

תאריך עברי : א' אב תשע"ז
תאריך לועזי : 24 יולי 2017
מס' תיק רמ"י : 52772190א
מספרינו (אופק) : 29724
לקביעת שכ"ט : 5.6 יח' שומה

לכבוד :

מר עופר נקש	מר גולי מרום	הגב' רעות חיו
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג	צוות לקידום עסקות משקי עזר
דרך בגין 46, תל אביב יפו	משק 41, מושב ירחיב	והרחבות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י
ofer@bnshamaim.co.il	gulimarom@gmail.com	reuthi@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

מגרש המיועד למגורים צמוד קרקע, גוש 7257 חלקה 77 (בשלמות)

סמטת הצאלון, מושב אלישמע

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 01.01.2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות לנכס הנדון למלוא קיבולת הבניה עפ"י תב"ע שד/25/434, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 21.08.2016 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר מגידש נסים באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר גולי מרום מיום 19.10.2016 – להלן: "המשיג".
- 1.3. בתאריך 07.02.2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגי הצדדים כדלקמן : מטעם המשיג: הגב' עינת מגידש, בעלת הזכויות בנכס הנדון, ומר גולי מרום שמאי מקרקעין שמאי מקרקעין. מטעם המשיבה: מר עופר נקש, שמאי מקרקעין. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12.02.2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 05.03.2017.
- 1.4. ביום 07.02.2017 העביר לידנו שמאי המשיג העתק (עדכון מיום 31.08.2016) של מפה טופוגרפית, שנערכה על ידי מודד מוסמך, של החלקה הנדונה.
- 1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן שווי הנכס, מאפייני הנכס, נתוני ההשוואה (בחלק) ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש : 7257
חלקה : 77 (בשלמות)
שטח החלקה : 423 מ"ר
מהות הנכס : קרקע למגורים - לבניית יח"ד צמודת קרקע
כתובת עירונית : סמטת הצאלון, אלישמע

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 המשיבה, דהיינו לתאריך : 05.07.2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19.06.2017 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש ביעוד ביעוד מגורים א', הממוקם בסמטת הצאלון, בחלקו המזרחי של מושב אלישמע.

6.1 הסביבה:

אלישמע הוא מושב הממוקם באזור השרון, בסמוך לערים כפר סבא והוד השרון ושייך למועצה אזורית דרום השרון.

המושב ממוקם מדרום למושב נווה ימין ולכביש אזורי מס' 531, וממזרח לכביש ארצי מס' 40.

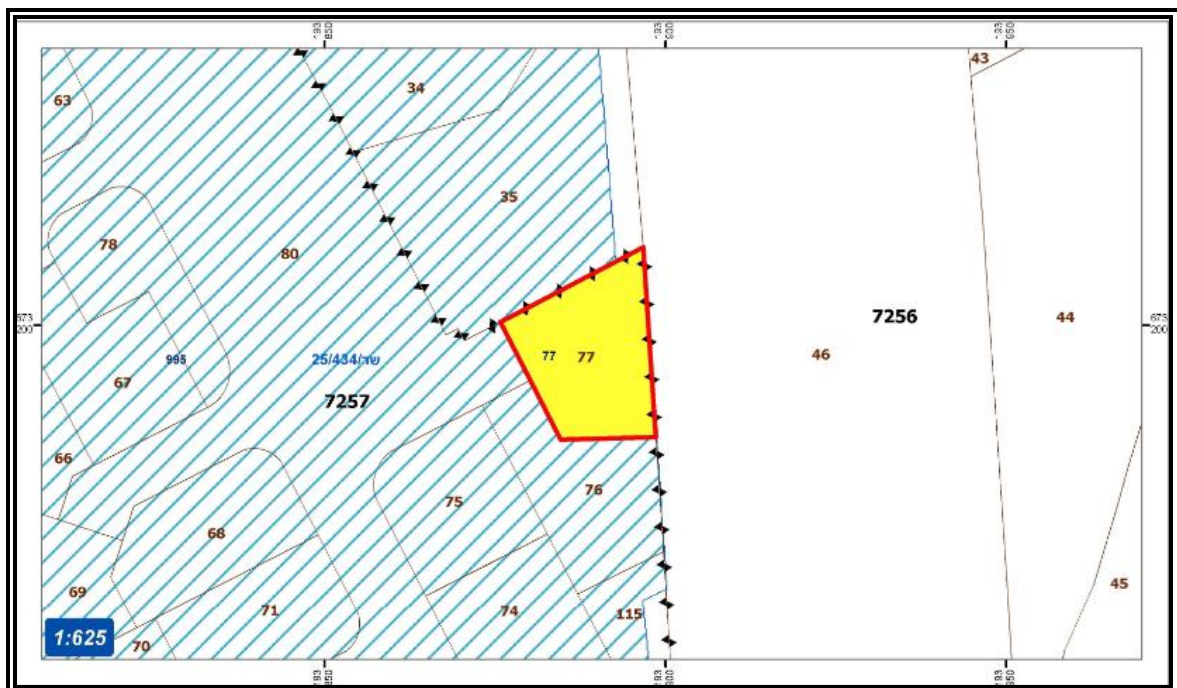
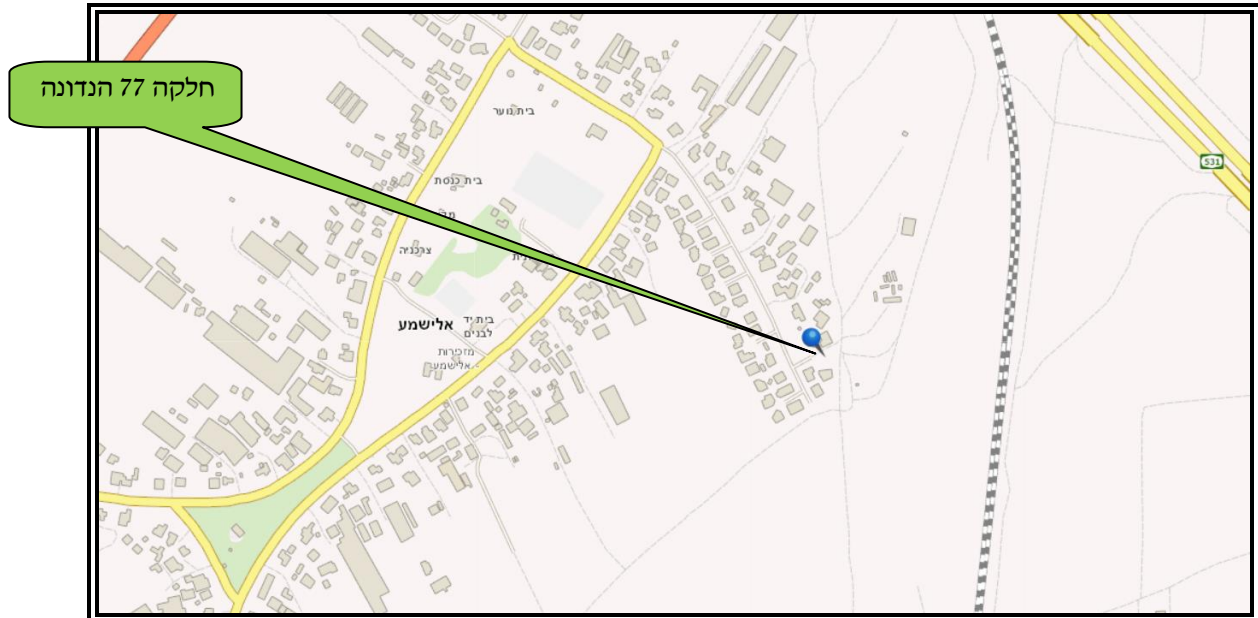
הגישה למושב הינה מכביש ארצי מס' 40.

המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, חד משפחתיים, חד ודו קומתיים, מבניה ותיקה לצד חדישה, חלקם עברו שיפוץ במהלך השנים.

במושב מבני ציבור המשרתים את תושבי המקום ועוברי אורח.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות תאורה וכו'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה חלקה ריקה ופנויה ביעוד מגורים א', הממוקם ברחוב פנימי וללא מוצא. גבולות החלקה הינם כדלקמן: מצפון חלקת המגורים של נחלה חקלאית עליה ממוקמים מס' מבנים, מזרוע ומערב מגרש עליו ממוקם בית מגורים צמוד קרקע וממזרח דרך עפר. הגישה הינה באמצעות שביל גישה שאינו סלול וללא פיתוח, המסתעף מרחוב הרקפת. החלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית "טרפז" עם חזית מערבית לסמטת הצאלון. שטחה הרשום של חלקה 77 הנדונה הינו 423 מ"ר. נכון ליום הביקור בנכס המגרש הני"ל ריק מבניה, וכולל צמחיה, עשבים שוטים ואבנים. בחלק הצפוני של החלקה עובר קו מתח חשמל. מזרחית לחלקה במרחק של כ- 200 מ"ר ממוקם תוואי מסילת רכבת. בסמוך לחלקה מכיוון דרום עוברת תעלת מים עכורים שלכאורה מהווים מפגע בריאותי.

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 02.07.2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7257 חלקה 77; לשכת רישום מקרקעין - פתח תקוה.
שטח רשום: 423 מ"ר.
בעלי הזכויות: מדינת ישראל - בשלמות.
הערות: הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 03.03.2010, לטובת רשות העתיקות, בתנאי שטר מקורי 15886/1993/1, י.פ 4115 מיום 30.05.1993 עמוד 2906.

8. המצב תכנוני:

8.1 תוכנית מפורטת מס' שד/25/434:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכנית מתאר מקומית מס' שד/25/434 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6681, בתאריך 24.10.2013.

מטרתה העיקרית של התוכנית הינה שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א'.

עפ"י תכנית זו מופיע הנכס שבנדון כתא שטח מס' 77 המיועד כמגורים, בו תותר בניה לשימושים הבאים:

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) לתוכנית:

יעוד: אזור מגורים.
מספר תא שטח: 77.
גודל מגרש מזערי: 400 מ"ר.
מס' יח"ד: 1.
מס' קומות: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, בבניה עם גג משופע -9 מ', בגג שטוח - 7.5 מ'.
תכסית: 40%.
שטח עיקרי: 200 מ"ר.
שטח שרות: 45 מ"ר.
פירוט שטח שרות: ממ"ד: 12 מ"ר.
מחסן: 10 מ"ר.
חניה מקורה: 18 מ"ר.
סה"כ שרות: 45 מ"ר.
קווי בנין: קדמי - 3 מ' או 0 לחניה מקורה, צידי ימני או שמאלי - 3 מ' או 0 לחניה מקורה וחצר משק בהסכמת השכן, אחורי - 3 מ' או 0 לחצר משק 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
₪ 1,470,000	570,000 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 בנויים מהמושב אלישמע לשנים 2012-2015 ומהמושב חגור לשנת 2013 ולמגרש ריק מהמושב נווה ימין לשנת 2015 כדלקמן¹:

נתוני השוואה מהמושב אלישמע - גוש 7257:

תאריך	חלקה	שטח רשום	שנה	שטח בנוי	מחיר עסקה	יתרת קרקע ²	התאמה לתקופה	שטח אקו ³	שווי מ"ר אקו'
30/11/2015	75	416	1998	230	₪3,100,000	₪1,720,370	1.03	311.6	₪5,687
23/12/2014	45	409	2000	270	₪2,775,000	₪1,219,444	1.08	309.5	₪4,255
18/11/2013	22	395	2007	200	₪3,300,000	₪1,955,556	1.13	305.3	₪7,238
15/08/2012	17	430	2004	180	₪3,300,000	₪2,101,556	1.18	315.8	₪7,853
06/08/2012	70	437	2009	220	₪3,175,000	₪1,685,815	1.18	317.9	₪6,258
21/03/2012	7	442	1997	150	₪2,600,000	₪1,657,407	1.20	319.4	₪6,227

- העסקה השנייה חורגת מן המגמה הכללית כלפי מטה ולפיכך לא הובאה בחשבון.
- שאר נתוני ההשוואה משקפים שווי ממוצע לקרקע מבונה אקו' בסך של 6,652 ₪/מ"ר.

¹ ליתר פירוט ראה שומה מטעם המשיבה.

² לצורך התחשיב, נלקח בחשבון רווח יזמי של 8% ועלות בניה ממוצעת בטווח של 5,000-5,700 ₪/מ"ר בהתאם לשנת הבניה המדווחת (כולל הוצ' פיתוח בגין מרכיב הבניה).

³ שטח אקו' מחושב על בסיס זכויות הבניה בתב"ע שד/3434, שטח עיקרי בשתי קומות 200 מ"ר (אקו' 1) מתוך זה עד 120 מ"ר בקומת קרקע, מרתף הכולל שטחי שרות לרבות ממ"ד 49 מ"ר (אקו' 0.45), חניה מקורה 15 מ"ר (אקו' 0.35) ויתרת חצר (אקו' 0.3).

נתוני השוואה מהמושב חגור - גוש 9062:

תאריך	חלקה	שטח רשום	שנה	שטח בנוי	מחיר עסקה	יתרת קרקע ⁴	התאמה לתקופה	שטח אקו ⁵	שווי מ"ר אקו'
24/12/2013	68	495	1997	200	₪3,250,000	₪2,009,259	1.12	338.35	₪6,651
22/09/2013	34	508	1999	180	₪3,350,000	₪2,201,852	1.13	341.08	₪7,295
27/11/2013	69	492	1997	147	₪2,800,000	₪1,857,593	1.12	337.72	₪6,160

- נתוני השוואה משקפים שווי ממוצע לקרקע מבונה אקו' בסך של 6,702 ₪/מ"ר.

נתון השוואה⁶ מהמושב נווה ימין - גוש 9129 חלקה 138, מגרש בשטח 500 מ"ר:

תאור	באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש		508		
עיקרי בקומת קרקע	30%	152.4		
תכנית		218.9		
עיקרי בשתי קומות		200	1	200
ממ"ד		12.5	1	12.5
חדר כביסה		6	0.5	3
מחסן		6	0.5	3
חדר הסקה/מכונות		6	0.5	3
רחבת כניסה		6	0.5	3
מרתף		50	0.45	22.5
חניה מקורה		30	0.35	10.5
יתרת חצר		289.1	0.3	86.73
סה"כ				344.23

₪2,250,000

מחיר עסקה

₪2,407,500

1.07 התאמה לתקופה

₪6,994

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'

⁴ לצורך התחשיב, נלקח בחשבון רווח יזמי של 8% ועלות בניה ממוצעת בסך של 5,000 ₪/מ"ר (כולל הוצ' פיתוח בגין מרכיב הבניה).

⁵ שטח אקו' מחושב על בסיס זכויות הבניה בתב"ע שד/12/524, שטח עיקרי בשתי קומות 200 מ"ר (אקו' 1) מתוך זה עד 30% בקומת קרקע, ממ"ד 12.5 מ"ר (אקו' 1), מחסן 6 מ"ר (אקו' 0.5), חדר הסקה/מכונות 6 מ"ר (אקו' 0.5), מרתף 50 מ"ר (אקו' 0.45), חניה מקורה 15 מ"ר (אקו' 0.35) ויתרת חצר (אקו' 0.3).

⁶ עסקת מכר מתאריך 12/01/2015, זכויות בניה עפ"י תב"ע שד/12/86.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח החלקה וזכויות הבניה המוקנות לה עפ"י תב"ע שד/25/434.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מרתף, חניה, חצר וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי משוקלל לנכס נשוא השומה כולל מע"מ וכולל פיתוח הינו כדלקמן:

נתון השוואה	משקל	שווי
חילוץ ממכר בתים במושב אלישמע	0.6	₪ 6,652
חילוץ ממכר בתים במושב חגור	0.15	₪ 6,702
עסקת קרקע מושב נווה ימין	0.25	₪ 6,994
שווי משוקלל		₪ 6,745

- הובא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס הכולל קירבה למסילת רכבת, לכביש 531 ולקו מתח חשמל ובגין צורת המגרש, ביחס לנתוני ההשוואה, בשיעור כולל של 5%.
- נקבע כי שווי מ"ר מבונה מתואם לנשוא השומה בסך של 6,408 ₪.
- רווח יזמי - בניתוח נתוני ההשוואה למגרשים בנויים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 8%.
- מקדם התאמה לזמן - הובא בחשבון מקדם התאמה לתקופה של כ- 5% לשנה בהתאם למועד העסקה בנתוני ההשוואה.
- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון הוצ' פיתוח שאושרו על ידי רמ"י (בהתאם להזמנת השומה) בסך 146,906 ₪ כולל מע"מ וצמוד למדד תשומות הבניה ל- 03/2003, ובסה"כ סך של 215,952 למועד הקובע.

9.2.3. תחשיב השומה:

תאור	באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש		423		
תכנית	40%	169.2		
שטח עיקרי		200	1	200
ממ"ד		12	1	12
מחסן		10	0.5	5
ח.למערכות טכניות		5	0.5	2.5
חניה מקורה		18	0.35	6.3
שרות מתחת למפלס הכניסה		0	0.45	0
חצר		253.8	0.3	76.14
סה"כ				301.94

שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 6,408
סה"כ	₪ 1,934,832
הוצאות פיתוח	₪ 215,952
שווי ללא הוצ' פיתוח	₪ 1,718,880
שווי בהפחתת מע"מ	₪ 1,469,128
ובמעוגל	₪ 1,470,000
	17%

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ/שיורי. נתוני ההשוואה בשומה מטעם המשיג הינם עסקאות מכר למגרשים בנויים מהמושב אלישמע לשנים 2013-2015 ולמגרשים ריקים מהמושב נווה ימין לשנים 2015-2016 כדלקמן⁷:

עסקאות מכר (נתוני שע"מ) בתי מגורים במושב אלישמע:

מס"ד	מועד עסקה	גוש	חלקה	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה
1	30/11/2015	7257	75	1998	230	416	ש"ח 3,100,000
2	23/12/2014	7257	45	2000	270	409	ש"ח 2,755,000
3	18/11/2013	7257	22	2007	200	395	ש"ח 3,300,000

חילוץ מרכיב הקרקע:

מס"ד	מחיר מכירה	בניכוי יזמות	עלות בניה ופיתוח חצר	שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקווי במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ
1	ש"ח 3,100,000	ש"ח 2,870,370	ש"ח 1,250,000	ש"ח 1,620,370	336.55	ש"ח 4,815
2	ש"ח 2,755,000	ש"ח 2,550,926	ש"ח 1,450,000	ש"ח 1,100,926	334.45	ש"ח 3,292
3	ש"ח 3,300,000	ש"ח 3,055,556	ש"ח 1,100,000	ש"ח 1,955,556	330.25	ש"ח 5,921

1.08	יזמות בנייה עצמית
ש"ח 5,000	עלות בנייה כולל הוצאות עקיפות ומע"מ
ש"ח 100,000	גינון ופיתוח חצר

נתון מס' 2			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
עיקרי	200	1	200
חניה	15	0.35	5.25
מרתף	50	0.45	22.5
מרתף שולי	70	0.35	24.5
חצר	274	0.3	82.2
סה"כ			334.45

נתון מס' 1			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
עיקרי	200	1	200
חניה	15	0.35	5.25
מרתף	50	0.45	22.5
מרתף שולי	70	0.35	24.5
חצר	281	0.3	84.3
סה"כ			336.55

נתון מס' 3			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
עיקרי	200	1	200
חניה	15	0.35	5.25
מרתף	50	0.45	22.5
מרתף שולי	70	0.35	24.5
חצר	260	0.3	78
סה"כ			330.25

⁷ ליתר פירוט ראה שומה מטעם המשיג.

מקדמי התאמה:							
שוי מ"ר מבונה אקווי לאחר התאמות	התאמות					שוי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ	מס"ד
	סה"כ	רכבת	תעלת ביוב	צורה	מועד		
4,203 ₪	0.87	0.9	1	0.97	1	4,815 ₪	1
2,725 ₪	0.83	0.85	0.95	1	1.025	3,292 ₪	2
4,870 ₪	0.82	0.85	0.95	0.97	1.05	5,921 ₪	3
3,933 ₪							במוצע

עסקאות מכר (נתוני שע"מ) מגרשים ביעוד למגורים במושב נווה ימין:

שוי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ	מ"ר מבונה אקווי	מחיר מכירה	שטח מגרש במ"ר	חלקה	גוש	מועד עסקה	מס"ד
4,596 ₪	364.42	1,675,000 ₪	512	142	9129	07/02/2016	1
6,188 ₪	363.58	2,250,000 ₪	508	138	9129	12/01/2015	2

נתון מס' 2				נתון מס' 1			
שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	תאור	שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	תאור
200	1	200	עיקרי	200	1	200	עיקרי
12.5	1	12.5	ממ"ד	12.5	1	12.5	ממ"ד
3	0.5	6	חדר כביסה	3	0.5	6	חדר כביסה
3	0.5	6	מחסן	3	0.5	6	מחסן
2.4	0.4	6	חדר הסקה/מכונות	2.4	0.4	6	חדר הסקה/מכונות
3	0.5	6	רחבת כניסה	3	0.5	6	רחבת כניסה
22.5	0.45	50	מרתף	22.5	0.45	50	מרתף
10.5	0.35	30	חניה מקורה	10.5	0.35	30	חניה מקורה
106.68	0.3	355.6	חצר (תכסית 30%)	107.52	0.3	358.4	חצר (תכסית 30%)
363.58			סה"כ	364.42			סה"כ

מקדמי התאמה:							
שוי מ"ר מבונה אקווי לאחר התאמות	התאמות					שוי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ	מס"ד
	סה"כ	רכבת	תעלת ביוב	צורה	מועד		
3,600 ₪	0.78	0.85	0.95	0.97	1	4,596 ₪	1
4,968 ₪	0.80	0.85	0.95	0.97	1.025	6,188 ₪	2
4,284 ₪							במוצע

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח החלקה וזכויות הבניה המוקנות לה עפ"י תב"ע שד/25/434.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מרתף, חניה, חצר וכו').
- מניתוח נתוני ההשוואה במושב אלישמע נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל מע"מ וכולל פיתוח הינו 3,933 ₪ ובהתאם לנתונים מהמושב נווה ימין נקבע שווי מ"ר בסך 4,284 ₪.
- נתוני השוואה - נטען כי בהתאם לתקינה השמאית מועד נתוני ההשוואה לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה, לפיכך לא ניתן להביא בחשבון עסקאות מכר לפני ה- 05.07.2014.
- כמו כן בהתחשב בהיקף הנתונים מהמושבים אלישמע ונווה ימין מתייתר הצורך בנתוני ההשוואה מהמושב חגור לשנת 2013 שהינו מרוחק מהמושב אלישמע כפי שהובאו בחשבון בשומה מטעם רמ"י.
- הובאו בחשבון מקדמי התאמה ביחס לנתוני ההשוואה כדלקמן:
 - התאמה לזמן - 1.025-1.05 בהתאמה למועד העסקה.
 - התאמה לצורת מגרש - 0.97.
 - התאמה לקרבה לתעלת ביוב - 0.95.
 - התאמה לקרבה למסילת רכבת - 0.85-0.9.
 - קו מתח חשמל - נטען כי בתחום המגרש הנדון, בחלקו הצפוני, עובר קו מתח חשמל גבוה בהתאם לתב"ע שד/25/434 ובהתאם למפה טופוגרפית מיום 31.08.2016. קו מתח מהווה מטרד תכנוני ומגבלות בניה כגון ניצול תכסית של 35% לעומת הוראות התב"ע המתירים תכסית של 40% ואיסור בניה מתחת לקו המתח והקמת מבני שרות בקו בנין אפס.
 - לפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.7.
 - בעלות מלאה - 0.97.
- רווח יזמי - בניתוח נתוני ההשוואה למגרשים בנויים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 8%.
- פיתוח חצר וגניון - בניתוח נתוני ההשוואה למגרשים בנויים הובא בחשבון עלות בסך 100,000 ₪.
- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לשומת רמ"י בסך 215,952 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב בהתבסס על נתוני השוואה מהמושב אלישמע:

אומדן שווי נשוא השומה:			
423	שטח מגרש במ"ר		
שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	תאור
200	1	200	עיקרי
12	1	12	ממ"ד
5	0.5	10	מחסן
2	0.4	5	ח. למערכות
6.3	0.35	18	חניה מקורה
76.14	0.3	253.8	חצר
301.44	סה"כ מ"ר מבונה אקווי		
₪ 3,933	שווי מ"ר מבונה אקווי		
0.7	מקדם הפחתה למתח חשמל במגרש		
₪ 829,807	סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ		
₪ 215,952	הוצאות פיתוח לפי שומת הרשות		
₪ 613,855	שווי מגרש ללא פיתוח		
₪ 524,662	בניכוי מע"מ 17%		
₪ 540,889	בבעלות מלאה (0.97)		

תחשיב בהתבסס על נתוני השוואה מהמושב נווה ימין:

אומדן שווי נשוא השומה:			
423	שטח מגרש במ"ר		
שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	תאור
200	1	200	עיקרי
12	1	12	ממ"ד
5	0.5	10	מחסן
2	0.4	5	ח. למערכות
6.3	0.35	18	חניה מקורה
76.14	0.3	253.8	חצר
301.44	סה"כ מ"ר מבונה אקווי		
₪ 4,284	שווי מ"ר מבונה אקווי		
0.7	מקדם הפחתה למתח חשמל במגרש		
₪ 904,027	סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ		
₪ 215,952	הוצאות פיתוח לפי שומת הרשות		
₪ 688,075	שווי מגרש ללא פיתוח		
₪ 588,098	בניכוי מע"מ 17%		
₪ 606,287	בבעלות מלאה (0.97)		

סיכום שווי נשוא השומה:			
גישת השוואה	מקור מידע	מיקום	אומדן שווי
חילוץ	נתוני שע"מ	אלישמע	₪ 540,889
השוואה	נתוני שע"מ	נווה ימין	₪ 606,287
אומדן שווי בשקלול גישות השומה			₪ 573,588
במעגל			₪ 570,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 07.02.2017 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיגה:

- המגרש הנדון לא תוכנן כחלק משכונת ההרחבה במושב, מדובר בשארית וניתן לראות זאת עפ"י צורות הבלתי רגולרית.
- קו מתח החשמל שעובר מעל המגרש הנדון עובר מעל לקווי הבניין עפ"י תשריט התב"ע.
- בשומה מטעם רמ"י הובאו בחשבון עלויות פיתוח מוצמדות למועד הקובע למדד תשומות הבניה ולא למדד תשומות הסלילה עפ"י הקווים המנחים⁸.

9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ"י:

- בתב"ע הנדונה אין התייחסות למגבלות כלשהן המתייחסות לקו מתח חשמל. קווי המתח חורגים במעט בתחום קווי הבניין והגבלה זו באה לידי ביטוי בשומה.
- עלויות פיתוח - בהזמנת העבודה נרשם כי יש להצמיד את עלויות הפיתוח למדד תשומות הבניה.
- מסילת רכבת - בעת הביקור בנכס לא הבחנתי במעבר של רכבות ובתב"ע אין סעיפים המתייחסים להגבלה כל שהיא או דרישה למיגון אקוסטי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב נתוני ההשוואה (בחלקם), 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 בשילוב גישת החילוץ/שיווי והתבססה על ניתוח עסקאות מכר למגרשים בנויים מהמושב אלישמע לשנים 2013-2015 ולמגרשים ריקים מהמושב נווה ימין לשנים 2015-2016, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה. בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

⁸ בפועל, בשומת ההשגה הופחתה עלות פיתוח בהתאם לשומת רמ"י.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. קו מתח חשמל:

מהביקור בנכס עולה כי מדובר בקו מתח חשמל שכונתי העובר, עפ"י תשריט המודד⁹ שהוצג בפנינו על ידי שמאי המשיג וכן עפ"י תשריט תב"ע נקודתית מס' שד/25/434, מעל ובסמוך לקו הבנין הצפוני של החלקה. מצב זה מהווה פגיעה מינורית בקו הבנין, שאינו מהווה פגיעה בניצול מלוא זכויות הבניה, ולראיה מברור מול הועדה המקומית עולה כי בתאריך 09.05.2013, הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 20130251, על ידי בעלי הזכויות בנכס הנדון, לשטחי בניה של 199.98 מ"ר עיקרי ו- 42.41 מ"ר שרות. בנוסף מתדפיס גליון דרישות לבקשה להיתר הנ"ל אין אזכור בנוגע לקו חשמל. לאור האמור לעיל ובגין עצם קיומו של קו המתח הנ"ל במיקומו הנוכחי, הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, הפחתה בשיעור של עד 5%.

10.2.2. קירבה למסילת רכבת:

לאור העובדה כי תוואי מסילת הרכבת ממוקם בסמוך לחלקה הנדונה, במרחק של כ- 200 מ', בניתוח נתוני ההשוואה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של עד 10%, ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.3. קירבה לתעלת מים:

מהביקור בנכס עולה כי בסמוך ומדרום לחלקה הנדונה עוברת תעלת מים עומדים ועכורים העלולה לכאורה להוות מפגע תברואתי, לפיכך בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של עד 5%.

תצלום תעלת המים:



⁹ תשריט מדידה מעודכן מיום 31.08.2016 שנערך על ידי המודד, מר מסארה חוסאם.

10.2.4. התאמה לצורת מגרש:

לאור צורתה האי רגולרית של החלקה הנדונה, בניתוח נתוני ההשוואה, הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של עד 3%.

10.2.5. התאמה לזמן:

לאור עליית מחירי הנדל"ן למגורים במרוצת השנים האחרונות, בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לשנה, ממועד עסקת המכר בנתוני ההשוואה.

10.2.6. רווח יזמי:

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי יש להביא בחשבון לבניה עצמית צמודת קרקע רווח יזם בגבולות של 4% - 8%.
לאור העובדה כי רכיב היזמות נשחק במרוצת השנים, בשומה זו הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 8% המתפרס על תקופה של 20 שנים, בהתאם לשנת הבניה, לדוגמא כעבור 10 שנים משנת הבניה נשחקו כ- 4% משיעור הרווח.

10.2.7. פיתוח חצר:

בניתוח נתוני ההשוואה במושב אלישמע הובאה בחשבון הפחתה לעלויות פיתוח חצר בסך של 50,000 ₪ בהתבסס על התרשמות כללית מסיור בנכסים הנדונים.

10.2.8. עלויות פיתוח:

בשומה זו הובאו בחשבון הוצאות פיתוח כפי שאושרו על ידי רמ"י, ממודדים למועד הקובע, כדלקמן:

ממודד* לתאריך הקובע 05.07.2016	כולל מע"מ לתאריך 03/2003
₪ 214,406.88	₪ 146,906

* צמוד למדד תשומות הבניה למגורים.

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:

עסקאות השוואה למגרשים בנויים במושב אלישמע - שע"מ

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	בנוי במ"ר	שנת בניה	מקדם רווח יזמי	עלות בניה ופיתוח חצר	שווי מגרש בהפחתת רווח יזמי עלות בניה ופיתוח חצר	מ"מ אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר למסילת רכבת	קירבה לתעלת מים	קירבה לקו חשמל	צורת מגרש	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	30/11/2015	7257/75	3,100,000	416	230	1998	1.008	1,200,000	1,875,397	321.50	5,833	1	1	0.98	0.97	1.03	5,711
2	23/12/2014	7257/45	2,775,000	409	270	2000	1.016	1,400,000	1,331,299	319.75	4,164	0.9	0.95	0.95	1.00	1.08	3,652
3	18/11/2013	7257/22	3,300,000	395	200	2007	1.044	1,050,000	2,110,920	316.25	6,675	0.9	0.95	0.95	0.97	1.13	5,943
																ממוצע	5,102

זכויות הבניה המוקנות לנתוני ההשוואה הינם בהתאם לתב"ע שד/3/434 והינם כדלקמן:

יעוד	מגורים א'
מגרש מינימלי	כ- 400 מ"ר
מס' יחיד	1
עיקרי ק"ק	120 מ"ר
עיקרי ק"א	80 מ"ר
שרות	24 מ"ר
חנייה מקורה	15 מ"ר
מרתף	קונטור קומת קרקע כולל ממ"ד עד 25 מ"ר
	אם ייבנה מרתף, יהיו שטחי השרות במרתף, למעט מוסך חניה לרכב פרטי

שטח מגרש 416				שטח מגרש 409			
1	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	1	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	120	1	120	עיקרי ק"ק	120	1	120
עיקרי ק"א	80	1	80	עיקרי ק"א	80	1	80
מרתף	50	0.5	25	מרתף	50	0.5	25
מרתף שולי	70	0.3	21	מרתף שולי	70	0.3	21
חנייה מקורה	15	0.35	5	חנייה מקורה	15	0.35	5
חצר	281	0.25	70	חצר	274	0.25	69
סה"כ מ"ר אקו'			321.5	סה"כ מ"ר אקו'			319.75

שטח מגרש 395			
3	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	120	1	120
עיקרי ק"א	80	1	80
מרתף	50	0.5	25
מרתף שולי	70	0.3	21
חנייה מקורה	15	0.35	5
חצר	260	0.25	65
סה"כ מ"ר אקו'			316.25

עסקאות השוואה למגרשים ריקים במושב נווה ימין - שע"מ

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	מ"מ אקו'	שווי מ"ר מבונה	קירבה למסילת רכבת	קירבה לתעלת מים	קירבה לקו חשמל	צורת מגרש	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	07/02/2016	9129/142	רח' הדר	1,675,000 ₪	512	348.3	4,809 ₪	0.9	0.95	0.95	0.97	1.02	3,865 ₪
2	12/01/2015	9129/138	רח' הדר	2,250,000 ₪	508	348	6,473 ₪	0.9	0.95	0.95	0.97	1.07	5,457 ₪
												ממוצע	4,661 ₪

זכויות הבניה המוקנות לנתוני ההשוואה הינם בהתאם לתב"ע שד/12/86 והינם כדלקמן:

יעוד	מגורים א'
מגרש מינימלי	450
מס' יח"ד	1
מרתף	50 מ"ר
גודל יח"ד	לא יותר מ- 200 מ"ר כולל מרפסות מקורות וכולל עליית גג 30 מ"ר
מס' קומות	2 קומות ולא יותר מ- 30% בקומה + עליית גג ומרתף
תכסית	30%
עיקרי	200 מ"ר
שרות	112 מ"ר כולל מרתף 50 מ"ר
ממ"ד	12.5 מ"ר
חנייה מקורה	30 מ"ר
חדר כביסה	6 מ"ר
חדר הסקה/מכונות	6 מ"ר
מחסן	6 מ"ר
רחבת כניסה	6 מ"ר

שטח מגרש		שטח מגרש	
1	512	1	508
שטח אקו'	שטח אקו'	מקדם	מקדם
25	25	0.5	0.5
200	200	1	1
10	10	0.8	0.8
5	5	0.8	0.8
4	4	0.7	0.7
2	2	0.3	0.3
2	2	0.4	0.4
11	11	0.35	0.35
88.9	89.6	0.25	0.25
347.6	348.3		
סה"כ מ"ר אקו'	סה"כ מ"ר אקו'		

10.3.2. שווי מ"ר מבונה - שיקלול נתונים:

משוקלל	שיקלול	ממוצע	שווי קרקע
2,551 ₪	0.5	5,102 ₪	אלישמע
2,330 ₪	0.5	4,661 ₪	נווה ימין
4,882 ₪	סה"כ		

משקלול הנתונים, עולה כי שווי מ"ר מבונה משוקלל הינו בסך 4,882 ש"ח.

11. תחשיב השומה:

		423	שטח מגרש
שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	
200	1	200	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
1.5	0.3	5	ח. למערכות טכניות
7.0	0.7	10	מחסן
6.3	0.35	18	חניה מקורה
63.5	0.25	253.8	חצר
287.9			סה"כ מ"ר אקו'
4,882 ₪			שווי מ"ר אקוויוולנטי ממוצע
1,405,143 ₪			סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח
214,407 ₪			עלויות פיתוח
1,190,736 ₪			סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח
1,020,000 ₪			סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ ופיתוח במעוגל

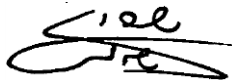
12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, למלוא קיבולת הבניה עפ"י תב"ע שד/25/434, הידוע כגוש 7257 חלקה 77 (בשלמות), הממוקם בסמטת הצאלון במושב אלישמע, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, הינה בסך:

1,020,000 ₪ (מליון ועשרים 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
מר נסים מגידש - בעל הזכויות בנכס.