תאריך כ״ד אלול תשע״ח
04 ספטמבר 2018
מספר אופק: 32355
תיק רמ״י: 52920583א׳

לכבוד
המשיג:
מר רותם שי
באמצעות מר בני יוכפז ומר מרדכי לביא
שמאי מקרקעין
yochpazb@bezeqint.net

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
Dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

חלק מחלקה 164 בגוש 8338, מגרש 2035, רחוב מורד הנחל 11, חופית

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29.6.2017 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.
השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 1.6.2016[1] על ידי שמאי המקרקעין, מר רן גריידי (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 28.9.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר בני יוכפז (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ההשגה דנן שנערכה ביום 12.12.2017 על ידי שמאי המשיג.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 14.2.2018.

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**
אומדן שווי זכות הבעלות במגרש 2035, ללא מע״מ וללא פיתוח, למטרת גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש 2035 על פי תוכנית עח/19/1.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**
המועד הקובע להחלטה זו: 2.5.2016.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**
נערך ביום 28.2.2018 על ידי מר אריה אריאל, חבר הוועדה.

[1] קובץ שומת המשיבה נושאת תאריך המשתנה עם כל פתיחה של הקובץ. אי לכך נקבנו במועד השומה כפי שביררה וציינה השמאית המחוזית בהכרעתה.

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

מגרש 2035 המהווה את החלק המזרחי (חזיתי) בחלקה 164 בגוש 8338, ששטחו 506 מ״ר, מצוי בחלקו המערבי של חופית. הישוב ממוקם מזרחית לכביש מספר 2, בסמוך למחלף בית ינאי ומערבית לכביש מספר 4 בקטע הסמוך לצומת חפר. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע, הפיתוח הסביבתי תואם סביבה כפרית. צורת המגרש ריבועית ופני הקרקע מישוריים עם שיפוע היורד ממזרח למערב. במגרש קיים בית מגורים חד קומתי וותיק מקורה גג רעפים.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	הוראות התוכנית הרלוונטיות
עח/200	19.7.1970	2553	התוכנית מתירה להקים על מגרש מגורים יח״ד בשטח של 220 מ״ר, שטח שירות של 65 מ״ר.
עח/19/1	23.10.2001	5026	תוכנית נקודתית שמטרתה חלוקת חלקה 164 ל- 2 מגרשים: מגרש מספר 2035 בשטח 500 מ״ר ומגרש מספר 2036 בשטח של 557 מ״ר, המיועדים כל אחד להקמת יח״ד אחת.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום אשר הופק באינטרנט ביום 9.2.2017, עולה שחלקה 164 בגוש 8338 רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.

בתאריך 18.4.1984 נרשמה העברת שכירות על שם החוכר רותם שי, בשלמות, עד ליום 1.3.2011.

6.2 הסכם חכירה

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 24.5.1966 בין קרן קיימת לישראל לבין מאיר ועני לנדשמט הוחכרה חלקה 164 בגוש 8338 ששטחה 1,057 מ״ר, בשלמות לתקופת חכירה של 49 שנים מיום 1.3.1963 עד ליום 1.3.2012. מטרת החכירה - מגורים.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאית המחוזית
שווי הקרקע	3,286,000 ₪	1,790,000 ₪[2]	3,100,000 ₪

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 <u>שיטת השומה</u>

השמאית קיבלה את גישת הצדדים לקביעת שווי הקרקע בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ מעסקאות מכר לבתי מגורים.

השמאית דחתה את עמדת שמאי המשיבה לנתוני ביקוש והתבססה על עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים.

השמאית קיבלה את עמדת שמאי המשיבה שלא להביא בחשבון הערכות שווי שנערכו בנכס שכן אלו אינם מהווים נתוני השוואה.

השמאית קיבלה את טענת שמאי המשיג שנתוני ההשוואה מגלמים פוטנציאל לפיצול מגרש ל- 2 מגרשים ולכן בהכרעתה השתמשה במגרשים הקטנים מ- 1,000 מ״ר עליהם ניתן להקים יח״ד אחת בלבד.

8.2 <u>מרכיבי חילוץ</u>

<u>יזמות:</u> בטווח בין 4% ל- 8% על פי הקווים המנחים פרק יח׳:

מעל 10 שנים: 3%

בין 5 - 10 שנים: 6% - 7%

עד 5 שנים: 8%

[2] בשומתו הראשונה אשר נדונה אצל השמאית המחוזית קבע 2,130,000 ₪.

פיתוח: על פי קווים מנחים - רמה רגילה:

טופוגרפיה	מ"ר קרקע	התאמה למועד קובע ממוצע 5/2016	מ"ר מבונה	התאמה למועד קובע ממוצע 5/2016
מישורית ונוחה	104 ₪	130 ₪	243 ₪	297 ₪

עלויות בניה: על פי מחירון דקל מרץ 2016:
שווי מגורים כולל ממ"ד: 4,320 ₪ למ"ר
בתוספת עלויות כלליות ועקיפות 25%: 5,400 ₪ למ"ר
עלות בניה כולל מע"מ: 6,400 ₪ למ"ר
למבנים מעל 30 שנה עלות בניה בשיעור של 40% - 50%.

8.3 מקדמי התאמה
התאמה למיקום - 0.90 - 0.95
התאמה לבעלות - 0.95 על פי החלטת רמ"י מספר 1370 מיום 22.6.2014
הפחתה בגין קירבה לבור שאיבה - 0.98
התאמה למועד קובע - 1.00 - 1.05

השמאית לא קיבלה את עמדת שמאי המשיג כי יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש בשל חשיפה עתידית לרעש מכביש החוף (בגין תת"ל 31 המרחיבה את כביש מספר 2) מאחר ונשוא השומה ממוקם בחזית החלקה הפונה לרחוב מורד הנחל ולהרחבת הכביש לא תהייה השפעה על נשוא השומה.

השמאית לא קיבלה את עמדת בא כוח המשיג ושמאי המשיג הטוענים שיש להפחית עלות התאמה להקמת שביל הגישה עקב שיפועי המגרש, היות ונתוני ההשוואה כוללים מגרשים בטופוגרפיה משתנה ושווי מ"ר מבונה מגלם קרקע ככזו.

השמאית קיבלה את עמדת שמאי המשיג כי יש להקצות ממגרש 2035 החזיתי שטח של כ- 75 מ"ר משטח החצר, עבור דרך מעבר למגרש העורפי. השמאית קבעה מקדם 0.15 לדרך המעבר.

השמאית קיבלה את עמדת שמאי המשיג כי אין לחייב בגין שטחי בריכה בשל מגבלת קווי בנין. בניתוח עסקאות ההשוואה ניתן מקדם לבריכה.

8.4 <u>זכויות בניה בנכסי השוואה</u> על פי תוכנית עח/200, שטח עיקרי 220 מ״ר x 1.0, שטח עיקרי שולי בכפוף לתשלום דמי היתר x 0.36, ממ״ד x 0.8, שירות כולל חניה x 0.6, חצר עד 500 מ״ר x 0.25, חצר מעל 500 מ״ר x 0.2, בריכת שחיה 25 מ״ר x 0.35, תכסית קומת קרקע 150 מ״ר.

8.5 <u>נתוני השוואה</u>

הוצגו 4 עסקאות השוואה לחלקות הקטנות מדונם עליהם מבנים ותיקים:

תאריך	גוש/חלקה	שטח מגרש (מ״ר)	שטח בנוי (מ״ר)/שנת בניה	תמורה	התאמה למיקום	התאמה לזמן	קרקע בניכוי יזמות, פיתוח, עלויות בניה	שטח אקווי (מ״ר)	שווי מ״ר אקווי
16.8.2015	8338/123	940	160/ותיק	₪ 6,100,000	0.95	1.03	₪ 4,427,531	476	₪ 9,308
26.4.2015	8338/168	962	100/להריסה	₪ 5,800,000	0.90	1.05	₪ 4,360,000	481	₪ 9,073
26.11.2015	8338/247	847	1965/174	₪ 5,144,624	0.95	1.03	₪ 3,665,939	455	₪ 8,056
7.4.2016	8338/241	797	1960/180	₪ 5,200,000	0.95	1.00	₪ 3,590,843	444	₪ 8,088
					שווי מ״ר ממוצע				₪ 8,813
					התאמה לבעלות מקדם 0.95				₪ 9,276
					ובמעוגל				₪ 9,300
					התאמה בגין קירבה לבור שאיבה מקדם 0.98				₪ 9,100

8.6 <u>תחשיב שומה</u>

שווי מרכיב הקרקע למגרש 2035:

תאור	שטח בניה	מקדם	סה״כ
עיקרי	220.0	1.00	220.00
מבנה עזר כולל	50.6	0.60	30.36
ממ״ד	12.5	0.80	10.00
שביל גישה	75.0	0.15	11.25
יתרת חצר	281.0	0.25	70.25
סה״כ מ״ר מבונה			342.00
שווי מ״ר מבונה			₪ 9,100
סה״כ שווי המגרש במעוגל			₪ 3,100,000

8.7 לענין טענת בא כוח המשיג בנושא חיוב דמי היתר בגין פיצול מגרש, הזמנת השומה הינה לשווי קרקע לפיצול מגרש. כל טענה משפטית יש להפנות ישירות לרמ"י.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיג:</u>

9.1 <u>נתוני השוואה</u>

עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי השמאית המחוזית במגרשים הקטנים מדונם מגלמים לכאורה זכויות ליח"ד אחת בלבד. אולם על פי תוכנית עח/200 במגרשים צמודים ששטחים המינימאלי הינו 400 מ"ר כ"א וסה"כ 800 מ"ר, תותר הקמת יח"ד אחת על כל מגרש עם קיר צמוד או משותף. עולה מהנ"ל שעסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי השמאית המחוזית מגלמים גם הם פוטנציאל ליח"ד נוספת, במבנה דו משפחתי.

על כן נותחו עסקאות השוואה למגרשים בהם ניתן להקים יח"ד אחת וללא פוטנציאל ליח"ד נוספת.

9.2 <u>מקדמי התאמה</u>

הפחתה למיקום מגרש במפלס נמוך הגורם להצפות - 0.95

הפחתה למטרדי ריח בגין תחנת השאיבה - 0.97

התאמה למיקום בסמיכות לכביש החוף בעקבות הרחבתו לפי תת"ל 31 - 0.95

הפחתה למטרדי רעש ופגיעה בפרטיות בגין שביל מעבר למגרש 2036 - 0.97

התאמה לבעלות - 0.97 על פי החלטת רמ"י מספר 1478 מיום 5.9.2016 אשר ביטלה את החלטה 1370

9.3 <u>זכויות בניה בנכסי השוואה</u> על פי תוכנית עח/200, שטח עיקרי ק"ק 110 מ"ר x 1.0, שטח עיקרי ק"א x 0.9, אחסנה ביתית 26 מ"ר x 0.55, חניה 25 מ"ר x 0.30, ממ"ד 12 מ"ר x 0.8, חצר x 0.25.

9.4 <u>נתוני השוואה</u>

הוצגו 2 עסקאות השוואה:

תאריך	גוש/חלקה	שטח מגרש (מ״ר)	שטח בנוי (מ״ר)/שנת בניה	תמורה	קרקע בניכוי יזמות, עלויות בניה ומע״מ	שטח אקווי (מ״ר)	שווי מ״ר אקווי כולל פיתוח
23.6.2015	8338/38	510	139	₪ 3,750,000	₪ 2,402,560	324.65	₪ 7,400
17.1.2017	8338/284	530	190	₪ 4,000,000	₪ 2,443,003	330.25	₪ 7,397
					ממוצע כולל פיתוח		₪ 7,400

יזמות : 10%

עלויות בניה : 3,500 ₪

9.5 <u>תחשיב שומה</u>

הוצאות פיתוח על פי קווים מנחים : 163,000 ₪

הוצאות פיתוח נוספות עבור הקמת שביל הגישה - 26,488 ₪

הפסד שטח חצר בגין הקצאת שביל המעבר - 105,415 ₪ (74 מ״ר x 1,425 ₪)

שווי מרכיב הקרקע למגרש 2035 :

תאור	השטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ
עיקרי ק״ק	110.0	1.00	110.00
עיקרי ק״א	110.0	0.90	99.00
אחסנה	26.0	0.55	14.08
חניה	25.0	0.30	7.50
ממ״ד	12.0	0.80	10.00
חצר	333.4	0.25	83.35
סה״כ מ״ר אקוויולנטי			323.53
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ כולל פיתוח			₪ 7,400
שווי מגרש ללא מע״מ כולל פיתוח			₪ 2,394,122
מיקום מגרש במפלס נמוך 0.95			₪ 2,274,416
מטרדי ריח בגין קירבה לתחנת שאיבה 0.97			₪ 2,206,183
מטרד רעש בגין קרבה לכביש החוף 0.95			₪ 2,095,874
מטרד בגין שטח מעבר למגרש 2036 0.97			₪ 2,032,998
בניכוי עלויות פיתוח 163,000 ₪			₪ 1,869,998
בניכוי הוצאות פיתוח נוספות עבור הקמת שביל 26,488 ₪			₪ 1,843,510

תאור	השטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
בניכוי הפסד שטח חצר בגין הקצאת שביל מעבר למגרש 2036	105,415		₪ 1,738,095
התאמה לבעלות		0.97	₪ 1,791,850

מתקבל שווי המגרש במעוגל - 1,790,000 ₪.

9.6 <u>תחשיב בקרה</u>

נותחו עסקאות ההשוואה אשר הוצגו בשומת ההשגה הראשונה למגרשים בשטחים בין 800 מ"ר ל- 1,100 מ"ר המגלמים זכויות בניה ל- 2 יח"ד לפיהם מתקבל כי שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח הינו 8,634 ₪.

מכאן שמקדם ניטרול פוטנציאל ליח"ד נוספת במגרש הינו 1.167 (8,634 ₪ למ"ר מבונה במגרשים עם 2 יח"ד / 7,400 ₪ למ"ר מבונה למגרשים עם יח"ד אחת).

9.7 <u>חיוב דמי היתר בגין פיצול מגרש</u>

הועלתה הטענה שאין בפיצול המגרש השבחה לבעלים, ואם כן אז רק באופן חלקי בגין הפרש זכויות בניה לפי הבנוי בפועל בחזית החלקה לבין מלוא זכויות לפי תב"ע ליח"ד אחת, זאת בכפוף לתקנות התכנון והבניה - פטור מהיתר לעבודה או שימוש במבני מגורים זמניים באזורים כפריים התשנ"א - 1991 (נספח 12).

ל- 2 מבני המגורים שעל החלקה קיימים היתרי בניה ומשכך הדרישה של רשות מקרקעי ישראל לתשלום דמי היתר בגין פיצול מגרש ליח"ד למלוא זכויות התב"ע בחזית החלקה הינה שגויה ויש לבטלה. כמו כן, גם ברמה התכנונית על פי תב"ע עח/200 קיימת אפשרות לקיום 2 יח"ד בחלקה.

לכן התחשיב הנדון צריך להביא בחשבון:

שווי מגרש קיים - לפי בית מגורים בשטח של 96 מ"ר

שווי מגרש חדש - לפי מלוא זכויות בניה מתב"ע

חיוב הפרשים השווים בדמי היתר לפי 31% בתוספת מע"מ.

בדיון שהתקיים לפני הוועדה הוסכם, כי טענה מסוג זה יש לבדוק ישירות מול רמ"י.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה בהליך שלפנינו:</u>

10.1 מקובלת עמדת השמאית המחוזית ונימוקה למקדם 0.97 לזכות המעבר הואיל וגם חוכרי מגרש 2035 יכולים להשתמש בדרך המעבר.

10.2 המרחק מכביש החוף הינו 426 מ' אווירי ובינו לבין הכביש קיים שטח פתוח, עוד בית

מגורים ועצים. תת"ל 31 אינו מתוכנן לביצוע ב- 5 השנים הקרובות.

10.3 לעניין הפחתה בגין מעבר למבנה השאיבה, יש להביא בחשבון שקיים גם יתרון שכן המגרש גובל רק בשכן אחד מדרום.

11. דיון והכרעה:

11.1 נתוני השוואה

בהוראות תוכנית עח/200 נקבע שבמגרשים ששטחם 400 מ"ר ניתן לבנות יחידת דיור אחת עם קיר משותף בצמוד למגרש נוסף ששטחו 400 מ"ר. מכאן שמקובלת עלינו עמדת שמאי המשיג שעסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי השמאית המחוזית במגרשים ששטחם בין 800 ועד 1,000 מ"ר, מגלמות את הזכות להקמת בית דו משפחתי. על כן עדיף, ככל שניתן, להימנע מלהסתמך על עסקאות השוואה אלו לצורך קביעת שווי למגרשים המיועדים ליח"ד אחת.

ניתוח עסקאות השוואה של שמאי המשיג

נבחנו עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיג למגרשים של כ- 500 מ"ר, התואמות את נתוני המגרש נשוא השומה וכן עסקאות נוספות שאותרו על ידינו במאגר נתוני מס שבח[3], כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	שנת בניה	שטח בנוי (מ"ר)	התמורה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למיקום	התמורה לאחר התאמות	שווי הבנוי	שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ	פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ	מ"ר אקווי'	שווי מ"ר אקווי'
23.6.2015	8338/38	510	1980	139	₪ 3,750,000	1.09	0.95	₪ 3,883,125	₪ 525,420	₪ 3,208,354.04	₪ 107,583	₪ 2,627,772	345	₪ 7,617
17.1.2017	8338/284	530	1960	190	₪ 4,000,000	0.984	0.95	₪ 3,739,200	₪ 513,000	₪ 3,082,384.62	₪ 125,330	₪ 2,527,397	350	₪ 7,221
26.1.2017	8338/153	510	1970	246	₪ 3,607,000	0.984	0.95	₪ 3,371,824	₪ 797,040	₪ 2,445,098.08	₪ 139,362	₪ 1,970,715	345	חריג
26.2.2017	8338/267	692	1970	200	₪ 4,800,000	0.984	0.95	₪ 4,487,040	₪ 648,000	₪ 3,666,461.54	₪ 149,360	₪ 3,006,070	381	₪ 7,890
												ממוצע למ"ר אקו'		₪ 7,576

הערה: חילוץ שווי הקרקע מביא בחשבון רווח יזמי מופחת בשיעור של 4%.

11.2 מקדמי התאמה

לדעתנו השמאית המחוזית הפעילה מקדמי התאמה סבירים ומקובלים ועל כן לא מצאנו מקום להתערבותנו בנושא.

על כן מקובלים עלינו מקדמי ההתאמה 0.98 בגין הקירבה לתחנת השאיבה ו- 1/0.95 התאמה לבעלות. מתקבל אפוא ששווי הקרקע המתואם הינו:

7,576 ₪ / 0.95 x 0.98 = 7,815 ₪ למ"ר מבונה.

[3] קיימת עסקה בנכס הנדון מיום 6.9.2017; עסקה זו חריגה ביחס לשאר העסקאות בסביבה ועל כן לא הובאה בחשבון.

11.3 תחשיב שומה

תאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי	220.0	1.00	220.00
מבנה עזר כולל חניה	50.6	0.60	30.36
ממ"ד	12.5	0.80	10.00
שביל גישה	75.0	0.15	11.25
יתרת חצר	230.0	0.25	57.50
סה"כ מ"ר מבונה			329.11
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,815
סה" שווי המגרש במעוגל			₪ 2,572,000

11.4 חיוב דמי היתר בגין פיצול מגרש

כפי שהבהירה ועדה זו פעמים רבות בעבר תפקידה להוות ערכאת ערעור ביחס לערכי שווי שמאיים. הוועדה אינה מוסמכת לבקר את מדיניות המשיבה בפרשנות ו/או ביישום החלטות מועצת מקרקעי ישראל לגבי עצם ו/או עיקרון הטלת החיוב.
לפיכך, הוועדה לא תעסוק בטענות שהועלו לעניין עצם החיוב.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל את ההשגה בחלקה ולקבוע כלדקמן:

שווי זכות הבעלות במגרש 2035, למטרת גביית דמי היתר בגין פיצול המגרש על פי תוכנית עח/19/1 הינו 2,572,000 ₪.

ערך זה אינו כולל מע"מ ואינו כולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אור לוי	עו"ד מיכל כהן	אריה אריאל
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע