

תאריך עברי : י"ג אדר תשע"ח
תאריך לועזי : 28 פברואר 2018
מס' תיק רמ"י : 32628579א
מס' אופק : 32098
שכ"ט : 6.08

מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מצדה 87, תל-מונד
makovern@gmail.com

מר יהודה שני
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
ראובן 20, נס ציונה
shaniye@zahav.net.il

לכבוד
מר ליאור דהן
קידום עסקות, עסקי חיפה
רמ"י צפון
liord@land.gov.il

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
קרקע למגורים, חלקה 47 בגוש 11307 – זכרון יעקב**

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 24/10/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – מגורים, בחלופות שלהלן:
 - א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.
 - ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה שני ביום 27/07/2017 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם מר משה משעלי, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 23/08/2017 - **להלן: "המשיג"**.
- 1.3 בתאריך 13/12/2017 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים. ביום 14/12/2017, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25/12/2017.
- 1.4 ביום 15/12/2017 העביר לידנו שמאי המשיג היתר בניה ותחשיב.
- 1.5 עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בנושא שווי הנכס ובעניין הפחתת שביל הגישה למגרש העורפי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	11307.
חלקה	:	47 (בשלמות).
שטח המגרש	:	1,033 מ"ר.
מהות הנכס	:	השטח לפי תשריט רמ"י מס' 32628579 א מיום 17/07/2017.
כתובת עירונית	:	קרקע למגורים.
	:	רחוב העלייה 14, זיכרון יעקב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה, מועד שומת שמאי רמ"י, היינו 17/07/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

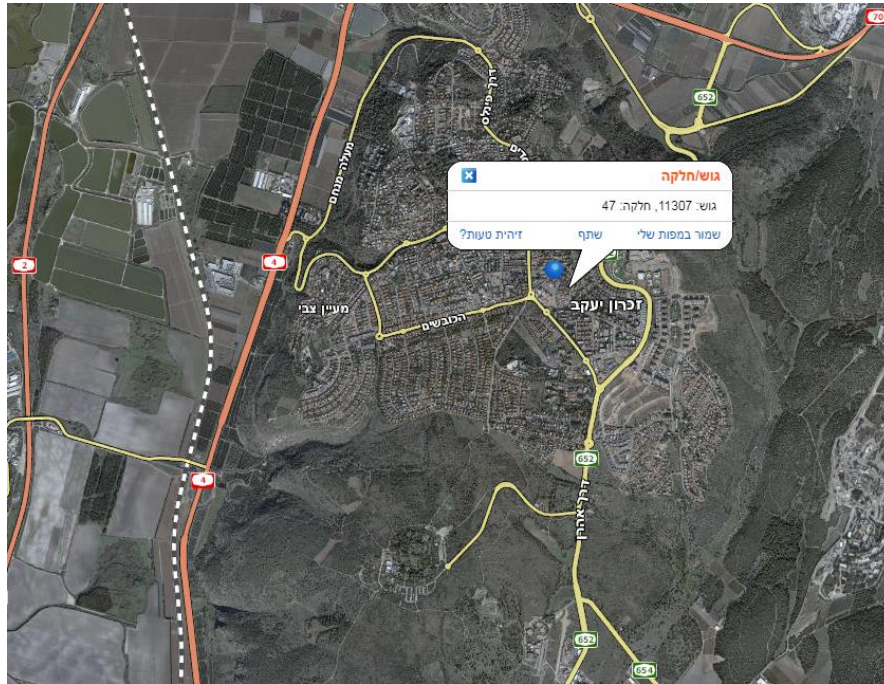
ביקור בנכס נערך ביום 06/02/2018 על ידי הח"מ ועל ידי מר עידן ויינשטיין, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס נמצא ברחוב העלייה בזיכרון יעקב, רחוב העלייה הינו מקיף שכונת "הגורן" ממזרח ומצפון. באזור "דרך שרה" מאופיין בבניה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה. רחוב העלייה הינו רחוב המקיף את השכונה ממזרח ומצפון, מאופיין בבניה נמוכה ישנה ובמבני ציבור כגון: מגרשי ספורט ובתי כנסת, קניון וגן מרכזי. הפיתוח הסביבתי מלא הכולל בין היתר: קווי חשמל ותקשורת, מדרכה מאבנים משתלבות ומפרכי חניה.

תרשים סביבת הנכס:



מאתר govmap

הנכס:

הנכס הנישום הינו חלקה 47 בגוש 11307, המהווה מגרש 47 לפי תב"ע ש/351 ביעוד מגורים א', שטח המגרש כ- 1,033 מ"ר.

המגרש - בנוי על המגרש בית מגורים בחלקו העורפי ומבנה נוסף בחזית, הגישה אל המבנים באמצעות גרם מדרגות ושביל מתוך המגרש. מבחינה טופוגרפית קיים במגרש שיפוע קל ממערב למזרח. גבולות המגרש:

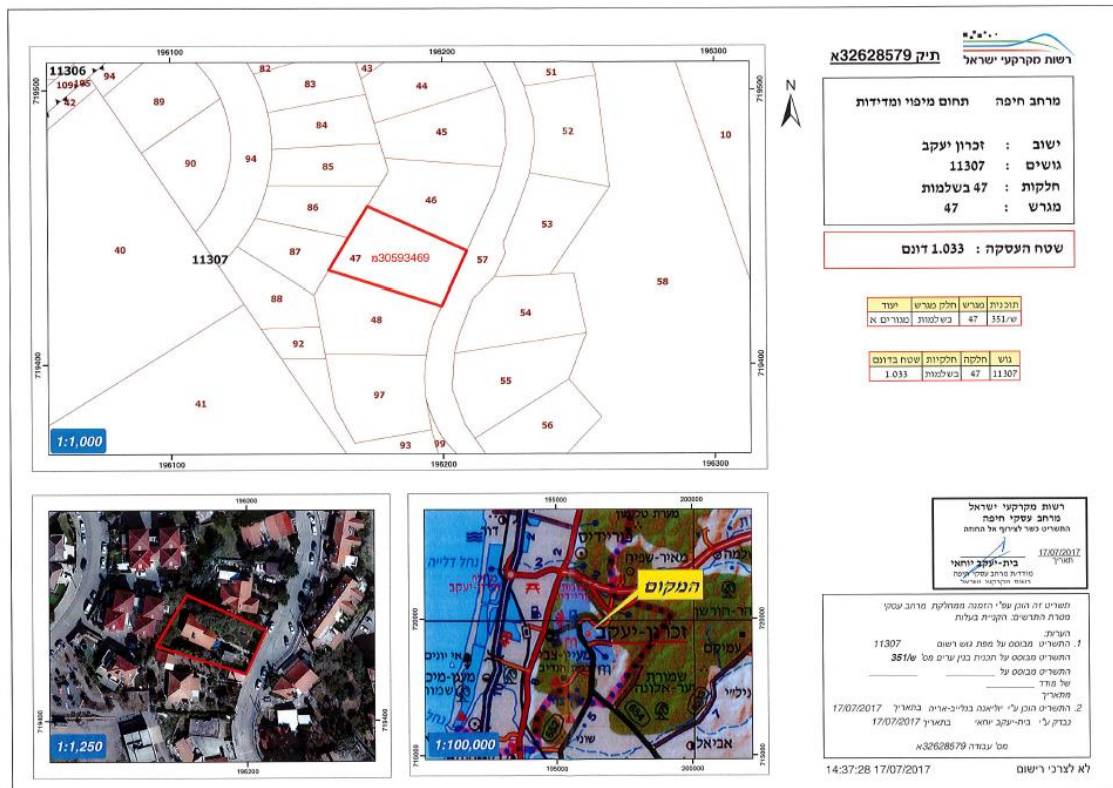
ממזרח: חזית המגרש, מתוחמת ע"י גדר אבן ובטון ומעל מעקה ברזל ושני שערי כניסה לבית מברזל. הגישה לבית מרחוב העלייה ובו מדרכות אבן משתלבת, מפרץ חניה, עמודי חשמל מברזל עם תאורת רחוב. עובר כבל חשמל מעל המגרש ולאורך החזית.

ממערב: עורף המגרש, קיים מגרש גובל בעל מפלס גבוה יותר מהמגרש הנדון ועליו בית מגורים, בגבול המגרשים קיים קיר תמך מבטון עם פתחים לניקוז.

מצפון: עמוד תקשורת וגידור ומעברו מגרש בנוי.

מדרום: גידור ומעברו מגרש בנוי.

תשריט לנכס הנישום :



תמונה לנכס:



קיר תמד בעורף המגרש



חזית המגרש

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19/12/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 11307 חלקה 47, רשות מקומית – זיכרון יעקב.
שטח רשום	: 1,033 מ"ר.
בעלי הזכויות	: קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	: משעלי בת חן שירה, החלק בזכות - 1/2. משעלי משה, החלק בזכות - 1/2. חכירה ראשית, קיימת מגבלה בהעברה ובירושה.
הערות	: הערה בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מס' 4786 עמ' 4853 מיום 19/07/1999.
משכנתה	: רשומה משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ מתאריך 09/11/2016.

הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון חתום (לא צוין תאריך חתימה) בין מנהל מקרקעי ישראל לבין דה כהן זיוה וישראל, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר	: גוש 11307 חלקה 47.
השטח המוחכר	: 1,033 מ"ר.
תקופת החכירה	: 49 שנים, החל מתאריך 01/10/1996 ועד לתאריך 30/09/2045.
מטרת החכירה	: בניה חד-משפחתית.
קיבולת בניה	: לא צוין.

8. המצב תכנוני:

להלן טבלה המרכזת את עיקר התכניות החלות על הנכס שבנדון:

מסד	מס' התוכנית	פרסום למתן	מס' ילקוט
1	ש/1121/א	17/04/2005	5391
2	ש/מק/950/א	23/04/2002	5068
3	ש/מק/961/א	04/12/2000	4939
4	ש/מק/960/ד	04/12/2000	4939
5	ש/555	20/06/1996	4420
6	ש/351	05/01/1986	3289
7	ש/300	03/02/1983	2889
8	ג/451	09/04/1964	1082

להלן פירוט עיקר נתוני התכנון החלים על הנכס :

8.1. תכנית מתאר מפורטת ש/1121/א:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מפורטת ש/1121/א שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5391 ביום 17/04/2005.
התכנית הנה תכנית מתאר מפורטת ש/1121/א זכרון יעקב, עיקר מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה, חלק אי שיחול על שטחי המגורים בתחום שטח שיפוט של זכרון.
בהתאם לסעיף 9.7 להוראות התכנית, שטחי השרות יהיו כדלקמן :
לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן, מחסן דירתי עד 8 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.

8.2. תכנית מפורטת ש/מק/950/א:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת ש/מק/950/א שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5068 ביום 23/04/2002.
תכנית זו הינה הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון ועדה מקומית "שומרון" ומטרתה העיקרית שינוי בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
בהתאם לסעיף 6 להוראות התכנית, קיימת חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע החלה בין היתר על אזור מגורים א', בתנאים הבאים :
שטח מחסן לא יפחת מ-6 מ"ר ושטח זה יכלל במניין שטחי השרות. גובה תקרת המחסן עד 2.2 מ' מדוד מרצפתו. תותר הקמת מחסן בנפרד וזאת בהתאם לסעיף 8 להוראות התכנית.

8.3. תכנית ש/351:

מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תכנית ש/351 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3289 ביום 05/01/1986.
יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר זכרון יעקב (ש/11) ומהווה שינוי לתרש"צ 2/24/1. הוראות תכנית זאת עדיפות על ההוראות האחרות.
מטרת התכנית לאפשר תוספת בניה לבניינים קיימים באזורים עד 1 – 2 קומות.
מגרש מס' 47 ביעוד כ-"אזור מגורים א".
הוראות בניה: תורשה בנייה מקסימלית עד 36% ברוטו.
מרווחים מינימליים מותרים בתחום תכנית זו יהיו: מרווח קדמי ואחורי 4 מ', מרווח צדדי 3 מ'.

8.4. תכנית ג/451 (ש/11):

מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תכנית ג/451 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1082 ביום 09/04/1964.
תכנית זו תחול על שטח המועצה המקומית זיכרון יעקב.

באזור מגורים א' יותרו זכויות הבניה כדלקמן:

- גודל מגרש מינמלי : 1000 מ"ר או כפי שקיים.
 השטח המותר לבניה בכל קומה : 15% לקומה, 2 יח"ד לדונם ומבנה חוץ 5%.
 מספר קומות : 2.
 קווי בניין : צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

הערת הח"מ: צוין בכתב יד 36% שזה תואם למצב התכנוני של תכנית מספר ש/351.

8.5. תכנית רישוי:

הועברה לידינו תכנית בקשה להיתר בניה מס' 1293/74 שאושרה ביום 27/01/1974. מהות הבקשה: להוסיף לבית קיים 1.5 חדרים, מטבח וחדר ביטחון. להלן סיכום שטחי הבניה המוצעים לפי תכנית רישוי זו:

חדרים		שטח כולל לבניה במ"ר			
מוצע	קיים	סה"כ במ"ר	מוצע	קיים	קומה
1.5	2.5	115.65	67.35	48.30	א
		16.00		16.00	בניין עזר

8.6. ריכוז וסיכום המצב התכנוני:

להלן טבלה המסכמת את הזכויות במגרש שבנדון בהתאם למצב התכנוני העדכני:

האזור	גודל מגרש מינמלי	שטח בניה ברטו	שטח בניה לקומה	יח"ד לדונם	מספר הקומות	שטח שרות		
						ממ"ד	מחסן	חניה מקורה
מגורי א	1000 מ"ר או כפי שקיים	36%	15%	2	2	עפ"י התקן	עד 8 מ"ר	עד 15 מ"ר

הערה: אין מחלוקת בין הצדדים לגבי המצב התכנוני.

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
חלופה א' – 1,853,000 ₪	חלופה א' – 1,630,000 ₪
חלופה ב' – 2,877,000 ₪	חלופה ב' – 2,190,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת החילוץ מבתים בנויים, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב¹:

4 עסקאות למגרשים בנויים בין השנים 2016-2017 בזיכרון יעקב (רחובות הדס, אף על פי כן, השלושה והעליה) שהתמורה עבורן נעה בטווח 1,999,999 - 3,300,000 ₪. בניכוי יזמות (5%) ועלויות בניה (2,000-5,000 ₪/מ"ר) בהתאמה לצפיפות (לחלק מהעסקאות) ומניתוח שטח אקו' בעסקאות ההשוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה בטווח 6,167 - 7,982 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח. מתקבל אומדן שווי מתואם ממוצע בסך 6,786 ₪/מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וכולל מע"מ².

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן שווי מתואם למ"ר מבונה בסך 6,786 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ, נקבע לפי הממוצע שהתקבל מניתוח עסקאות המכר לנכסים בנויים בגישת החילוץ.
- מקדם אקו' 1 ניתן לשטח העיקרי, לחצר ניתן מקדם 0.25 ועבור חצר שגודלה מעל 340 מ"ר ליחיד אחת ניתן מקדם 0.2, מקדם 0.5 ניתן עבור מחסן ומקדם 0.3 ניתן עבור חניה.
- ניתוח מ"ר מבונה בחלופה 1: שטח עיקרי 160 מ"ר * 1 + חצר צמודה 340 מ"ר * 0.25 + יתרת חצר 533 מ"ר * 0.20 = 351.60 מ"ר.
- ניתוח מ"ר מבונה בחלופה 2: שטח עיקרי 371.88 מ"ר * 1 + מחסן 12 מ"ר * 0.50 + מוסך 30 מ"ר * 0.30 + חצר 619 מ"ר * 0.25 = 541.63 מ"ר.
- פיתוח: הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים לצמוד קרקע ברמת פיתוח משופרת לפי 360 ₪/מ"ר קרקע ו-155 ₪ למ"ר מבונה.

9.2.3. תחשיב שומת המשיב³:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

351.6	סה"כ שטח מבונה אקו' (מ"ר)
6,786	אומדן שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח (ש"ח/מ"ר)
2,386,126	שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח (₪)
217,715	סה"כ פיתוח (ש"ח) (בהתאם לפרק ה' ס' 7)
2,168,411	יתרה לקרקע ללא פיתוח
1,853,342	אומדן שווי קרקע בניכוי מע"מ (₪)
1,853,000	במעוגל (₪)

¹ ראה טבלה בע"מ 6 לשומת המשיב.

² לפרוט ניתוח עסקאות ההשוואה ראה עמוד 10 לשומת המשיב.

³ ליתר פרוט ראה שומת המשיב בע"מ 8.

חלופה 2 : אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת (2 יח"ד)

541.63	סה"כ שטח מבונה אקוו' (מ"ר)
6,786	אומדן שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח (ש"ח/מ"ר)
3,675,760	אומדן שווי הקרקע (ש)
309,112	הוצאות פיתוח (ש)
3,366,648	יתרה לקרקע ללא פיתוח
2,877,477	אומדן שווי קרקע בניכוי מע"מ ופיתוח (ש)
2,877,000	במעוגל (ש)

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מבתים בנויים, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג⁴:

4 עסקאות מכר לבתים בנויים בין השנים 2016-2017 בזיכרון יעקב (רחובות הדס, השלושה, סטרומה וספינת האגוז) שהתמורה עבורן נעה בטווח 2,000,000 - 3,300,000 ש. בניכוי רווח יזמי (5%-8%) ועלויות בניה (2,500 - 6,000 ש/מ"ר) ומניתוח שטח אקוו' בעסקאות ההשוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה בטווח 5,286-6,311 ש כולל מע"מ וכולל פיתוח. בהתאמה לזמן ולטופוגרפיה⁵ (5% לחלק מהעסקאות) מתקבל אומדן שווי מתואם ממוצע בסך 6,060 ש/מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וכולל מע"מ⁶.

בנוסף, ניתח שמאי המשיג עסקת מכר בנכס נשוא השומה מתאריך 04/11/2015: שטח המגרש 1,033, שטח בנוי 116 מ"ר, שטח מחסן 15 מ"ר, התמורה בגין העסקה 2,720,000 ש. מניתוח מ"ר אקוו' לעסקה, הגיע לשווי מ"ר אקוו' 5,100 ש⁷.

משקלול הנתונים, נתוני ההשוואה ועסקת מכר נשוא השומה, מתקבל אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 5,500 ש כולל מע"מ ופיתוח.

לצורך אינדיקציה בלבד, מצייך שמאי המשיג הכרעה בהשגה ראשונה בזיכרון יעקב, גוש 11374 חלקה 60, שווי למ"ר מבונה למועד קובע 26/09/2015, לפי 5,073 ש למ"ר ולאחר התאמות, נקבע בסך 5,580 ש כולל פיתוח וכולל מע"מ.

⁴ ראה טבלה בע"מ 9 לשומת המשיג.

⁵ ראה סעיף 9.4 לשומת המשיג.

⁶ לפרוט ניתוח עסקאות ההשוואה ראה ע"מ 9 לשומת המשיג.

⁷ ליתר פרוט ראה שומת המשיג בע"מ 10.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- אומדן שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' בסך 5,500 ש"ח כולל פיתוח וכולל מע"מ, נקבע ע"י שקלול הממוצע שהתקבל מניתוח עסקאות המכר לנכסים בנויים בגישת החילוץ עם ניתוח עסקת מכר נשוא השומה.
- מקדם אקווי' 1 ניתן לשטח העיקרי, עבור חצר ניתן מקדם 0.25 ועבור חצר שגודלה מעל 340 מ"ר ליח"ד אחת ניתן מקדם 0.2, מקדם 0.5 ניתן עבור שטח שרות (מחסן), מקדם 0.35 ניתן עבור חניה ומקדם 0.1 ניתן עבור שביל גישה ליח"ד עורפית. ניתנה תוספת של 10% בגין צפיפות נמוכה בחלופה 1.
- ניתוח מ"ר מבונה בחלופה 1: שטח עיקרי 160 מ"ר * 1 + חצר צמודה 340 מ"ר * 0.25 + יתרת חצר 533 מ"ר * 0.20 = 386.76 מ"ר מבונה.
- ניתוח מ"ר מבונה בחלופה 2: שטח עיקרי 371.88 מ"ר * 1 + מחסן 12 מ"ר * 0.50 + חניה 30 מ"ר * 0.30 + חצר 569 מ"ר * 0.25 + שביל להולכי רגל 50 מ"ר * 0.10 + הפחתה לעורפיות 0.95 ליח"ד 2 העורפית מתקבל סה"כ לשתי יח"ד 522.05 מ"ר.
- פיתוח: הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים לצמוד קרקע ברמת פיתוח משופרת לפי 360 ש"ח/מ"ר מבונה קרקע ו-155 ש"ח למ"ר מבונה.

תחשיב שומת המשיג⁸:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

386.76				סה"כ מ"ר אקו'
5,500				שווי מ"ר אקווי'
2,127,180				מתקבל (כולל התאמה לצפיפות נמוכה - תוספת 10%)
1,632,021				בניכוי מע"מ ופיתוח:
1,630,000				במעוגל בש"ח

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת (2 יח"ד)

מהות	סה"כ
סה"כ שטח אקווי' יח"ד 1	264.07
סה"כ שטח אקווי' יח"ד 2	257.99
סה"כ ל-2 יח"ד:	522.05
שווי מ"ר אקו'	5,500
מתקבל:	2,871,285
בניכוי מע"מ ופיתוח	2,189,891
במעוגל בש"ח	2,190,000

⁸ ליתר פירוט ראה שומת המשיג בע"מ 11-12.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 13/12/2017, ממסמכים ומתגובות העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

יש להתייחס לצורה ולטופוגרפיה המשופעת הקיימת במגרש הנדון ביחס לכלל המגרשים בסביבה, וביחס לעסקות ההשוואה.

יש להביא בחשבון את עניין הצפיפות, העורפיות ואת שביל הגישה שיעבור דרך המגרש החזיתי ולתת על כך התאמה.

9.4.2. טענות המשיב:

השומה מפרטת את הכל.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה מגרש המשמש למגורים הנאמד בשתי חלופות:

חלופה א' - אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע לפי זכויות חוזיות לפי 160 מ"ר מבונה.
חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע בהתאם לתב"ע מאושרת + פוטנציאל.
אין מחלוקת בין הצדדים לעניין החלופות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בנושא שווי הנכס ובעניין הפחתת שביל הגישה למגרש העורפי.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. גישת השומה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, שמאיי הצדדים נקטו בשומתם בגישת החילוץ לאומדן שווי הקרקע. גישת השוואה הישירה מעסקות בקרקע הינה גישת השומה המועדפת לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע. מבדיקה שנערכה על ידינו, נמצאו עסקות השוואה לקרקע רלוונטיות למועד הקובע ולכן התבססנו בהכרעה זו על גישת השוואה.

10.2.2. נתוני השוואה:

שמאיי הצדדים התבססו על עסקות מכר של בתים בנויים מסביבת הנכס הנדון. כאמור, גישת החילוץ בעלת תוקף נמוך לעניין אומדן השווי ועל כן בחרתי שלא להתייחס לעסקות מכר לנכסים בנויים וזאת מאחר ואותרו עסקות רלוונטיות בקרקע.

לעניין העסקה בנכס נשוא השומה מיום 04/11/2015 בסך של 2,720,000 ₪. בהתאם לדיווח לרשויות המס העסקה דווחה כקרקע, אולם, בעת הביקור בנכס נראה כי קיימים על המגרש שני מבנים וותיקים, כאשר המבנה הגדול הינו בשימוש למגורים. לנוכח האמור, מאחר וישנו ספק מה העסקה גילמה ולא הוצג בפנינו חוזה המכר לעסקה במקרה הנדון הגעתי לכלל דעה ששימוש בנתון זה כנתון השוואה עלול להביא תוצאה מוטעית לשווי הקרקע.

לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 11374 חלקה 60 בה קבע שמאי המשיג שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות בסך של 5,580 ₪ כולל מע"מ. יובהר כי שמאי המשיג ציין את אותה הכרעה זו כאינדיקציה בלבד, כמו כן, אין מדובר בעסקה עפ"י התקינה ולא תובא להתייחסות בח"מ.

לאור האמור נתוני ההשוואה אשר הובאו על ידינו הינם 3 עסקות לקרקע שנעשו בין השנים 2015 - 2016 ברחוב גאולים בזיכרון יעקב, למגרשים בשטח של 379 - 404 מ"ר, שהתמורה עבורן נעה בין 1,300,000 ₪ - 1,750,000 ₪.

מקור העסקאות הנ"ל הינו מאתר רשות המיסים, "מידע נדל"ן". בהתאם למידע ממקור זה ומעיון בפלטים של מערכת שע"מ, עסקאות אלו דווחו כעסקאות לקרקע.

מביקור שנערך, עולה כי נכסי השוואה נמצאים בשכונה המאופיינת בבניה ישנה בה בתי מגורים דו-משפחתיים שכל הנראה בחלקם נבנה מבנה חדש על הקיים וחלקם בתים שעברו הריסה ובניה מחדש.

כאמור, ובסבירות גבוהה שהעסקאות הנ"ל שיקפו שווי קרקע כריקה אך יחד עם זאת יש לקחת בחשבון את תרומת פיתוח החצר, תשתיות ומחוברים בתוך שטח המגרש. מכאן, בהתחשב בכך שהמחוברים ישנים ויש מקום להרוס מבנים אלה לצורך ניצול מיטבי בקרקע בהתחשב במכלול הנתונים לעיל, הובאה על ידינו הפחתה בסך של 20,000 ₪ בעסקות ההשוואה בגין תרומת פיתוח חצר, תשתיות ומחוברים.

מעיון בתב"ע ומבדיקה מול הוועדה המקומית "שומרון" עולה כי נכסי השוואה ממוקמים באזור מגורים ב', עפ"י תכנית ש/445, ולהם זכויות בניה כדלקמן:

שטח בניה ברוטו – 48%.

שטח בניה לקומה – 30%.

שטח מבנה עזר – 5%.

ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ליחיד⁹.

10.2.3. מקדמי התאמה:

התאמה למועד: בשומת המשיב לא בוצעה התאמה לזמן לעסקאות ההשוואה, לעומת זאת בשומת המשיג בוצעה התאמה לזמן של 5% לחלק מהעסקאות, שני הצדדים הביאו עסקאות מהשנים 2016-2017. בהכרעה זו בוצעה התאמה למועד בשיעור של כ- 4% לשנה עבור כל אחת מעסקאות ההשוואה.

⁹ בהתאם לביורר במשרדי הוועדה שומרון.

התאמה למקום: עסקות ההשוואה אשר הובאו על ידינו לצורך קביעת ערכי הבסיס הן עסקאות לקרקע בשכונה המרוחקת ממרכז המושבה. אני בדעה כי עסקאות אלו הינן רלוונטיות לקביעת ערכי הבסיס תוך כדי הפעלת מקדמי התאמה בגין מיקום עדיף לנכס הנדון בשיעור של 10% במס"ד 1-2 הגובלות ברצועת מגורים ומעברה שטחה פתוח לכוון צפון מזרח, ובמס"ד 3 נתנה תוספת של 15%.

התאמה לטופוגרפיה: ע"פ אומדן גרפי של שיפוע הקרקע שנערך על ידינו מאתר המפות הממשלתי govmap, נמצא כי קיים שיפוע ממערב למזרח ומביקור בנכס ניתן להתרשם כי אכן יש שיפוע. לפיכך ניתן מקדם הפחתה בשיעור 3% לעסקות 1 ו-2.

התאמה לצפיפות נמוכה: בחלופה א' יש להביא בחשבון מקדם עבור צפיפות נמוכה. שמאי המשיג נקט במקדם 1.1 עבור נכסי ההשוואה שהביא. בהכרעה זו מצאנו לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה 1.15 וזאת בהתאמה לנכסי ההשוואה שהובאו על ידינו.

הפחתה למיקום עורפי: מסכים עם שמאי המשיג שהפחית 5% עבור מיקום עורפי ליח"ד השניה.

התאמה לבעלות: ביחס לנתוני ההשוואה אשר הובאו על ידינו שהינם בבעלות קרן קיימת לישראל תינתן התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3%.

10.2.4. שטח אקוויוולנטי:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין קיבולת הבניה לפי זכויות חוזיות (חלופה א'), אין גם מחלוקת לגבי שטח המגרש הנדון שהינו בגודל 1,033 מ"ר.

בחלופה ב', עפ"י תב"ע ש/351, שמאי המשיג הביא בחשבון כי משטח החצר נגרעו 50 מ"ר עבור שביל גישה ליח"ד עורפית ונקט במקדם 0.1 עבור שטח זה. מאומדן גרפי גס שנערך על ידינו באתר המפות הממשלתי govmap, נמצאו 50 מ"ר אלה סבירים כשביל גישה, גם מקדם 0.1 אשר הובא על ידי השמאי אומץ על ידינו בחישוב השטח האקו'.

לעניין החצר, מקבל עמדת הצדדים בעניין החצר בגודל של 619 מ"ר עבור 2 יח"ד בחלופה ב' וטענת שמאי המשיג בעניין שביל הגישה ליחידה העורפית שיש להביא בחשבון. בהכרעה זו, יובא מקדם 0.25 עבור חצר עד 250 מ"ר וליתרת חצר, יובא בחשבון מקדם ההתאמה בשיעור 0.2 לחצר מעל 250 מ"ר ועד 400 מ"ר ולחצר מעל 400 מ"ר ניתן מקדם 0.15.

לעניין שטחי השרות, שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.5 עבור מחסן בגודל 6 מ"ר ומקדם 0.30 - 0.35 עבור חניה בגודל 15 מ"ר. מאחר והתכנית מתירה שטח מחסן שלא יופחת מ- 6 מ"ר או עד 8 מ"ר ליח"ד הגעתי לכלל דעה לאמץ מקדם 0.50 עבור מחסן דירתי בגודל 6 מ"ר ומקדם 0.35 עבור חניה בגודל 15 מ"ר.

לעניין שטח הממ"ד מבירור מול משרדי הועדה ומעיון בעסקות ההשוואה, הגעתי לכלל דעה שיש מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"ד בהתפלגות ניתוח השטחים המבונים, הן בנייתם נתוני שטח מבונה אקו' בנתוני ההשוואה והן בנייתם שטח מבונה בנכס הנדון, כמו כן, עניין זה לא הובא בתחשיבי שמאי הצדדים.

בחלופה ב' - בעניין נקיטת מקדם 1 לזכויות בניה של 36% שהובא בחשבון ע"י הצדדים הינו מקובל.

10.2.5. עלויות פיתוח:

בשומות הצדדים הובאו עלויות פיתוח בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, סעיף 7, עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה משופרת למגורים צמודי קרקע: עלות לכל מ"ר קרקע ברמה משופרת לפי 155 ש/מ"ר, עלות לכל מ"ר מבונה ברמה משופרת 360 ש/מ"ר. מסיור בסביבת הנכס ניתן להתרשם כי הפיתוח הסביבתי מלא ועל כן אין מחלוקת בין הצדדים. אך בשונה מעמדות הצדדים, עלויות הפיתוח שיובאו בהכרעה זו הינם לפי עלויות הפיתוח ברמה רגילה במידוד ליום הקובע.

<u>עלויות פיתוח נורמטיביות לפי קווים מנחים - חלופה א'</u>			
מ"ר מבונה	מ"ר קרקע	טופוגרפיה	מגורים
310 ש	130 ש	מישורית ונוחה	צמודי קרקע
160	1,033	שטח במ"ר	
49,600 ש	134,290 ש	עלויות פיתוח לפי יחוס	
	183,890 ש	סה"כ עלויות פיתוח לנכס	
	185,729 ש	ממודד (מדד דצמבר 2016)	
<u>עלויות פיתוח נורמטיביות לפי קווים מנחים - חלופה ב'</u>			
מ"ר מבונה	מ"ר קרקע	טופוגרפיה	מגורים
310 ש	130 ש	מישורית ונוחה	צמודי קרקע
437.88	1,033	שטח במ"ר	
135,743 ש	134,290 ש	עלויות פיתוח לפי יחוס	
	270,033 ש	סה"כ עלויות פיתוח לנכס	
	272,733 ש	ממודד (מדד דצמבר 2016)	

יתר טענות שהועלו:

10.2.6. במסמכים שהגישו הצדדים וכן בדיון הועלו טענות שונות מעבר לאמור לעיל. לאחר שבחנתי טענות אלו הגעתי למסקנה כי אינן רלוונטיות ולא מצאתי מקום להתייחס אליהן.

10.2.7. ההערכה הנה לזכות בבעלות מלאה בקרקע כריקה ופנויה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים אינם מאפשרים את קביעת שווי הבסיס לקרקע ביעוד מגורים בצורה מובהקת. באופן כללי, הצדדים הסתמכו על מסד נתונים מעסקות לנכסים בנויים, בהן נדרשת גישת החילוץ. כאמור, גישת החילוץ בעלת תוקף נמוך לעניין אומדן השווי וכאשר קיימות עסקות לקרקע בסביבת הנכס הן עדיפות לקביעת השווי בגישת ההשוואה.

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס, בחנתי עסקות לקרקע מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומפלטס ממערכת שע"מ, כמפורט להלן:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש/חלקה	תמורה (ש)	שטח במ"ר	התאמה למועד	התאמה למקום	התאמה לטופוגרפיה	הפחתה של 10% מגבלה בהעברה ובירושה*	מתן הפחתה לתרומת פיתוח חצר ומחוזרים לשווי	שווי מתואם	סה"כ שטח אקוי במ"ר	שווי מתואם למ"ר אקוי
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	17/01/2016	11296/20	ש"ח 1,750,000	387	1.06	1.10	0.97	0.90	ש"ח 20,000	ש"ח 1,761,357	267	ש"ח 6,597
2	11/11/2015	11296/18	ש"ח 1,429,998	379	1.07	1.10	0.97	0.90	ש"ח 20,000	ש"ח 1,449,353	262	ש"ח 5,532
3	18/08/2015	11298/21	ש"ח 1,300,000	404	1.08	1.15	1.00	0.90	ש"ח 20,000	ש"ח 1,433,140	278	ש"ח 5,155
ממוצע												
בהתאמה לבעלות 3% חילוק												
במעגל שווי מ"ר מבונה אקוי' בממוצע כולל מע"מ וכולל פיתוח												
											0.97	ש"ח 5,930

*התאמה למגבלה בהעברה: ביחס לעסקות להשוואה אל מול הנכס הנישום הובא בחשבון הפחתה בגין הגבלה בנסח רישום, הובאה בחשבון מקדם הפחתה במקדם 0.90.

ניתוח שטח מ"ר מבונה אקוי' בנתוני ההשוואה לעיל:

- ✓ חישוב מ"ר אקוי' למגרש בגודל 387 מ"ר ביעוד מגורים ב' לפי תכנית ש/445.
- ✓ תקנון התכנית מקנה 2 יח"ד בגודל מגרש מינימלי או כפי שקיים לפיכך אני בדעה שיש להביא בחשבון שני ממ"דים עבור שתי יח"ד.

<u>ניתוח שטח אקוויולנטי בעסקה 1</u>			
שטח - 387 מ"ר		בניה בכל הקומות ברוטו 48%	
תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקווי' (מ"ר)
קומת קרקע (30%)	116.10	1.00	116.10
קומה א	69.66	0.90	62.69
ממ"ד	24.00	0.90	21.60
חצר	227.55	0.25	56.89
מבני עזר (5%)	19.35	0.50	9.68
		סה"כ	267

חישוב מ"ר אקוי למגרש בגודל 379 מ"ר ביעוד מגורים ב' לפי תכנית ש/445. ✓

ניתוח שטח אקוויולנטי בעסקה 2			
בניה בכל הקומות ברוטו 48%			שטח - 379 מ"ר
שטח אקווי (מ"ר)	מקדם	שטח (מ"ר)	תיאור
113.70	1.00	113.70	קומת קרקע (30%)
61.40	0.90	68.22	קומה א
21.60	0.90	24.00	ממ"ד
55.59	0.25	222.35	חצר
9.48	0.50	18.95	מבני עזר (5%)
262	סה"כ		

חישוב מ"ר אקוי למגרש בגודל 404 מ"ר ביעוד מגורים ב' לפי תכנית ש/445. ✓

ניתוח שטח אקוויולנטי בעסקה 3			
בניה בכל הקומות ברוטו 48%			שטח - 404 מ"ר
שטח אקווי (מ"ר)	מקדם	שטח (מ"ר)	תיאור
121.20	1.00	121.20	קומת קרקע (30%)
65.45	0.90	72.72	קומה א
21.60	0.90	24.00	ממ"ד
59.65	0.25	238.60	חצר
10.10	0.50	20.20	מבני עזר (5%)
278	סה"כ		

11. תחשיבי השומה:

חלופה א' - שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות			
סה"כ	מקדם אקו'	1,033	שטח מגרש (מ"ר)
160.00	1.00	160	שטח בניה
62.50	0.25	250	חצר עד 250 מ"ר
30.00	0.20	150	חצר מעל 250 מ"ר ועד 400 מ"ר
70.95	0.15	473	יתרת חצר מעל 400 מ"ר
323.45			סה"כ שטח אקו'
₪ 5,930			שווי מ"ר מבונה
₪ 6,820	1.15		התאמה לצפיפות נמוכה ביחס לגודל מגרש
₪ 2,205,929			שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ
₪ 185,729			סה"כ עלויות פיתוח
₪ 2,020,200			שווי הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ
₪ 1,726,667	1.17		בניכוי מע"מ (17%)
₪ 1,727,000			במעוגל
חלופה ב' - שווי הקרקע לפי תב"ע + פוטנציאל			
סה"כ	מקדם אקו'	1,033	שטח מגרש (מ"ר)
		371.88	שטח לבניה (36%)
יחידה 1 חזית			
185.94	1.00	185.94	שטח לבניה
3.00	0.50	6	מחסן
10.80	0.90	12	ממ"ד
5.25	0.35	15	חניה
5.00	0.10	50	שביל גישה ליח"ד עורפית
61.89	0.25	247.56	
271.88			סיכום ליחידת החזית
יחידה 2 עורפית			
185.94	1.00	185.94	שטח לבניה
3.00	0.50	6	מחסן
10.80	0.90	12	ממ"ד
5.25	0.35	15	חניה
62.50	0.25	250	חצר עד 250 מ"ר
9.52	0.20	47.6	חצר מעל 250 מ"ר ועד 400 מ"ר
277.01			סיכום ליחידה העורפית
263.16	0.95		התאמה לעורפיות
535.04			סה"כ שטח אקו'
₪ 5,930			שווי מ"ר מבונה
₪ 3,172,787			שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ
₪ 272,733			סה"כ עלויות פיתוח
₪ 2,900,054			שווי הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ
₪ 2,478,679	1.17		בניכוי מע"מ (17%)
₪ 2,479,000			במעוגל

חצר : 1,033 מ"ר - 371.88 בניה - 12 מ"ר מחסנים - 30 מ"ר חניות = 619.12 מ"ר (בשומות הצדדים חושב 619 מ"ר) - 24 מ"ר לממ"ד¹⁰ מתקבל שטח חצר בגודל של 595.12 מ"ר ומשטח זה יש לקזז שטח של 50 מ"ר לשביל גישה ליחידה עורפית).

¹⁰ שלא הובא בחשבון ע"י הצדדים.

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 47 בגוש 11307 הממוקם ברחוב העלייה בזיכרון יעקב, כריק ופנוי, לפי זכויות חוזיות (חלופה א') ולפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל (חלופה ב'), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בסך:

12.1. חלופה א': 1,727,000 ₪ (מיליון שבע מאות עשרים ושבעה אלף שקלים חדשים)

12.2. חלופה ב': 2,479,000 ₪ (שני מיליון ארבע מאות שבעים ותשעה אלף שקלים חדשים)

הערכים הנקובים 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.

בכבוד רב,

באסל בלאו - שמאי מקרקעין מחוזי

העתק:

מר אריק בן שימול, מ"מ ראש תחום שמאות רמ"י.