



מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

כ"ה תמוז תשע"ד
23 יולי 2014
מספר אופק : 20282
תיק משיבה : 52688123א'

לכבוד :

המשיגים

ה"ה דוד ואילנה שמיר

ע"י מר לירן קלדרון שמאי מקרקעין

באמצעות דוא"ל : l.kal.nadlan@gmail.com

המשיבה

רשות מקרקעי ישראל

ע"י מר דב וידר ממונה שמאות מרחב מרכז

באמצעות דוא"ל : dovv@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות

חלקה 94 בגוש 8444, מגרש 301 (לפי תב"ע עח/18/4), גן יאשיה - שווי מרכיב הקרקע

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בעיון חוזר שניתנה ביום 10.09.2013 על ידי שמאית המקרקעין, גברת אטל ריינס (להלן: "השמאית המחוזית"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 20.03.2013 על ידי שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר (להלן: "שמאי המשיבה"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 30.04.2013 על ידי שמאי המקרקעין, מר לירן קלדרון (להלן: "שמאי המשיג").

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ההשגה דנן על ידי שמאי המשיג ביום 13.10.2013.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 26.03.2014.

1. ביקור בנכס:

נערך ביום 29.04.2014 על ידי מר יצחק ברמן, חבר הוועדה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו : 20.03.2013.

3. מטרת ההחלטה:

שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע הנדונה כריקה ופנויה.

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il



מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

4. תמצית תאור הנכס:

הנכס הינו מגרש 301 שנוצר על פי תב"ע עח/4/18, ברחוב הרימון, בשכונת ההרחבות המערבית של מושב גן יאשיה.

הנכס הינו בצד הצפון-מערבי של רחוב הרימון, שני מצומת הרחובות הרימון ונחל ראובן. שטח המגרש הינו 501 מ"ר. המגרש פנוי לבנייה.

לקרקע במגרש שיפוע קל היורד ממיפסל הרחוב, מדרום-מזרח לצפון-מערב.

חזית המגרש פונה לרחוב הרימון שמעבר לו בתי מגורים צמודי קרקע הגובלים במיתחם של גני ילדים. הכניסה למיתחם גני הילדים הינה מרחוב נחל ראובן והיא מרוחקת מרחוב הרימון.

בצמוד לנכס בפינת הרחובות הרימון ונחל ראובן, מגרש ועליו מבנה קטן המשמש כספריה ומוקף בעצי נוי.

מעבר לרחוב נחל ראובן הסמוך גינה ציבורית נרחבת ונאה מאד הכוללת מצבת זכרון ופינת זכרון. סביבת הנכס נאה ביותר, טובלת בירק, נעימה ושקטה.

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בבנייה פרטית.

באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

5. המצב המשפטי:

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

6. המצב התכנוני הרלוונטי:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
משמ/25(עח)	י.פ. 29.01.1987 3421	תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום בגן יאשיה והסביבה.
עח/במ/162	י.פ. 12.01.1995 4274	שינוי יעוד של מגרשים במושבים גן יאשיה וגאולי תימן למגורים, דרכים ושצ"פ, וכן חלוקה מחדש של מגרשי מגורים קיימים בגן יאשיה.
עח/18/4	י.פ. 10.12.2000 4942	תוספת 37 מגרשי מגורים חד-משפחתיים להרחבת מושב גן יאשיה, כולל בין השאר איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il



מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

סיכום המצב התכנוני:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
מספר יח"ד במגרש:	1
שטח תכסית הקרקע:	40% (כולל שטחי שירות)
שטח עיקרי מעל מיפלאס הכניסה:	220 מ"ר
שטחי שירות מעל מיפלאס הכניסה:	עד 50 מ"ר
שטחי שירות מתחת למיפלאס הכניסה:	עד 50 מ"ר על חשבון שטחי שירות מעל מיפלאס הכניסה. גובה - עד 2.20 מ' ועד 1.0 מ' מעל פני הקרקע.
הוראות בנייה למרתף:	הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
סה"כ שטח בנייה מירבי:	220 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות.
מספר קומות מירבי:	2 + מרתף
גובה מירבי:	7.5 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג רעפים.
חניה מקורה:	עד 30 מ"ר

7. שומות שעמדו בפני הוועדה:

תאריך השומה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	החלטת השמאית המחוזית בעיון חוזר
20.03.2013	שמואל מירבי	30.04.2013	10.09.2013
ש"ח 1,093,000	ש"ח 1,093,000	ש"ח 650,000	ש"ח 1,093,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

- השמאית המחוזית התבססה על 3 עיסקאות השוואה של נכסים בנויים בגן יאשיה, על קרקעות רמ"י, מהן התקבל שווי ממוצע של 1,116,063 ₪ (לאחר ניכוי הוצאות פיתוח).
- השמאית המחוזית הביאה בחשבון הוצאות פיתוח בסך של 100,000 ₪ כולל מע"מ, כפי שאושרו על ידי רמ"י, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה מתאריך 01/2009 - 112,000 ₪ למגרש בשטח של 500 מ"ר.
- השמאית המחוזית הפחיתה בגין מיקום הנכס בסמוך לספריה ולגן ילדים וטופוגרפיה בשיפוע קל - 5%, ונקטה שיעור יזמות של 15% לבית שגילו עד 10 שנים ו- 10% לבית שגילו מעל 10 שנים, וכן נקטה במקדם התאמה לבעלות מלאה - 0.97.
- לאור האמור לעיל קבעה השמאית המחוזית שווי של 1,093,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il



מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

9. טיעוני / עמדת המשיג:

9.1 השמאית המחוזית טענה באופן חישובה בכך שהפחיתה את הרווח היזמי לאחר ניכוי עלויות הבנייה. יש להפחית את הרווח היזמי מן המחיר הכולל של הנכס הגמור.

9.2 השמאית המחוזית שגתה בחישוב עלויות הבנייה בכך שהביאה בחשבון את העלויות הישירות בלבד, אך לא הביאה בחשבון עלויות נוספות כגון ביסוס, חפירה, מתכננים ויועצים, חיבורי תשתיות, גינון והשקיה, אגרות בנייה וכו'. עלויות אלו מהוות תוספת של כ- 35% - 30% לעלויות הבנייה הישירות. העלויות הכוללות בבנייה צמודת קרקע הינן 7,500 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ.

9.3 השמאית המחוזית שגתה ביחס לעלויות פיתוח החצר, הן בזיהויין והן בהערכתן.

9.4 למגרש הנדון יש חסרון בולט מאחר שהינו גובל בחלקה ציבורית וסמוך לגן ילדים. ההפחתה של 5% בלבד שקבעה השמאית המחוזית אינה מידתית לשני גורמי רעש אלה. מקדם ההפחתה הראוי בגין סמיכות למבני ציבור הינו 20%. יש להביא בחשבון כי השימוש הציבורי לספריה יכול להשתנות לשימושים ציבוריים אחרים על פי חוק התכנון והבנייה.

9.5 השמאית המחוזית לא נקטה במקדמי התאמה למיקום או זמן ביחס לנתוני ההשוואה ובחישובה כל חלקות ההשוואה דומות ושוות ערך האחת לשנייה, דבר שעובדתית אינו יכול להתקיים. עיסקאות ההשוואה שצויינו בשומת השמאית המחוזית הינן בנכסים במיקום טוב יותר מאשר המגרש הנדון.

9.6 אם מביאים בחשבון את שווי הקרקע שנקבע על ידי השמאית המחוזית ומוסיפים מע"מ, פיתוח ועלויות בנייה, מתקבל שווי בנוי וגמור בסך של 3.5 מיליון ₪. העיסקאות הממוצעות לבתים בנויים, הינן בממוצע 2.7 מיליון ₪. מכאן ששווי הקרקע שנקבע אינו משקף את מחירי השוק.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

10.1 העלויות שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית הינן סבירות. שמאי המשיבה ציין כי לפני כשנתיים בנה בעצמו בית בכפר הס, בשטח של כ- 220 מ"ר, בעלות כוללת של כ- 1,000,000 ₪.

10.2 הנכס ממוקם במקום מבוקש בתחום המועצה האזורית עמק חפר. ההיצע למגרשים במושבים קטן ולפיכך הביקוש גדול. למגרש צורה רגולרית עם שיפוע קל. המגרש טובל בירק ועצי נוי. החלק הדרומי של המגרש גובל בספריה ציבורית. השימוש בספריה שקט. גן הילדים מרוחק מן המגרש הנדון ואין מקום לבצע הפחתה בגינו.

10.3 בעיסקאות ההשוואה הונח כי כל זכויות החכירה שולמו למלוא קיבולת התביע.

10.4 הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון על ידי השמאית המחוזית מבוססות על המידע שנמסר על ידי רמ"י - 112,000 ₪.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il



מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

10.5 יש להביא בחשבון את היתרון שבמגרש ריק. התכנון במגרש ריק הינו לפי רצון בעל המגרש לעומת בית שתוכנן על ידי גורם אחר. לפיכך, בהערכת שווי מגרש ריק יש לתת תוספת שווי בשיעור של 5% מתוצאת החילוץ.

11. דיון והכרעה:

11.1 אנו מקבלים את עמדת שמאי המשיג כי טענה השמאית המחוזית בענין אופן החישוב הנכון בגישת החילוץ. תחילה יש להפחית רווח יזמי, לאחר מכן פיתוח ומע"מ ורק בסוף החישוב יש להפחית את עלויות הבנייה.

11.2 אנו סבורים כי עלויות הבנייה שבהן נקטה השמאית המחוזית כוללות את פיתוח החצר בנכס עצמו. עם זאת אנו סבורים כי העלויות הראויות הינן אף נמוכות מאלו שנקטו ע"י השמאית המחוזית. מן הראוי לציין כי שמאי המשיג מתבסס בין השאר על תחשיב מאתר אינטרנט הכולל עלויות שאינן רלבנטיות לענין זה כגון: הריסת מבנה ישן, חפירה ואיטום של מרתף ועוד.

11.3 הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון על ידי השמאית המחוזית מבוססות על המידע שנמסר על ידי רמ"י - 112,000 ₪. אנו סבורים כי עלויות אלו נכונות וראויות ואף אנו ננקוט בהן.

11.4 בביקור שנערך במקום מצאנו כי סביבת הנכס הינה נאה ושקטה וטובלת בירק. מבנה הספריה הסמוך הינו קטן ושקט ומיקומו אינו פוגע כלל ועיקר בשווי הנכס הנדון אלא אף מוסיף לו עקב היתרונות של שקט וחוסר הפרעה של שכנים סמוכים. אנו סבורים כי האפשרות שהועלתה על ידי שמאי המשיג בדבר שינוי השימוש הציבורי במגרש זה הינה בעלת רמת סבירות נמוכה מאד ולפיכך אין מקום להביאה בחשבון. קירבת הנכס לגן הציבורי הנרחב והנאה אף היא מוסיפה לשווי של הנכס. אנו קובעים כי יתרונות אלה מקזזים את החסרונות שבקירבה המסויימת לגן הילדים ובשיפוע הקרקע במגרש שהינו מתון מאד. לפיכך אף אנו קובעים כי אין מקום לנקוט במקדם הפחתה למיקום ולטופוגרפיה.

11.5 אנו דוחים את עמדת המשיבה כי בהערכת שווי של מגרש ריק יש לתת תוספת בשיעור של 5% מתוצאת החילוץ. אנו סבורים כי אין לכך מקום, זאת בין השאר בגין העובדה כי קונים רבים מעדיפים דווקא בית בנוי על פני מגרש ריק על מנת להימנע מן הטרדה ומן השקעת המשאבים הנדרשת בבניית בית חדש, וכן מן הדחייה הארוכה עד לאיכלוס הבית ועוד.

11.6 החלטנו להסתמך על עיסקאות השוואה משנת 2012, דהיינו בסמיכות מירבית למועד הקובע דנן.

אנו סבורים כי עיסקאות השוואה אלו הינן במיקום אחיד, הן בהשוואה זו לזו והן בהשוואה לנכס הנדון.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il



מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

11.7 ביחס לשיעור היזמות, אנו מתבססים על הקווים המנחים שהוצאו על ידי משרד המשפטים /

אגף שומת מקרקעין, פרק י"ח: "שימוש בגישת העלות ובחירת 'הרווח היזמי'".

עפ"י הקווים המנחים נקבע כי הרווח היזמי בבנייה עצמית צמודת קרקע, רווח המגלם בעיקר ביטול זמן אישי ומרכיב סיכון נמוך, הינו 4% - 8%, כאשר במקרים מסויימים ניתן לקבוע שיעור נמוך מהטווח מאחר שקונה מרצון של בית מגורים צמוד קרקע ותיק עשוי לכמת בחסר את תרומת רכיב הבנייה והיזמות שלא נעשתה על פי טעמו האישי.

לפיכך התחשבנו ברווח יזמי שאינו חורג מן הטווח הנ"ל: שיעור של 8% לבית שגילו עד 10 שנים, ו- 5% לבית שגילו מעל 10 שנים.

12. תחשיב:

תאריך	מגרש	שטח בנוי	שנת בנייה	מחיר (₪)	בניכי יזמות (₪)	עלויות פיתוח (₪)	בניכי עלויות פיתוח (₪)	עלות בניה (₪/מ"ר)	עלויות בנייה (₪)	התאמה לזמן העסקה	שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח (₪)
30/01/2012	249	210	1998	2,409,999	2,295,237	2,183,237	1,882,101	5,000	832,101	1	832,101
24/05/2012	336	205	2007	2,870,000	2,657,407	2,545,407	2,194,317	6,000	964,317	1	964,317
02/12/2012	258	150	2006	2,949,999	2,731,481	2,619,481	2,238,872	6,000	1,338,872	1	1,338,872

בהתאם לעסקאות המוצגות לעיל, בחנה הוועדה את הנושא והגיעה לכלל דעה כי העסקה המייצגת באופן המתאים ביותר את שווי הנכס הנדון הנה העסקה מיום 24/05/2012. בהתאם לכך קבעה הוועדה את שווי זכויות הבעלות¹ במגרש הנדון בסך 995,000 ₪ במעוגל.

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל את ההשגה באופן חלקי ולקבוע כי שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע הנדונה כריקה ופנויה הינו 995,000 ₪ (תשע מאות, תשעים וחמישה אלף ש"ח).

השווי בבעלות מלאה, אינו כולל מע"מ ואינו כולל הוצאות פיתוח.

_____ (-)

יצחק ברמן
שמאי מכריע

_____ (-)

עו"ד יאיר חסדיאל
יו"ר הוועדה

_____ (-)

אייל מידן
סגן השמאי הממשלתי הראשי

¹ בחלוקה במקדם 0.97 לבעלות מלאה.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il