בין שומתנו לשומת המשיג, מניתוח ההקלות המבוקשות בהיתר עולה שמבקשי ההיתר רוצים לעשות שימוש מאוד משמעותי במרתף אולי אפילו ליח"ד נוספת, מגדילים גובה של המרתף ומניידים שטחים מלמעלה למטה ולכן לא צריך לתת הפחתה לשוליות בשטחי המרתף.
- **שומת היטל השבחה של שמאי הוועדה-** ישנה בעייתיות להתבסס על שומת שמאי הוועדה עמיר אהרוני. עמיר אהרוני הגיש השגה מול רמ"י על הנכס, בנוסף לשומה להיטל השבחה יש את הכללים שלה ושומה לרמ"י יש את הכללים שלה.
- **זכויות חוזיות לא מנוצלות**- המשיג לא הביא בחשבון זכויות חוזיות שהחוכר לא השתמש בהם, בהתאם להנחיות רמ"י כאשר יש זכויות חוזיות והחוכר לא משתמש צריך להביא אותן בחשבון גם אם החוכר לא השתמש. אם החוכר יבנה בעתיד, לא יצטרך לשלם לרמ"י על הזכויות החוזיות. בחלופה הראשונה שמאי המשיג הביא בחשבון 6 מ"ר מחסן ליחידה בנוסף לשטחי השירות למרות שלפי התב"ע זה נכלל בשטחי השירות ובחלופה השנייה שמאי המשיג לא הביא בחשבון את שטח המחסן לטענתו כי המחסן לא נבנה בפועל. בחלופה השנייה שמאי המשיג לא הביא בחשבון מחסן של 12 מ"ר ושטחי שירות ועליית גג שלא נוצלו, לא ניתן להציג שטח בניה בחלופה הראשונה ולא להביא בחשבון בחלופה השנייה.
- **עליית גג**- סוגיה משפטית, המשיג לקח בחשבון 100 מ"ר לשתי היחידות (50 מ"ר ליחידה) החוזה נחתם ל-60 מ"ר.
- **חניה**- בשומתנו לא ניתן מקדם לחניה הלא מקורה, החניה הלא מקורה היא חלק מהחצר.
- **ממ"ד**- המשיג חישב שטח ממ"ד בנוסף לכל השטחים בתכנית, בשומתנו הנחנו שהממ"ד הוא חלק משטחי השירות העילי בחלופה הראשונה ולא בנוסף.
- **מרפסות**- ככלל רמ"י לא גובה על מרפסות לא מקורות ולא נותנים תוספת למרפסת פתוחה בשתי החלופות שווי המרפסות הפתוחות מגולם בשווי מ"ר מבונה.
- **עלויות פיתוח** – בהתאם לשיחה טלפנית עם יפעת ממנהל ההנדסה במועצה בגדרה מיום 07/06/2021 , עולה כי יש הסכם פיתוח שונה במתחם זה ואינו כולל עלויות תיעול. לאחר הזכייה במכרז יש סכומים נוספים עבור קרקע ובניה שיש להשלים. סכום ההשלמה מהווה 32.13% סה"כ עלויות הפיתוח. משמע עלויות הפיתוח מניתוח המכרז אינן מלאות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע.
מקובלת עלי גישת השומה של הצדדים לקביעת שווי הקרקע למגורים ע"י שימוש בגישת ההשוואה.
אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים כפי שיפורט בהמשך.
יתר מחלוקות השומה יידונו בפרק העקרונות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[3] ללא מחוברים.

10.2.2. **נתוני השוואה:**

איני מקבלת את טענת המשיג כי יש לבסס השומה על נתוני מכרזי רמ"י ממועד 2019, 2020.
בהתאם לתקינה השמאית יש לשאוף לעסקאות השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר.
ולכן, בהכרעתי התבססתי על נתוני ההשוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר, מגרשים בשטח של כ – 300 מ"ר ליחידת דיור, שמועד העסקה סמוך למועד הקובע.

10.2.3. **זכויות חוזיות:**

אני מקבלת את טענת המשיג כי זכויות הבניה עפ"י זכויות חוזיות ייקבעו למלוא סל הזכויות בהתאם לתוכנית זמ/589 + זכויות לחדרי עליית גג, בשטח של 30 מ"ר ליחידת דיור וכפי שפורט בשומת היטל השבחה שהוכנה ע"י שמאי הוועדה מר עמיר אהרוני מיום 14/06/2021.
ניתוח נתוני ההשוואה, זכויות בניה ומקדמי השווי נערכו באופן אחיד לחלופה מס' 1, המהווה זכויות עפ"י תוכנית בניין עיר.

10.2.4. **מקדמי התאמה ושווי:**

- אני מקבלת את טענת המשיג, מגרש הסמוך לעמוד קו מתח גבוה – הפחתה בשיעור של

[3] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

.5%

- מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש מס׳ 7 – איני מקבלת את טענת המשיג, ככל שקיימת השפעה של הכביש על שווי הנכס הרי שהשפעה זו מגולמת בנכסי ההשוואה.
- שטח מרפסות ובליטות – שווים מגולם בשווי מ״ר מבונה ולכן לא נקבע מקדם שווי.

10.2.5. **<u>מקדם שווי למרתף</u>**

מקדם שווי מקובל למרתף בגובה 2.2 מ׳ – 0.5.

מקדם שווי למרתף בגובה 2.4 מ׳ – 0.55 מקדם המביא בחשבון שיפור תכנוני.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

נקבעו בהתאם לעלויות פיתוח כפי ששולמו בפועל עבור זכויות הבניה החוזיות בסך 949,730 ₪ , בהתאם לשובר תשלום משולם מיום 05/05/2019.

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לאישורו של מר דב וידר ראש תחום בכיר לשמאות מקרקעין ברמ״י כי הינם מכירים בעלויות הפיתוח, כפי ששולמו ביקשנו מהצדדים כי יועברו עלויות פיתוח למ״ר קרקע ולמ״ר בנוי בנפרד.

מאחר ולא נתקבלו עליות פיתוח למ״ר קרקע בנפרד ולמ״ר בנוי בנפרד, הנחתי כי עלויות הפיתוח כוללות תשלום של 500 ₪ עבור פיתוח הקרקע וייתרת הסכום הינה עבור הבנוי, כך שהתשלום עבור הבנוי הינו 1,151 ₪.[4] ובהתאם לכך חושבו עלויות פיתוח בחלופה מס׳ 2.

ככל שקיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עלויות הפיתוח, כפי שנקבעו על ידנו בחלופה 2, יש לנהל המחלוקת ישירות בין החוכר לרמ״י.

[4] הנחנו כי עלויות הפיתוח לקרקע מהוות כשליש מסה״כ עלויות הפיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מכר למגרשי בניה צמודת קרקע בסביבה (מקור: מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	כתובת	מחיר מכירה	חלק הנמכר	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	20/12/2020	80051-0040	340	נחמה ריבלין 12	₪ 1,990,000	1.00	286	₪ 6,964
2	03/01/2021	80051-0091	589	דונה גרציה נשיא 4	₪ 1,785,000	0.50	279	₪ 6,400
3	02/02/2021	80051-0091	595	דונה גרציה נשיא 4	₪ 1,785,000	0.50	279	₪ 6,389
4	25/04/2021	80051-0082	315	שולמית אלוני 4	₪ 1,975,000	1.00	282	₪ 7,004
5	26/05/2021	80051-0069	301	ארבע אמהות 42	₪ 1,900,000	1.00	280	₪ 6,788
6	03/03/2021	80051-0051	604	עפרה חזה 3	₪ 3,450,000	1.00	560	₪ 6,160
7	21/04/2021	80051-0052	300	עפרה חזה 5	₪ 1,900,000	1.00	280	₪ 6,792
8	22/02/2021	80051-0061	319	עליזה בגין 4	₪ 1,895,000	1.00	283	₪ 6,706
9	08/03/2021	80051-0030	327	ארבע אמהות 8	₪ 1,940,000	1.00	284	₪ 6,836
10	21/04/2021	80051-0052	368	עפרה חזה 5	₪ 1,900,000	1.00	327	₪ 5,815
					ממוצע שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,585**

מקדמים אקו' כמפורט:

סה"כ מ"ר מבונה ליחידת דיור אחת ללא חצר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	160	1	160
עיקרי שולי	10	0.9	9
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	40	0.5	20
שרות אחר	15	0.5	7.5
מחסן	6	0.5	3
חניה	30	0.35	10.5
סה"כ מ"ר מבונה ללא חצר			**242.25**

שטח החצר בניכוי תכסית 40% ושטח חניה.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות לפי תב"ע למגרש בשטח 650 מ"ר			
תכסית 40%	260	שטח מגרש	650
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	320	1	320
עיקרי שולי	20	0.9	18
שרות	30	0.5	15
ממ"ד	25	0.9	23
מחסן	12	0.5	6
מרתף כולל ממ"ד בגובה 2.2 מ'	80	0.5	40
חדרי עליית גג	60	0.7	42
חניה	60	0.35	21
חצר	330	0.25	83
סה"כ אקוי	547.00		567
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ			**6,585** ₪
הפחתה בגין סמיכות לעמוד קו מתח גבוה			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**3,547,133** ₪
עלויות פיתוח			954,471 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ			**2,592,662** ₪
בניכוי מע"מ		1.17	2,215,950 ₪
שווי הקרקע בניכוי מע"מ ועלויות פיתוח במעוגל			**2,216,000** ₪

חלופה 2 - שווי בהתאם להיתר בניה כולל הקלות			
תכסית 40%		שטח מגרש	650
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	320	1	320
עיקרי שולי	85.56	0.9	77
מרתף בגובה 2.4 מ'	145.16	0.55	80
ממ"ד	25	0.9	23
בליטות	19.44	מגולם בשווי מ"ר מבונה	
חצר	416.62	0.25	104.16
סה"כ אקוי	575.72		**603.50**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ			**6,585** ₪
הפחתה בגין סמיכות לעמוד קו מתח גבוה			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**3,775,457** ₪
עלויות פיתוח			987,521 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ			**2,787,936** ₪
בניכוי מע"מ		1.17	2,382,851 ₪
שווי הקרקע בניכוי מע"מ ועלויות פיתוח במעוגל			2,383,000 ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כרכיב הקרקע לחלק ממגרש 10מ', חלקה 37 בגוש 80051 בשטח של 650 מ"ר, הממוקם ברחוב נחמה ריבלין 6 בגדרה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בנייה בגין החלופות נשוא השומה הינן כדלקמן:

חלופה 1: 2,216,000 ₪ (שני מיליון מאתיים ושש עשרה אלף ₪).

חלופה 2: 2,383,000 ₪ (שני מיליון שלוש מאות שמונים ושלוש אלף ₪).

הערכים הנקובים לא כוללים מע"מ ולא כוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י