

תאריך עברי : ל' אדר א/תשע"ו
תאריך לועזי : 10 מרץ, 2016
מס' תיק רמ"י : 56353285
מס' פניה - אופק : 25698
יחיד שכ"ט : 4.6

לכבוד: מר יצחק בריל,
שמאי מקרקעין.
brill.urban@gmail.com

לכבוד: מר ניצן מקובר,
שמאי מקרקעין.
makovern@012.net.il

לכבוד: גב' ברוריה בן יוסף,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב עסקי מרכז, רמ"י.
brurian@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304
חלק מחלקה 125 בגוש 8002, מגרש 125/3 א' יונה פישר 55, פרדסיה
פניית רמ"י מיום 15/11/2015

- שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון הוערך ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, מר ניצן מקובר, בשומה מתאריך 9/12/2014. החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יצחק בריל מיום 15/1/2015. הכרעה ללא דיון הועברה לצדדים ביום 19/11/2015.
- מטרת השומה:** הכרעה בנושא שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון בהתאם לתכנית בנייה שהועברה על ידי רמ"י, כקרקע ריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי היתר. להלן ערכי השווי שנקבעו על ידי הצדדים:

שומת השגה ¹	שומת רמ"י	
₪ 477,058	₪ 973,000	ערך קרקע למגרש בשטח של 305 מ"ר לפי תכניות בנייה
₪ 483,102		

- נתוני זיהוי:**
 - גוש : 8002.
 - חלקה : 125 (בחלק).
 - מגרש : 125/3 א' (בהתאם לתכנית הצ/31/1).
 - כתובת : יונה פישר 55, פרדסיה.
 - שטח רשום : 1,009 מ"ר.
 - שטח נישום² : 305 מ"ר.
- המועד הקובע לשומה:** המועד הקובע הינו 13/11/2014.
- מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:** ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ ביום 28/02/2016.

¹ שמאי המשגיגים ביסס את תחשיבו על 2 דרכים, לפיכך בשומתו הציג את שני הערכים אליהם הגיע. יצוין כי שני הערכים משקפים לדעתנו את שווי המגרש הנדון ביחס לערך שהוצג על ידי שמאי רמ"י.
² בהתאם להזמנת השומה

6. המצב המשפטי

- אין מחלוקת בין הצדדים לעניין מצב המשפטי.
- 6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 23/2/2016, עולה בין היתר כמפורט להלן:
- חלקה 125 בגוש 8002 רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בנתניה, בשטח רשום של 1,009 מ"ר.
 - זכויות הבעלות בחלקה רשומות ע"ש קרן קיימת לישראל (בשלמות), מס' שטר 937/1955 מיום 21/6/1955, מהות הפעולה פיצול.
 - רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת שרונים- ועדה מרחבית לתכנון ולבניה מיום 5/9/2010, מס' שטר 19395/2010/1, ההערה בדבר תנאי בהיתר בניה ע"פ תבי"ע הצ/31-1 א' המתייחס לניוד הזכויות בחלקה ע"פ בקשה מס' 2008/3588 על הזכויות הבלתי רשומות של יעקובי וכבד, לידי מרים.
- 6.2 הוצג לעיוני חוזה חכירה מיום 22/8/1993 שנחתם בין שמע אבשלום ושמע אביגדור לבין מינהל מקרקעי ישראל, ממנו עולה, בין היתר, כלהלן:
- חלקה 125 בגוש 8002 בשטח רשום של 1,009 מ"ר, מגרש 125 לפי תכנית מפורטת הצ/32-1/3.
 - תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ-1/4/1960.
 - קיבולת הבנייה 160 ממ"ר מבונום.
 - מטרת החכירה - בנייה לא רוויה.

7. הזכויות המוערכות:

זכות הבעלות המלאה (100%).

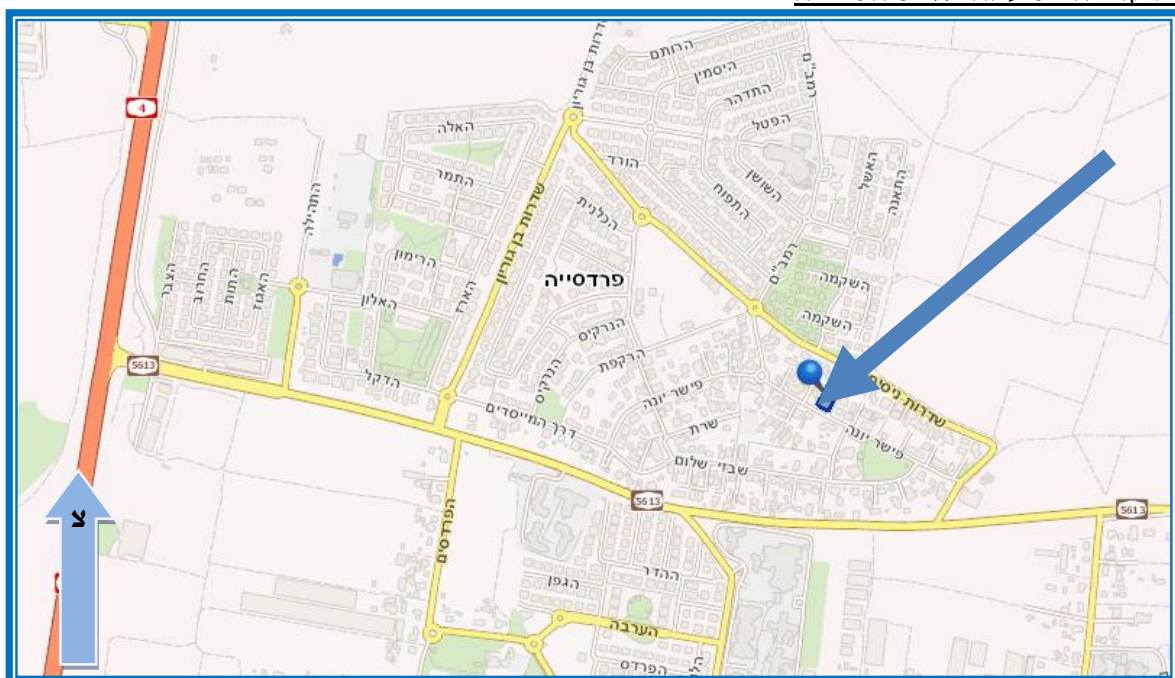
8. תאור הנכס והסביבה:

תאור הסביבה:

הנכס שבנדון מהווה חלק מחלקה 125 שבגוש 8002, אשר חזיתה פונה לרחוב פישר יונה 55 בפרדסיה. הישוב פרדסיה ממוקם בסמוך ומזרחית לכביש מס' 4, דרומית לצומת השרון, בקרבה לישובים צור משה, כפר יונה וקדימה. נשוא השומה מצוי בחלק הדרום מזרחי של הישוב, בסביבת מגורים ותיקה המאופיינת בבנייה נמוכה, חד ודו קומתית, חד ודו משפחתית.

רחוב יונה פישר מהווה רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב שד' ניסים ממזרח לבין הרחובות שבזי והמייסדים ממערב. נשוא השומה מצוי בעברו הצפוני של הרחוב מזרחית למפגש הרחובות יונה פישר והרמביים. בסביבת נשוא השומה קיים פיתוח סביבתי מלא, לרבות: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינות וכיו"ב.

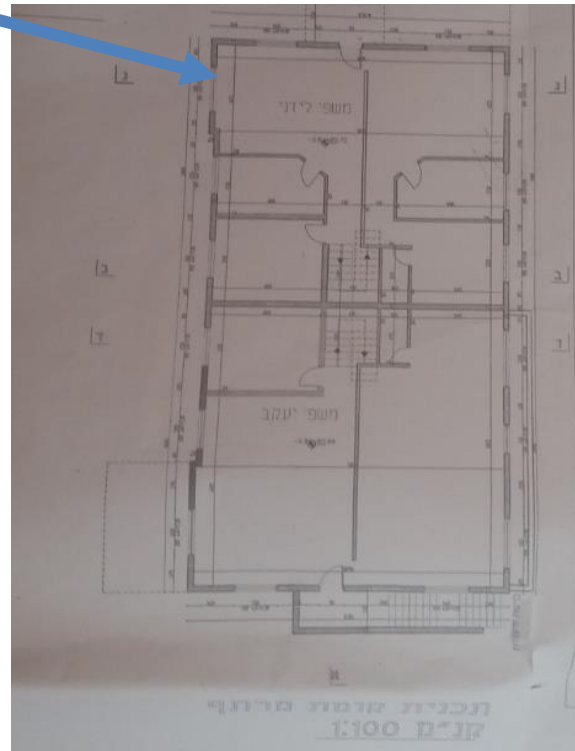
מיקום הנכס ע"ג תשריט הסביבה



תאור הנכס

חלקה מס' 125 מאופיינת בצורה רגלוארית דמויית מלבן עם פני קרקע בעלי שפוע היורד מדרום לצפון. בשטח רשום של 1,009 מ"ר עם חזית דרומית לרחוב פישר יונה. החלקה כוללת 2 מגרשים מגרש 125/1 המהווה את המגרש החזיתי הפונה לרחוב פישר יונה ומגרש 125/2 הכולל חלק דרומי (מגרש 125/2 ב' בהזמנת השומה ומגרש 125/2 בתשריט רמ"י) וחלק צפוני (125/3 א' ע"פ הזמנת השומה ו-125/3 א' ע"פ תשריט רמ"י). נשוא השומה מהווה את המגרש הצפוני בשטח של 305 מ"ר וידוע כאמור כמגרש 125/3 א' או מגרש 125/3. במועד הביקור בנכס החלקה כוללת מבנה חד משפחתי חזיתי ובעורף מבנה דו משפחתי הכולל שתי יחידות. נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע ליחיד הצפונית מהמבנה הדו משפחתי.

מיקום הנכס ע"ג תשריט הבקשה להיתר



תצלום הנכס:



השביל המוביל לנכס



תצלום חזית החלקה



9. מצב תכנוני:

9.1 אין מחלוקת בין הצדדים לענין המצב התכנוני.
להלן עיקרי מימצאי בדיקה תכנונית מאתר האינטרנט של רמ"י, הועדה מרחבית שרונים ודף מידע תכנוני מיום 16/6/2014 שצורף להזמנת השומה:

תכנית	תאור	י.פ.	תאריך
SR/15	תכנית מתאר מחוז שומרון	1644	29/01/1948
הצ/2/28	כללי	1482	31/10/1968
הצ/11/38	כללי	2376	20/10/1977
הצ/1/40/1-3	מרתפים	3217	30/06/1985
הצ/31/1-3	שינוי לתכנית הצ/2/38	3569	03/07/1988
הצ/200/1-3	סככות חניה	3653	28/04/1989
הצ/א/31/1-3	שטח בנייה	3755	29/03/1990
הצ/א/100/1-3	הוראות לבניית מרתפים	4799	29/08/1999
הצ/מק/116/1-3	שינוי לתכנית הצ/31/1-3	5227	24/09/2003

9.2 סיכום מצב תכנוני למגרש 125/2 (מגרש תב"עי 2626).

שטח החלקה : 1,009 מ"ר.
שטח המגרש : 610 מ"ר.
יעוד : אזור מגורים א'.
מספר מגרש : 2626 (לפי תכנית הצ/מק/3-116/1).
צפיפות : 2 יחידות בקיר משותף.
תכסית : 35%.
זכויות בנייה : 50% מ"ר עיקרי.
מבני עזר : ממ"ד וחנייה מקורה בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.
מרתף : בהיקף קומת הקרקע, הכניסה מתוך הדירה, גובה התקרה 2.4 מ'.
קווי בניין : קדמי 7 מ' (חזית מזרחית) וצדדי 3 מ' או 0 בקיר משותף, אחורי 4 מ'.

- בהתאם לדף מידע תכנוני שפרטיו צוינו להלן, עולה כי חלקה 125 כוללת את מגרש 2626 בשטח של 610 מ"ר ומגרש 2627 בשטח של 399 מ"ר.

9.3 רישוי

בהתאם להעתק בקשה מס' 20083588 אשר אושרה על ידי הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שרונים, בוועדה מס' 4/09 מיום 18/3/2009 והועברה לעיונו ע"י רמ"י, עולה בין היתר כמפורט להלן:
- מהות הבקשה: בית מגורים דו משפחתי שינוי להיתר 17402 מיום 30/10/2007, תוספת מגורים, תוספת שטחי שירות, שינוי מיקום חניות, ביטול חניות מקורות, תוספת 2 מרתפים.
- שטחי בנייה המיוחסים ליח"ד נשוא חוות הדעת (ההיתר כולל שטחים לשתי יח"ד, לבית יעקב ובית לידני המהווה את נשוא השומה).

בית לידני

מרפסת משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות				שטח עיקרי			מהות/קומה
		סה"כ	מרתף	מחסן	ממ"ד	סה"כ	מוצע	קיים	
15.00	105.75	105.75	105.75						מרתף
11.96	108.67	28.67		16.67	12.00	80	-21.33	101.33	ק"ק
47.44	71.99					71.99	24.39	47.6	ק"א
74.40	286.41	134.42	105.75	16.67	12.00	151.99	3.06	148.93	סה"כ

- רשומות ההקלות הבאות: הגדלת תכסית מותרת תכסית 235.2 מ"ר מבוקש 251.25 מ"ר. נIOD שטחים במסגרת סה"כ הזכויות, שינוי מיקום משטחי החנייה המקורה והלא מקורה.

10. מסמכים שהציגו הצדדים

מטעם רמ"י : שומת השמאי מר ניצן מקובר מיום 9/12/2014.
בקשה להיתר מס' 20083588 שהועברה ע"י רמ"י.
דף מידע תכנוני מיום 16/6/2014.
העתק מחוזה חכירה מיום 22/8/1993.
חו"ד תכנונית מיום 25/12/2007.

מטעם המשיגים : שומת השמאי מר יצחק בריל מיום 15/1/2015.
מכתב מטעם עו"ד ג'קמן, משרד עו"ד ג'קמן – לדאני מיום 15/2/2015.
דוא"ל מיום 22/2/2016.

11. עמדות הצדדים, טיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת, דיון והכרעה:

11.1

נתונים לאומדן השווי ותחשיבי הצדדים:

11.1.1 השמאי מטעם רמ"י, מר ניצן מקובר

נתונים לאומדן השווי

עסקה מס' 1 - תוצאות מכרזי רמ"י מיום 27/3/2012 בגו"ח 8002/397, מגרש בשטח 400 מ"ר, נמכר ב-1,266,000 ₪, בהתאמה בשיעור של 15% לזמן ובניכוי מע"מ ופיתוח לאחר מעבר לבעלות מלאה 0.95 במעוגל בש"ח התקבל 1,533,000 ₪.

העסקה נותחה לפי תכנית הצ/3-136/1 מגרש ל-2 יח"ד:

עיקרי 130 מ"ר לפי מקדם 1, שירות 30 מ"ר לפי מקדם 0.5, מרתף בשטח של 100 מ"ר לפי מקדם 0.4, ממ"ד בשטח של 12 מ"ר במקדם 0.85, חצר בשטח של 100 מ"ר בהנחת תכסית של 100 מ"ר לפי מקדם 0.25, התקבל 220 מ"ר אקו' ליח"ד ו-440 מ"ר אקו' ל-2 יח"ד.

שווי מ"ר אקו' - 3,485 ₪ במעוגל.

עסקה מס' 2 - המקור - שע"מ, מגרש בשטח של 500 מ"ר נמכר ביום 22/4/2013 ב-2,000,000 ₪. בהתאמה לזמן בשיעור של 5%, בניכוי עלויות פיתוח ע"פ חוקי עזר (כ241 ₪/מ"ר קרקע, 216 ₪/מ"ר מבונה על קרקעי, למגרש בשטח של 500 מ"ר ולמבנה בשטח של 445 מ"ר מתקבל סה"כ 217,000 ₪ במעוגל בגין פיתוח), בניכוי מע"מ ופיתוח לאחר מעבר לבעלות 0.95, התקבל שווי מגרש 1,694,000 ₪.

העסקה נותחה לפי תכנית הצ/3-31/1 א':

עיקרי 250 מ"ר לפי מקדם 1, שירות 45 מ"ר לפי מקדם 0.5, מרתף בשטח של 150 מ"ר לפי מקדם 0.4, חצר בשטח של 350 מ"ר בהנחת תכסית של 150 מ"ר, התקבל 420 מ"ר אקו'.

ליח"ד. שווי מ"ר אקו' - 4,035 ₪ במעוגל.

עסקה מס' 3 - המקור - שע"מ, מגרש בשטח של 375.5 מ"ר (מחצית מ-751 מ"ר) נמכר ביום 18/6/2014 ב-1,525,000 ₪. בניכוי עלויות פיתוח ע"פ חוקי עזר (כ241 ₪/מ"ר קרקע, 216 ₪/מ"ר מבונה על קרקעי, למגרש בשטח של 500 מ"ר ולמבנה בשטח של 326.2 מ"ר מתקבל סה"כ 161,000 ₪ במעוגל בגין פיתוח), בניכוי מע"מ ופיתוח לאחר מעבר לבעלות 0.95, התקבל שווי מגרש 1,217,000 ₪.

העסקה נותחה לפי תכנית הצ/17/38:

עיקרי 150.2 מ"ר לפי מקדם 1, שירות 45 מ"ר לפי מקדם 0.5, מרתף בשטח של 131 מ"ר לפי מקדם 0.4, חצר בשטח של 350 מ"ר בהנחת תכסית של כ-131 מ"ר, התקבל 286 מ"ר אקו' ליח"ד. שווי מ"ר אקו' - 4,255 ₪ במעוגל.

הערות כלליות

- מע"מ נוכח בהתאם למועד העסקה 17% או 18%.
- מעבר לבעלות מלאה - 5%.
- הוצאות פיתוח לפי מידע שהתקבל מהמועצה המקומית פרדסיה.

להלן תחשיבו:

מהות השטח	גודל מגרש במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	151.99	1	151.99
מחסן	16.67	0.55	9.168
ממ"ד	12	0.85	10.2
מרתף	105.75	0.4	42.3
חצר (בהנחה שהתכסית 109 מ"ר ושביל מעבר/גישה 8 מ"ר)	188	0.25	47
שביל גישה לעורף	8	0.1	0.8
סה"כ מ"ר א למגרש במעוגל			כ-261

*מקדם אקו' למרתף עם כניסה חיצונית

973,000 ₪ במעוגל = 3,925 ₪ * 0.95 * 261 מ"ר

בוצעה הפחתה בגין מיקום עורפי 5%.

11.1.2 השמאי מטעם המשיגים, מר יצחק בריל

נתונים לאומדן השווי

- ביום 18/6/2014 נמכר בגו"ח 8002/527 בפרדסיה מגרש בייעוד למגורים בשטח של 751 מ"ר במחיר מוצהר של 1,525,000 ₪.
- ביום 8/5/2015 נמכר בגו"ח 8003/31 בפרדסיה, מגרש בייעוד למגורים בשטח של 1,000 מ"ר במחיר מוצהר של 350,000 ₪.
- ביום 4/12/2013 נמכר בגו"ח 8002/26 ברחוב פישר יונה 11 בפרדסיה, קוטג' דו משפחתי בן כ-10 שנים, בשטח בנוי של 225 מ"ר עם גינה בשטח של 91 מ"ר במחיר מוצהר של 2,300,000 ₪.
- ע"פ חוזה במשרדי המשיג- דירת גן בת כ-24 שנים ברחוב הדקל בפרדסיה, בשטח בנוי של כ-330 מ"ר, במצב תחזוקה טוב, נמכרה ב-13/10/2014 במחיר מוצהר של 1,825,000 ₪.
- ע"פ חוזה במשרדי המשיג – קוטג' דו משפחתי דו קומתי מעל מרתף בן כ-14 שנים ברחוב החרוב בפרדסיה, בשטח בנוי של כ-174 מ"ר+מרתף בשטח של כ-71 מ"ר, על מגרש של כ-248 מ"ר, במצב תחזוקה טוב, נמכר ביום 20/3/2013 במחיר מוצהר של 2,240,000 ₪
- ע"פ לוחות נדל"ן, קוטג' בן 6 חדרים בפרדסיה, בשטח בנוי של כ-160 מ"ר, על מגרש של כ-250 מ"ר, מוצע למכירה במחיר מבוקש של 2,080,000 ₪.
- ע"פ לוחות נדל"ן, מגרש פינתי לבנית דו משפחתי ברחוב יונה פישר, בשטח של כ-465 מ"ר, מוצע למכירה במחיר מבוקש של 2,200,000 ₪.
- ע"פ לוחות נדל"ן, מגרש לבניה בהרחבה החדשה של פרדסיה בשטח כולל של כ-250 מ"ר, מוצע למכירה במחיר מבוקש של 300,000 ₪ ("ללא פיתוח ומינהל").

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה השמאי ניתח 2 עסקאות כמפורט להלן:

- רחוב החרוב בפרדסיה מיום 20//2013- מגרש בשטח של 248 מ"ר, קוטג' דו משפחתי בן 2 קומות 174 מ"ר בנוי+71 מ"ר מרתף, במחיר 2,240,000 ₪
 - מחיר העסקה 2,240,000 ₪
 - בקיצוץ יזמות 15%- 1,948,000 ₪
 - הפחתת עלות בנייה (5,500 ₪*200 מר"א) (-) 1,100,000 ₪
 - יתרה לקרקע 848,000 ₪
 - הפחתת עלויות פיתוח המגרש (60,000 ₪) ומע"מ (-) 180,000 ₪
 - סה"כ מתקבל שווי מגרש 668,000 ₪
 - סה"כ מ"ר אקוויוולנטי³ 230.9 מר"א
 - שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח ומע"מ 2,893 ₪/מר"ר/קרקע מבונה
- מגרש פינתי בשטח 465 מ"ר, המוצע למכירה ברחוב יונה פישר בפרדסיה
 - מחיר מבוקש 2,200,000 ₪
 - הפחתה למר"מ 15% 1,870,000 ₪
 - הפחתת מע"מ 1,585,000 ₪
 - הפחתת יזמות 10% 1,441,000 ₪
 - הפחתת פיתוח 120,000 ₪ (-)
 - סה"כ מתקבל שווי קרקע במגרש 1,320,000 ₪
 - שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ 2,840 ₪/מר"ר/קרקע מבונה.

להלן תחשיבו:

דרך א' – בגישת השוואה והעלות

- בהתאם לעסקאות השוואה שווי מ"ר מבונה בהתאמת מיקום וזמן 2,750 ₪, לאחר הפחתת מגבלות אשר צוינו בחוות דעתנו ומפורטים בסעיף 11 לעיל הגיע למסקנה כי שיעור ההפחתות לנכס שבנדון הינו 34% לפיכך שווי מ"ר מבונה 1,815 ₪.
- שווי מ"ר אקווי' בנכס חושב לפי המקדמים המפורטים להלן:
- עיקרי ק"ק בשטח של 80 מ"ר לפי מקדם 1, עיקרי ק"א בשטח של 72 מ"ר לפי מקדם 0.9, מחסן בשטח של 17 מ"ר לפי מקדם 0.5, ממ"ד בשטח של 12 מ"ר לפי מקדם 0.7, מרתף בשטח של 105.75 מ"ר לפי מקדם 0.4 וחצר של 183 מ"ר לפי מקדם של 0.25+13 מ"ר.
- השמאי הגיע לשטח מ"ר אקווי' לפי היתר הבנייה – 249.7 שווי הנכס: 453,205 ₪ = 1815 ₪/מר"ר*249.7 מר"א

³ השמאי חישב מ"ר אקו' כדלהלן: 174 מ"ר * 0.9 (מקדם ממוצע לקומות ולשטח עיקרי ושירות) + 0.5 * 71 (מקדם מרתף) + 0.25 * 155 (מקדם חצר) = 230.9 מ"ר אקווי'.

מעבר לבעלות במקדם 0.95 : 477,058 = 0.95⁴521,076

<p>₪ 591,706.85 3.28% ₪ 611,114.83 ₪ 458,947</p> <p>₪ 483,102</p>	<p>ד"ר ב' - לפי דרישת תשלום ראשונה ממ"י דרישת תשלום מקורית מיום 6/11/2011 שינוי מדד ממועד הדרישה המקורית עד יום חוה"ד שווי ממועד של דרישת התשלום המקורית שווי בהפחתה בגין "מגבלות" 24.9%⁵ התאמה ל-100% בעלות (לפי 0.95% התאמה) = 458,947/0.95</p>
---	---

11.2 דיון והכרעה

אין מחלוקת לגבי הנתונים העובדתיים, המחלוקת העיקרית הינה בערכי השווי ומקדמי ההפחתה בגין מאפייני המגרש וכן טענות משפטיות.

11.2.1 מקדמי הפחתה בגין מאפייני המגרש

- שמאי רמ"י ביצע הפחתה בשיעור של 5% בגין עורפיות המגרש.
שמאי המשיגים הציג את ההסברים וההפחתות הבאות בגין מאפייני המגרש:
- סביבת המקרקעין הינה סביבת מגורים צמודי קרקע ותיקה וצפופה באזור "הישוב הישן", המאופיינת בחתך סוציו-אקונומי של "אוכלוסית שומרי מצוות".
 - הנכס המוערך הינו יח"ד עורפית – צפונית בחלקה בה בית חזיתי חד משפחתי ודו משפחתי עורפי. בחזית החלקה עובר קו מתח גבוה עם עמוד חשמל.
 - צורת הטופוגרפיה והפרשי הגבהים של המגרש, עם שיפוע חד מחזיתו של השטח לעורפו (מדרום לצפון), גורמים לבעייתיות קשה בהיבט של זרימות מי נגר רבים בעת גשמים לכיוון המגרש המוערך.
 - במגרש אין כלל פתרונות ניקוז לבעיית הצטברות מים, דבר הגורם לנזקים כתוצאה מהרטיבות הרבה, לגלישת ביוב, הצפת ריחות רעים וקשים. במקום הונחו מספר צינורות מתחת לדרך - בניסיון להקל על המצוקה אך אלה לא עוזרים לחלוטין.
 - בחלקת השכן בסמוך לנכס יש יריעות ברזנט גדולות החוסמות תנועת אוויר חופשית וקווי ראייה חופשיים ובכך מקשים על הסיטואציה במגרש המוערך.
 - הדרך הפנימית המוליכה לפניים החלקה משובשת ורעועה ובנוסף על חלקים ממנה השתלט אחד השכנים, דבר המקשה על התיפקוד השוטף במגרש.
 - להלן ההפחתות שיש לנקוט לדעתו של שמאי המשיגים:

המגבלה	שיעור פחיתה
יח"ד עורפית	5%
צפיפות דויר	3%
חתך אוכלוסיה הטרגוני	2%
שומרי שבת	2%
שיפוע חד של החלקה	5%
קירבה לקו מתח גבוה ולעמוד חשמל בקו	3%
העדר ניקוז, הצפות	3%
גלישת ביוב וריחות רעים	5%
"חסימת אוויר" ובעיה אסטטית עקב ברזנטים	3%
שביל רעוע, השתלטות חלקית של השכן	3%
סה"כ פחיתה שווי ⁶	34%

⁴ כנראה טעות סופר.

⁵ בסי' 9 לשומתו הגיע ל-34% הפחתה בגין "מגבלות".

⁶ מסיכום המקדמים ע"י הכפלתם מתקבלת הפחתה של כ-31%

הכרעה

- לאחר ביקור שנערך בנכס ובסביבתו, יש לדעתנו לנקוט בהפחתות המפורטות להלן ביחס למגרשי ההשוואה:
- לעניין סביבת הנכס: עסקאות ההשוואה נלקחו מהסביבה הקרובה, מהאיזור הוותיק, ומגלמות את היתרונות והחסרונות שצוינו ע"י שמאי המשיגים, לפיכך אין לנקוט בהפחתה נוספת.
 - יחיד עורפית: מדובר ביחיד עורפית במבנה דו משפחתי, יחיד צמודה לה מדרום, לפיכך נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.
 - פני שטח משופעים מדרום לצפון: נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% המגלמת את הטופוגרפיה של החלקה על משמעותיה לרבות בעיות ניקוז וכו'.
 - קו מתח גבוה - מביקור בנכס עולה כי בחזית החלקה קו מתח שכונתי, בחלק מעסקאות ההשוואה קיים קו מתח דומה אך לא בכלול, לפיכך על הצד הזהיר נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 3% ביחס לעסקאות ההשוואה.
 - חסימת אוויר ע"י ברזנטים: לא נלקחה בחשבון הפחתה מאחר ומדובר באלמנט ארעי שאינו קשור ישירות למאפייני הקרקע.
 - השתלטות חלקית של השכן: שומתנו לשווי קרקע ריקה ופנויה, לפיכך לא נלקחה בחשבון השתלטות השכן.
 - שביל רעוע: שומתנו לקרקע ריקה ופנויה, ללא התחשבות באלמנטים בנויים ומצבם הפיזי.

11.2.2 גישת השומה וערכי השווי

שמאי רמ"י ביסס את ערכי השווי על נתוני מכרז רמ"י ועסקאות מכר למגרשים פנויים שמאי המשיגים הציג בשומתו נתוני מכר והיצע לנכסים בנויים ולמגרשים, ערכי השווי בשומתו נותחו על בסיס גישת החילוץ בהתבסס על עסקת מכר ברחוב החרוב ומחיר מבוקש לנכס בנוי ברחוב יונה פישר. בנוסף בחן את ערכי השווי על בסיס דרישת התשלום המקורית מרמ"י.

הכרעה

גיבשנו את ערכי השווי בשומתנו על בסיס גישת ההשוואה הישירה למגרשים (מכרזי רמ"י ודוחי מש"ח) וגישת החילוץ מנכסים בנויים, תוך ניכוי יזמות בהתאם לקווים המנחים (בשיעור שבין 4%-8%), עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר, מע"מ בהתאם למועד העסקה ועלויות בנייה בהתאם לגיל הנכס כמפורט כמפורט בסעיף 13 לחוות דעתנו. לעניין דרישת החיוב משנת 2011 - מועד חוות הדעת הינו כשלוש שנים לאחר דרישת החיוב הנדונה ואינו רלוונטי למועד עריכת השומה.

11.2.3 טענות משפטיות

במכתבו של עו"ד המשיגים, מר עוז ג'קמן צוינו טענות הנוגעות, בין היתר לאחוזי ההיוון, שומות קודמות שנערכו בנכס וכן טענות הנוגעות למאפייני הנכס.

הכרעה

בהזמנת השומה מיום 24/8/2015 צוין כי הטענות המשפטיות הנוגעות לאחוזי ההיוון נענו במכתב לחוכרת. מעבר לכך טענות משפטיות אינן בתחום סמכותו של השמאי הממשלתי ויש ללבן ישירות מול רמ"י. לעניין שומות קודמות בנכס - שומתנו נערכת ביחס לשומה שהועברה לעיונו (ועליה הוגשה השגה), אין באפשרותנו להתייחס לשומות אחרות ולמועדים אחרים. יצוין כי ערכי השווי בשומתנו נערכים על בסיס עסקאות השוואה הדומות במאפייניהן, הסמוכות ככל הניתן למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות. טענות לעניין מאפייני הנכס הועלו על שמאי המשיגים ונענו בגוף חוות הדעת.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

אומדן שווי הנכס שבנדון נקבע בהתאם לגישת ההשוואה הישירה וגישת החילוף לערכי שווי של קרקע ביעוד למגורים, תוך ביצוע התאמות נדרשות, כמו כן הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- 12.1 מיקומו של הנכס בעורף החלקה אשר חזיתה פונה לרחוב פישר יונה 55 בפרדסיה.
- 12.2 מצב שוק המקרקעין ורמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים, תוך שימת דגש למועד הקובע.
- 12.3 נתוני הנכס לרבות שטחו בהתאם להזמנת העבודה - ע"פ תכנית בקשה להיתר שהועברה לידנו ע"י רמ"י.
- 12.4 טענות הצדדים כפי שעולה משומותיהם.
- 12.5 הובאו בחשבון נתוני מכר בסביבה הקרובה וכן תוצאות מכרזי רמ"י תוך ביצוע ההתאמות רלוונטיות.
- 12.6 מאפייני הנכס, לרבות פני הקרקע המאופיינים בשיפוע מדרום לצפון.
- 12.7 נשוא השומה מהווה מגרש עורפי.
- 12.8 תרומת השטחים השונים בהתאם למיקומם.
- 12.9 תרומת מרכיב החצר ושביל הגישה.
- 12.10 מרכיב הקרקע הוערך בבעלות מלאה (100%).
- 12.11 השומה ללא מע"מ וללא פיתוח למועד קובע 13/11/2014.

13. תחשיבי השווי:

מכרזי רמ"י											
מס' מכרז	מועד החלטה	גו"ח	מס' מגרש	תכנית	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח	סכום זכיה	סכום זכיה ליח"ד	מ"ר מבונה אקוו'	שווי מ"ר מבונה
מר/2011/381	27/03/2012	8002/397	2750	הצ/136/1/3	400	2	32,524 ₪	1,266,000 ₪	633,000 ₪	212	2,986 ₪
מר/2011/381	27/03/2012	8002/397	2751	הצ/136/1/3	382	2	32,524 ₪	1,191,000 ₪	595,500 ₪	203.1	2,932 ₪
מר/2011/381	27/03/2012	8005/397	2755	הצ/136/1/3	400	2	32,524 ₪	1,266,666 ₪	633,333 ₪	212	2,987 ₪
ממוצע					394				620,611 ₪		2,968 ₪

המכרזים נותח בהתאם לתב"ע הצ/136/1/3

התאמות לנכס הנדון:

מס' מגרש	שווי מ"ר מבונה	התאמה לשכונה ותיקה	מרחק מכביש מס' 4	סמיכות למבני ציבור	מקדם זמן	סה"כ התאמות	שווי מ"ר מבונה מותאם	הערות
2750	2,986 ₪	0.9	1.15	1	1.1	1.1385	3,399 ₪	צמוד לבנייה רוויה, במרחק של כ- 100 מ"ר מכביש 4
2751	2,932 ₪	0.9	1.15	1	1.1	1.1385	3,338 ₪	צמוד לבנייה רוויה, במרחק של כ- 100 מ"ר מכביש 4
2755	2,987 ₪	0.9	1	1.1	1.1	1.089	3,253 ₪	מדרום לנכס מגרש ביעוד ציבורי
ממוצע	2,968 ₪						3,330 ₪	

עסקאות מכר לנכסים בנויים ומגרשים

מס' עסקה	גו"ח	כתובת	תאריך	שנת בנייה	מגרש	שטח בני	מחיר	יזמות	שווי קרקע בנייני יזמות, פיתוח, מע"מ וע. בנייה	שווי מ"ר מ מתואם
1	8002/19	יונה פישר 4	15/7/14	1960	448	119	1,320,003 ₪	נשחק	825,241 ₪	2,355 ₪
2	8002/181	שבזי 5	3/3/15	קרקע	562		1,590,000 ₪	קרקע	1,232,676 ₪	3,182 ₪
3	8002/21	יונה פישר 21	15/7/14	2014	448	128	2,432,000 ₪	8%	1,232,676 ₪	3,060 ₪
4	8002/88	יונה פישר 33	1/1/15	1996	500	259	2,460,006 ₪	4%	1,087,673 ₪	2,367 ₪
5	8002/152	שבזי 20	22/4/13	קרקע	500		2,000,000 ₪	קרקע	945,005 ₪	4,040 ₪

עסקה מס' 1 נותחה בהתאם לתב"ע הצ/3-77/1, עסקאות 2-5 נותחו בהתאם לתב"ע הצ/31-1/א' פיתוח נוכח לפי חוקי עזר.

מע"מ בהתאם למועד העסקה.
ע. בנייה בהתאם לשנת הבנייה.

סיכום שווי מ"ר מבונה

מקור	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
8002/19	2,355 ₪	0.1	236 ₪
8002/181	3,182 ₪	0.35	1,114 ₪
8002/21	3,060 ₪	0.1	306 ₪
8002/88	2,367 ₪	0.1	237 ₪
8002/152	4,040 ₪	0.35	1,414 ₪
סה"כ		1	3,306 ₪
מעבר לבעלות		0.95	3,480 ₪

סיכום נתוני השוואה

נתון השוואה	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
מכרז רמ"י מר/381/2011	3,330 ₪	0.4	1,332 ₪
עסקות מכר נכסים בנויים ומגרשים	3,480 ₪	0.6	2,088 ₪
ממוצע	3,400 ₪	1	3,420 ₪
מקדם עורפיות		0.95	3,249 ₪
קו מתח שכונתי		0.97	3,152 ₪
טופוגרפיה		0.95	2,994 ₪

תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח מגרש במ"ר	305	1	1
מרתף	105.75	0.4	42.3
עיקרי ק"ק	80	1	80
עיקרי ק"א	71.99	0.97	69.8303
מחסן	16.67	0.5	8.335
ממ"ד עילי	12	0.9	10.8
חצר	188.7	0.25	47.18
שביל גישה	7.6	0.1	0.76
סה"כ			259.21
שווי מר"מ ללא מע"מ וללא פיתוח			2,994 ₪
שווי מגרש			776,049 ₪
במעוגל			776,000 ₪

14. סיכום השומה:

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הנני מעריכה את שווי הקרקע למגרש בשטח של 305 מ"ר לפי תכניות בנייה בבעלות מלאה, ללא פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 13/11/2014 בסך של 776,000 ₪ (שבע מאות שבעים ושישה אלף ש"ח).

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.

בכבוד רב,



מלי בנימין - רוזן
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתקים: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב מרכז, רמ"י. בדוא"ל: dov@land.gov.il