

תאריך עברי : א' ניסן תשע"ז  
תאריך לועזי : 28 מרץ 2017  
מס' תיק רמ"י : 52812897א  
מספרינו (אופק) : 28425  
לקביעת שכ"ט : 5.6 יח' שומה

לכבוד :

הגב' רעות חיו  
צוות לקידום עסקות משקי עזר  
והרחבות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י  
[reuthi@land.gov.il](mailto:reuthi@land.gov.il)

מר רן גריידי  
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י  
רח' אימבר 6, בת ים  
[rangraidy@gmail.com](mailto:rangraidy@gmail.com)

מר ניצן מקובר  
שמאי מקרקעין, מטעם המשיגים  
מצדה 87, תל מונד  
[makovern@012.net.il](mailto:makovern@012.net.il)

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304  
מגרש מס' 327 עפ"י תב"ע עח/מק/10/70 המיועד למגורים צמוד קרקע, קיבוץ בחן**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 06.07.2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות המלאות המוקנות לנכס עפ"י תב"ע עח/מק/8/70 ותב"ע עח/מק/10/70, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי ביום 18.02.2016 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר סילס בר באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 05.06.2016 – להלן: "המשיג".
- 1.3. בתאריך 15.11.2016 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגי הצדדים כדלקמן :  
מטעם המשיג : מר ניצן מקובר שמאי מקרקעין ומר איתי פוריאן, שמאי מקרקעין משרדו של ניצן מקובר.  
מטעם המשיבה : מר רן גריידי, שמאי מקרקעין, מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עיסקי מרכז ומר עודד מלק מצוות שמאות עסקי מרכז.  
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 29.11.2016, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14.12.2016.
- 1.4. ביום 05.12.2016, העביר לידנו השמאי מטעם המשיג את תגובתו לפרוטוקול הדיון.  
ביום 05.12.2016 הועברה התייחסותו של השמאי מטעם רמ"י לתגובתו של השמאי מטעם המשיג.  
ביום 13.02.2017 (יום הביקור בנכס) הועברה לעיוננו מטעם המשיג דרישת חיוב מתאריך 27.12.2016 מטעם רמ"י למגרש 353 בקיבוץ בחן.  
בתאריכים 20.02.2017, 16.03.2017, 21.03.2017 ו- 22.03.2017, הועברו אלינו התכתבויות / התייחסויות הצדדים בנוגע לעלויות פיתוח נוספות (קיר תמך), מעבר לעלויות הפיתוח שאושרו ע"י רמ"י.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן שווי הנכס, מאפייני הנכס, נתוני ההשוואה (בחלק) ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה וגובה עלויות הפיתוח.

## 2. זיהוי הנכס:

|                |  |
|----------------|--|
| גוש:           | 8631                                     |
| חלקה:          | 1 (חלק) ו- 9 (חלק)                       |
| מגרש:          | 327 עפ"י תב"ע עח/מק/10/70                |
| שטח המגרש      | 500 מ"ר                                  |
| מהות הנכס:     | מגרש ביעוד מגורים להקמת יח"ד - צמוד קרקע |
| כתובת עירונית: | רחוב צאלון, קיבוץ בחן                    |

## 3. הזכויות המוערכות:

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

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 21.01.2016.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 13.02.2017 על ידי הח"מ.

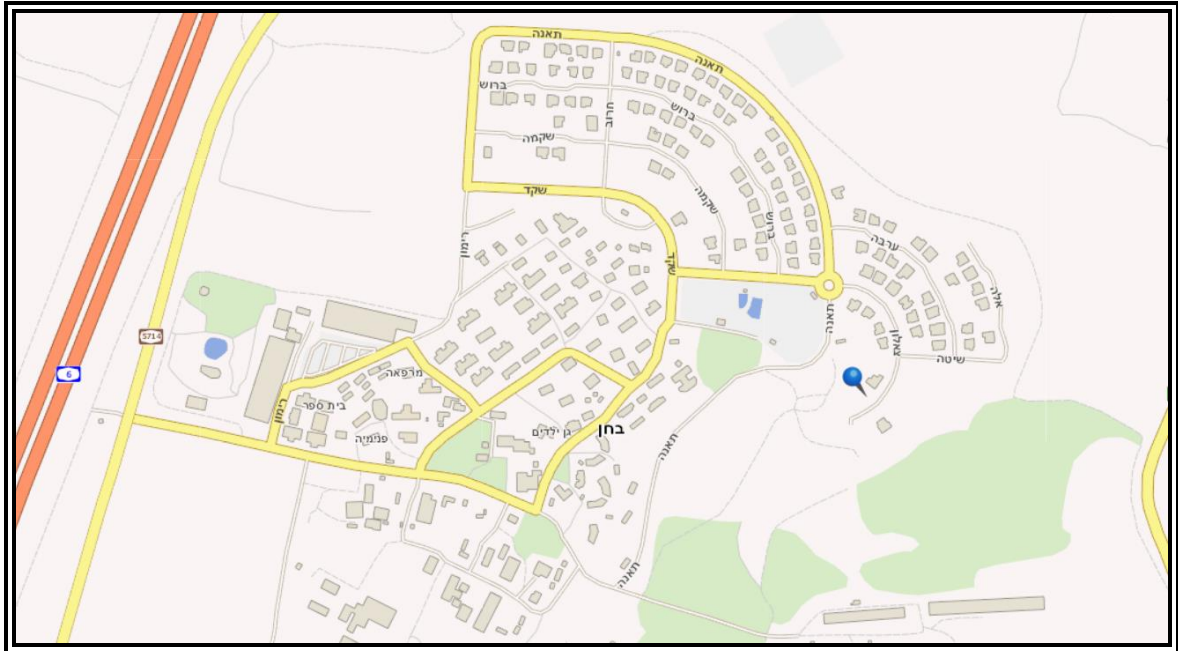
## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש ביעוד למגורים הממוקם בחלקו המזרחי של קיבוץ בחן.

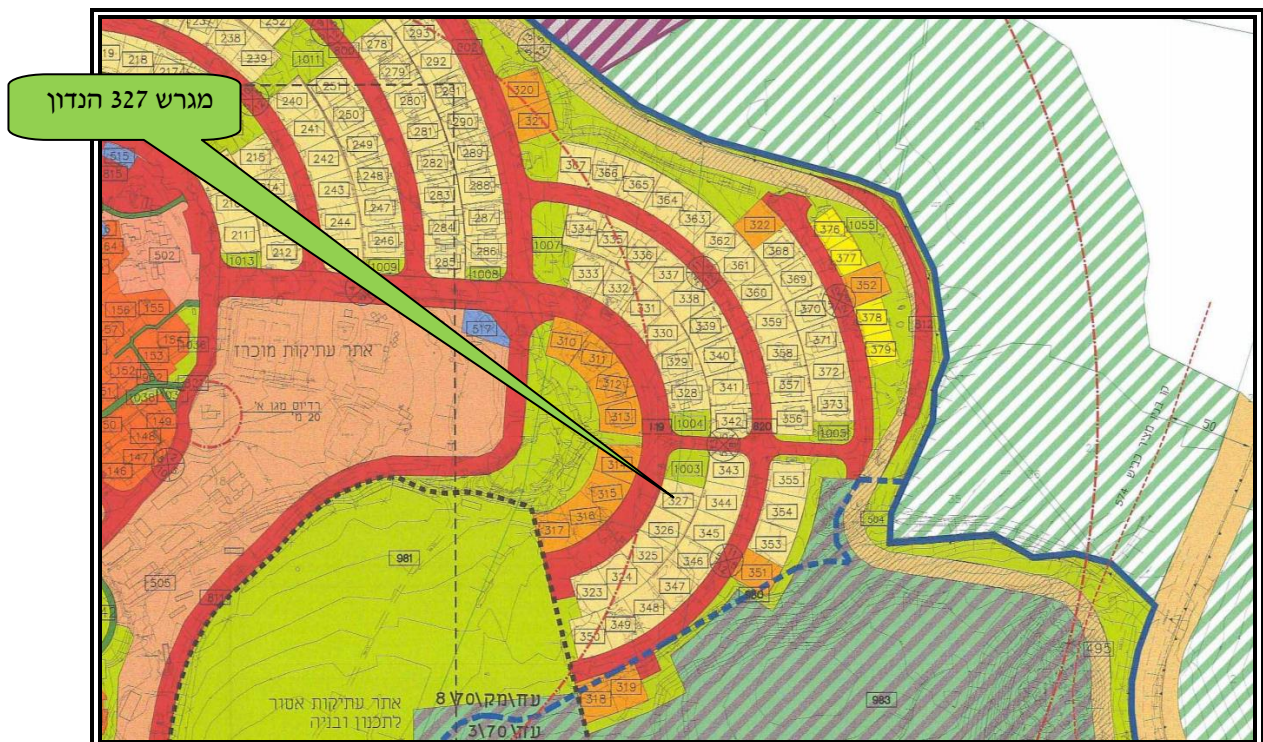
### 6.1. הסביבה:

בחן הוא קיבוץ הממוקם בקצה הצפון מזרחי של עמק חפר שבשרון ושייך למועצה אזורית עמק חפר. הקיבוץ ממוקם מצפון ליישוב בת חפר ולכביש בין עירוני מס' 57, ממזרח לכביש ארצי מס' 6 ולמושב גן יאשיה, וממערב לגדר ההפרדה. הגישה לקיבוץ הינה מכביש מס' 5714 המסתעף מכביש מס' 57 לכיוון צפון. המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים מבניה ותיקה וחדשה לצד מגרשים ריקים המיועדים לבניה ומבני ציבור המשרתים את תושבי הקיבוץ ועוברי אורח. הפיתוח בקיבוץ הינו חלקי, כמקובל בקיבוצים.

**תרשים סביבת הנכס:**



**מיקום המגרש הנדון עפ"י תשריט בינוי תב"ע עח/מק/10/70:**



## 6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את מגרש מס' 327 עפ"י תב"ע עח/מק/10/70 וידוע כחלק מחלקות 1 ו-9 בגוש 8631. המגרש הינו ביעוד אזור מגורים ומיועד להקמת יח"ד אחת צמודת קרקע, חד משפחתית, בת קומה אחת או שתי קומות.

נשוא השומה מהווה מגרש הרחבה הממוקם בחלקו המזרחי של קיבוץ בחן. המגרש הנדון הינו מגרש פינתי בצמוד לשפ"פ, בשטח של כ- 500 מ"ר ובעל צורה "דמוית טרפז" עם חזית מערבית לכיוון רחוב צאלון. נכון ליום הביקור בנכס על המגרש הנדון קיימת התחלת בניית בית מגורים ופני הקרקע מיושרים באופן יחסי.

## תמונות מהנכס



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתיקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 21.03.2017 וביום 23.03.2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8631 חלקות 1 ו-9; לשכת רישום מקרקעין - נתניה.

שטח רשום: 34,391 מ"ר ו- 83,651 מ"ר בהתאמה.

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח – בשלמות

הערות: חלקה 9

הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 01.12.2010, לטובת רשות העתיקות, י.פ. 6152 מיום 27.10.10.

**8. המצב תכנוני:**

**8.1. תוכנית מפורטת מס':**

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רמ"י ובהתאם לשומות הצדדים, מושא השומה כלול, בין היתר, בתחום תכניות בנין עיר הבאות:

| מס' תכנית   | תאריך הפרסום למתן תוקף | י.פ. | מהות                            |
|-------------|------------------------|------|---------------------------------|
| עח/מק/70/8  | 30.01.2006             | 5486 | איחוד וחלוקה בהסכמה             |
| עח/מק/70/10 | 12.06.2013             | 6608 | שינוי פריסת ייעודי הקרקע בקיבוץ |

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

- יעוד: אזור מגורים.
- מספר מגרש: 327.
- שטח מגרש: 500 מ"ר.
- מס' יח"ד: 1.
- מס' קומות: 2 קומות + קומה תת קרקעית, 9 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח.
- מגרש מינימלי: 350 מ"ר
- תכנית: 180 מ"ר.
- שטח עיקרי: 200 מ"ר.
- שטח שרות: 50 מ"ר.
- מרתף: קונטור קומת הכניסה. הערה: ניתן יהיה לנייד שטחים אל מתחת למפלס הכניסה.
- מחסן: עד 12 מ"ר במגורים חדשים.
- חניה: לפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש + 0.5 מקום חניה לכל יח"ד בתחום הדרך. חניה מקורה - שטח החניה לא יעלה על 32 מ"ר.
- קווי בנין: קדמי - 5 מ' או 1.5 לחניה מקורה, צדדי - 3 מ', לשרות: 3 מ' או 0 בהסכמת השכן, אחורי - 5 מ', לשרות: 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.

**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       |
|-------------|-------------|
| 898,256 ש"ח | 503,000 ש"ח |

**9.2. סיכום שומת המשיבה:**

**9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:**

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ/שיורי. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם עסקאות מכר למגרשים ריקים ובנויים מקיבוץ בחן לשנים 2014-2015 כדלקמן<sup>1</sup>:

**איסוף נתוני שוק - עסקות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים בגוש 8631 ביישוב בחן על פי מע' מידע נדל"ן - רשות המיסים.**

| מס"ד | תאריך      | חלקה | מס מגרש | שטח המגרש | שטח הבנוי | שנת בניה | התמורה המוצהרת |
|------|------------|------|---------|-----------|-----------|----------|----------------|
| 1    | 24/10/2015 | 1    | 342     | 506       | 210       | 2011     | 2,900,000 ₪    |
| 2    | 14/10/2015 | 9    | 277     | 500       | 110       | 2010     | 2,200,000 ₪    |
| 3    | 15/07/2015 | 9    | 312     | 496       | 130       | 2011     | 2,450,000 ₪    |
| 4    | 11/04/2014 | 9    | 256     | 501       | 130       | 2011     | 2,250,000 ₪    |
| 5    | 13/03/2014 | 4    | 300     | 500       | 160       | 2010     | 2,450,000 ₪    |
| 6    | 21/01/2014 | 9    | 305     | 500       | 160       | 2011     | 2,500,000 ₪    |

**איסוף נתוני שוק - עסקות מכר למגרשים ביעוד מגורים חד משפחתי בגוש 8631 ביישוב בחן על פי מע' מידע נדל"ן - רשות המיסים.**

| מס"ד | תאריך      | חלקה | מס מגרש | שטח המגרש | שטח מגרש | התמורה המוצהרת |
|------|------------|------|---------|-----------|----------|----------------|
| 7    | 22/10/2015 | 4    | 206     | 502       | פינתי    | 1,094,000 ₪    |
| 8    | 04/11/2014 | 4    | 219     | 471       | פינתי    | 1,350,000 ₪    |
| 9    | 23/10/2014 | 11   | 320     | 509       | פינתי    | 1,250,000 ₪    |
| 10   | 07/10/2014 | 9    | 364     | 501       | רגיל     | 1,050,000 ₪    |
| 11   | 14/07/2014 | 1    | 351     | 501       | פינתי    | 1,550,000 ₪    |
| 12   | 07/05/2014 | 4    | 210     | 502       | רגיל     | 1,100,000 ₪    |

<sup>1</sup> ליתר פירוט ראה שומה מטעם המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש וזכויות הבניה המוקנות לו עפ"י תב"ע עח/מק/8/70 ועפ"י תב"ע עח/מק/10/70.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, ממ"ד, חצר וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח הינו 3,312 ₪/למ"ר.
- רווח יזמי - בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%.
- לנתוני ההשוואה מהמחצית הראשונה של שנת 2014 הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 1.05.
- התאמה למגרש פינתי – הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.03.
- התאמה מחכירה לבעלות - הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95.
- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון עפ"י הנחיית מזמינת העבודה (רמ"י), צמוד למדד תשומות הבניה למועד הקובע, סך של 210,807 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

| אומדן מרכיב הקרקע למגרש 327 מכח תכניות בניין עיר עח/מק/8/70 , |  |                   |                           |
|---|--|-------------------|---------------------------|
| עח/מק/10/70   |  |                   |                           |
| 500   | שטח המגרש הנישום                             |                   |                           |
| 3,312 ₪   | שווי 1 מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח |                   |                           |
| 180   | תכסית פני הקרקע מכסימלי (במ"ר)               |                   |                           |
| סה"כ במ"ר אקווי'  | מקדם שווי אקווי'                             | זכויות במ"ר       | החלק המבונה               |
| 200.00  | 1  | 200               | שטח עיקרי                 |
| 11.20   | 0.35   | 32                | חניה                      |
| 8.40  | 0.7  | 12                | מחסן                      |
| 3.00  | 0.5  | 6                 | שרות אחר                  |
| 9.38  | 0.75   | 12.5              | ממ"ד                      |
| 0.00  | 0.4  | 0                 | ניתן לנייד שטח שירות מתחת |
| 80.00   | 0.25   | 320               | יתרת חצר                  |
| 311.98  | סה"כ במ"ר אקווי' מבונה                       |                   |                           |
| 1,033,156 ₪   | אומדן מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח       |                   |                           |
| 1,064,151 ₪   | 1.03   | התאמה למגרש פינתי |                           |
| 210,807 ₪   | בניכוי עלויות פיתוח                          |                   |                           |
| 853,343 ₪   | אומדן מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח       |                   |                           |
| 898,256 ₪   | 0.95   | בהתאמה לבעלות     |                           |

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוף/שיווי. נתוני ההשוואה בשומה מטעם המשיג הינם עסקאות מכר למגרשים ריקים ובנויים מקיבוץ בחן לשנים 2014-2016 כדלקמן<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> ליתר פירוט ראה פרק מסד נתונים (עמ' 8) בשומה מטעם המשיג.

**מערכת מידע נדל"ן - נתוני מגרשים לא מבונים:**

| מס' | תאריך      | גו"ח   | מס' מגרש   | שטח מגרש במ"ר | מחיר בש"ח | שווי מגרש בניכוי עלות בניה בש"ח | התאמה לזמן / מיקום | שווי מתקבל       |
|-----|------------|--------|------------|---------------|-----------|---------------------------------|--------------------|------------------|
| 1   | 22/06/2015 | 8631/4 | 206        | 500           | 1,094,000 | 1,094,000                       | 0.95               | 1,009,300        |
| 2   | 27/04/2015 | 8631/1 |            | 500           | 810,719   | 810,719                         | 1                  | 810,719          |
| 3   | 04/11/2014 | 8631/4 | 219        | 500           | 1,350,000 | 1,350,000                       | 0.95               | 1,282,500        |
| 4   | 23/10/2014 | 8631/4 | 320        | 509           | 1,250,000 | 1,250,000                       | 1                  | 1,250,000        |
| 5   | 07/10/2014 | 8631/4 | 364        | 500           | 1,050,000 | 1,050,000                       | 1                  | 1,050,000        |
| 6   | 14/07/2014 | 8631/4 | 351        | 501           | 1,550,000 | 1,550,000                       | 1                  | 1,550,000        |
| 7   | 07/05/2014 | 8631/4 | 210        | 500           | 1,100,000 | 1,100,000                       | 1                  | 1,100,000        |
|     |            |        | <b>501</b> |               |           |                                 |                    | <b>1,083,753</b> |
|     |            |        | <b>500</b> |               |           |                                 |                    | <b>1,085,000</b> |

**מערכת מידע נדלן - נתוני מגרשים מבונים:**

| מס' | תאריך      | גו"ח   | מס' מגרש   | שטח מגרש במ"ר | שטח בניו במ"ר | שנת בניה | מחיר בש"ח | בניכוי יזמות | שווי מגרש בניכוי עלות בניה בש"ח | התאמה לזמן / מיקום | שווי מתקבל       |
|-----|------------|--------|------------|---------------|---------------|----------|-----------|--------------|---------------------------------|--------------------|------------------|
| 1   | 05/01/2016 | 8631/4 | 254        | 500           | 130           | 2009     | 2,240,000 | 1,866,667    | 1,151,667                       | 0.95               | 1,094,084        |
| 2   | 24/10/2015 | 8631/4 | 342        | 506           | 210           | 2011     | 2,900,000 | 2,416,667    | 1,156,667                       | 1                  | 1,156,667        |
| 3   | 14/10/2015 | 8631/4 | 277        | 500           | 110           | 2010     | 2,220,000 | 1,833,333    | 1,228,333                       | 1                  | 1,228,333        |
| 4   | 15/07/2015 | 8631/4 | 312        | 500           | 130           | 2011     | 2,450,000 | 2,041,667    | 1,261,667                       | 1                  | 1,261,667        |
| 5   | 11/04/2014 | 8631/4 | 256        | 500           | 130           | 2011     | 2,250,000 | 1,875,000    | 1,095,000                       | 1.05               | 1,149,750        |
| 6   | 13/03/2014 | 8631/4 | 300        | 500           | 160           | 2010     | 2,450,000 | 2,041,667    | 1,161,667                       | 1.05               | 1,219,750        |
| 7   | 21/01/2014 | 8631/4 | 305        | 500           | 160           | 2011     | 2,500,000 | 2,083,333    | 1,123,333                       | 1.05               | 1,179,500        |
|     |            |        | <b>501</b> |               |               |          |           |              |                                 |                    | <b>1,184,250</b> |
|     |            |        | <b>500</b> |               |               |          |           |              |                                 |                    | <b>1,085,000</b> |

**9.3.2. עקרונות התחשיב:**

- שטח המגרש וזכויות הבניה המוקנות לו עפ"י תב"ע עח/מק/8/70 ועפ"י תב"ע עח/מק/10/70.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, ממ"ד, חצר וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח הינו 2,335 ₪/למ"ר.
- רווח יזמי - בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%.
- **מקדמי התאמה:**
  - לחלק מנתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן / מיקום (קירבה ביחס לגדר המערכת) של 5%.
  - מקדם הפחתה לצורת מגרש אי רגולרית של 2%.
  - "בניה מוגבלת" במגרש - לאור העובדה כי הנכס נמצא בתחומי אתר עתיקות ולכן לא ניתן לבנות מרתף בנכס הנדון, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10%.
  - בוצעה הפחתה בסך 143,915.27 ₪ בגין קיר תמך בעורף המגרש עקב אילוצי טופוגרפיה + פינוי פסולת מהמגרש.
- התאמה מחכירה לבעלות - נטען כי לא בוצעה התאמה לבעלות לאור העובדה כי לא קיים שווי במגרשים בבעלות פרטית למגרשים בחכירה ששטחם עד 540 מ"ר (בהם שולמו דמי היוון מלאים כנהוג בישוב), עפ"י החלטת רמ"י מס' 1370.
- עלויות פיתוח - עפ"י שומת רמ"י, סך של 210,807 ₪.



9.3.3. תחשיב השומה :

| שטח   | זכויות הבניה<br>(מ"ר) | מקדם אק'י | מ"ר אק'י         |
|---|-----------------------|-----------|------------------|
| עיקרי   | 200                   | 1         | 200              |
| שירות   | 12 מ"ר מחסן           | 0.7       | 8.4              |
|   | 38 מ"ר שירות<br>אחר   | 0.4       | 15.2             |
| ממ"ד  | 12                    | 0.85      | 10.2             |
| חצר (תכסית 180 מ"ר)   | 320                   | 0.25      | 80               |
| סה"כ:   |                       |           | 315              |
| שווי מר"א:  |                       |           | ₪ 2,335          |
| שווי מתקבל למגרש:   |                       |           | ₪ 735,525        |
| הפחתה לצורת מגרש +2%<br>הפחתה של -10% לפחת<br>תכנוני ללא אפשרות בנית<br>מרתף - "בניה מוגבלת": |                       |           | ₪ 647,262        |
| הפחתה לטופוגרפיה<br>ואילוצי בניית קיר תמך<br>במגרש:   |                       |           | ₪ 143,915.27     |
| <b>שווי מתקבל למגרש:</b>  |                       |           | <b>₪ 503,000</b> |

9.4. טענות משלימות של הצדדים :

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 15.11.2016 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות :

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיג :

- השימוש היעיל והטוב במגרש הינה בניית בית מגורים עם מרתף. קיימת בשנים האחרונות מגמה ניכרת לבנית מרתפים בבתים והם שווים יותר.
- בהתאם להחלטת רמ"י מס' 1370 מיום 28.07.2014, נקבע כי הבעלות למגרשים בשטח של עד 540 מ"ר, תועבר ללא תמורה. עסקאות ההשוואה שהוצגו הינן בגדר מועד ההחלטה הנ"ל כולל גם עסקאות לפני ובסמוך לגיבוש ההחלטה.
- כמו כן בהחלטת ועדת השגות מיום 01.09.2016, במגרש מס' 734 לפי תכנית עח/36/15 ח"ח 131 בגוש 8212 רח' הכלנית בבית יצחק, לא בוצעה התאמה למעבר מחכירה לבעלות במגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר.

9.4.2. טענות המשיבה ונציגי רמ"י :

- הטופוגרפיה וצורת המגרשים בנתוני ההשוואה די דומים ובאים לידי ביטוי ברמת המחירים.
- הפרש גובה של כ- 30 ס"מ ממפלס הרחוב מהווה בעולם השמאות מפלס ישר ואפילו מהווה יתרון שכן במידה ומבוצע קידוח ממלאים את האדמה ואין צורך בפינוי עפר.
- התב"עות בעמק חפר מאפשרות לבחור בין בניה עילית לבין בניית מרתף, ולכן אין מקום להפחתה עקב מגבלת בניה במרתף, שכן מדובר באותן זכויות בניה ועלויות הבניה יהיו נמוכות יותר כיוון שאין צורך בחפירה.
- עסקאות ההשוואה הינן מאותה הרחבה. אתר העתיקות לא ממוקם ספציפית על החלקה הנדונה.
- שווי לבנוי עילי גבוה יותר משווי בנוי במרתף.

- החלטת רמ"י מס' 1370 בוטלה ובמקומה קיימת החלטה מס' 1487, לכן כיום, במגרשים בשטח של עד 540, ישנו תשלום כנגד העברה לבעלות. במידה ואין התאמה לבעלות החוכר משלם 91% מ- 91% ולא מ- 100%.

## **10. דיון והכרעה:**

### **10.1. שאלת השומה:**

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ההתאמות הרלוונטיות ושיעורן אשר יש להביא בתחשיב השווי ובאופן ניתוח נתוני ההשוואה. לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שומתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה הישירה והתבססה על ניתוח עסקאות מכר למגרשים ריקים מקיבוץ בחן לשנים 2014-2016, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה. בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקת בין הצדדים.

### **10.2. עקרונות השומה:**

#### **10.2.1. מקדמי התאמה:**

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בתחשיב השווי הינם עסקאות מכר למגרשים ריקים הדומים במאפייניהם ביחס למגרש נשוא השומה, לפיכך לא מצאתי מקום להביא בחשבון מקדמי הפחתה למיקום, לצורת מגרש ולאילוטי טופוגרפיה (כולל קיר תמך בעורף המגרש), למעט מקדמי התאמה לזמן ולפינתיות. מקדם התאמה לזמן הינו עד 5% בהתאם למועד ביצוע העסקה בנתוני ההשוואה. מקדם התאמה למגרש פינתי הינו 3%.

#### **10.2.2. איסור בנית מרתף:**

- הוצג מכתב מאת רשות העתיקות מתאריך 17.05.2016, ממנו עולה בין היתר כי המגרש הנדון נמצא בתחומי אתר עתיקות ולכן רשות העתיקות מאשרת בניה על גבי כלונסאות בלבד ובפיקוח ארכיאולוגי צמוד ומתנגדת ולא מאשרת בניית מרתפים במגרש הנדון והצמודים לו.
- בהתאם להוראות התב"ע אין זכויות בניה נפרדות לבניה במרתף, אך ניתנת האפשרות של ניווד זכויות בניה עיליים לקומת המרתף עד לקונטור קומת הכניסה.
- בהתאם לתכנית המגרש הנדון ניתן לנצל את כל זכויות הבניה מעל הקרקע.
- שווי מ"ר עילי גבוה משווי מ"ר תת קרקעי.
- בעת הביקור בסביבת הנכס נמצאו מס' מגרשים בודדים בהם נבנה מרתף. למרות האמור לעיל ולמען הזהירות בשומה זו הובאה בחשבון הפחתה של כ- 5% בגין מגבלת הבניה עצמה.

#### **10.2.3. מפרט כספי מטעם רמ"י למגרש 353 בקיבוץ בחן:**

במסגרת ההשגה שמאי המשיג הציג בפנינו מפרט כספי מטעם רמ"י מיום 27.12.2016, ממנו עולה כי שווי מגרש מס' 353 בקיבוץ בחן הוערך בסך של 755,000 ₪ נכון ליום 07.08.2016. השומה / המפרט הכספי אינם מהווים עסקת השוואה, ולכן לא ניתן להתייחס לנתון זה בתחשיבי השווי.

#### 10.2.4. עלויות פיתוח:

בשומה מטעם המשיג הוצג כנספח לשומה דו"ח הוצאות נוספות למגרש 327 הנדון, החתום ע"י סילס הנדסה ופרויקטים בע"מ, כגון בניית קיר תמך, פינוי פסולת ומילוי חומר לרבות פיזור והידוק. מהתייחסות רמ"י לעלויות הנוספות הנ"ל עולה כי רמ"י אינה מכירה בהן כהוצאות פיתוח נוספות מעבר לעלויות הפיתוח שאושרו ובהתאם לשומה מטעם רמ"י. רכיב הפיתוח אינו רכיב שמאי בעיקרו ואין לנו כל יתרון מקצועי יחסי בקשר אליו. בהתאם למדיניות האגף, שווי הקרקע יקבע ככולל פיתוח ורכיב הפיתוח ינוכה באופן אריתמטי. אומדן הפיתוח יהיה ערך קבוע שנמסר לנו ע"י רמ"י. ככל שקיימת אי הסכמה בין הצדדים לעניין אומדן עלויות הפיתוח כאמור, על הצדדים ללבנה ביניהם. לאור האמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון עלויות פיתוח כפי שאושרו על ידי רמ"י, ממודדים למועד הקובע כדלקמן:

|                                  |           |                                |
|----------------------------------|-----------|--------------------------------|
| ממועד לתאריך הקובע<br>21.01.2016 |           |                                |
| ₪ 168,988.90                     | ₪ 130,467 | כולל מע"מ לתאריך<br>01/02/2006 |
| ₪ 41,286.01                      | ₪ 40,000  | כולל מע"מ לתאריך<br>04/02/2013 |
| ₪ 210,274.91                     |           | סה"כ                           |

#### 10.2.5. התאמה לבעלות:

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1370 היתה בתוקף מיום 28.07.2014 ועד 08/2016. ההחלטה מתייחסת לאפשרות רכישת הבעלות בקרקע לחוכרים בעלי חוזה חכירה למגורים מהוון. נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בתחשיב השומה מהווים מגרשים ריקים בקיבוץ בחן. בהתאם לנהלי רמ"י והחלטת המועצה, במקרים אלו מדובר בתקופת פיתוח לגביה קיים חוזה פיתוח בלבד, לכן לא ניתן היה לרכוש במצב חוזי זה את זכות הבעלות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1370, נכון למועד העסקה. לאור האמור לעיל ולמען הזהירות, מצאתי לנכון לבצע התאמה לבעלות בשיעור 3%.

**10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים :  
עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים למגרשים ריקים בקיבוץ בחן :

| מס"ד | תאריך עסקה | גו"ח   | מס' מגרש | כתובת    | מחיר עסקה   | שטח מגרש במ"ר | מ"מ אקו' | שווי מ"ר מבונה | מקדם התאמה למגרש פינתי | מקדם התאמה לזמן | שווי מ"ר מבונה מתואם |
|------|------------|--------|----------|----------|-------------|---------------|----------|----------------|------------------------|-----------------|----------------------|
| 1    | 28/02/2016 | 8631/4 | 203      | רח' שקד  | 1,280,000 ₪ | 500           | 300.2    | 4,264 ₪        | 1                      | 1               | 4,264 ₪              |
| 2    | 18/02/2016 | 8631/9 | 235      | רח' שקמה | 1,349,998 ₪ | 500           | 300.2    | 4,497 ₪        | 1.03                   | 1               | 4,632 ₪              |
| 3    | 22/02/2015 | 8631/4 | 206      | רח' שקד  | 1,094,000 ₪ | 500           | 300.2    | 3,644 ₪        | 1                      | 1.03            | 3,754 ₪              |
| 4    | 04/11/2014 | 8631/4 | 219      | רח' חרוב | 1,350,000 ₪ | 500           | 300.2    | 4,497 ₪        | 1                      | 1.04            | 4,677 ₪              |
| 5    | 23/10/2014 | 8631/4 | 320      | רח' תאנה | 1,250,000 ₪ | 509           | 302.5    | 4,133 ₪        | 1                      | 1.04            | 4,298 ₪              |
| 6    | 07/10/2014 | 8631/9 | 364      | רח' ערבה | 1,050,000 ₪ | 500           | 300.2    | 3,498 ₪        | 1.03                   | 1.04            | 3,747 ₪              |
| 7    | 14/07/2014 | 8631/1 | 351      | רח' ערבה | 1,550,000 ₪ | 501           | 300.5    | 5,159 ₪        | 1                      | 1.05            | 5,417 ₪              |
| 8    | 07/05/2014 | 8631/4 | 210      | רח' שקד  | 1,100,000 ₪ | 500           | 300.2    | 3,664 ₪        | 1.03                   | 1.05            | 3,963 ₪              |
|      |            |        |          |          |             |               |          |                |                        | ממוצע           | 4,191 ₪              |

הערה: נתון מס' 7 הינו חריג לשנת 2014 ולכן לא הובא בחשבון

**תחשיב שטח אקוויוולנטי לנתוני השוואה מס' 1-4, 6-8 :**

| שטח מגרש          | שטח במ"ר        | מקדם        | שטח אקו'        |
|-------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 500               | 300.2           |             |                 |
| <b>1-4, 6-8</b>   | <b>שטח במ"ר</b> | <b>מקדם</b> | <b>שטח אקו'</b> |
| עיקרי             | 160             | 1           | 160.0           |
| עיקרי מעל 160 מ"ר | 40              | 0.9         | 36.0            |
| חניה מקורה        | 32              | 0.35        | 11.2            |
| מחסן              | 12              | 0.7         | 8.4             |
| שרות אחר          | 6               | 0.5         | 3.0             |
| ממ"ד              | 12              | 0.8         | 9.6             |
| חצר               | 288             | 0.25        | 72.0            |
| סה"כ מ"ר אקו'     |                 |             | <b>300.2</b>    |

**תחשיב שטח אקוויוולנטי לנתון השוואה מס' 5 :**

| שטח מגרש          | שטח במ"ר        | מקדם        | שטח אקו'        |
|-------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 509               | 302.5           |             |                 |
| <b>5</b>          | <b>שטח במ"ר</b> | <b>מקדם</b> | <b>שטח אקו'</b> |
| עיקרי             | 160             | 1           | 160.0           |
| עיקרי מעל 160 מ"ר | 40              | 0.9         | 36.0            |
| חניה מקורה        | 32              | 0.35        | 11.2            |
| מחסן              | 12              | 0.7         | 8.4             |
| שרות אחר          | 6               | 0.5         | 3.0             |
| ממ"ד              | 12              | 0.8         | 9.6             |
| חצר               | 297             | 0.25        | 74.3            |
| סה"כ מ"ר אקו'     |                 |             | <b>302.5</b>    |

**11. תחשיבי השומה:**

|              |      |          |                                       |
|--------------|------|----------|---------------------------------------|
|              |      | 500      | שטח מגרש                              |
| שטח אקוי     | מקדם | שטח במ"ר |                                       |
| 160.0        | 1    | 160      | עיקרי                                 |
| 36.0         | 0.9  | 40       | עיקרי מעל 160 מ"ר                     |
| 11.2         | 0.35 | 32       | חניה מקורה                            |
| 8.4          | 0.7  | 12       | מחסן                                  |
| 3.0          | 0.5  | 6        | שרות אחר                              |
| 9.6          | 0.8  | 12       | ממ"ד                                  |
| 72.0         | 0.25 | 288      | חצר                                   |
| <b>300.2</b> |      |          | סה"כ מ"ר אקוי                         |
| ₪ 4,191      |      |          | שווי מ"ר אקויוולנטי ממוצע             |
| ₪ 3,981      | 5%   |          | מקדם הפחתה בגין מגבלת בניה במרתף כ-   |
| ₪ 4,104      | 3%   |          | מקדם התאמה לבעלות -                   |
| ₪ 1,232,070  |      |          | סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח  |
| ₪ 210,275    |      |          | עלויות פיתוח                          |
| ₪ 1,021,795  |      |          | סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח   |
| ₪ 870,000    |      |          | סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ ופיתוח במעוגל |

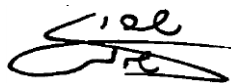
**12. השומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס' 327, עפ"י תב"ע עח/מק/8/70 ותב"ע עח/מק/10/70, גוש 8631 חלקות 1 (חלק) ו-9 (חלק), הממוקם בשכונת ההרחבה בקיבוץ בחן, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, הינה בסך:

**₪ 870,000 (שמונה מאות ושבעים אלף ש"ח).**

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות 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,

שרון שומר

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז תל אביב והמרכז

העתקים: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - [dovv@land.gov.il](mailto:dovv@land.gov.il)

מר סילס בר - בעל הזכויות בנכס.