



תאריך עברי: כ"ט/סיון/תש"פ  
תאריך לועזי: 21 יוני 2020  
מס' תיק רמ"י: 52990636A  
מספרינו (אופק): 36998  
לקביעת שכ"ט: 9.07 יח' שומה

לכבוד:

גב' נעמה חבאני, מר אורן שמני, מר מרום גולי,  
צוות חוזים לדורות, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, שמאי מקרקעין ב"כ המשיגים  
מרחב עסקי מרכז, רמ"י, בדוא"ל: בדוא"ל:  
בדוא"ל: [naamah@land.gov.il](mailto:naamah@land.gov.il) [orenminhal2015@gmail.com](mailto:orenminhal2015@gmail.com) [guli@maromg.gmail.com](mailto:guli@maromg.gmail.com)

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>[1]</sup> - גוש 8550 חלקה 9 (בחלק), מגרש 7B, שדי חמד**

## 1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 03/07/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין פיצול מגרש.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורן שמני ביום 24/02/2019 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס מר ליאור דינמו וגב' רות דינמו יחזקאל באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מרום גולי מיום 16/05/2019 – להלן: "המשיג".
- 1.3. להלן חלופות השומה:
  - 1.3.1. חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 500 מ"ר לזכויות בנייה של 160 מ"ר.
  - 1.3.2. חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 500 מ"ר עפ"י תביע + פוטנציאל.
- 1.4. בתאריך 21/11/2019 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאי מר שרון שומר, השמאים מטעם הצדדים ומר אלדד חיימי שמאי מקרקעין מאגף חוזים לדורות מטעם רמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 01/12/2019, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15/12/2019.
- 1.5. ביום 04/12/2019 העביר לידנו המשיב את מסמכי ההשלמה הכוללים הסכם מכר בנכס הנדון

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.



משנת 2012 ומסמך עלויות פיתוח בנחלות.

ביום 22/12/2019 מסר המשיג את תגובתו לעניין המסמכים שהועברו על ידי שמאי רמ"י.

**1.6.** הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי הקרקע, קביעת שווי מ"ר מבונה, מקדמי התאמה והפוטנציאל לזכויות בניה נוספות.

**2. זיהוי הנכס:**

גוש : 8550  
חלקה : 9 (בחלק)  
שטח החלקה : 2,246 מ"ר  
מגרש : 7B עפ"י תב"ע שד/32/130  
מהות הנכס : מגרש לבניה צמודת קרקע  
מיקום הנכס : רח' אורן, שדי חמד

**3. הזכויות המוערכות:**

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה 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 : 26/11/2018.

**5. מועד הביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 03/06/2020 על ידי עידן מוצפי מתמחה במשרדינו.

**6. תיאור הנכס והסביבה:**

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקה 9 (חלק) בגוש 8550 בשטח כולל של 500 מ"ר, מגרש 7B עפ"י תב"ע שד/32/130 ביעוד למגורים הממוקם ברחוב אורן במושב שדי חמד.

**6.1. הסביבה:**

שדי חמד הינו מושב באזור השרון השייך למועצה אזורית דרום השרון.  
המושב גובל ממזרח בכביש מס' 444 והמועצה המקומית ג'לג'וליה, ממערב לאזור התעשייה "עתיר ידע" בכפר סבא, מצפון בשטחים חקלאיים ומערב מושב נווה ימין ובדרום בכביש מס' 531.  
המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע במגרשי ההרחבה, משקי עזר, נחלות ושטחים חקלאיים.  
רח' הדס, הינו דו סיטרי, הממוקם בחלק הצפון מזרחי של המושב.  
הפיתוח בסביבת הנכס מלא.



**תרשים סביבת הנכס:**



**6.2. הנכס:**

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלק מחלקה 9 בגוש 8550 בשטח של 500 מ"ר, מגרש מגורים מס' 7B שפוצל מנחלה מס' 9 עפ"י תכנית שד/32/130. להלן גבולות החלקה:

- צפון - חלקה מס' 10 המהווה נחלה חקלאית ועליה בית מגורים ומבנה תעשייתי בעורף.
- דרום - חלקה מס' 8 המהווה נחלה חקלאית ועליה בית מגורים.
- מזרח - חזית החלקה הפונה כלפי רחוב אורן ומעברו בית מגורים.
- מערב - שביל מעבר הכולל גדר ומעברה שטח פתוח הכולל תוואי מסילת הרכבת.

נכון למועד הביקור בנכס בעורף הנחלה בנוי בית מגורים דו קומתי בבניה חדשה.



**תמונות מהנכס**



**7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:**

**7.1. נסח רישום:**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון,  
שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 11/06/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:  
זיהוי ומיקום: גוש 8550 חלקה 9; לשכת רישום פתח תקווה.  
שטח רשום: 2,246 מ"ר  
בעלי הזכויות: רשות הפיתוח – בשלמות



## 8. המצב תכנוני :

### 8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום :

מס' התכנית	י"פ	מועד פרסום תוקף	מהות
שד/1000	2725	05/07/1981	תכנית מתאר
שד/32/130	7845	15/06/2018	פיצול מגרשי מגורים

### 8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון :

ייעוד	:	אזור מגורים א'
שטח מגרש כללי	:	500 מ"ר
מס' יחידות דיור	:	1
מס' קומות	:	2
שטח עיקרי	:	200 מ"ר
שטחי שירות	:	58 מ"ר (12 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר חנייה מקורה)
תכסית	:	160 מ"ר

### 8.3. תשריט המגרש :



### 8.4. זכויות בניה פוטנציאליות

- בהתאם לחו"ד תכנונית של רמ"י מיום 12/11/2018 :
- ניתן להרחיב את זכויות הבניה ביחידת הדיור, עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בכפוף להכנת תוכנית בנין עיר בסמכות וועדה מקומית כמפורט :
- תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי בשיעור של 7% משטח המגרש.
  - תוספת שטח שרות בקומת מרתף, בתכסית מגרש.



## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וכולל מע"מ בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב	המשיג
1	1,478,700 ₪	900,000 ₪
2	2,060,857 ₪	1,086,000 ₪

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה תוך חילוץ שווי הקרקע

מעסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב<sup>1</sup>:

- 5 עסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע ממועדים 2016-2018, שטחי המגרשים 485-511 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע 5,580 ₪.

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ שווי הקרקע ניכה יזמות בשיעור 10%, עלויות בנייה בסך 4,600-5,700 ₪.
- התאמה לבעלות מקדם 0.95.
- מקדמי שווי: עיקרי-1, ממ"ד 0.75, מרתף 0.4, חניה 0.35, חצר 0.25, שרות 0.6.
- מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין מגרש הגובל בשטח ליעוד למסילת ברזל.
- פוטנציאל תוספת זכויות עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה:
  - תוספת של 7% משטח המגרש, נקבעה דחיה של 3 שנים למימוש הזכויות בהליך של הקלה, בשיעור היוון של 5%.
  - תוספת שטחי שרות, זכויות בניה למרתף, מותרות עפ"י תיקון 101 בתכנית 100% משטח המגרש. בבחינת השימוש המיטבי של שטחי הבניה בקומת המרתף ובהתייחס למאפייני המגרש הונח כי ייבנה מרתף בשטח של 100 מ"ר.
  - בחישוב הפוטנציאל לתוספת שטח מכוח תיקון 101, הובא בחשבון דחיה של 3 שנים, בשיעור היוון של 5%, המבטאת את הזמן הסביר הנדרש לאישור תכנית בסמכות וועדה מקומית.
- היטל השבחה – לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בעת קביעת שווי הפוטנציאל התכנוני. בהתאם לחוות דעת משפטית שנערכה ע"י רמ"י מיום 29/11/2017, אין להפחית היטל השבחה צפוי במסגרת עריכת שומה לקביעת שווי נכס עבורו נדרש תשלום דמי חכירה מהוונים. בהתאם להחלטת מועצה 1553 וקודמותיה, מרכיב היטל השבחה

<sup>1</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 9-6 לשומת המשיב



מגולם בשיעור הגבייה משווי הקרקע.

- עלויות פיתוח – בהתאם למסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות מיום 18/05/2016. בהתאם לרמת פיתוח משופרת, כפי שקיים בשדי חמד הכוללת שיפוע קרקע של עד 12%. עלות פיתוח לפיצול מגרש מחלקת המגורים של הנחלה ליחידה עורפית, עלות הפיתוח למגרש בשטח של עד 800 מ"ר, כאשר לבינוי המוצע אין השפעה על שווי הפיתוח, הינה 90,000 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
שטח מגרש	500		
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	80	1	80
עיקרי קומה	80	1	80
יתרת חצר	420	0.25	105
סך שטח אקו'			
	265		
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 5,580		
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 1,478,700		

חלופה 2- זכויות לפי תב"ע+פוטנציאל			
שטח מגרש	500		
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי קומה	100	1	100
חניה	36	0.35	12.6
ממ"ד	12	0.75	9
מחסן	10	0.5	5
יתרת חצר	342	0.25	85.5
סך שטח אקו'			
	312.1		
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 5,580		
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 1,741,518		
תוספת שווי בגין פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 319,339		
סה"כ שווי המגרש עפ"י תב"ע+פוטנציאל כולל מ"מ ופיתוח			
	₪ 2,060,857		

תחשיב פוטנציאל תוספת שטח לפי תיקון 101			
שטח מגרש	500		
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח	35	1	35
הפסד חצר	-35	0.25	-8.75
מרתף כשטח	100	0.4	40
סך שטח אקו'			
	66.25		
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 5,580		
סה"כ תוספת שווי לפי תיקון 101 כולל מע"מ ופיתוח			
	₪ 369,675		
דחייה למימוש 3 שנים בשיעור היוון 5%			
	₪ 319,339		

מחוז תל – אביב והמרכז



### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה תוך חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר כפי שהציג המשיג, עסקאות מכר בשכונת ההרחבה במושב שדי חמד ומכרזי רמ"י בשכונת ההרחבה במושב ירחיב, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג<sup>2</sup>:
- 5 עסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע ממועדים 2016-2018, שטחי המגרשים - 485 מ"ר.
  - 2 מכרזי רמ"י במושב ירחיב מתאריך 06/09/2017 למגרש בשטח של 491 מ"ר ומכרז מתאריך 17/02/2019, למגרש בשטח של 524 מ"ר.
  - שווי מ"ר מבונה משוקלל כולל פיתוח ומע"מ 3,700 ₪.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ שווי הקרקע ניכה יזמות בשיעור 10%, עלות בנייה בסך 6,000 ₪ למ"ר.
- מקדמי שווי: עיקרי 1, ממ"ד 1, מרתף 0.4, מחסן 0.5, חניה 0.35, חצר 0.25.
- מקדמי הפחתה לנתוני ההשוואה ממושב שדי חמד:
  - התאמה למגרש הגובל במסילת רכבת 10%.
  - הפחתה בגין סמיכות המגרש לקו מתח גבוה 5%.
  - הפחתה בגין סמיכות לתעלת ביוב פתוחה 5%.
  - עורפיות – 10%
- הפחתה למיקום 10% - באזור הנכס, אזור הנחלות הפיתוח וותיק וכולל שימושי פל"ח וחקלאות ואילו אזור ההרחבות כולל פיתוח ברמה גבוהה ומאופיין בבניה מחודשת.
- מקדמי הפחתה לנתוני ההשוואה, מכרזים ממושב ירחיב:
  - 10%, בגין מגרש עורפי.
  - 10%, הפחתה בגין מיקום מגרש פנימי במגרש.
  - 10% תוספת להתאמה בין המושבים.
  - 10% הפחתה בגין סמיכות המגרש למסילת ברזל, קו מתח גבוה וסמיכות לתעלת ביוב.
- מסילת ברזל – במרחק של כ- 150 מ', מהמגרש הנדון מצוי תוואי מסילת הרכבת המזרחית, בעוד שנכסי ההשוואה, נהנים משקט וצביון כפרי. נשוא השומה יהיה חשוף למטרדי רעש מהרכבת. בהתאם להכרעה בוועדת השגות מיום 31/05/2015, במגרש מס' 123 א', מחצית חלקה 233 בגוש 10151, רח' נורית 10 ב', בנימינה. נקבעה הפחתה בשיעור של 15%, לנכס המצוי במרחק של כ- 350 מ' מתוואי מסילת ברזל המשמשת את קו הרכבת ת"א – חיפה. זאת כאשר בין הנכס לבין המסילה קיימים מס' בתים

2 ליתר פירוט ראה עמ' 22-20 לשומת המשיג.





#### נוספים.

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 24/07/2017, גוש 7257 חלקה 77, בה הוערך שווי מגרש בישוב אלישמע לצורך גביית דמי חכירה מהוונים. נקבעה הפחתה בשיעור של עד 10% בגין מסילת רכבת המצויה במרחק של כ- 200 קו מתח גבוה – במרחק של כ- 150 מ' מערבית למגרש הנדון מצוי קו מתח גבוה. בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 27/11/2011 מגרשים 177 ו-178 במושב חוגלה. נקבעה הפחתה בשיעור של 10%, בגין מיקום המגרשים במרחק של כ- 80 מ' מתוואי קו מתח חשמל גבוה. בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 15/12/2011, מגרשים בהרחבה במושב תרום, נקבעה הפחתה בשיעור של 15%, בגין מיקום מגרשים במרחק של כ- 100 מ' מתוואי קו מתח חשמל.
- תעלת ביוב – מערבית למגרש ובמרחק של כ- 150 מ"ר קיימת תעלת ביוב פתוחה, ממנה עולים ריחות רעים. בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 24/07/2017, גוש 7257 חלקה 77 הוערך שווי מגרש בישוב אלישמע בהפחתה בשיעור של 5%, בגין מפגע תברואתי. עורפיות – נשוא השומה מהווה מגרש עורפי, הממוקם בעורף הנחלה. למגרש ניתן להגיע באמצעות שביל מעבר צר. יש להפחית מעלות המגרש, את עלות ההקמה של שביל הגישה בסכום כולל של 80,000 ₪.
- התאמת זמן - החל משנת 2016, לא חלה עליית מחירים ולכן לא נקבעה התאמת זמן.
- תכנית להקמת תחנת כח, תת"ל 91, מקודמת עפ"י החלטת ממשלה מחודש אפריל 2017. בהתאם לתוכנית מתוכננת הקמת תחנת כח במרחק אווירי של כ- 1.4 ק"מ, מהמגרש הנדון. ההשלכות בהקמת תחנת כח, טרם הוטמעו ברמת מחירי הנכסים בסביבה, עם זאת עשויה להיות השפעה על שווי הנכסים בסביבה.
- לא קיים פוטנציאל לתוספת זכויות בניה כמפורט:
  - זכויות הבניה נקבעו בהתאם לתוכנית פיצול נקודתית שד/32/130 שאושרה בשנת 2018. תיקון 101 בדבר תוספת זכויות הבניה לשטח עיקרי ומרתף אושרו בשנת 2014. אילו זכויות הבניה לתוספת שטח עיקרי ותוספת מרתף היו כדאיות כלכלית, יכלו להיות מוטמעות בתוכנית הנקודתית לפיצול המגרש מהנחלה. משלא הוטמעו זכויות אילו, אין בהן תרומה לשווי הנכס.
  - כמו כן, היקף הזכויות המתקבל עפ"י שומת הרשות זכויות עפ"י תכנית שד/32/130 + הזכויות עפ"י תיקון 101 הינו לבית מגורים בהיקף חריג שאינו תואם את דרישות השוק ולא ברור כי לאור צורת המגרש ניתן לממש זכויות אילו.
- פוטנציאל תכנוני בהתאם לקווים המנחים פרק כט' – נקבע כי הפוטנציאל התכנוני חייב להיות מוחשי עם סבירות גבוהה כי אכן ימומש. בנכס הנדון לא קיימת תכנית בהפקדה להגדלת זכויות לפי תיקון 101 ותכנית הפיצול עודכנה ב- 2018. לכן לא קיים פוטנציאל מוחשי בנכס. ככל שקיים פוטנציאל למימוש זכויות עפ"י תיקון 101, כנטען בשומת הרשות, הפוטנציאל מגולם במגרשי ההרחבה, בהם ניתן לקדם תוכנית מפורטת

#### מחוז תל – אביב והמרכז



עפ"י תיקון 101. מתבסס על החלטת וועדת השגות מיום 18/02/2018 במושב גני עם הקובעת כי הפוטנציאל לתוספת יח"ד ותוספת זכויות טרם הבשיל. החלטה נוספת של וועדת השגות מיום 04/10/2018 במושב גנות נקבע כי עסקאות ההשוואה מגלמות את הפוטנציאל להקלות. בהתאם לקווים המנחים ובהתאם להחלטות בוועדת השגות לא קיים בנכס פוטנציאל מוחשי וככל שקיים הינו מגולם בנתוני ההשוואה.

- עלויות פיתוח בהתאם לקווים המנחים כמפורט: 130 ₪ למ"ר קרקע ו-310 ₪ למ"ר מבנה, בתוספת הצמדה למועד הקובע. עלויות הפיתוח בשומת המשיב הינה נמוכה ואינה משקפת עלות פיתוח ראוייה.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
שטח מגרש	500	מקדם	שטח אקוי'
מהות	שטח		
עיקרי ק"ק	80	1	80
עיקרי קומה	80	1	80
יתרת חצר	420	0.25	105
סך שטח אקוי'			
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח		3,700 ₪	
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח		980,598 ₪	
עלות הקמת שביל גישה ותאורה		80,000 ₪	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ		900,598 ₪	
<b>שווי במעוגל</b>		<b>900,000 ₪</b>	

חלופה 2 - זכויות לפי תב"ע+פוטנציאל			
שטח מגרש	500	מקדם	שטח אקוי'
מהות	שטח		
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי קומה	100	1	100
חניה	36	0.35	12.6
ממ"ד	12	1	12
מחסן	10	0.5	5
יתרת חצר	342	0.25	85.5
סך שטח אקוי'			
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח		3,700 ₪	
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח		1,165,987 ₪	
פוטנציאל- לא קיים פוטנציאל מוחשי		לא קיים	
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ		1,165,987 ₪	
עלות הקמה שביל גישה ותאורה		80,000 ₪	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ		1,085,987 ₪	
<b>שווי במעוגל</b>		<b>1,086,000 ₪</b>	



#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 21/11/2019 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### 9.4.1. טענות המשיג:

- הפחתה למיקום - מגרשים הממוקמים בלב המושב שווים פחות מאשר בשכונת ההרחבה ולכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס.
- בנכס הנדון צורת המגרש משפיעה על התכנון המיטבי ולכן יש להביא בחשבון התאמה בגין צורתו האי רגולרית של המגרש.
- אין להביא בחשבון פוטנציאל בגין תיקון 101. פיצול המגרש עפ"י תב"ע עדכנית משנת 2018 ואילו תיקון 101 אושר בשנת 2014. אם היו רוצים לממש הזכויות, הן היו נכללות בתב"ע שהוכנה.
- בסביבת הנכס אין כדאיות כלכלית לבניית הזכויות הנוספות והבנייה באזור הינה בגבולות 200-160 מ"ר. אם קיים פוטנציאל לתוספת זכויות, הפוטנציאל קיים גם בנכסי ההשוואה, כך שהפוטנציאל מגולם.
- מקדמי ההתאמה שנקבעו הינם בהתבסס על הכרעות קודמות.
- עלויות הפיתוח בשומת רמ"י הינן נמוכות מדי ויש לפעול עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

##### 9.4.2. טענות המשיב:

- אזור ההרחבות עדיף מהאזור הוותיק במושב ואין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס.
- במסגרת תיקון 101 לחוק קיימת אפשרות לתוספת זכויות בנייה במגרש ולכן בחלופה מס' 2 יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הקיים ואין רלוונטיות למימוש או אי מימוש הזכויות בפועל.

##### 9.4.3. טענות נציג רמ"י מר אלדד חיימי, שמאי מקרקעין מאגף חוזים לדורות:

- מגרש B13, נמכר בשנת 2012, תמורת 2.5 מיליון ₪ והיטל השבחה חל על הקונה, זכויות הבניה הינם 220 מ"ר על מגרש 500 מ"ר. העסקה נעשתה מבלי שהיה ידוע מה יהיו זכויות הבניה עפ"י תב"ע ובלי אישור הפיצול. העסקה מעידה על הערכי שווי שאינם במתאם להתאמות שנקבעו ע"י המשיג.
- הפוטנציאל התכנוני בהתאם לתיקון 101 - יש להביא בחשבון זכויות אילו, המהוות זכויות מוחשיות עפ"י הקווים המנחים. אין רלוונטיות באם בעלי הזכויות בחרו לא לממש את תוספת זכויות הבניה. הזכויות מהוות פוטנציאל.
- בשומות אגף חוזים לדורות, לא מפחיתים היטל השבחה מאחר והוא מגולם בשיעור הגבייה שרמ"י גובה על הזכויות.
- בקביעת שווי מ"ר מבונה נקבע השווי על הצד המקל עם נתוני ההשוואה עפ"י זכויות בתב"ע ולא זכויות חוזיות.



- במגרשי השוואה, הממוקמים בשטח ההרחבות, לא בהכרח ניתן להוסיף מרתף ושטחי בניה נוספים, כיוון שהמגרשים מבונים ואינם ריקים ופנויים. לא ניתן להשוות בין נשוא השומה שהינו מגרש ריק לנכסי השוואה הכוללים מבנה בשטח של 150 מ"ר עם זכויות נוספות במרתף.
- בשכונת ההרחבות קיימת צפיפות גבוהה.

## 10. דין והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת חלקית את נתוני השוואה שהוצגו ע"י הצדדים. הצדדים הציגו 5 עסקאות מכר ממושב שדי חמד. בהתאם לתקינה השמאית, השתמשתי ב- 4 עסקאות מכר מהשנים 2016-2019 בעלי האיכות הגבוהה ביותר מהמושב בו ממוקם הנכס ובמועד שלא ירחק משנתיים מהמועד הקובע. תוצאות מכרז רמ"י למגרשים במושב ירחיב, שהוצגו ע"י המשיג, דורשים התאמה למיקום ומאחר וקיימים נתוני השוואה מהמושב בו ממוקם הנכס, נתונים אלו לא הובאו בחשבון. כאמור לעיל בהתאם לתקינה השמאית נעשה שימוש בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר. עסקאות מכר ממושב שדי חמד בו ממוקם הנכס הינם מהמנים מעסקאות השוואה ישירה במושב ירחיב שהינו מושב בעל אופי שונה.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. מקדמי התאמה:

- התאמה למיקום - איני מקבלת את טענת המשיג כי יש לקבוע מקדם הפחתה למיקום בין חלקת מגורים בעורף הנחלה לבין מגרשי ההרחבה. אזור ההרחבות כולל צפיפות גבוהה, מול מגורים בעורף הנחלה הנהנה מצפיפות נמוכה. החסרונות והיתרונות במגורים בעורף הנחלה למול מגורים באזור ההרחבות מתקזזים.
- מקדם הפחתה למגרש הסמוך למסילת הרכבת – אני מקבלת את הסכמת הצדדים ובהתאם נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 10%.
- מקדם הפחתה בגין קירבה לקו מתח גבוה, עורפיות וסמיכות לתעלת ביוב – הפחתה בשיעור של 5%.
- עלויות התאמה וביצוע שביל גישה למגרש – הזמנת השומה ע"י רמ"י הינה לשווי המגרש כריק ופנוי. עלויות התאמה אינן מובאות בחשבון בשומות עבור רמ"י.
- התאמת זמן - אני מקבלת את הסכמת הצדדים, לעניין אי קביעת התאמת זמן.
- התאמה לבעלות - בהתאם להחלטות מועצת רמ"י 1478 מיום 05/09/2016, ומיום 18/09/2017, נקבעה התאמה לבעלות בשיעור של 3%, למגרשים בשטח של 280 – 540



מ"ר.

▪ **פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בניה:**

אני מקבלת את עמדת המשיב לעניין הפוטנציאל תכנוני של תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 101, לחוק התכנון והבניה. מטרת השומה הינה קביעת שווי המגרש לרכישת בעלות בקרקע. בהתאם למטרת השומה, יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה מעבר לתב"ע הנקודתית בנכס הנדון, במקדם דחיה למימוש של 3 שנים בשיעור היוון 6%.

▪ **עלויות פיתוח:**

בתחשיבי נקבעו עלויות הפיתוח בהתאם לבחינה שנערכה ע"י מהנדס הבקרה מטעם רמ"י מיום 18/05/2016 לפיתוח נורמטיבי בסיסי שיש להביא בחשבון בעת קביעת שווי זכות הבעלות בחלקת המגורים. שווי הפיתוח מתייחס לשטח מגרש מפוצל מחלקת מגורים של הנחלה של עד 800 מ"ר, בשיפוע קרקע של עד 12%, פיצול יחידה עורפית – סך של 83,000 ₪ כולל מע"מ ובהצמדה למועד הקובע סך 87,157 ₪. המשיג קבע את עלויות הפיתוח בהתאם לקווים המנחים. ככל שקיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין עלויות פיתוח יש לפנות ישירות לרמ"י.



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

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

#### 10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	בנוי במ"ר	שנת בנייה	שטח מגרש במ"ר	עלות הבניה	שווי קרקע בניכוי יזמות וע.בניה	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
1	13/10/2016	8551/13	האורן 1	2,800,000 ₪	100	2003	485	560,430 ₪	2,106,237 ₪	349	6,037 ₪
2	01/03/2017	9064/37	חיטה 175	3,350,000 ₪	172	1997	511	963,940 ₪	2,226,537 ₪	349	6,383 ₪
3	27/06/2018	8551/43	חיטה 233	3,500,000 ₪	240	2005	500	1,345,032 ₪	1,988,301 ₪	353	5,638 ₪
4	24/01/2019	8551/27	גפן	3,100,000 ₪	196	2004	500	1,098,443 ₪	1,853,938 ₪	353	5,257 ₪
											5,829 ₪
										0.97	6,009 ₪
										0.9	5,408 ₪
										0.95	5,138 ₪

- זכויות הבניה - עפ"י תוכנית שד/9/130 ותוכנית שד/16/130, עיקרי מקדם 1, מרתף מקדם 0.5, ממ"ד מקדם 1, חניה מקורה מקדם 0.3, מחסן/שטח שרות 0.6, חצר מקדם 0.25.
- עלויות בניה – בהתאם למחירון דקל בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% + מע"מ, למועד הקובע ובהפחתת פחת בהתאם לגיל המבנה.
- יזמות – בהתאם לקווים המנחים, לבניה צמודת קרקע.

#### 10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובע שווי בסיס למ"ר מבונה בסך 5,138 ₪.

### 11. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
שטח מגרש	500		
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי ק"ק	80	1	80
עיקרי קומה א	80	1	80
יתרת חצר	420	0.25	105
סך שטח אקוי'			265
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			5,138 ₪
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			1,362,000 ₪



חלופה 2- זכויות לפי תב"ע+פוטנציאל			
		500	שטח מגרש
			<b>מהות</b>
	<b>מקדם</b>	<b>שטח</b>	<b>שטח אקוי'</b>
	1	100	עיקרי ק"ק
	1	100	עיקרי קומה א'
	0.3	36	חניה
	1	12	ממ"ד
	0.6	10	מחסן
	0.25	342	יתרת חצר
		314.3	סך שטח אקוי'
		₪ 5,138	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
		₪ 1,614,821	שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח
		₪ 286,000	תוספת שווי בגין פוטנציאל
		₪ 1,901,000	שווי הקרקע כולל פוטנציאל עתידי במעוגל

שווי פוטנציאל לפי תיקון 101			
		500	שטח מגרש
			<b>מהות</b>
	<b>מקדם</b>	<b>שטח</b>	<b>שטח אקוי'</b>
	1	35	תוספת שטח עיקרי-7%
	0.25	-35	הפסד חצר
	0.5	80	מרתף כשטח שירות
		66.25	סך שטח אקוי'
		₪ 5,138	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
		₪ 340,381	סה"כ תוספת שווי לפי תיקון 101 כולל מע"מ ופיתוח
			ערך נוכחי של תרומת הפוטנציאל לשווי הנכס, בחישוב דחיה לאישור תוכנית מפורטת
	6%	3	₪ 286,000



## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת בנכס שבנדון, הידוע כחלקה מס' 9 בגוש 8550 הממוקם ברח' האורן, במושב שדי חמד, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות בחוזים לדורות כמפורט:

12.1 חלופה 1 : 1,362,000 ₪ (מיליון שלוש מאות שישים ושתיים אלף ₪)

12.2 חלופה 2 : 1,901,000 ₪ (מיליון תשע מאות ואחת אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

אורלי רפאל

שמאית מקרקעין מחוזית  
מחוז תל אביב והמרכז

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





### נספח שווי קרקע ללא עלויות פיתוח

#### חלופה 1

שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	1,362,000 ₪
עלויות פיתוח	87,157 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	1,274,843 ₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	1,089,609 ₪
	17%

#### חלופה 2

שווי הקרקע כולל פוטנציאל עתידי במעוגל	1,901,000 ₪
עלויות פיתוח	87,157 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	1,813,843 ₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	1,550,293 ₪
	17%