



תאריך עברי : ט"ו טבת תשפ"א
תאריך לועזי : 30 דצמבר 2020
מס' תיק רמ"י : 50178911 א
מספרינו (אופק) : 39881
לקביעת שכ"ט : 7.12 יח' שומה

לכבוד :

מר גולי מרום	הגב' איזבלה בן יונה	הגב' לימור מויאל
שמאי מקרקעין מטעם המשיג	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	צוות לקידום עסקות מגורים
רח' תבואות הארץ 3, תל אביב	רח' שושנה דמארי 21, חולון	ותעסוקה, רמ"י - מרחב תל אביב
gulimarom@gmail.com	isabella@bezeqint.net	limorm@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹, גוש 6840 חלקה² 92 (בשלמות)

שדרות בן גוריון 79, אזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07/06/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול המגרש ו/או לצורך הקניית בעלות, בחלופות³ הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע במגרש החדש שנוצר מהפיצול, בשטח 1,000 מ"ר עפ"י תשריט, בהתאם לתב"ע מאושרת.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל, למגרש טרם הפיצול בשטח 1,990 מ"ר, לצורך הקניית בעלות.

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר כ"א, למגרש טרם הפיצול בשטח 1,990 מ"ר.

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

² חלקה 92 הנדונה נוצרה מאיחוד חלקות לשעבר מס' 13 ו- 85. החלקות לשעבר הינן החלקות המופיעות בשומות הצדדים.

³ מספור החלופות הינו בהתאם לשומה מטעם רמ"י. חלופות ב' ו- ג' בשומה מטעם המשיג הינן חלופות 3 ו- 2 בשומת רמ"י בהתאמה.



1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' איזבלה בן-יונה ביום 15/11/2019 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולי מרום מיום 21/04/2020 - **להלן: "המשיג"**.

1.3. בתאריך 15/11/2020 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18/11/2020, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 26/11/2020 העבירה לידנו השמאית מטעם רמ"י תגובתה לפרוטוקול הדיון ואת המסמכים הבאים:
1) דמי שכירות מבוקשים ליח"ד קטנות ביישוב.
2) דמי שכירות מבוקשים לצמודי קרקע ביישוב.
3) מחירי ביקוש למגרשים ברח' בן גוריון כיום.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6840
חלקה:	92 (בשלמות)
שטח חלקה רשום:	1,990 מ"ר
חלקות ישנות:	13 (בשלמות) 85 (בשלמות)
שטח חלקות ישנות:	1,718 מ"ר 272 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים - צמוד קרקע
כתובת עירונית:	שדרות בן גוריון 79, אזור

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: 10/11/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

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

6. תיאור הנכס והסביבה:

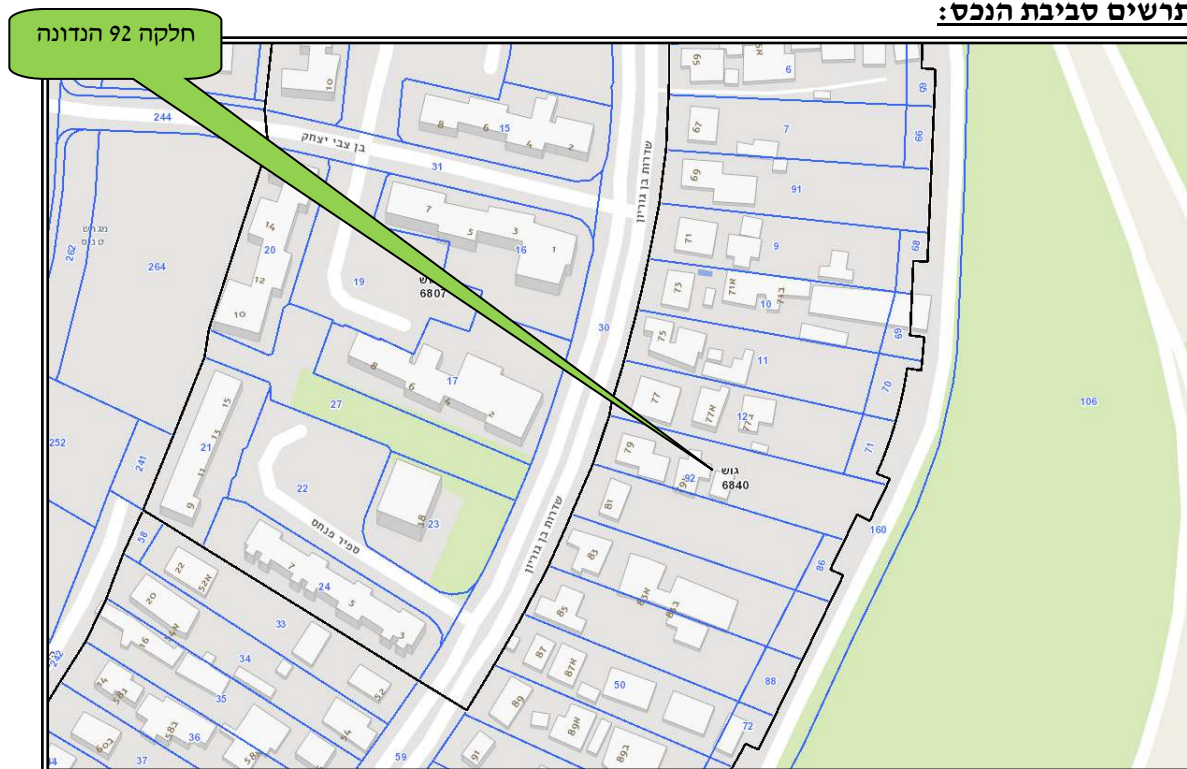
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע למגרש ביעוד למגורים - צמודי קרקע, הממוקם בחזית מערבית לשדרות בן גוריון 79, ובחזית מזרחית לרחוב שבזי במועצה המקומית אזור.

6.1. הסביבה:

אזור הינה מועצה מקומית הממוקמת צפונית מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצירי 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 יצחק בן צבי 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.

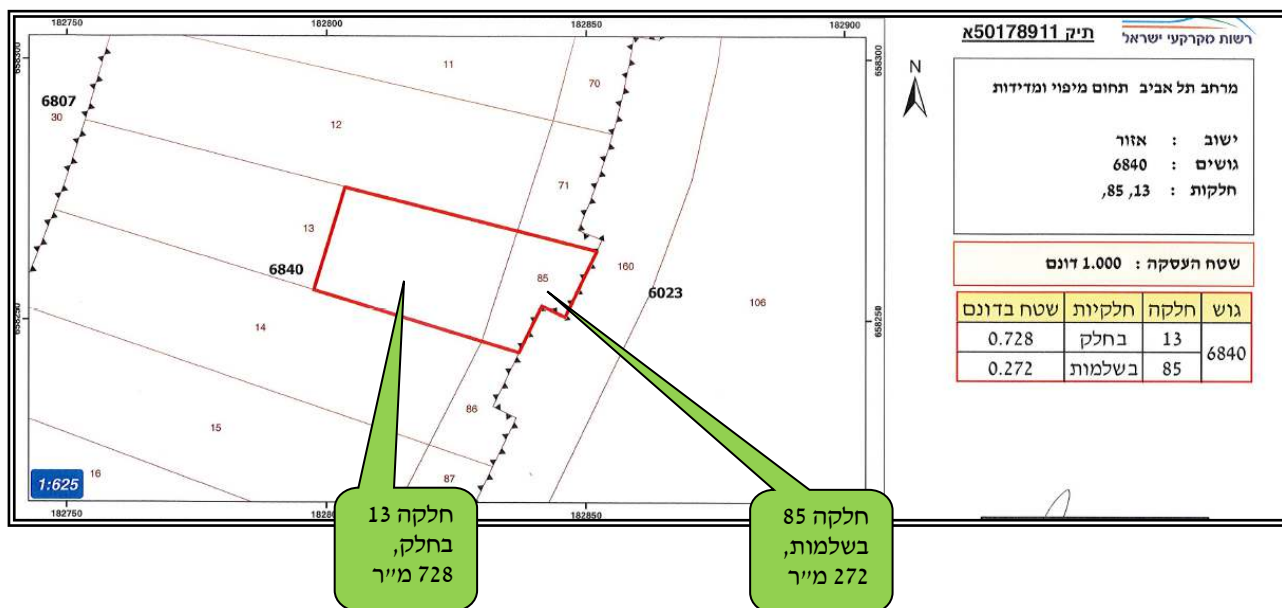
תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את חלקה מס' 92 בשלמות, בשטח רשום של 1,990 מ"ר. חלקות ישנות מס' 13 ו-85 בגוש 6840, בשטח של 1,718 מ"ר ו-272 מ"ר בהתאמה וסה"כ שטח מגרש של 1,990 מ"ר (חלופות מס' 2 ו-3). בחלופה 1 המגרש הנדרש הינו בשטח 1,000 מ"ר ופונה בחזיתו לרחוב שבזי וכולל את חלקה 85 בשלמות (272 מ"ר) וחלק מחלקה 13 בשטח 728 מ"ר, סה"כ (1,000=272+728 מ"ר). חלקה 92 הנדונה הינה בעלת צורה אי רגולרית 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 צמוד קרקע חד קומתי מבניה ותיקה ובעורפו מבנים ארעיים, סככות, וגרוטאות למיניהן. יתרת המגרש כוללת צמחיה ועשבים שוטים.

תשריט המגרש הנדרש בחלופה 1





תמונות מהנכס:



חזית לשד' בן גוריון



חזית לרחוב שבזי

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 13/12/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6840 חלקה 92; רשות מקומית - מ.מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון.
המספרים הישנים של החלקה 6840/13,85.
שטח רשום: 1,990 מ"ר.
בעלי הזכויות: מדינת ישראל - בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 11/10/1989, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין יעקב עזרי.
להלן עיקרי ההסכם:

המקום: אזור.
זיהוי המוחכר: גוש 6023 חלקות 34 ו-67, מגרש 113.
השטח המוחכר: 2,020 מ"ר בערך.
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01/04/1976 ועד 31/03/2025.
מטרת החכירה: מגורים יחיד אחת.
קיבולת הבניה: 160 מ"ר מבונים.

מחוז תל – אביב והמרכז



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'.
		בעליית גג - ניצול חלל הגג, רום הגג עד 6.5 מ', שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%.
בריכת שחיה	:	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'.



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 בניוי 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	
2,474,000 ₪	5,011,000 ₪	חלופה 1
5,860,000 ₪	9,710,000 ₪	חלופה 2 ⁴
3,000,000 ₪	2,840,000 ₪	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 2018-2019 כדלקמן⁵:

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	זבורטינסקי
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		

⁴ חלופות 2 ו-3 בשומה מטעם רמ"י הינן חלופות ג' ו-ב' בשומה מטעם המשיג בהתאמה.

⁵ ליתר פירוט ראה עמ' 9 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 כדלקמן:
 - חלופה 1: סך של 4,385 ₪/למ"ר אקוו.
 - חלופות 2 ו-3: סך של 4,742 ₪/למ"ר אקוו.
- מקדם התאמה למיקום:
 - בחלופה 1 הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.86, ביחס לנתוני ההשוואה.
 - בחלופות 2 ו-3 הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 0.93, ביחס לנתוני ההשוואה.
- בתחשיב חלופה 2, הובא בחשבון לשווי מ"ר מבונה, מקדם הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי של 0.95. לשווי המגרש שהתקבל הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.95.
- בנוסף הונח כי ניתן לבנות 8 יחיד ללא הליך הקלה מאחר והשטח הינו 1,990 מ"ר (ולא 2,000 מ"ר).
- שטח החצר - בתחשיב חלופה 3 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).
- פוטנציאל תכנוני - נרשם כי לא נראה כי קיים 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 כדלקמן:
 - לשטח מגרש של 1,000 מ"ר (חלופה 1), סך של 132,000 ₪.
 - לשטח מגרש של 1,990 מ"ר (חלופות 2 ו-3), סך של 263,000 ₪ במעוגל.



9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי לפי תב"ע למגרש בשטח 1,000 מ"ר			
		1000	שטח המגרש
		250	שטח קרקע ליח"ד
20.00	0.4	50	מרתף
14.28	0.34	42	מרתף שולי
80.00	1	80	קרקע
12.00	1	12	ממ"ד בקומת קרקע
-	1	-	שטח בניה לגודל מגרש
80.00	1	80	קומה א'
16.10	0.7	23	קומת גג
14.88	0.60	25	קומת גג שולית
9.00	0.3	30	חניה מקורה
7.00	0.7	10	מחסן
2.95	0.1	29.50	פרגולה ק.ק.
29.50	0.25	118	חצר
285.71			סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד אחת
1,142.82		4	מס' יח"ד ע"פ תב"ע
₪ 4,385			שווי מ"ר מבונה
₪ 5,011,000			שווי חלופה 1 כולל פיתוח ומע"מ



חלופה 2 - שווי לפי תב"ע + פוטנציאל			
שווי לפי תב"ע			
		1,990	שטח המגרש
		8	מס' יח"ד (הנחה ללא הקלה)
		248.75	שטח מגרש ליח"ד
20.00	0.4	50	מרתף
13.44	0.32	42	מרתף שולי
80.00	1	80	קרקע
12.00	1	12	ממ"ד בק"ק
-	1		שטח בניה לגודל מגרש
80.00	1	80	קומה א'
16.10	0.7	23	קומת גג
14.00	0.56	25	קומת גג שולית
9.00	0.3	30	חניה מקורה
7.00	0.7	10	מחסן
2.92	0.1	29.19	פרגולה ק.ק.
29.19	0.25	117	חצר
283.65			סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד
₪ 4,742			שווי מ"ר מבונה
₪ 4,505	0.95		הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי
₪ 1,277,685			שווי קרקע ליח"ד בשטח 249 מ"ר
₪ 10,221,481			שווי כולל פיתוח ומע"מ ל- 8 יח"ד
₪ 9,710,000	0.95		שווי לפי תב"ע לאחר הפחתה לגודל

חלופה 3 - שווי ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר, למגרש בשטח 1,990 מ"ר			
		1,990	שטח קרקע במ"ר
		995	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
39.50	0.1	395	יתרת חצר
299.50			סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד
599.00		2	מס' יח"ד
₪ 4,742			שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
₪ 2,840,000			שווי חלופה 3 כולל פיתוח ומע"מ

מחוז תל – אביב והמרכז

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה. נתוני ההשוואה⁶ 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	גר"ח	רחוב	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	מ"מ אקוו' מבונה	שוי מ"ר לעד 2 יח"ד	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שוי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	06/06/2017	6480/11	בן גוריון 75	900,000 ₪	277	3,101 ₪	290.3	1	1.04	3,225 ₪
2	27/01/2017	6840/8	בן גוריון 69	950,000 ₪	250	3,452 ₪	275.2	1	1.04	3,590 ₪
3	18/09/2016	6002/72	שפרינצק	6,831,061 ₪	1,569	4,196 ₪	1,627.82	0.9	1.05	4,362 ₪
4	21/08/2016	6840/8	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250 268	3,106 ₪	531.3	1	1.05	3,261 ₪
5	25/07/2016	6840/3	בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	2,916 ₪	548.7	1	1.05	3,062 ₪
										ממוצע
										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 שוי 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 שוי 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 שוי מ"ר מבונה בסך 3,491 ₪ לא כולל פיתוח וכולל מע"מ. בתוספת פיתוח בסך 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 שוי מ"ר מבונה אקוו' בגבולות 3,500 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון בתחשיב השוי הינם כדלקמן:
 - התאמה למס' יח"ד ביחס לנתוני ההשוואה - חלופה א' מקדם 0.95, חלופה ב' מקדם 1, חלופה ג' מקדם 0.9.
 - התאמה לבינוי חד משפחתי ביחס לדו משפחתי - חלופה ב' מקדם 1.05.
 - התאמה לפרטיות וצפיפות נמוכה - חלופה ב' מקדם 1.1.
 - התאמה לצורת מגרש אי רגולרית - חלופה א' ו-ג'.
 - התאמה לרחוב שבזי - חלופה א' מקדם 0.95, חלופה ג' מקדם 0.975.

⁶ ליתר פירוט ראה עמ' 24-23 לשומה מטעם המשיג.



- הפחתה לאיחוד שתי חלקות למגרש אחד - מקדם 0.97 בחלופות א' ו- ג'.
- הפחתה בגין הקלה לגודל מגרש - מקדם 0.95 בחלופה ג'.
- בתחשיבי חלופות א' ו- ג' הובא בחשבון שביל מעבר בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.
- עלויות פיתוח - הובאה בחשבון עלות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד בסך של 132 ש"ח/מ"ר כדלקמן:
 - לשטח מגרש של 1,000 מ"ר (חלופה 1), סך של 132,000 ש"ח.
 - לשטח מגרש של 1,990 מ"ר (חלופות 2 ו- 3), סך של 263,000 ש"ח במעוגל.
- התניחות לשומת רמ"י:**
 - (-) שווי מ"ר מבונה אקו' ונתוני 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.
 - (-) ניתוח נתון השוואה:**

בשומה מטעם רמ"י הובאה בחשבון עסקת מכר מיום 03/01/2019 ברחוב ביאליק 6 באזור. על המגרש קיים בית מגורים שתרם למחיר העסקה ובניתוח העסקה תרומתו לא הופחתה ממחיר העסקה.
 - (-) הפחתה בגין איחוד חלקות:**

המגרש המפוצל (1,000 מ"ר) והמגרש בשלמות (1,990 מ"ר), מורכבים 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 א' ו- ג'.
 - (-) צורת מגרש:**

חלקה מס' 85 בשטח 272 מ"ר הינה בעלת צורה אי רגולארית עם חזית קטועה לרחוב שבזי. לאור צורת המגרש קיים קושי בתכנון המיטבי ומימוש זכויות הבניה, ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לצורת המגרש.
 - (-) הפחתה לגודל (מס' יח"ד):**

בשומה מטעם רמ"י, רוב נתוני ההשוואה שהוצגו כוללים יח"ד אחת, ולכן יש להביא בחשבון התאמה למספר יח"ד בחלופות א' ו- ג'.
 - (-) הצורך בהקלה בחלופה ג':**

שטח המגרש בשלמות 1,990 מ"ר ועל מנת לממש 8 יח"ד נדרש מגרש בשטח של 2,000 מ"ר ולכן יש לבקש הקלה במסגרת החוכר יידרש לתשלום היטל השבחה. בשומה מטעם רמ"י צוין ללא ביסוס ותימוכין כי הונח שיהיה ניתן לבנות 8 יח"ד ללא הליך של הקלה.



(-) פרטיות ובינוי חד משפחתי בחלופה ב':

בחלופה ב' מבוקש אומדן שווי הזכויות החוזיות ל- 2 יח"ד על מגרש בשטח 1,990 מ"ר ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות ואופן בינוי של חד משפחתי ביחס לנתוני ההשוואה וביחס לחלופות א' ו- ג'.

(-) הפסד חצר בחלופה א':

בחלופה א' נדרש אומדן שווי מרכיב הקרקע למגרש מפוצל בשטח 1,000 מ"ר מתוך מגרש מהוון ששטחו בשלמות 1,990 מ"ר. פיצול המגרש גורם להפסד חצר כך שהחוכר לאחר הפיצול נותר עם מגרש בשטח 990 מ"ר. בפס"ד ע"א 11454-02-17 ליסר ואחי נ' רשות מקרקעי ישראל, נקבע כי מתי שמפוצל מגרש מנכס מהוון יש להתחשב בהפסד החצר. בשומה מטעם רמ"י לא הובא בחשבון הפסד חצר.

- נגיף הקורונה - במועד עריכת השומה קיימת מגפה עולמית הידועה בשם "וירוס הקורונה". חוות הדעת משקפת עסקאות מכר שבוצעו טרם התפרצות המגיפה. הדו"ח מבוסס על עסקאות מהעבר אשר אינן מגלמות את ההשפעות ככל שיהיו.



9.3.3. תחשיבי השומה:

אומדן שווי חלופה א'			
1,000	שטח מגרש מפוצל במ"ר		
4	מספר יח"ד		
250	שטח קרקע ליח"ד		
שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	תאור
80	1	80	עיקרי ק"ק
80	1	80	עיקרי ק"א
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.6	0.3	42	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
23.25	0.25	93	חצר
269.75	סה"כ שטח אקווי ליח"ד		
1,079	שטח אקווי ל- 4 יח"ד		
0.95	התאמה למספר יח"ד ביחס לנתוני ההשוואה		
0.96	התאמה לצורת מגרש אי רגולארית		
0.95	התאמה לרחוב שבזי		
0.97	הפחתה לאיחוד שתי חלקות למגרש אחד		
₪ 3,500	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 3,173,794	סה"כ שווי מגרש מפוצל		
חישוב הפסד חצר:			
1,000	שטח חצר		
0.2	מקדם חצר שולית		
₪ 3,500	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 699,998	סה"כ שווי הפסד חצר		
סיכום:			
₪ 2,473,795	שווי מגרש מפוצל בניכוי הפסד חצר		
₪ 2,474,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		



אומדן שווי חלופה ב'			
1,990	שטח מגרש במ"ר		
2	מספר יח"ד חוזיות		
995	שטח קרקע ליח"ד		
שטח אקווי	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
99	0.2	495	חצר מעל 500 מ"ר
370.60	סה"כ שטח אקווי ליח"ד		
741.2	שטח אקווי 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 אקווי		
₪ 2,996,294	סה"כ שווי מגרש		
₪ 3,000,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		



אומדן שווי חלופה ג'			
1,990	שטח מגרש במ"ר		
8	מספר יח"ד		
248.75	שטח קרקע ליח"ד		
שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	תאור
80	1	80	עיקרי ק"ק
80	1	80	עיקרי ק"א
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.6	0.3	42	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
<u>22.94</u>	0.25	91.75	חצר
269.44	סה"כ שטח אקווי ליח"ד		
2,155.5	שטח אקווי ל- 8 יח"ד		
0.9	התאמה למספר יח"ד ביחס לנתוני השוואה		
0.96	התאמה לצורת מגרש אי רגולארית		
0.975	התאמה לרחוב שבזי		
0.97	הפחתה לאיחוד שתי חלקות למגרש אחד		
0.95	הפחתה בגין הקלה לגודל מגרש		
₪ 3,500	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 5,856,374	סה"כ שווי מגרש		
₪ 5,860,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 15/11/2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות השמאי מטעם המשיג:

- מיקום הנכס נשוא השומה נחות ביותר ביחס ליישוב אזור כולו ולסביבה. ההנחה השמאית מתבססת על נתוני השוואה מהסביבה הקרובה קרי מהרחובות בן גוריון ושבזי. במידה ואין מספיק נתונים ניתן להביא בחשבון נתונים מסביבה יותר מרוחקת, ברם נדרש לבצע התאמה למיקום אשר תשקף את הערכים הנמוכים במיקום הנכס הנדון.
- בשנים 2016-2019 לא היו עליות מחירים אלא קיפאון במחירים, ואם אי אפשר לבסס את מקדם הזמן בעסקאות אזי לא ניתן לנקוט אוטומטית במקדם של 5% לשנה.

מחוז תל – אביב והמרכז



- תנאי לקבלת היתר בניה הינו איחוד חלקות, אשר מצריך עלויות מטעם היזם של עו"ד, מודד, זמן ממושך יותר עד לקבלת היתר הבניה ולכן יש להביא בחשבון הפחתה ראויה.
- בחלופה הכוללת 8 יח"ד יש להביא בחשבון הקלה, מאחר והמגרש קטן מעט מ- 2 דונם, ויש לתת לכך ביטוי באומדן השווי.
- פיתוח פנים - יש להביא בחשבון עלויות פיתוח פנים של המגרש מאחר ויש לבנות קירות דיפון עם החלקות מצפון ומדרום. כמו כן בחלק המערבי של החלקה בין הרחובות שבזי ובן גוריון יש הפרשי גובה וגם כאן נדרש דיפון. בנוסף יש להביא בחשבון שליח"ד שייבנו באמצע החלקה יש עלויות בגין תשתיות כגון חיבור קו ביוב שיש לחבר לרחובות הראשיים.
- נגיף קורונה - אנו נמצאים בתקופת קורונה בה קיים קיפאון במחירים. במידה והיו נתונים לאחר המועד הקובע היינו מביאים אותם בחשבון, לפיכך יש להביא בחשבון את נושא הקורונה ואת המגמה של חוסר ביצוע עסקאות, ושהנושא אמור לבוא לידי ביטוי בעת קביעת שווי מ"ר מבונה.
- גודל מגרש - אם מתבססים על נתון השוואה של יח"ד אחת יש להביא בחשבון התאמה לגודל מגרש בחלופות הכוללות 4 ו/או 8 יח"ד. עלות מגרש ליח"ד אחת בשוק החופשי אינה דומה לעלות מגרש ל- 8 יח"ד.

9.4.2. טענות השמאית מטעם המשיבה:

- לאור המועד הקובע 11/2019, אין רלוונטיות לעסקאות השווה מהשנים 2016-2017.
- ניתן לראות כי בשנים האחרונות האזור הנדון תפס תאוצה ועלה וניתן לראות כי יותר בעלי זכויות בונים ומממשים וכי האזור משנה את אופיו ולכן דווקא באזור הנדון צפויה עליית מחירים יותר גבוהה ביחס לאזורים שמלכתחילה טובים ונחשבים יותר.
- במידה ומשתמשים בנתוני השוואה מרחוב שבזי אין מקום לתת מקדמי התאמה למיקום, לאיחוד חלקות, לצורת מגרש, לדיפון וכו', כי מדובר בהפחתות שכבר מגולמות בנתוני ההשוואה.
- בשומה מטעם המשיג לא הובאה בחשבון התאמה לרחוב שבזי בחלופת הזכויות החוזיות.
- איחוד חלקות - הנכס הנדון מהווה מגרש תכנוני אחד שלצורך היתר בניה צריך להכין תכנית בינוי ופיתוח עפ"י התב"ע, ואיחוד החלקות מהווה חלק מהליך הרישוי.
- צורת מגרש - במידה ומבצעים הפחתה יש לבצעה רק לחלק הקיצוני ולא לכלל שטח המגרש.
- הפחתה לגודל - אני מסכימה עקרונית עם הטענה ברמה השמאית, אבל אם בוחנים את העסקאות לגופן ניתן לראות שהמחיר לא משקף הפחתה לגודל.
- הקלה - ההנחה בשומתי היא לאחר בירור מול מהנדס העיר. במידה ותידרש הקלה היא רק למגרש אחד ששטחו 240 מ"ר במקום 250 מ"ר, לא מדובר בכל המגרשים.
- פרטיות ובינוי חד משפחתי - ההתאמות מגולמות במקדם השווי לחצר בשומתי.
- הפסד חצר - הנושא אינו במסגרת דיון זה.

- התאמה לזמן - מקדם זמן של 5% לתקופה שבין 01/2016 ועד 01/2020 כפי שהובא בחשבון בשומת המשיג לא משקף את עליית המחירים באזור במהלך התקופה.
- שטח עליית הגג הינו בשיעור של 60% משטח הקומה שמתחת והשטח השולי הוא כל מה שמעבר ל- 23 מ"ר. בשומת ההשגה שטח הבניה בגג חושב לפי 40 מ"ר, לפיכך ניתן מתאם שווי "0" ליתרת השטחים שנבנים.
- בתחשיב לזכויות החוזיות בשומת המשיג הובאה בחשבון תוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר. הנושא טעון בדיקה מול רמ"י.
- השווי ליח"ד שמתקבל בחלופה ג' בשומת ההשגה בסך 732,000 ש"ח/ליח"ד אינו ראלי ליח"ד בסביבה.
- נגיף הקורונה - טענה זו אינה רלוונטית למועד הקובע בשומה.

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 דמי היתר בגין פיצול המגרש ו/או ולצורך הקניית בעלות. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מיקום נתוני ההשוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה אשר יש להביא בחשבון. לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה 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 ההשוואה:

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 במועד 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 ההשוואה מתייתרת. בנוסף, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיג שהועלתה במהלך הדיון ושלא הובאה בחשבון בתחשיבי השווי בשומתו, לפיה הפרשי הגובה במגרש מצריכים בניית קירות דיפון עם החלקות הגובלות/צמודות, היות ומגבלה זו במידה וקיימת מגולמת בנתוני ההשוואה.

השפעת וירוס הקורונה על שוק הנדל"ן - טענת שמאי המשיגים אינה רלוונטית למועד הקובע ואף כיום לא ניכרת השפעה בסקטור המגורים.

10.2.2. הפחתה בגין איחוד חלקות:

בהתאם למידע תכנוני מיום 29/10/2019 החתום על ידי מהנדס המועצה, מר חגי קול, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בהתאם לתכנית מאא/224⁷, לא יוצא היתר בניה כלשהו, אלא אם קודם לכן הוכנה ואושרה לחלקה/מגרש במלואו תכנית בינוי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית.

בהתאם לתכנית מאא/237/א', חלקה 85 בגוש 6840 מיועדת להשלמת חלקה 13 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 13 + 85), 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. הצורך בהקלה בחלופה מס' 2⁸:

שטח המגרש הכולל הינו 1,990 מ"ר וע"מ לממש בניית 8 יח"ד בהתאם לתב"ע נדרש מגרש מינמלי בשטח של 2,000 מ"ר לפי צפיפות של 4 יח"ד לדונם (250 מ"ר מגרש ליח"ד). במקרה הנדון ניתן לבנות 7 יח"ד לפי שטח מגרש של 250 מ"ר וסה"כ 1,750 מ"ר, ועל מנת לממש בניית יח"ד נוספת על יתרת השטח של 240 מ"ר, נראה כי יידרש הליך של הקלה. לאור האמור לעיל, בהכרעתי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% למגרש זה.

10.2.4. הפסד חצר בחלופה מס' 1:

חלופת השומה הינה אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע במגרש החדש שנוצר מהפיצול, בשטח 1,000 מ"ר, בהתאם לתב"ע מאושרת.

ככל שלדעת המשיג החלופה לא הוגדרה נכון ע"י רמ"י עליו ללבן סוגיה זו ישירות מול רמ"י.

בהתאם לקודקס החלטות רמ"י סעיפים 4.20.12 ו-4.20.16 מדובר בסוגיה משפטית הנוגעת להתקשרות עסקית/חוזית מול רמ"י שאינה בתחום סמכותי ולכן בהכרעה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הפסד חצר.

ככל שיימצא כי יש לשנות את הגדרת החלופה יש לערוך שומה חדשה.

⁷ תיקון לתכנית מאא/במ/20 (165) ביטול סעי' 16א(1)

⁸ חלופה ג' בשומה מטעם המשיג.

10.2.5. פרטיות ובינוי חד משפחתי בחלופה מס' 3:

קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה לבינוי חד משפחתי ופרטיות, היות ונתוני ההשוואה 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 1,990 מ"ר. לפיכך בהכרעתי בחלופה זו הובא בחשבון מקדם של 1.1.

10.2.6. 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.

10.2.7. צורת המגרש:

קיבלתי באופן חלקי את עמדת השמאי המשיג. השמאי מטעם המשיג הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.96 באופן גורף לכל המגרש, בגין צורה אי רגולרית. צורת המגרש אינה רגולרית רק בקצה המזרחי הפונה לרחוב שבזי. שטח המגרש לאחר הפיצול הפונה בחזית לרחוב שבזי הינו 1,000 מ"ר ולא נראה כי קיימת בעיה לממש את זכויות הבניה. בהתאם לתכנית בקשה להיתר לחלקות 9 ו-68 הסמוכות בעלות צורת מגרש דומה ובשטח של 995 מ"ר עם חזית לרחוב שבזי, עולה כי אין מניעה לנצל את זכויות הבניה. לאור האמור לעיל, בהכרעה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המגרש.

10.2.8. 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.



10.2.9. ניתוח זכויות הבניה בנתוני ההשוואה:

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).

10.2.10. 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.

10.2.11. התאמה לבעלות:

נתוני ההשוואה 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 ההשוואה 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.

10.2.12. עלויות פיתוח:

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הוצאות הפיתוח.

בניתוח נתוני ההשוואה 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 ש"ח/למ"ר כדלקמן:

לשטח מגרש של 1,000 מ"ר (חלופה 1), סך של 132,000 ש"ח.
לשטח מגרש של 1,990 מ"ר (חלופות 2 ו- 3), סך של 263,000 ש"ח.



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 אקווי'	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	1.060	5,810 ₪
2	31/10/2017	6024/256		כצנלסון/השלוש	1,380,000 ₪	250	275.2	5,015 ₪	0.9	1.101	4,971 ₪
3	06/06/2017	6840/11		בן גוריון 75	900,000 ₪	277	290.3	3,101 ₪	1	1.122	3,478 ₪
4	27/01/2017	6840/8	4	בן גוריון 69	950,000 ₪	250	275.2	3,452 ₪	1	1.139	3,933 ₪
5	18/09/2016	6002/72		שפרינצק	6,831,061 ₪	1,569	1,627.82	4,196 ₪	1	1.157	4,856 ₪
6	21/08/2016	6840/8	3	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250	531.3	3,106 ₪	1	1.161	3,606 ₪
			5			268					
7	25/07/2016	6840/3		בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	548.7	2,916 ₪	1	1.165	3,397 ₪
										מוצע	4,293 ₪

(*) 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 ליחיד במ"ר	250	שטח במ"ר	נתון השוואה 2
שטח אקווי'	מקדם	שטח אקווי'	מקדם
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
275.20			סה"כ מ"ר אקווי' ליחיד

שטח ליחיד במ"ר	250	שטח במ"ר	נתון השוואה 1
שטח אקווי'	מקדם	שטח אקווי'	מקדם
160	1	160	עיקרי
9.60	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.6	0.3	42	מרתף שולי
28	0.7	40	עליית גג
5	0.5	10	מחסן
10.5	0.35	30	חניה מקורה
23.25	0.25	93	חצר
2.50	0.1	25	שביל מעבר
271.45			סה"כ מ"ר אקווי' ליחיד
1,085.80			סה"כ מ"ר אקווי' ל- 4 יחיד

מחוז תל - אביב והמרכז



שטח אקווי'	מקדם	שטח במ"ר	שטח ליחיד במ"ר
160	1	160	נתון השוואה 4
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 אקווי' ליחיד

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

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

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

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

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

שטח אקווי'	מקדם	שטח במ"ר	שטח ליחיד במ"ר
160	1	160	נתון השוואה 6 - מגרש 5
5.40	1	5.4	עיקרי
9.60	0.8	12	עיקרי נוסף
20	0.4	50	ממ"ד
6.7	0.3	22.35	מרתף
28	0.7	40	מרתף שולי
5	0.5	10	עליית גג
10.5	0.35	30	מחסן
15.18	0.25	60.7	חניה מקורה
7.26	0.1	72.6	חצר
267.64			שביל מעבר
			סה"כ מ"ר אקווי' 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 אקווי'	מקדם	שטח במ"ר	שטח ליחיד במ"ר
160	1	160	נתון השוואה 6 - מגרש 3
9.60	0.8	12	עיקרי
20	0.4	50	ממ"ד
6.3	0.3	21	מרתף
28	0.7	40	מרתף שולי
5	0.5	10	עליית גג
10.5	0.35	30	מחסן
20.76	0.25	83	חניה מקורה
3.50	0.1	35	חצר
263.66			שביל מעבר
			סה"כ מ"ר אקווי' 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



11. תחשיבי השומה:

חלופה 1:

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח מגרש במ"ר	1,000		
מספר יח"ד	4		
שטח קרקע ליח"ד	250		
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.8	9.6
מרתף	50	0.4	20
מרתף שולי	42	0.3	12.6
עליית גג	40	0.7	28
מחסן	10	0.5	5
חניה מקורה	30	0.35	10.5
שביל מעבר	25	0.1	2.5
חצר	93	0.25	23.25
סה"כ שטח אקווי ליח"ד			271.45
שטח אקווי ל- 4 יח"ד			1,085.80
שווי מ"ר מבונה אקווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 4,293
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			₪ 4,661,218
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			₪ 4,660,000



חלופה 2:

		1,990	שטח מגרש במ"ר
		8	מספר יח"ד
חזית המגרש לכיוון רחוב בן גוריון			
		1,750	שטח מגרש חזיתי
		7	מספר יח"ד
		250	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	תאור
160	1	160	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.6	0.3	42	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
23.25	0.25	93	חצר
271.45			סה"כ שטח אקוו' ליח"ד
1,900.15			שטח אקוו' ל- 7 יח"ד
₪ 4,293			שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח
₪ 8,157,132			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח ל- 2 יח"ד
יתרת שטח המגרש			
		240	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
		1	מספר יח"ד
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	תאור
160	1	160	עיקרי
9.6	0.8	12	ממ"ד
20	0.4	50	מרתף
12.6	0.3	42	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
20.75	0.25	83	חצר
268.95			סה"כ שטח אקוו' ליח"ד
255.50	0.95		הפחתה בגין הקלה לשטח המגרש
₪ 4,293			שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח
₪ 1,096,844			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח ל- 8 יח"ד			
₪ 9,253,976			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח ל- 8 יח"ד
₪ 9,250,000			סה"כ שווי המגרש ל- 8 יח"ד כולל מע"מ ופיתוח במעוגל

מחוז תל – אביב והמרכז

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



חלופה 3:

		1,990	שטח מגרש במ"ר
	בינוי בשטח 160 מ"ר לכל יח"ד	2	מספר יח"ד
		995	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
שטח אקוו'	מקדס	שטח במ"ר	
160	1	160	עיקרי
85	0.25	340	חצר עד 500 מ"ר
99	0.2	495	יתרת חצר
344			סה"כ מ"ר אקוו'
688			סה"כ מ"ר אקוו' ל- 2 יח"ד
1.1			התאמה לבינוי חד משפחתי / פרטיות
₪ 4,293			שווי מ"ר אקוויוולנטי ממוצע
₪ 3,248,858			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
₪ 3,250,000			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 חלקה 92 בשלמות (לשעבר חלקות 13 ו-85), רחוב בן גוריון 79, אזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין פיצול מגרש ו/או לצורך הקניית בעלות (בהתאם לחלופות השומה), הינה כדלקמן:

חלופה 1: ₪ 4,660,000 (ארבעה מיליון שש מאות ושישים אלף ש"ח).

חלופה 2: ₪ 9,250,000 (תשעה מיליון מאתיים וחמישים אלף ש"ח).

חלופה 3: ₪ 3,250,000 (שלושה מיליון מאתיים וחמישים 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



נספח שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ

חלופה 1:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 4,660,000
הוצאות פיתוח	₪ 132,000
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 4,528,000
מע"מ	1.17
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪ 3,870,085

חלופה 2:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,250,000
הוצאות פיתוח	₪ 263,000
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 8,987,000
מע"מ	1.17
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪ 7,681,197

חלופה 3:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,250,000
הוצאות פיתוח	₪ 263,000
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 2,987,000
מע"מ	1.17
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪ 2,552,991