תאריך עברי: כ"ה/כסלו/תשע"ט
תאריך לועזי: 03 דצמבר 2018
מס' תיק רמ"י: 52957569 א
מספרינו (אופק): 33199
לקביעת שכ"ט: 5.65 יח' שומה

לכבוד:

מר ניר משולם – מקדם עסקאות מגורים. צוות עסקי מחוז מרכז, רמ"י.	מר גיא שרת	מר עמיר אהרוני
דוא"ל:	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
nirm@land.gov.il	בדוא"ל: guy@press-sharet.co.il	בדוא"ל: amir@aharoni.org.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>
<u>מגרשים המיועדים למגורים, גוש 80051, חלקה 69, מגרש 34, בגדרה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 22/02/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך הקצאת קרקע למגורים במסגרת פטור ממרכז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיא שרת ביום 15/05/2017 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר ניר זלצמן באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר עמיר אהרוני מיום 01/07/2017 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 14/05/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדברים הופץ לצדדים ביום 22/05/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31/05/2018.

1.4. ביום 06/06/2018 העביר לידנו המשיג את מסמכי ההשלמה הבאים: עסקאות השוואה כולל חוזה מכר, שומת היטל השבחה להקלות בשכונת רשפים.
ביום 29/04/2018, העביר המשיב הוצאות פיתוח עדכניות שנערכו ע"י בקר רמ"י.
ביום 05/09/2018, העביר המשיג הסכמתו לעלויות פיתוח, במגרשי ההשוואה כפי שנקבעו ע"י בקר רמ"י.
ביום 25/10/2018, בהתאם לבקשת המשיג ובהסכמת הצדדים, הועברו הוצאות פיתוח עדכניות שנערכו ע"י בקר רמ"י.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים: שווי ערך הקרקע, איכות נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי התאמה והפחתה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 80051
חלקה בשלמות: 69
שטח המגרש: 608
מגרש: 34 עפ"י תכנית זמ/589
מהות הנכס: מגרש לבניה צמודת קרקע. (מבנה דו משפחתי)
מיקום הנכס: היישוב גדרה. מתחם לא מבונה בצדו המזרחי של היישוב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו 11/01/2017

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/08/2018 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש מס' 32 עפ"י תכנית זמ/589 כחלקה 69 בגוש 80051 ביעוד למגורים הממוקם במתחם לא מפותח, בשוליים המזרחיים של היישוב גדרה.

6.1. הסביבה:

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

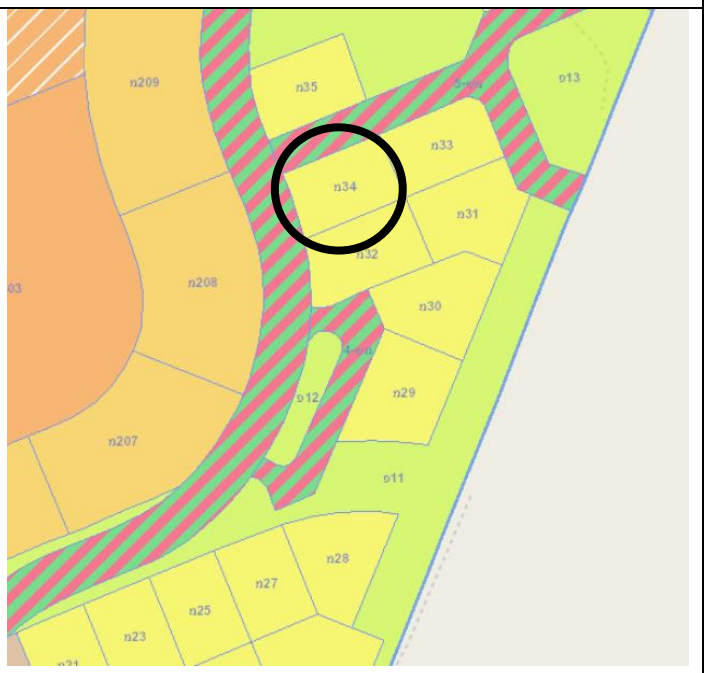
הסביבה מאופיינת בעיקר בבניה נמוכה, לצד בנייה רוויה במבנים של 3-5 קומות.

סביב הישוב, תוואי נחל שורק, המושבים קדרון, עשרת, כפר מרדכי, מישר, בני עי"ש ומפעלי כנות הממוקמים

סמוך למחלף גדרה. הפיתוח הסביבתי באזורים המאוכלסים מלא.

תרשים סביבת הנכס





6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 69 בגוש 80051, מגרש 34 מ עפ"י תוכנית זמ/589, בשטח של 608 מ"ר, צורתו רגולרית, דמוית מלבן, ומהווה קרקע ללא פיתוח.

להלן גבולותיו עפ"י תשריט התוכנית:

צפון - גובל בדרך מתוכננת ומעברה מגרש 35 למגורים.

מזרח - גובל במגרש 33 המיועדת למגורים.

דרום - גובל במגרש 32 המיועדת למגורים.

מערב - גובל בדרך ראשית ומעברה מגרש 208 המיועד למגורים ב'.

נכון למועד הביקור בנכס מתחם הקרקע, הינו ללא פיתוח ומגודר ולכן לא ניתן היה לאתר את מיקומו המדויק של הנכס נשוא השומה.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 01/11/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 80051 חלקה 69 ; רשות מקומית – גדרה

שטח רשום: 608 מ״ר

בעלי הזכויות: קק״ל – בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכנית החלות על הנכס:

תוכנית	י.פ.	תאריך פרסום	מהות התוכנית
זמ/589	5208	22/07/2003	תכנית מתאר – תוכנית איחוד וחלוקה
זמ/5/500	5224	14/09/2003	בניה על גגות בתים

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

עפ"י תכנית זמ/589 מופיע הנכס שבנדון כמגרש מס' 34 המיועד לבניית יח"ד צמוד קרקע דו משפחתיים, דו קומתיים ומרתף, להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 27.1 לתוכנית, וחדרי יציאה לגג עפ"י תוכנית זמ 5/500 כמפורט:

יעוד	:	אזור מגורים א'
מס' יח"ד	:	2
שטח עיקרי לשתי יח"ד	:	340 מ"ר (2*170)
חניה	:	60 מ"ר (2*30)
שרות	:	30 מ"ר (2*15)
מרתף שרות	:	80 מ"ר (2*40)
תכסית	:	40%
סה"כ שטח בניה מותר	:	510 מ"ר כולל עיקרי + שרות
חדר יציאה לגג	:	60 מ"ר (2*30)
ממ"ד	:	בהתאם להוראות הג"א

הערות:

1. תנאים להיתר בניה – הגשת תכנית במתכונת של תכנית לצורכי רישום, ותוכנית פיתוח כוללת בקנ"מ 500:1 הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע עבודות פיתוח, בשטח התכנית.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪ 1,465,308	₪ 520,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[1]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה ל- 26 עסקאות מכר של בתים צמודי קרקע דו משפחתיים ו -3 עסקות מכר של מגרשים לא מבונים, בתחום שכונת רשפים מהשנים 2014-2016 וחילוץ ייתרה לקרקע בגישת העלות. קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח בסך 5,287 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מע"מ ויזמות – מע"מ בהתאם לשיעורו במועד העסקה ויזמות בהתאם לגיל המבנה, בשיעור של 4-7%, למבנים מעל 10 שנים לא הביא בחשבון יזמות. הניח כי היזמות נשחקה לחלוטין, ולכן קבע מקדם 1.
- עלויות בניה - בהתאם לשנת הבניה בין 4,000 ₪ - 6,500 ₪.
- מקדם התאמת זמן- נקבע בהתאם למועד העסקה בשיעור של 3%- 12%, מבלי שצוין על מה מבוסס מקדם ההתאמה, לזמן.
- שטח מגרש - הניח כי לכל עסקה מדווחת מיוחס מחצית משטח המגרש כפי שנקוב בפורטל המפות GOV MAP.
- זכויות בניה - נקבע לכל מגרש בהתאם לזכויות החלות על כל מגרש עפ"י תכנית זמ/580/1. קבע מקדמי התאמה לשטחים, שטח עיקרי בקומת קרקע מקדם 1, שטח עיקרי בקומה א' מקדם 0.9, ממ"ד מקדם 0.7, שירות במרתף מקדם 0.4, שירות אחר מקדם 0.35, חניה 60 מ"ר מקדם 0.3, יתרת חצר מקדם 0.2.
- למגרש גובל בשטח ירוק – קבע מקדם התאמה לתוספת בשיעור של 5%.
- למגרש גובל בדרך משולבת שמעברה שטח פתוח – קבע מקדם התאמה לתוספת בשיעור 2%.
- הוצאות פיתוח – הוצגו הוצאות פיתוח בהתאם לחיובי הוועדה המקומית זמורה. בפועל הפחית עלויות פיתוח למגרש נשוא השומה בהתאם לערכים שנקבעו ע"י רמ"י, בסך 866,843 ₪.

[1] ליתר הפרטים ראה שומת המשיב עמודים 9-12.

9.2.3.תחשיב השומה:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר
עיקרי בקרקע	200	1	200
עיקרי קומה א'	140	0.9	126
מרתף כולל ממ"ד ומחסן	80	0.4	32
שירות - אחר	30	0.35	10.5
חניה	60	0.3	18
חצר	364.8	0.2	72.96
סה"כ מ"ר מבונה			459.46
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח			₪ 5,287
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח			₪ 2,429,325
מקדם מגרש גובל בדרך ראשית			0.96
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,332,151.78
הוצאות פיתוח			₪ 866,843
שווי מגרש ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ **1,465,309**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס[2]:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בשומה שהציג, בהסתמך על גישת ההשוואה ל- 4 עסקאות השוואה ממועד 2014- 2016, למגרשים ריקים בשכונת רשפים.

קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח בסך 3,625 ₪ וקבע מקדמי התאמה לנשוא השומה וקבע שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 3,443 ₪.

לצורך בקרה הציג עסקאות השוואה הכוללות צמודי קרקע משנת בניה 2012-2016 למגרשים בשטח של 282-286 מ"ר, בחילוץ שווי הקרקע קבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,400 ₪. בדומה לעסקאות ההשוואה לקרקע.

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- התאמת זמן – מקדם התאמת זמן 5-15%, בהתאם למועד העסקה.
- מע"מ – נוכה בהתאם לשיעורו במועד העסקה.
- שטח מגרש – 281 מ"ר 286 מ"ר.
- מקדמי התאמה – מקדם הפחתה למיקום נקבע 5% ממגרשי ההשוואה לנשוא השומה. סמיכות לשטחים פתוחים מקדם 3%, כמו כן נקבע מקדם דחיה ל – 3 שנים בשיעור של 16%, מנתוני ההשוואה לנשוא השומה.
- מקדמי שווי לקביעת שווי מ"ר מבונה – עיקרי בקומת קרקע מקדם 1, עיקרי בקומה א, מקדם 0.9 ,מרתף

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 9-14 לשומת המשיג.

במקדם[3] 0.4-0.5, שרות מעל הקרקע מקדם 0.5, עליית גג מקדם 0.7, חניה מ״ר במקדם 0.3, חצר מקדם 0.2.

- קבע הוצאות פיתוח בהסתמך על הערך שנקבע בשומת המשיב.
- הציג נתוני השוואה + תחשיב המהווה בקרה לאומדן השווי למגרש.
- לצורך חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה שהוצגו לבקרה נוכתה יזמות בשיעור של 8%-15%, עלות בניה נוכתה 6,500 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה״כ מ״ר
עיקרי בקרקע	200	1	200
עיקרי קומה א׳	140	0.9	126
מרתף כולל ממ״ד	80	0.5	40
עליית גג	50	0.7	35
שירות - אחר	30	0.35	10.5
חניה	60	0.3	18
חצר	348	0.2	69.6
סה״כ מ״ר מבונה			499
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח			3,625 ₪
מקדם הפחתה למיקום ביחס לרשפים			0.95
מקדם מגרש גובל בדרך ראשית			0.96
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח			1,650,025 ₪
מקדם דחיה ב-3 שנים		0.84	1,386,021 ₪
הוצאות פיתוח			866,843 ₪
שווי מגרש ללא פיתוח וללא מע״מ במעוגל			**520,000** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 14/05/2018 ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1.<u>טענות המשיג</u>:

- <u>קרבה למט״ש</u> – מתחם הקרקע בו ממוקם נשוא השומה, סמוך למט״ש, המפיץ ריחות בלילה ויש להביא בחשבון התאמה למיקום.
- הצפיפות בשכונה החדשה תהיה גבוהה, תכלול בנייה רוויה של 6 קומות עם צפיפות גבוהה.
- <u>דחייה</u>- לא הובאה בחשבון בשומת רמ״י. מהמועד הקובע ועד למועד זה עברה שנה וחצי ובתקופה זו לא הוגשו בקשות להיתר כלל. הקרקע אינה זמינה לבניה לעומת נתוני ההשוואה אשר זמינים לבניה. את הדחיה צריך לבצע מכיוון שלא קיים פיתוח בקרקע וקיימת שלביות בתוכנית.

[3] נקבע מקדם משתנה למרתף ללא הסבר להבדל בניתוח נתוני ההשוואה.

- נתוני ההשוואה- שמאי המשיב קבע שווי עפ"י גישת ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע מעסקאות הכוללות מבנה, מהשנים 2006-2007. נוצר עיוות ומנעד שווים שנע בין 3,647 ₪ ל-7,359 ₪, לשווי מ"ר מבונה. נתוני ההשוואה של המשיב נחותים מקביעת שווי עפ"י נתוני השוואה למגרשים ריקים.
- אסמכתאות לנתוני השוואה - יש 4 חוזי מכר מהעסקות לקרקע אשר הובאו בחשבון בשומותינו מתוך 6 עסקות. אלו הם מגרשים ריקים ברשפים ובשכונה קיימים מגרשים ריקים נוספים. החוזים המוצגים הם בבעלות פרטית. מגרש מינימלי ברשפים החל מ-280 מ"ר ולא 250 מ"ר כפי שציין המשיב בשומתו. לשכונת רשפים 243 יח"ד סה"כ, מתוכם 60% בבעלות רמ"י ו-40% בבעלות פרטית.
- שווי מ"ר מבונה- הגענו לשווי מ"ר מבונה בדומה לשומות ועדה בזמורה, הציג שומת וועדה של תמר אברהם- שמאית הוועדה, מיום 25/02/2018, לרח' אבא אחימאיר 25, גדרה. מועד קובע 2017, פער השווי שנקבע למ"ר מבונה הינו כ – 100 ₪.
- חדרי גג- בשומת המשיב חסר בחישוב לנכס הנדון את חדרי הגג. עפ"י תוכנית 500/5 וממ"ד. רואים ב-30 מ"ר כחלק מהזכויות הכלליות הקיימות. בונים גם שטח עיקרי ובנוסף את ה-30 מ"ר.
- ממ"ד הינו בנוסף לשטח המרתף, אולם בגישה שמרנית לא הובא בחשבון מעבר למרתף.
- מקדמים- המקדמים נלקחו מניתוח דלפי האחרון.
- חישוב מ"ר אקוויולנטי- יש טבלת שטחים שעליהם צריך להוסיף את עליית הגג לפי תוכנית 500/5 וממ"ד. אם לוקחים אותם בחשבון מגיעים לשטח אקוויולנטי בין 250-260 מ"ר אקוויולנטי. לא לקחתי בחשבון את הממ"ד בניתוח נתוני השוואה ובשווי, על הצד השמרני.
- מקדמים- ריכזתי טבלה שמתייחסת לכל שומה ושומה עם המקדמים המתאימים ביחס לנתוני ההשוואה מרשפים. הפחתה למיקום ודחיה 3 שנים על הצד השמרני.
- פיתוח- הרף העליון של עלויות לצמודי קרקע פיתוח בגדרה הן כ-180,000 ₪.
- אחוזי הבניה ברשפים בפועל הם יותר גבוהים מהמגרשים הנדונים והמגרשים גדולים יותר, כך שהחצר מתקזזת עם הזכויות הנוספות/ עודפות. אין לקחת עסקות מגדרה הצעירה מכיוון שלא מדובר על צמודי קרקע.
- בתאריך 29/08/2018, העביר המשיג נתוני פיתוח למגרשי ההשוואה בשכונת רשפים, מהמועצה המקומית גדרה, לפיהן הוצאות הפיתוח למ"ר בנוי בשכונת רשפים הינו 392.55 ₪ למ"ר בנוי.

9.4.2.טענות המשיב ונציג רמ"י:

- בתגובה לטענת המשיג כי יש לבצע הפחתה בגין מיקום הסמוך למט"ש – עפ"י שיחה עם יו"ר רשות המים מר משה גרזי, מדובר על מט"ש BOT. נכון להיום הם עומדים בתקנים. מדובר על מתחם חדש באזור לא מפותח.

  בשומתנו לא ציינו כי קיימת קרבה למט"ש המטרד יבוא לידי ביטוי בצורה זהה במגרשי ההשוואה.
- עסקות השוואה- ככל שניקח יותר עסקות השוואה המקדמים מנטרלים אחד את השני, הבאנו בחשבון 29 עסקות שכוללות בתוכן גם את עסקות ההשוואה של המשיג.

במגורים צמו"ק גישת העלות טובה יותר מגישת ההשוואה, כשמוכרים מגרשים יש את עניין המיסוי לעומת בתי מגורים בדר"כ, החוזים של המגרשים אינם משקפים את שווי השוק.

- דחייה- צריך לקחת משכונת רשפים ללא דחיה. עפ"י בירור במחלקת השיווק של רמ"י. מקדם 0.9 לא היה צריך להילקח מבחינתנו.
- עליית גג- בשומתנו קיימת טעות, בעסקות השוואה לקחנו בחשבון את עליית גג אך בנכס הנשום לא חישבנו את עליית הגג, טעות המוסיפה בערך כ- 185,000 ₪ לשווי בכל 14 המגרשים.
- מחיר למשתכן- מרחק אפסי מהבניה רוויה, משפיע אותו הדבר כמו בשכונת רשפים.
- בשומת המשיג קיימת אי עקביות בקביעת מקדמי התאמה למיקום.
- מטרת חוות הדעת הינה למטרת ייזום שבה מעריכים לכל אחד את חלקו בקרקע לפי שווי שוק בלי דחיות, לצורך חלוקת שווי הקרקע בין הבעלים. הליך השונה משומת הקצאה.
- בשומת השגה ראשונה הגיעו לשווי מ"ר של 5,400 ₪ הפרש של 200 ₪ פחות משומתינו ובנוסף גם הייתה אותה טעות בעניין עליית גג.
- תכסית בעסקות השוואה- בשומת המשיג בחלק התכנוני של חלק מהמגרשים מצוין בטעות כי התכסית הינה כ-45% לעומת התכסית במגרשים הנדונים אשר הינה כ-40%.
- מקדם למגרש רגולרי- צריך להביא בחשבון במסגרת תכנית בינוי כי ניתן למקסם את זכויות הבניה במלואן.
- עלויות פיתוח – ברמ"י בוצע תיקון עלויות פיתוח ע"י בקר רמ"י ולכן מבקש לא להתייחס לעלויות פיתוח, עד שיוגשו עלויות ע"י בקר רמ"י.

  נציג רמ"י, מר דב וידר
- התייחסות לנתוני ההשוואה של המשיג - שומות וועדה להיטל השבחה – אינן מהוות עסקאות השוואה. בשומות מכריעות ניתן להשתמש כנתוני עזר ולא כבסיס לשומה.
- בתאריך 05/09/2018, העביר בקר רמ"י את תגובתו לגבי הוצאות הפיתוח בשכונת רשפים בגדרה, שהועברו ע"י המשיג. מנתוני בקר רמ"י עולה כי בדומה לעלויות הנקובות ע"י המשיג, עלות הפיתוח למ"ר בנוי הינה 393.2 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

מקובלת עלי גישת השומה, בה השתמשו הצדדים, גישת ההשוואה. המחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בבסיס נתוני ההשוואה לקביעת שווי הקרקע. המשיב השתמש בגישת ההשוואה וחילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר לבתים צמודי קרקע. ואילו המשיג השתמש בגישת ההשוואה הישירה, לעסקאות מכר של מגרשים ריקים, הממוקמים בשכונת רשפים הסמוכה.

אני מקבלת את בסיס נתוני ההשוואה משומת המשיג וחלקית משומת המשיב, אולם אני חולקת על אופן חילוץ

שווי הקרקע, קביעת מקדמי התאמה והפחתה בין נתוני ההשוואה למגרש נשוא השומה.
בתחשיבינו נעשה שימוש בגישת ההשוואה הובאו בחשבון עסקאות מכר למגרשים ריקים וחילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר של מגרשים ובתי מגורים בשכונת רשפים הסמוכה. נקבעו מקדמי שווי והתאמה לנשוא השומה, כפי שיפורט בהמשך.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **נתוני השוואה:**

אני מקבלת את טענת המשיג כי נתוני ההשוואה למגרשים ריקים, הינם נתונים בעלי תוקף גבוה יותר מאשר עסקאות מכר שיש לחלץ את שווי הקרקע. הוצגו חוזים של עסקאות מכר ע"י המשיג בערכים של כ – 1,000,000 ₪ הנמוכים משמעותית מיתרת קרקע המתקבלת מניתוח עסקאות מכר המדווחות ברשות המיסים, למגרשים דומים הכוללים מבנה. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, נקבע שווי מ"ר מבונה הנגזר מממוצע משוקלל בין עסקאות מכר למגרשים ריקים ועסקאות מכר של מגרשים הכוללים מבנה, תוך חילוץ שווי הקרקע כמפורט בסעיף 10.3.

10.2.2. **שטח המגרשים בעסקאות ההשוואה:**

איני מקבלת את ההנחה שקבע שמאי המשיב, כי מחצית מגרש הינה כ- 250 מ"ר. בהכרעתי הובאו בחשבון שטחם הרשום של המגרשים בעסקאות מכר, בהתאם לנסח טאבו הכולל שטח מגרש רשום, וחלוקתו בין הבעלים ו/או החוכרים[4].

10.2.3. **מקדמי התאמה למגרש נשוא השומה:**

אני מקבלת חלקית את עמדתו של שמאי המשיג לעניין התאמת מיקום בין נכסי ההשוואה בשכונת רשפים שכונה מפותחת ומאוכלסת הכוללת מדרכות וכבישים לבין מתחם קרקע שטרם בוצע בו פיתוח.
בתחשיבינו נקבעו מקדמי התאמה כמפורט:

- הפחתה, בגין מיקום המגרש בסביבה לא מפותחת, בשיעור של 10%.
- הפחתה, בשיעור 4% למגרש הגובל בדרך ראשית.
- התאמת זמן - בתחשיבי נקבע מקדם התאמה בין מועד העסקה למועד הקובע, עפ"י מדד מחירי דירות בבעלות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובהתאמה של 50%, לבניה צמוד קרקע ביחס לבניה רוויה, כמפורט בסעיף 10.3.1.
- סמיכות למט"ש – אני מקבלת את טענת רמ"י כי נתוני ההשוואה משכונת רשפים הסמוכה למתחם בו ממוקם המגרש נשוא השומה, מגלמים את המפגע, באם אכן קיים.

[4] הובאו בחשבון עסקאות השוואה, אשר אותרו על ידנו נסחי טאבו רלוונטיים.

10.2.4. **<u>תוספת שטח ממ"ד</u>**

אני מקבלת את עמדת הצדדים כי שטח המרתף כולל ממ"ד.

לפיכך, בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיב השומה נקבע שטח מרתף כולל ממ"ד, כמפורט בסעיף 11.

10.2.5. **<u>עלויות פיתוח</u>**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח מתוקנות, בהתאם לעדכונם ע"י בקר הפיתוח ברמ"י, כפי שהועברו אלינו ביום 25/10/2018

<u>הוצאות הפיתוח העדכניות</u> בסך 853,439 ₪, למועד הקובע, בשונה משומת המשיב, בסך 866,843 ₪ והמקובלות ע"י המשיג.

המשיג, הציג חוזים למכר מגרשים. בהעדר אסמכתאות, לפיה התמורה ששולמה בעד המגרשים כוללת עלויות פיתוח לשטח המבונה, הונח כי המחיר הנקוב בהסכמי מכר במגרשים, כוללים פיתוח על רכיב הקרקע בלבד.

<u>ככל שקיימות טענות לעניין עלויות הפיתוח יש</u> ללבן המחלוקת ישירות מול רמ"י.

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

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

10.3.1. <u>עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים למגרשים מבונים:</u>

מס"ד	תאריך עיסקה	כתובת	גוש/חלקה	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר עיסקה	יזמות	בניכוי יזמות	עלויות בניה כולל מע"מ	שווי קרקע בניכוי יזמות וע. בניה כולל מע"מ	התאמה לסביבה מפותחת	התאמת זמן	שווי קרקע לאחר התאמות	שטח אקווילנטי	שווי מ"ר אקוו' כולל מע"מ כולל פיתוח
1	08/03/2016	אבא אחימאיר 56	5024/42	289	225	2007	₪ 2,600,000	6%	₪ 2,452,830	₪ 1,137,240	₪ 1,315,590	0.9	1.02	₪ 1,207,712	249	₪ 4,843
2	15/03/2016	אבא אחימאיר 19	5024/62	286	190	2013	₪ 2,590,000	8%	₪ 2,398,148	₪ 1,104,386	₪ 1,293,762	0.9	1.02	₪ 1,187,673	253	₪ 4,698
3	15/03/2016	אבא אחימאיר 8	5024/33	274	149	2014	₪ 2,445,000	8%	₪ 2,263,889	₪ 941,382	₪ 1,322,507	0.9	1.02	₪ 1,214,061	252	₪ 4,818
4	01/06/2016	אבא אחימאיר 22	5024/69	279	161	2008	₪ 2,600,000	6%	₪ 2,452,830	₪ 834,102	₪ 1,618,728	0.9	1	₪ 1,456,855	252	₪ 5,787
5	17/07/2016	אבא אחימאיר 28	5024/72	282	128	2012	₪ 2,270,000	7%	₪ 2,121,495	₪ 727,834	₪ 1,393,662	0.9	1	₪ 1,254,296	252	₪ 4,973
															ממוצע	₪ 5,024

עסקאות מכר למגרשים ריקים, עפ"י חוזים שהוצגו ע"י המשיג

מס"ד	תאריך	כתובת	גוש/חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש	מחיר עיסקה	התאמה לסביבה מפותחת	הפחתה למושע	התאמת זמן	שווי קרקע לאחר התאמות	הוצאות פיתוח לשטח בנוי	שטח אקווילנטי	שווי מ"ר אקוו' כולל מע"מ כולל פיתוח
1	07/04/2016	אבא אחימאיר 25/1	5024/56	29א	286	1,000,000 ₪	0.9	1	1.02	918,000 ₪	113,556 ₪	253	4,081 ₪
2	19/04/2016	אבא אחימאיר 23 א	5024/58	28א	286	1,000,000 ₪	0.9	1	1.02	918,000 ₪	114,814 ₪	255	4,044 ₪
3	29/01/2017		5024/139	104ב	281	900,000 ₪	0.9	1.1	1	891,000 ₪	113,556 ₪	252	3,986 ₪
4	24/01/2018		5024/140	103א	281	950,000 ₪	0.9	1	0.98	837,900 ₪	113,556 ₪	252	3,775 ₪
5	09/03/2018	אבאאחימאיר 18	5024/55		286	1,050,000 ₪	0.9	1	0.98	926,100 ₪	113,556 ₪	253	4,113 ₪
												ממוצע	3,999 ₪

הוצאות פיתוח לשטח בנוי – 393.2 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם לבקר רמ"י

נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע וקביעת שווי מ"ר מבונה:

התאמת בעלות – עסקאות 1,2,5 למגרשים מבונים– הבעלות על הקרקע הינה פרטית.

עסקאות 1-5 למגרשים ריקים – הבעלות על הקרקע הינה פרטית.

עסקאות 3 ו – 4 – בהתאם להחלטת מועצת רמ"י מס' 1370 מיום 22/06/2014, הקניית הבעלות הינה **ללא תשלום**, למגרש בשטח של עד 280 מ"ר, בהתאם לסעיף 3.3.2, להחלטה, ולכן לא נקבע מקדם התאמה לבעלות.

זכויות בניה לנכסי ההשוואה נקבעו עפ"י נספח הכולל טבלת זכויות בניה באזור מגורים א, לתוכנית זמ/במ/580, תוכנית זמ/1/580, זמ/5/500. לכל מגרש נקבע זכויות הבניה בנפרד. שטח עיקרי עד 160 מ"ר במקדם 1, שרות כ-28 מ"ר במקדם 0.5, מרתף כולל ממ"ד כ- 56 מ"ר במקדם 0.5, חדר יציאה לגג 30 מ"ר במקדם 0.7, חניה 30 מ"ר במקדם 0.35, תכסית לקומת קרקע 0.4, ייתרת חצר במקדם 0.25.

שיעור היזמות - עפ"י הקווים המנחים פרק יח', בטווח שבין 8%-6% (בין 10-5 שנים 7%-6, עד 5 שנים 8%).

שיעור המע"מ - נוכח מע"מ, בהתאם לשיעורו במועד העסקה.

עלויות בניה				
		25%		
תעריפוני דקל לשנת:	שווי למ"ר בניה צמודת קרקע כולל ממ"ד	לא כולל עלויות קרקע, תכנון, מיסים והיטלים, מע"מ שיווק ותוספות בגין מבנים מסוכנים או תנאי עבודה / גישה קשים	תוספת כלליות	עלויות בניה כולל מע"מ בשיעור 17%
שנת 2016	4,320 ₪		5,400 ₪	6,318 ₪

נקבע פחת לעלויות בניה לפי 2% לשנה.

מע"מ
עד 31/8/12 - 16%, עד 1/6/13 - 17%, עד 01/10/2015 18% החל 01/10/2015 - 17%

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

קביעת שווי מ״ר מבונה				
סוג נתוני ההשוואה			**חלק יחסי**	**סה״כ**
שווי מ״ר מבונה עפ״י עסקאות הכוללות מבנה		₪ 5,024	0.3	₪ 1,507
שווי מ״ר מבונה עפ״י עסקאות למגרשים ריקים		₪ 3,999	0.7	₪ 2,800
סה״כ מ״ר מבונה				₪ 4,307

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס בסך 4,307 ₪ .**

11. תחשיבי השומה:

תכסית 40%	243.2	שטח מגרש	608
תיאור זכויות לשתי יח״ד	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ מ״ר**
עיקרי	320	1	320
עיקרי שולי מעל 160 מ״ר ליח״ד	20	0.9	18
מרתף כולל ממ״ד	80	0.5	40
שירות - אחר	30	0.5	15
עליית גג	60	0.7	42
חניה	60	0.35	21
חצר	304.8	0.25	76.20
סה״כ מ״ר מבונה	570		532.20
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח			₪ 4,307
סה״כ שווי הקרקע כולל פיתוח ומע״מ			₪ 2,292,100
מקדם מגרש גובל בדרך ראשית			0.96
סה״כ שווי הקרקע מתואם כולל מע״מ ופיתוח			₪ 2,200,416
הוצאות פיתוח			₪ 853,439
שווי מגרש ללא פיתוח כולל מע״מ			₪ 1,346,977
שווי מגרש בניכוי מע״מ במעוגל		17%	**₪ 1,150,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתינו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס' 34, חלקה 69, בגוש 80051 הממוקם במתחם לא מפותח, בשוליו המזרחיים של היישוב גדרה, כריק ופנוי ולצורך הקניית בעלות בסך:

1,150,000 ₪ (מיליון מאה וחמישים אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

.

בברכה,



אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר ראש תחום בכיר לשמאות מקרקעין – רמ"י מרחב עסקי מרכז.