



תאריך עברי : ט"ו טבת תשפ"א  
תאריך לועזי : 30 דצמבר 2020  
מס' תיק רמ"י : 50178713 א  
מספרינו (אופק) : 40001  
לקביעת שכ"ט : 6.12 יח' שומה

לכבוד :

מר גולי מרום  
שמאי מקרקעין מטעם המשיג  
רח' תבואות הארץ 3, תל אביב  
[gulimarom@gmail.com](mailto:gulimarom@gmail.com)

הגב' איזבלה בן יונה  
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י  
רח' שושנה דמארי 21, חולון  
[isabella@bezeqint.net](mailto:isabella@bezeqint.net)

הגב' לימור מויאל  
צוות לקידום עסקות מגורים  
ותעסוקה, רמ"י - מרחב תל אביב  
[limorm@land.gov.il](mailto:limorm@land.gov.il)

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup>, גוש 6840 חלקות 20 (בשלמות) ו- 75 (בשלמות)  
שדרות בן גוריון 95, אזור**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 18/06/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר כ"א.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י תבי"ע מאושרת + פוטנציאל, לצורך הקניית בעלות.

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י תבי"ע מאושרת, ללא הקלות, ללא ועדה רשאית וללא פוטנציאל, לעסקת שינוי יעוד וניצול.

<sup>1</sup> בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.



- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' איזבלה בן-יונה ביום 20/10/2019 - להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולי מרום מיום 17/03/2020 - להלן: "המשיג".
- 1.3. בתאריך 30/11/2020 הועברה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון. ניתנה לצדדים אפשרות להשלמת מסמכים עד 07/12/2020 והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.
- 1.4. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.

## 2. זיהוי הנכס:

6840		גוש:
75 (בשלמות)	20 (בשלמות)	חלקה:
243 מ"ר	1,771 מ"ר	שטח החלקה:
2,014 מ"ר		סה"כ שטח מגרש:
קרקע למגורים - צמוד קרקע		מהות הנכס:
שדרות בן גוריון 95, אזור		כתובת עירונית:

## 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 הינו מועד שומת המשיבה, דהיינו לתאריך: 06/10/2019.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 24/12/2020 על ידי הח"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע למגרש ביעוד למגורים - צמודי קרקע, הממוקם בחזית מערבית לשדרות בן גוריון 95, ובחזית מזרחית לרחוב שבזי במועצה המקומית אזור.

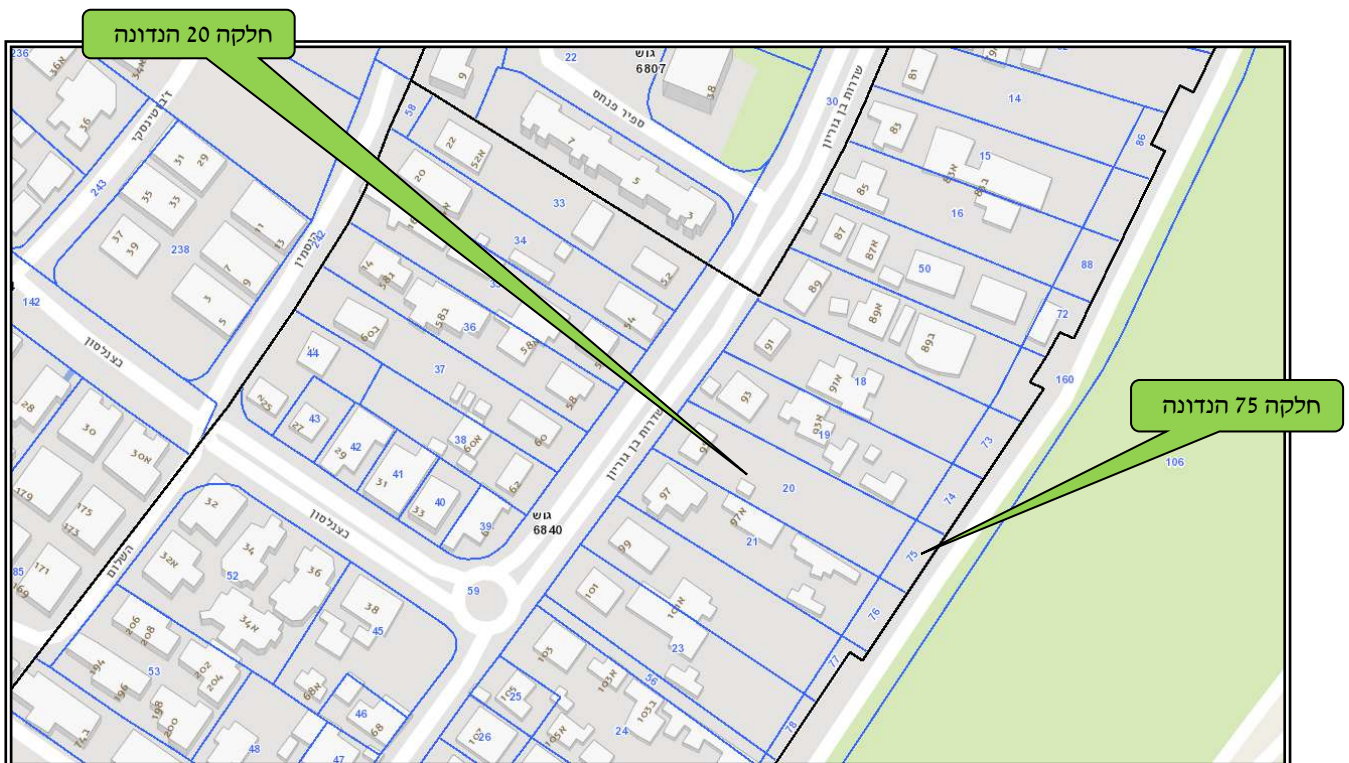


### 6.1. הסביבה:

אזור הינה מועצה מקומית הממוקמת צפונית מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצידי תנועה ראשיים כגון כביש ארצי מס' 1 (כביש תל אביב-ירושלים) וכביש ארצי מס' 4 (כביש גהה). רחוב שדרות בן גוריון, בקטע הנדון, מהווה רחוב דו סטרי, התחום על ידי רחוב ספיר פנחס מכיוון צפון ורחוב כצלסון מכיוון דרום.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים, רוב המבנים מבניה ותיקה, חלקם מבניה חדשה וחלקם עברו שיפוץ לאורך השנים, לצד בניה רוויה ותיקה של 4-8 קומות, חלקה מעל קומת קרקע וחלקה מעל קומת עמודים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות עירוניות תאורה וכו'. רמת הפיתוח ברחוב שבזי, בקטע הנדון, הינה חלקית ובמצב תחזוקתי ירוד באופן יחסי.

### תרשים סביבת הנכס:





## 6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את חלקות 20 ו-75 בגוש 6840, בשטח רשום של 1,771 מ"ר ו-243 מ"ר בהתאמה וסה"כ שטח מגרש של 2,014 מ"ר.

המגרש הכולל בעל צורה רגולרית דמוית "מלבן" עם חזית מערבית לכיוון שד' בן גוריון וחזית מזרחית לכיוון רחוב שבזי.

רחוב שבזי מהווה את הרחוב הקיצוני ביותר באזור מכיוון מערב ומעברו ממוקם מחלף גנות הכולל את הכביש הארצי מס' 1 ואת הכביש הארצי מס' 4.

בחזית המגרש (לכיוון שד' בן גוריון) ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי מבניה ותיקה. יתרת המגרש ריקה מבניה וכוללת צמחיה ועשבים שוטים.

## תמונות מהנכס:



חזית לשד' בן גוריון



חזית לרחוב שבזי



## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22/12/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6840 חלקה 20; רשות מקומית - מ.מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון.
שטח רשום:	1,771 מ"ר.
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח - בשלמות.
חכירות:	על כל הבעלים נרשמו חכירות לטובת חוכרים שונים, הכל כמפורט בנסח הרישום.
הערות:	על כל החוכרים נרשמו הערות שונות כגון הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק, הכל כמפורט בנסח הרישום.

### 7.2. הסכם חכירה:

זיהוי ומיקום:	גוש 6840 חלקה 75; רשות מקומית - מ.מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון.
שטח רשום:	243 מ"ר.
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל - בשלמות.

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 19/05/1977, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין צלאח משה וגאמילה משה.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	אזור
זיהוי המוחכר:	גוש 6023, חלקי חלקות 27, 34 ו-43, מגרש 121 עפ"י תב"ע מאא/73,
השטח המוחכר:	1,997 ממ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 12/12/1976 וכלה ביום 11/12/2025,
מטרת החכירה:	+ אפשרות חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. בית מגורים.





## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. תוכניות בנין עיר:

על החלקה הנדונה חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
מאא/במ/20/165	17/06/1993	4123	קביעת תנאים לתוספת יח"ד, שינוי יעוד
מאא/221	21/08/2002	5104	קביעת הנחיות להקמת בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות וגדרות
תמ"א/2/4	25/05/1997	4525	תכנית מתאר ארצית. הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים
מאא/224	08/02/2005	5365	שינוי סעיף בהוראות תכנית מאא/במ/20/165
מאא/237/א	10/08/2011	6278	שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ב'
מאא/254	06/03/2016	7221	קביעת הנחיות ומגבלות לבניה במפלס הגג
מאא/256	11/09/2016	7338	קביעת הנחיות ומגבלות לבניית מרתפים במגורים צמודי קרקע
מאא/260	18/12/2018	8044	קביעת הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים

### זכויות בניה:

יעוד	:	מגורים.
שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
צפיפות	:	עד 4 יח"ד לדונם נטו.
שטחי בניה מותרים עיקרי	:	לכל יח"ד קרקע בשטח בסיסי של 250 מ"ר:
	:	- קומת קרקע - עד ולא יותר מ- 100 מ"ר.
	:	- קומה א' - עד ולא יותר מ- 80 מ"ר.
	:	- בשתי הקומות יחד עד ולא יותר מ- 160 מ"ר.
מספר קומות	:	2 קומות + מרתף + גג.
מרתף	:	בקונטור קומת הקרקע ולא יותר מ- 40% משטח המגרש, הקטן מבניהם. אסורה הקמת מטבחון במרתף. אסורה כניסה חיצונית למרתף. תותרנה חצרות אנגליות שעומקן עד 1.5 מ' מגובה תקרת המרתף ושטחן יחדיו עד 12 מ"ר משטח הדירה.
חדר על הגג	:	חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד בגובה 2.5 מ'.
בריכת שחיה	:	בעליית גג - ניצול חלל הגג, רום הגג עד 6.5 מ', שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%. בשטח 30 מ"ר ובעומק של 1.5 מ'. מבנה עזר תת קרקעי עד 10 מ"ר.
מחסן	:	בבית צמוד קרקע לא יעלה על 10 מ"ר.
חניה מקורה	:	2 חניות ליח"ד - 30 מ"ר.
קווי בנין	:	לרחוב - לפי התשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

## מחוז תל – אביב והמרכז

## הערות:

- המבקש להגדיל את שטח הקרקע ליח"ד מעל לשטח בסיסי של 0.250 דונם קרקע ליח"ד, יזוכה בתוספת שטח בניה לזה שפורט לעיל כדי 30% משיעור שטח הגדלת המגרש (שטח קרקע מוצע פחות שטח בסיסי 0.250 דונם) והתוספת הזו תחולק בין קומת הקרקע וקומה א' שווה בשווה.
- בהתאם להוראות תב"ע מאא/224 לא יוצא היתר בניה כלשהו, אלא אם קודם לכן הוכנה ואושרה לחלקה/למגרש במלואו ע"י הועדה המקומית, תכנית בנינו ופיתוח.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיגים	המשיבה	
3,020,000 ₪	2,821,000 ₪	חלופה 1
6,450,000 ₪	9,714,000 ₪	חלופה 2
6,450,000 ₪	9,714,000 ₪	חלופה 3

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית מטעם המשיבה על גישת ההשוואה. נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם עסקאות מכר למגרשים ריקים במועצה המקומית אזור, בסביבת הנכס, לשנים 2017-2018 כדלקמן<sup>2</sup>:

מקור מידע	מחיר למ"ר קרקע	מתוך	שטח	מס' יח"ד	תמורה מוצהרת	יום מכירה	גוש חלקה	כתובת
מס שבח	5,145 ₪	1,106	276	1	1,420,000 ₪	10/06/2018	006042-0151-000-02	ההגנה
מס שבח	5,761 ₪	1,106	276	1	1,590,000 ₪	11/06/2018	006042-0151-000-03	ההגנה
מס שבח	5,882 ₪	204	204	1	1,200,000 ₪	25/06/2018	006002-0079-001-00	משה שרת
מס שבח	6,280 ₪	5,001	1,000	4	6,280,000 ₪	26/08/2018	006024-0083-002-01	זבוטינסקי
מס שבח	5,392 ₪	909	204	1	1,100,000 ₪	25/10/2018	006002-0079-002-00	משה שרת
מס שבח	6,394 ₪	5,001	246	1	1,570,000 ₪	07/11/2018	006024-0083-000-00	אחד העם
מס שבח	4,969 ₪	5,001	747	3	3,710,000 ₪	07/11/2018	006024-0083-000-00	אחד העם
מס שבח	6,219 ₪	804	804	3	5,000,000 ₪	03/01/2019	006001-0071-000-00	ביאליק 6
	5,755 ₪		3,756	15	21,870,000 ₪	סה"כ		ממוצע
	5,822 ₪	ממוצע משוקלל		250.4	שטח ליח"ד ממוצעת			
					1,458,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד ממוצעת		

<sup>2</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 8 בשומה מטעם המשיבה.

**9.2.2. עקרונות התחשיב:**

- שטח המגרש וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- בנייתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מרתף, מחסן חצר וכו').
- מנייתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל מע"מ וכולל פיתוח הינו סך של 4,691 ₪.
- מקדם התאמה למיקום - הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.92, ביחס לנתוני ההשוואה.
- שטח החצר - בתחשיב חלופה 1 הובאו בחשבון מקדמי התאמה לחלוקת שטח החצר: לחצר, חצר שולית עד 600 מ"ר וליתרת חצר, כמפורט בתחשיב בשומה מטעם רמ"י (ראה תחשיב השומה).
- בתחשיבי חלופות 2 ו-3, הובאו בחשבון לשווי מ"ר מבונה, מקדם הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי של 0.95. בנוסף לשווי המגרש שהתקבל הובאו בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.95.
- פוטנציאל תכנוני - נרשם כי לא זוהה פוטנציאל ספציפי לנכס. פוטנציאל כללי ככל שקיים מגולם בעסקאות ההשוואה שהינן עסקאות בקרקע.
- עלויות פיתוח - הובאה בחשבון עלות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד בסך של 132 ₪/למ"ר ובסה"כ סך של 266,000 ₪.

**תחשיבי השומה:**

חלופה 1 - שווי ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר, למגרש בשטח 2,014 מ"ר			
		2,014	שטח קרקע במ"ר
		1,007	שטח קרקע ליח"ד
160.00	1	160	שטח בניה עיקרי במ"ר
60.00	0.25	240	שטח חצר
40.00	0.2	200	חצר שולית עד 600 מ"ר
40.70	0.1	407	יתרת חצר
300.70			<b>סה"כ שטח אקוויוולנטי ליח"ד</b>
601.40		2	מס' יח"ד
₪ 4,691			שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
₪ 2,821,000			<b>שווי חלופה 1 כולל פיתוח ומע"מ</b>





חלופה 2 - שווי לפי תב"ע + פוטנציאל למגרש בשטח 2,014 מ"ר			
		2,014	שטח המגרש
		8	מס' יח"ד
		251.75	שטח מגרש ליח"ד
20	0.4	50	מרתף
14.37	0.34	42.3	מרתף שולי
80.00	1	80	קרקע
12.00	1	12	ממ"ד בק"ק
0.53	1	0.53	שטח בניה לגודל מגרש
80	1	80	קומה א'
16.10	0.7	23	קומת גג
14.97	0.595	25.2	קומת גג שולית
9.00	0.30	30	חניה מקורה
7.00	0.7	10	מחסן
2.99	0.1	29.87	פרגולה ק.ק.
29.87	0.25	119	חצר
286.82		312.95	סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד
₪ 4,691			שווי מ"ר מבונה
₪ 4,456	0.95		הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי
₪ 1,278,098			שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 252 מ"ר
₪ 10,224,784			שווי כולל פיתוח ומע"מ ל- 8 יח"ד
₪ 9,714,000	0.95		שווי לפי תב"ע לאחר הפחתה לגודל



חלופה 3 - שווי לפי תב"ע ללא פוטנציאל למגרש בשטח 2,014 מ"ר			
		2,014	שטח המגרש
		8	מס' יח"ד
		251.75	שטח מגרש ליח"ד
20	0.4	50	מרתף
14.37	0.34	42.3	מרתף שולי
80.00	1	80	קרקע
12.00	1	12	ממ"ד בק"ק
0.53	1	0.53	שטח בניה לגודל מגרש
80	1	80	קומה א'
16.10	0.7	23	קומת גג
14.97	0.595	25.2	קומת גג שולית
9.00	0.30	30	חניה מקורה
7.00	0.7	10	מחסן
2.99	0.1	29.87	פרגולה ק.ק.
29.87	0.25	119	חצר
286.82		312.95	סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד
₪ 4,691			שווי מ"ר מבונה
₪ 4,456	0.95		הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי
₪ 1,278,098			שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח 252 מ"ר
₪ 10,224,784			שווי כולל פיתוח ומע"מ ל- 8 יח"ד
₪ 9,714,000	0.95		שווי לפי תב"ע לאחר הפחתה לגודל



### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה. נתוני ההשוואה<sup>3</sup> שהוצגו בשומה מטעם המשיג הינם בהתאם לנתונים שהוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/10/2019 לנכס ברחוב בן גוריון 68, באזור, ברם נותחו לפי הבנתו כדלקמן:

מס"ד	מועד	גו"ח	רחוב	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	מ"מ אקווי	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לעד 2 יח"ד	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	06/06/2017	6480/11	בן גוריון 75	900,000 ₪	277	290.3	3,101 ₪	1	1	1.04	3,225 ₪
2	27/01/2017	6840/8	בן גוריון 69	950,000 ₪	250	275.2	3,452 ₪	1	1	1.04	3,590 ₪
3	18/09/2016	6002/72	שפרינצק	6,831,061 ₪	1,569	1,627.82	4,196 ₪	1.1	0.9	1.05	4,362 ₪
4	21/08/2016	6840/8	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250 268	531.3	3,106 ₪	1	1	1.05	3,261 ₪
5	25/07/2016	6840/3	בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	548.7	2,916 ₪	1	1	1.05	3,062 ₪
<b>ממוצע</b>											3,500 ₪

בנוסף ציין בשומתו הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו באגף כדלקמן:

- לנכס בגוש 6840 חלקות 14 ו-86, רחוב בן גוריון 81, אזור, למועד קובע: 02/10/2017, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,500 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- לנכס בגוש 6840 חלקה 46 (בחלק), רחוב בן גוריון 68, אזור, למועד קובע: שנת 2017, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,156 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- לנכס בגוש 6840 חלק מחלקה 8, רחוב בן גוריון 69, אזור, למועד קובע: 01/02/2017, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,491 ₪ לא כולל פיתוח וכולל מע"מ. בתוספת פיתוח 130 ₪/למ"ר מתקבל 3,621 ₪/למ"ר.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש צורתו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- מעיון בהכרעות בהשגה ראשונה שהתקבלו ברחוב בן גוריון באזור, נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקווי בגבולות 3,500 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון בתחשיבי השווי הינם כדלקמן:
  - התאמה למס' יח"ד ביחס לנתוני ההשוואה - חלופה א' מקדם 1, חלופות ב' ו- ג' מקדם 0.9.
  - התאמה לבינוי חד משפחתי ביחס לדו משפחתי - חלופה א' מקדם 1.05.
  - התאמה לפרטיות וצפיפות נמוכה - חלופה א' מקדם 1.1.
  - התאמה לרחוב שבזי - חלופות ב' ו- ג' מקדם 0.975.
  - הפחתה לאיחוד שתי חלקות למגרש אחד - מקדם 0.97 בחלופות ב' ו- ג'.

<sup>3</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 25-26 לשומה מטעם המשיג.



- בתחשיבי חלופות ב' ו- ג' הובא בחשבון שביל מעבר בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון בהתאם לשומה מטעם רמ"י, סך של 266,000 ₪.
- פוטנציאל תכנוני – הובא בחשבון כי לא קיים פוטנציאל בנכס הנדון, וככל שקיים פוטנציאל כללי הינו מגולם בעסקאות השוואה שהינן עסקאות בקרקע (בדומה לקביעה בשומת רמ"י).

#### התייחסות לשומת רמ"י:

##### (-) נתוני השוואה:

במועצה מקומית אזור קיימות רמות מחירים שונות ולכן יש להתבסס על נתוני השוואה הדומים ככל הניתן לנכס הנישום ומצויים בקרבתו. יתרה מזאת התקבלו הכרעות בהשגה ראשונה על ידי אגף שומת מקרקעין הן ברחוב בן גוריון והן ברחוב שבזי, בהן נקבעו ערכי שווי נמוכים מאלו שנקבעו בשומה מטעם רמ"י.

##### (-) הפחתה בגין איחוד חלקות:

המגרש מורכב משתי חלקות עצמאיות להן קוי בנין עפ"י תב"ע החלה עליהן. לצורך מימוש זכויות הבניה בחלקות בהתאם לתב"ע יש לבצע איחוד חלקות ולכן יש להביא בחשבון הפחתה בשווי המגרשים בחלופות ב' ו- ג'.

##### (-) הפחתה לגודל (יח"ד):

בשומה מטעם רמ"י, רוב נתוני ההשוואה שהוצגו כוללים יח"ד אחת, ולכן יש להביא בחשבון התאמה למספר יח"ד בחלופות ב' ו- ג'.

##### (-) פרטיות ובינוי חד משפחתי בחלופה א':

בחלופה א' מבוקש אומדן שווי הזכויות החוזיות ל- 2 יח"ד על מגרש בשטח 2,014 מ"ר ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות גבוהה יותר ובינוי של חד משפחתי ביחס לנתוני ההשוואה וביחס לחלופות ב' ו- ג'.



תחשיבי השומה:

אומדן שווי חלופה א'			
2,014	שטח מגרש במ"ר		
2	מספר יח"ד חוזיות		
1,007	שטח קרקע ליח"ד		
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	תאור
80	1	80	עיקרי ק"ק
80	1	80	עיקרי ק"א
9.6	0.8	12	ממ"ד
102	0.25	408	חצר מגרש עד 500 מ"ר
<u>101.4</u>	0.2	507	חצר מעל 500 מ"ר
373	סה"כ שטח אקוו' ליח"ד		
746	שטח אקוו' ל- 2 יח"ד		
1	התאמה למספר יח"ד ביחס לנתוני ההשוואה		
1.05	התאמה לבינוי חד משפחתי ביחס לדו משפחתי		
1.1	התאמה לפרטיות וצפיפות נמוכה		
₪ 3,500	שווי מ"ר מבונה אקוו'		
₪ 3,015,705	סה"כ שווי מגרש		
₪ 3,020,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		





אומדן שווי חלופות ב' ו- ג'			
2,014	שטח מגרש במ"ר		
8	מספר יח"ד		
251.75	שטח קרקע ליח"ד		
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	תאור
80	1	80	עיקרי ק"ק
80	1	80	עיקרי ק"א
0.53	1	0.53	עיקרי תוספת גודל מגרש
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.68	0.3	42.3	מרתף שולי
16.1	0.7	23	עליית גג
10.2	0.6	17	עליית גג שולי
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
2.5	0.1	25	שביל מעבר
23.62	0.25	94.49	חצר
270.73	סה"כ שטח אקוו' ליח"ד		
2,165.81	שטח אקוו' ל- 8 יח"ד		
0.9	התאמה למספר יח"ד ביחס לנתוני ההשוואה		
0.975	התאמה לרחוב שבזי		
0.97	הפחתה לאיחוד שתי חלקות למגרש אחד		
₪ 3,500	שווי מ"ר מבונה אקוו'		
₪ 6,452,177	סה"כ שווי מגרש		
₪ 6,450,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		

#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

לא הועברו טענות משלימות.



## **10. דיון והכרעה:**

### **10.1. שאלת השומה:**

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד למגורים - צמודי קרקע, בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מיקום נתוני השוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי. לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת השוואה והתבססה על ניתוח עסקאות מכר ומכרז רמ"י למגרשים ריקים בסביבת הנכס לשנים 2016-2018, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

### **10.2. עקרונות השומה:**

#### **10.2.1. מאפייני נתוני השוואה:**

קיבלתי את טענת השמאי המשיג כי יש לבסס את ערכי השווי על נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים ככל שניתן לנשוא השומה, ברם יש להתבסס גם על עסקאות מכר אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע.

בהכרעתי הובאו בחשבון עסקאות מהסביבה הקרובה ובסמיכות לנשוא השומה, בעלי מאפיינים דומים לנכס נשוא השומה, כגון חשיפה לצירי תנועה ראשיים, חשיפה למתחם רעש מטוסים, בניה ותיקה ונמוכה לצד בניה רוויה וחתך סוציו אקונומי, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות. לאור האמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים בנוגע לנתוני השוואה מתייתרת.

#### 10.2.2. הפחתה בגין איחוד חלקות:

בהתאם למידע תכנוני מיום 04/07/2019 החתום על ידי מהנדס המועצה, מר חגי קול, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בהתאם לתכנית מאא/224<sup>4</sup>, לא יוצא היתר בניה כלשהו, אלא אם קודם לכן הוכנה ואושרה חלקה/מגרש במלואו תכנית בינוי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית.

בהתאם לתכנית מאא/237 א', חלקה 75 בגוש 6840 מיועדת להשלמת חלקה 20 בגוש 6840 כאשר זכויות הבניה והוראות הבינוי למגרש המוצע יהיו עפ"י תכניות מאושרות.

בנוסף נרשם כי לאחר אישור הועדה של תכנית העמדה ופיתוח על כל המגרש (חלקות 20 + 75), יש לבצע תשריט לאיחוד שתי החלקות ולהבטיח רישום של המגרש כחלקה אחידה, וזה על מנת לפתור את בעיית קווי הבניין לכיוון רחוב שבזי.

מדובר בהליך המהווה חלק מתהליך הוצאת היתר הבניה. לראיה, מעיון בתכניות הבקשה להיתר ליחידות דיור צמודות קרקע בחלקות 9 ו-68 הסמוכות, איחוד החלקות קיים בהליך הבקשה להיתר, לאור האמור לעיל לא מצאתי להביא בחשבון הפחתה בגין איחוד חלקות.

#### 10.2.3. התאמה לזמן:

במרוצת השנים האחרונות אנו עדים לעלייה במחירי הנדל"ן למגורים, ולמרות שבשנים האחרונות קיימת האטה מסוימת במספר עסקאות המכר המתבצעות בפועל, נראה כי המחירים ממשיכים לעלות. לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב במיקום הנכס ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לשנה.

#### 10.2.4. התאמה לגודל מגרש:

לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

מניתוח נתוני ההשוואה עולה כי לא קיימת קורלציה בין שטח המגרש לבין השווי למ"ר מבונה, לפיכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין גודל המגרש.

#### 10.2.5. פוטנציאל תכנוני:

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הפוטנציאל התכנוני.

לאור זכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע בתוקף, לא נראה סביר כי בעתיד הקרוב יאושרו זכויות נוספות מעבר למאושר כיום, לרבות הצפיפות - 4 יח"ד לדונם נטו.

בנוסף ככל שקיים פוטנציאל תכנוני, הוא מגולם במחיר עסקאות ההשוואה, מהם נגזר שווי מ"ר מבונה. לכן בהכרעתי, הונח כי לא קיים פוטנציאל נוסף.

<sup>4</sup> תיקון לתכנית מאא/במ/20 (165) ביטול סעי' 16א(1)



**10.2.6. פרטיות ובינוי חד משפחתי בחלופה מס' 1:**

קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה לבינוי חד משפחתי ופרטיות, היות ונתוני השוואה משקפים שווי של יח"ד בבינוי דו משפחתי על שטח מגרש 250-270 מ"ר, בעוד שבנשוא השומה מדובר על 2 יח"ד בבינוי חד משפחתי על מגרש בשטח של 2,014 מ"ר. לפיכך בהכרעתי בחלופה זו הובא בחשבון מקדם של 1.1.

**10.2.7. ניתוח זכויות הבניה בנתוני השוואה:**

**תוספת זכויות במרתף עפ"י תב"ע מאא/256:**

תב"ע מאא/256 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 07.01.2016, ואושרה ביום 11.09.2016, לפיכך בניתוח עסקאות המכר, שבוצעו לפני מתן תוקף לתב"ע מאא/256 (עד כחצי שנה), הונח כי אפשרות הרחבת המרתף הייתה ידועה לקונה בעת ביצוע העסקה ולכן הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות למרתף, המגלמת תשלום היטל השבחה על ידי הקונה. האמור לעיל כולל גם את מכרז רמ"י מיום 18.09.2016 שבוצע לאחר אישור התכנית (11.09.2016), אך לפני כניסת התכנית לתוקף (יום אישור התכנית + 15 יום).

**10.2.8. התאמה לבעלות:**

נתוני השוואה מהווים ברובם מגרשים קטנים, אשר בהתאם להחלטות מועצת רמ"י, העברת הבעלות הינה ללא תשלום, למעט נתון השוואה מס' 1 בו שטח המגרש הינו 1,000 מ"ר. בנוגע לנתון השוואה במכרז רמ"י בשטח של 1,569 מ"ר ל- 6 יח"ד, בהתאם לתנאים המיוחדים במכרז עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות. לאור האמור לעיל בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות, למעט למגרש בשטח של 1,000 מ"ר.

**10.2.9. עלויות פיתוח:**

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הוצאות הפיתוח. בניתוח נתוני השוואה הונח כי מחירי העסקה למגרשים ריקים כוללים עלויות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד. קיבלתי את עמדת הצדדים ובהכרעה זו הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לשומה מטעם רמ"י בסך של 132 שח/למ"ר ובסה"כ סך של 266,000 שח לשטח המגרש הכולל.



**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 ריקים + מכרז רמ"י (נתון מס' 5):**

מס'ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	רחוב	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מ"מ אקו"י	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח בבעלות
1	26/08/2018	6024/83		אחד העם	6,280,000 ₪	1,000	1,085.8	5,784 ₪	0.9	1.056	5,784 ₪
2	31/10/2017	6024/256		כצנלסון/השלום	1,380,000 ₪	250	275.2	5,015 ₪	0.9	1.097	4,949 ₪
3	06/06/2017	6840/11		בן גוריון 75	900,000 ₪	277	290.3	3,101 ₪	1	1.117	3,463 ₪
4	27/01/2017	6840/8	4	בן גוריון 69	950,000 ₪	250	275.2	3,452 ₪	1	1.135	3,916 ₪
5	18/09/2016	6002/72		שפרינצק	6,831,061 ₪	1,569	1,627.82	4,196 ₪	1	1.152	4,836 ₪
6	21/08/2016	6840/8	3	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250	531.3	3,106 ₪	1	1.156	3,591 ₪
			5			268					
7	25/07/2016	6840/3		בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	548.7	2,916 ₪	1	1.160	3,383 ₪
								4,275 ₪		ממוצע	

(\* הונח כי עסקאות המכר כוללות פיתוח עבור מרכיב הקרקע בלבד.

(\*\*) בנתון מס' 5 מחיר העסקה (מכרז רמ"י) הינו בתוספת מע"מ ופיתוח עבור מרכיב הקרקע בלבד.

(\*\*\*) התאמה למיקום - הובא בחשבון כי נתונים 1-2 במיקום עדיף.

**ניתוח שווי מ"ר מבונה בנתוני השוואה עפ"י תב"עות בתוקף:**

שטח אקו"י	מקדם	שטח במ"ר	שטח ליח"ד במ"ר
160	1	160	נתון השוואה 2
9.60	0.8	12	עיקרי
20	0.4	50	ממ"ד
12.60	0.3	42	מרתף
28	0.7	40	מרתף שולי
5	0.5	10	עליית גג
10.5	0.35	30	מחסן
29.50	0.25	118	חניה מקורה
275.20			חצר
			סה"כ מ"ר אקו"י ליח"ד

שטח אקו"י	מקדם	שטח במ"ר	שטח ליח"ד במ"ר
160	1	160	נתון השוואה 1
9.60	0.8	12	עיקרי
20	0.4	50	ממ"ד
12.60	0.3	42	מרתף
28	0.7	40	מרתף שולי
5	0.5	10	עליית גג
10.5	0.35	30	מחסן
23.25	0.25	93	חניה מקורה
2.50	0.1	25	חצר
271.45			שביל מעבר
1,085.80			סה"כ מ"ר אקו"י ליח"ד
			סה"כ מ"ר אקו"י ל- 4 יח"ד





		שטח ליחיד במ"ר	
		250	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	נתון השוואה 4
160	1	160	עיקרי
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.60	0.3	42	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
29.50	0.25	118	חצר
<b>275.20</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד

		שטח ליחיד במ"ר	
		277	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	נתון השוואה 3
160	1	160	עיקרי
8.10	1	8.1	עיקרי נוסף
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
13.82	0.3	46.05	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
35.24	0.25	140.95	חצר
<b>290.3</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד

		שטח ליחיד במ"ר	
		270	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	נתון השוואה 7
160	1	160	עיקרי
6.00	1	6	עיקרי נוסף
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
6.75	0.3	22.5	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
25	0.25	100	חצר
3.50	0.1	35	שביל מעבר
<b>274.35</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד
<b>548.70</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ל- 2 יחיד

(\* הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.

		שטח ליחיד במ"ר	
		261.5	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	נתון השוואה 5
160	1	160	עיקרי
3.45	1	3.45	עיקרי נוסף
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
6.56	0.3	21.9	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
25.69	0.25	102.8	חצר
2.50	0.1	25	שביל מעבר
<b>271.30</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד
<b>1,627.82</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ל- 6 יחיד

(\* הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.

		שטח ליחיד במ"ר	
		268	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	נתון השוואה 6 - מגרש 5
160	1	160	עיקרי
5.40	1	5.4	עיקרי נוסף
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
6.7	0.3	22.35	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
15.18	0.25	60.7	חצר
7.26	0.1	72.6	שביל מעבר
<b>267.64</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד

(\* הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.  
(\*\*) שטח שביל מעבר הינו בהתאם לתשריט חלוקה.

		שטח ליחיד במ"ר	
		250	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	נתון השוואה 6 - מגרש 3
160	1	160	עיקרי
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
6.3	0.3	21	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
20.76	0.25	83	חצר
3.50	0.1	35	שביל מעבר
<b>263.66</b>			סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד

(\* הובאה בחשבון מחצית מסך הזכויות הנוספות להרחבת המרתף עד קונטור קומת קרקע, המגלמת תשלום היטל השבחה.  
(\*\*) שטח שביל מעבר הינו בהתאם לתשריט חלוקה.

### מחוז תל - אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142  
<http://Shuma.justice.gov.il>



## 11. תחשיבי השומה:

### חלופה 1:

		2,014	שטח מגרש במ"ר
		2	מספר יח"ד
		1,007	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	
160	1	160	עיקרי
85	0.25	340	חצר עד 500 מ"ר
101	0.2	507	יתרת חצר
346			סה"כ מ"ר אקוו'
693			סה"כ מ"ר אקוו' ל- 2 יח"ד
1.1			התאמה לבינוי חד משפחתי / פרטיות
4,275 ₪			שווי מ"ר אקוויוולנטי ממוצע
3,257,555 ₪			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
3,260,000 ₪			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל

### חלופה 2:

		2,014	שטח מגרש במ"ר
		8	מספר יח"ד
		251.75	שטח קרקע ליח"ד
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>תאור</b>
160	1	160	עיקרי
0.525	1	0.525	עיקרי נוסף
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.68	0.3	42.3	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
2.5	0.1	25	שביל מעבר
23.62	0.25	94.49	חצר
272.43			סה"כ שטח אקוו' ליח"ד
2,179.41			שטח אקוו' ל- 8 יח"ד
4,275 ₪			שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח
9,315,992 ₪			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
9,320,000 ₪			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל



### חלופה 3:

		2,014	שטח מגרש במ"ר
		8	מספר יח"ד
		251.75	שטח קרקע ליח"ד
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>תאור</b>
160	1	160	עיקרי
0.525	1	0.525	עיקרי נוסף
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.68	0.3	42.3	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
2.5	0.1	25	שביל מעבר
23.62	0.25	94.49	חצר
272.43			סה"כ שטח אקוו' ליח"ד
2,179.41			שטח אקוו' ל- 8 יח"ד
₪ 4,275			שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח
₪ 9,315,992			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
₪ 9,320,000			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל



## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6840 חלקות 20 (בשלמות) ו-75 (בשלמות), רחוב בן גוריון 95, אזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 3,260,000 ₪ (שלושה מיליון מאתיים ושישים אלף ש"ח).

חלופה 2: 9,320,000 ₪ (תשעה מיליון שלוש מאות ועשרים אלף ש"ח).

חלופה 3: 9,320,000 ₪ (תשעה מיליון שלוש מאות ועשרים אלף ש"ח).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת השגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,  
שרון שומר  
שמאי מקרקעין מחוזי  
מחוז תל אביב והמרכז

העתק:

הגב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - [nuritpr@land.gov.il](mailto:nuritpr@land.gov.il)



### נספח שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ

#### חלופה 1:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,260,000
הוצאות פיתוח	₪ 262,000
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 2,998,000
מע"מ	1.17
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>₪ 2,562,393</b>

#### חלופה 2:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,320,000
הוצאות פיתוח	₪ 262,000
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 9,058,000
מע"מ	1.17
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>₪ 7,741,880</b>

#### חלופה 3:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,320,000
הוצאות פיתוח	₪ 262,000
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 9,058,000
מע"מ	1.17
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>₪ 7,741,880</b>