



תאריך עברי: י"א חשוון תשפ"א  
תאריך לועזי: 29 אוקטובר 2020  
מס' תיק רמ"י: 50177988 א  
מספרינו (אופק): 39644  
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
משק 41, מושב ירחיב	רח' שושנה דמארי 21, חולון	ותעסוקה, רמ"י - מרחב תל אביב
<a href="mailto:gulimarom@gmail.com">gulimarom@gmail.com</a>	<a href="mailto:isabella@bezeqint.net">isabella@bezeqint.net</a>	<a href="mailto:limorm@land.gov.il">limorm@land.gov.il</a>

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup>, גוש 6840 חלקות 9 (בשלמות) ו- 68 (בשלמות)**  
**שדרות בן גוריון 71, אזור**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 19/05/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול המגרש ו/או לצורך הקניית בעלות, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע במגרש החדש שנוצר מהפיצול, בשטח 995 מ"ר, בהתאם לתב"ע מאושרת.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר כ"א, למגרש טרם הפיצול בשטח 1,995 מ"ר.

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל, למגרש טרם הפיצול בשטח 1,995 מ"ר, לצורך הקניית בעלות.

<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 29.05.2019 - להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולי מרום מיום 17/11/2019 - להלן: "המשיג".
- 1.3.** בתאריך 22/07/2020 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23/07/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.
- 1.4.** ביום 03/08/2020 העבירה לידנו השמאית מטעם רמ"י את מסמכי השלמה הבאים:
- (1) הסכם מכר מיום 21/08/2016 ל- 2 מגרשים למגורים בתחום חלקה 8 בגוש 6840 וחלקה 84 בגוש 6023, רח' בן גוריון 69, אזור.
- (2) הסכם מכר מיום 27/01/2017 למגרש למגורים בתחום חלקה 8 בגוש 6840 וחלקה 84 בגוש 6023, רח' בן גוריון 69, אזור.
- (3) שומה מכרעת מיום 29/08/2017, שנערכה על ידי השמאית המכריעה, הגב' רינת וויס רביב, לנכס בגוש 6840 חלקי חלקות 8 ו- 67, שד' בן גוריון 69, אזור.
- 1.5.** ביום 27/10/2020 העביר השמאי מטעם המשיג תכניות בקשה להיתר למבנים צמודי קרקע במגרש הנדון.
- 1.6.** הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני השוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.

## 2. זיהוי הנכס:

6840		גוש:
68 (בשלמות)	9 (בשלמות)	חלקה:
172 מ"ר	1,823 מ"ר	שטח החלקה:
1,995 מ"ר		סה"כ שטח מגרש:
קרקע למגורים - צמוד קרקע		מהות הנכס:
שדרות בן גוריון 71, 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: 06/05/2019.



## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/10/2020 על ידי הח"מ.

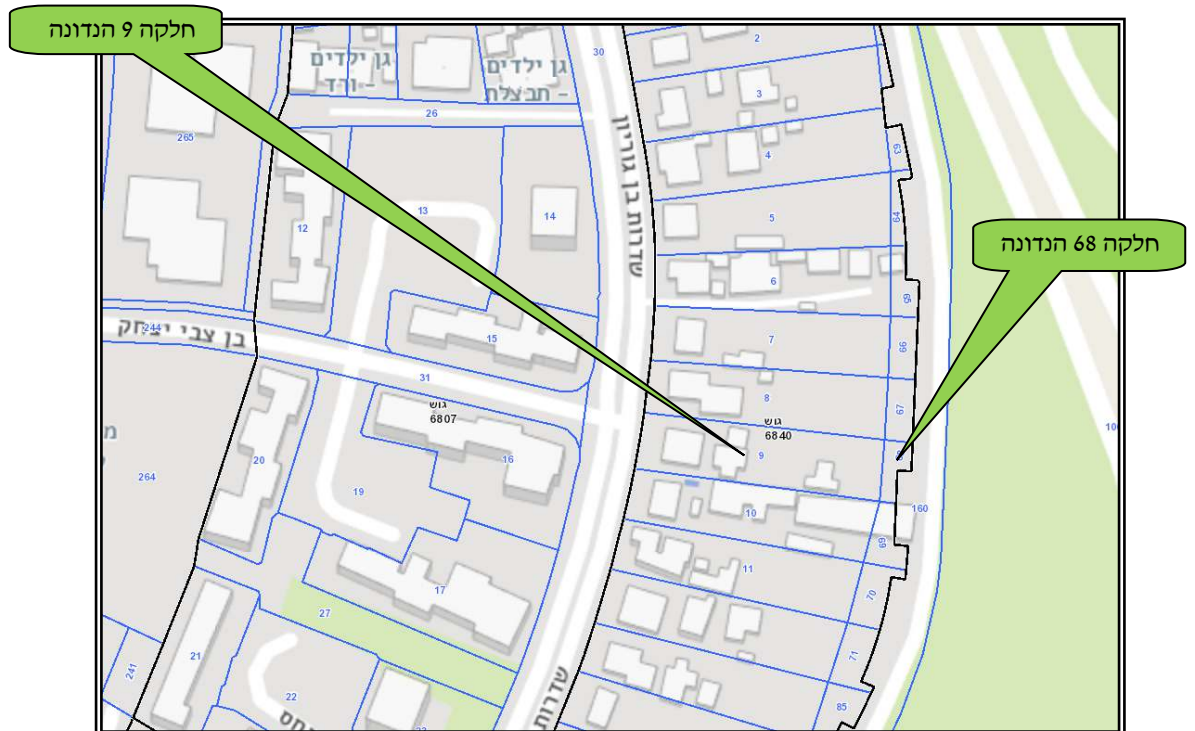
## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע למגרש ביעוד למגורים - צמודי קרקע, הממוקם בחזית מערבית לשדרות בן גוריון 71, 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 שפירא 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 9 ו-68 בגוש 6840, בשטח רשום של 1,823 מ"ר ו-172 מ"ר בהתאמה וסה"כ שטח מגרש של 1,995 מ"ר (חלופות מס' 2 ו-3). בחלופה 1 המגרש הנדרש הינו בשטח 995 מ"ר ופונה בחזיתו לרחוב שבזי וכולל את חלקה 68 בשלמות (172 מ"ר) וחלק מחלקה 9 בשטח 823 מ"ר, סה"כ (823+172=995 מ"ר). צורת המגרש הכולל (חלקות 9 ו-68 יחדיו) הינה אי רגולרית עם חזית מערבית לכיוון שד' בן גוריון וחזית מזרחית לכיוון רחוב שבזי.

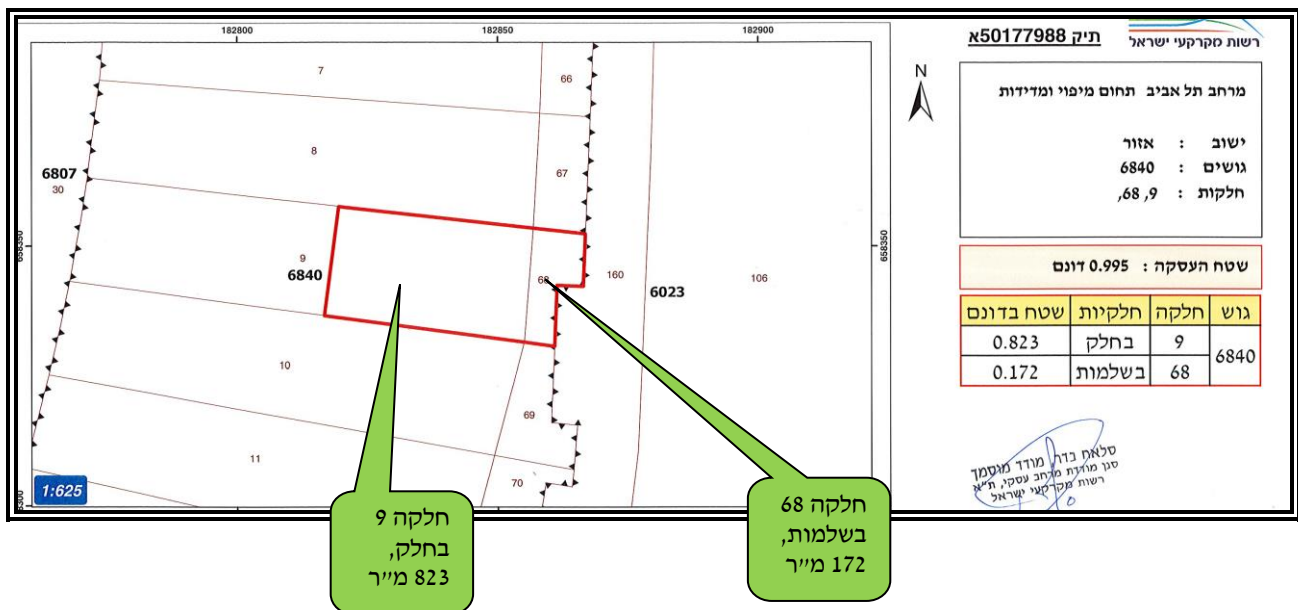
רחוב שבזי מהווה את הרחוב הקיצוני ביותר באזור מכיוון מערב ומעברו ממוקם מחלף גנות הכולל את הכביש הארצי מס' 1 ואת הכביש הארצי מס' 4.

בחזית המגרש (לכיוון שד' בן גוריון) ממוקמים 2 בתי מגורים צמודי קרקע, חד קומתיים, מבניה ותיקה, אחד אחרי השני.

יתרת המגרש ריקה מבניה וכוללת עצים, צמחיה ועשבים שוטים.

בחזית החלקה (לכיוון שד' בן גוריון) בפינה הצפון מערבית ממוקם עמוד חשמל הכולל שנאי.

## תשריט המגרש הנדרש בחלופה 1



חלקה 9  
בחלק,  
823 מ"ר

חלקה 68  
בשלמות,  
172 מ"ר



**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 18.10.2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6840 חלקות 9 ו-68; רשות מקומית - מ.מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון  
שטח רשום: 1,823 מ"ר ו-172 בהתאמה  
בעלי הזכויות: מדינת ישראל - בשלמות

**7.2. הסכם חכירה:**

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 03/04/1980, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין פפל יחיאל ופפל חנה. להלן עיקרי ההסכם:

המקום: אזור  
זיהוי המוחכר: גוש 6023 חלקה 41, 6-8 (חלק), מגרש 109 עפ"י תב"ע מאא/73,  
השטח המוחכר: 2,008 ממ"ר בערך.  
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 12.12.1976 וכלה ביום 11.12.2025,  
+ אפשרות חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.  
מטרת החכירה: בית מגורים.



## 8. המצב תכנוני:

### 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%.
מחסן	:	בשטח 30 מ"ר ובעומק של 1.5 מ'. מבנה עזר תת קרקעי עד 10 מ"ר.
חניה מקורה	:	בבית צמוד קרקע לא יעלה על 10 מ"ר.
קווי בנין	:	2 חניות ליח"ד - 30 מ"ר. לרחוב - לפי התשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

### מחוז תל – אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



## 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 בינוי 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:

חלופה	המשיבה	המשיגים
1	₪ 4,927,000	₪ 2,269,000
2	₪ 2,799,000	₪ 2,940,000
3	₪ 9,566,000	₪ 5,740,000

### 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>:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	מס' יח"ד	שטח	מתוך	מחיר למ"ר קרקע	מקור מידע
כצנלסון/השלוש	006024-0256-001-00	31/10/2017	₪ 1,380,000	1	250	250	₪ 5,520	מס שבח
בבנישטי	006025-0094-000-01	05/12/2017	₪ 2,544,000	2	546	1,092	₪ 4,659	מס שבח
אחד העם	006024-0228-002-00	31/12/2017	₪ 2,370,000	1	320	999	₪ 7,406	מס שבח
ההגנה	006042-0151-000-02	10/06/2018	₪ 1,420,000	1	276	1,106	₪ 5,145	מס שבח
ההגנה	006042-0151-000-03	11/06/2018	₪ 1,590,000	1	276	1,106	₪ 5,761	מס שבח
משה שרת	006002-0079-001-00	25/06/2018	₪ 1,200,000	1	204	204	₪ 5,882	מס שבח
זבוטינסקי	006024-0083-002-01	26/08/2018	₪ 6,280,000	4	1,000	5,001	₪ 6,280	מס שבח
משה שרת	006002-0079-002-00	25/10/2018	₪ 1,100,000	1	204	909	₪ 5,392	מס שבח
אחד העם	006024-0083-000-00	07/11/2018	₪ 1,570,000	1	246	5,001	₪ 6,394	מס שבח
אחד העם	006024-0083-000-00	07/11/2018	₪ 3,710,000	3	747	5,001	₪ 4,969	מס שבח
ממוצע	סה"כ		23,164,000	16	4,068		₪ 5,741	
שטח ליח"ד ממוצעת		254			ממוצע משוקלל		₪ 5,694	
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת		₪ 1,447,750						

<sup>2</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 9 בשומה מטעם המשיבה.



### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מרתף, מחסן חצר וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל מע"מ וכולל פיתוח הינו כדלקמן:
  - חלופה 1: סך של 4,317 ₪/למ"ר אקוו'.
  - חלופות 2 ו-3: סך 4,668 ₪/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.
- שטח החצר - בתחשיב חלופה 2 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).
- בתחשיב חלופה 3, הובא בחשבון לשווי מ"ר מבונה, מקדם הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי של 0.95. בנוסף לשווי המגרש שהתקבל הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 0.95.
- בחלופה 1 הונח כי ניתן לבנות 4 יח"ד ללא הליך הקלה מאחר והשטח הינו 995 מ"ר (ולא 1,000 מ"ר).
- בחלופה 3 הונח כי ניתן לבנות 8 יח"ד ללא הליך הקלה מאחר והשטח הינו 1,995 מ"ר (ולא 2,000 מ"ר).
- 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 130 ₪/למ"ר כדלקמן:
  - לשטח מגרש של 995 מ"ר (חלופה 1), סך של 129,000 ₪ במעוגל.
  - לשטח מגרש של 1,995 מ"ר (חלופות 2 ו-3), סך של 259,000 ₪ במעוגל.





9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי לפי תב"ע למגרש בשטח 995 מ"ר			
			995
			שטח המגרש
			248.75
			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
2.92	0.1	29.19	פרגולה ק.ק.
29.19	0.25	117	חצר
<b>285.36</b>			<b>סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד אחת</b>
<b>1,141.45</b>		4	מס' יח"ד ע"פ תב"ע (הנחה ללא הקלה)
<b>₪ 4,317</b>			שווי מ"ר מבונה
<b>₪ 4,927,000</b>			<b>שווי חלופה 1 כולל פיתוח ומע"מ</b>

חלופה 2 - שווי ל- 2 יח"ד בשטח 160 מ"ר, למגרש בשטח 1,995 מ"ר			
			1,995
			שטח קרקע במ"ר
			997.5
			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
39.75	0.1	397.50	יתרת חצר
<b>299.75</b>			<b>סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד</b>
<b>599.50</b>		2	מס' יח"ד
<b>₪ 4,668</b>			שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
<b>₪ 2,799,000</b>			<b>שווי חלופה 2 כולל פיתוח ומע"מ</b>



חלופה 3 - שווי לפי תב"ע + פוטנציאל		
שווי לפי תב"ע		
		1,995
		8
		249.38
		מרתף
20.00	0.4	50
		מרתף שולי
13.44	0.32	42
		קרקע
80.00	1	80
		ממ"ד בק"ק
12.00	1	12
		שטח בניה לגודל מגרש
-	1	
		קומה א'
80.00	1	80
		קומת גג
16.10	0.7	23
		קומת גג שולית
14.00	0.56	25
		חניה מקורה
9.00	0.3	30
		מחסן
7.00	0.7	10
		פרגולה ק.ק.
2.93	0.1	29.34
		חצר
29.34	0.25	117
		סה"כ שטח אקויוולנטי ליח"ד
283.82		
		שווי מ"ר מבונה
₪ 4,668		
		הפחתה לשביל גישה/מגרש פנימי
₪ 4,435	0.95	
		שווי קרקע ליח"ד בשטח 249 מ"ר
₪ 1,258,657		
		שווי כולל פיתוח ומע"מ ל- 8 יח"ד
₪ 10,069,259		
		שווי לפי תב"ע לאחר הפחתה לגודל
₪ 9,566,000	0.95	



### 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 אקוו'	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	531.3	3,106 ₪	1	1	1.05	3,261 ₪
					268						
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>											
<b>3,500 ₪</b>											
<b>הפחתה לעמוד חשמל (מקדם 0.98)</b>											
<b>3,430 ₪</b>											

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. בתחשיבי השווי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 3,430 ₪ לאחר הפחתה של 2% (מקדם 0.98) בגין עמוד חשמל המצוי בחזית המגרש לרחוב בן גוריון.
- מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון בתחשיב השווי 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.

<sup>3</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 24-23 לשומה מטעם המשיג.



- התאמה לצורת מגרש אי רגולרית - מקדם 0.96 בחלופות א' ו-ג'.
- התאמה לרחוב שבזי - חלופה א' מקדם 0.95, חלופה ג' מקדם 0.975.
- הפחתה לאיחוד שתי חלקות למגרש אחד - מקדם 0.97 בחלופות א' ו-ג'.
- הפחתה בגין הקלה לגודל מגרש - מקדם 0.95 בחלופות א' ו-ג'.
- בתחשיבי חלופות א' ו-ג' הובא בחשבון שביל מעבר בשטח של 25 מ"ר לכל יחיד.
- עלויות פיתוח - הובאה בחשבון עלות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד בסך של 130 שח/מ"ר כדלקמן:
  - לשטח מגרש של 995 מ"ר (חלופה 1), סך של 129,350 שח במעוגל.
  - לשטח מגרש של 1,995 מ"ר (חלופות 2 ו-3), סך של 259,350 שח במעוגל.
- התייחסות לשומת רמ"י:

**(-) נתוני השוואה:**

במועצה מקומית אזור קיימות רמות מחירים שונות ולכן יש להתבסס על נתוני השוואה הדומים ככל הניתן לכנס 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 המפוצל (995 מ"ר) והמגרש בשלמותו, 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 68):**

חלקה 68 בשטח 172 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 (יחיד):**

בשומה מטעם רמ"י, רוב נתוני השוואה שהוצגו כוללים יחיד אחת, ולכן יש להביא בחשבון התאמה למספר יחיד בחלופות א' ו-ג'.

**(-) הצורך בהקלה בחלופות א' ו-ג':**

שטח המגרש המפוצל 995 מ"ר ושטח המגרש בשלמותו 1,995 מ"ר ולכן על מנת לממש 4 יחיד ו- 8 יחיד נדרשים מגרשים של 1,000 מ"ר ו- 2,000 מ"ר בהתאמה, ולכן יש לבקש הקלה במסגרתה החוכר יידרש לתשלום היטל השבחה. בשומה מטעם רמ"י צוין ללא ביסוס כי הונח שיהיה ניתן לבנות 4 יחיד ו- 8 יחיד ללא הליך של הקלה מאחר ושטחי המגרשים כמעט 1,000 מ"ר וכמעט 2,000 מ"ר בהתאמה.



**(-) פרטיות ובינוי חד משפחתי בחלופה ב':**

בחלופה ב' מבוקש אומדן שווי הזכויות החוזיות ל- 2 יח"ד על מגרש בשטח 1,995 מ"ר ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות ואופן בינוי של חד משפחתי ביחס לנתוני ההשוואה וביחס לחלופות א' ו- ג'.

**(-) עמוד חשמל בחזית לרחוב בן גוריון:**

בחזית לרחוב בן גוריון קיים עמוד חשמל עם שנאי, לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% (מקדם 0.98), כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס ברחוב בן גוריון 81 באזור, בגין עמוד חשמל.

**(-) הפסד חצר בחלופה א':**

בחלופה א' נדרש אומדן שווי מרכיב הקרקע למגרש מפוצל בשטח 995 מ"ר מתוך מגרש מהוון ששטחו בשלמות 1,995 מ"ר. פיצול המגרש גורם להפסד חצר כך שהחוכר לאחר הפיצול נותר עם המגרש בשטח 1,000 מ"ר. בפס"ד ע"א 11454-02-17 ליסר ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל, נקבע כי מתי שמפוצל מגרש מנכס מהוון יש להתחשב בהפסד החצר. בשומה מטעם רמ"י לא הובא בחשבון הפסד חצר.



9.3.3. תחשיבי השומה :

אומדן שווי חלופה א'			
995	שטח מגרש מפוצל במ"ר		
4	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
22.94	0.25	91.75	חצר
269.44	סה"כ שטח אקווי ליח"ד		
1077.75	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		
0.95	הפחתה בגין הקלה לגודל מגרש		
₪ 3,430	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 2,951,385	סה"כ שווי מגרש מפוצל		
<b>חישוב הפסד חצר :</b>			
995	שטח חצר		
0.2	מקדם חצר שולית		
₪ 3,430	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 682,570	סה"כ שווי הפסד חצר		
<b>סיכום :</b>			
₪ 2,268,815	שווי מגרש מפוצל בניכוי הפסד חצר		
₪ 2,269,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		



אומדן שווי חלופה ב'			
1,995	שטח מגרש במ"ר		
2	מספר יח"ד חוזיות		
997.5	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
99.5	0.2	497.5	חצר מעל 500 מ"ר
371.10	סה"כ שטח אקווי ליח"ד		
742.2	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		
₪ 3,430	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 2,940,337	סה"כ שווי מגרש		
₪ 2,940,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		



אומדן שווי חלופה ג'			
1,995	שטח מגרש במ"ר		
8	מספר יח"ד		
249.375	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>23.09</u>	0.25	92.375	חצר
269.59	סה"כ שטח אקווי ליח"ד		
2156.75	שטח אקווי ל- 8 יח"ד		
0.9	התאמה למספר יח"ד ביחס לנתוני ההשוואה		
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		
₪ 3,430	שווי מ"ר מבונה אקווי		
₪ 5,742,588	סה"כ שווי מגרש		
₪ 5,740,000	במעוגל כולל פיתוח ומע"מ		

#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 22/07/2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### 9.4.1. טענות השמאית מטעם המשיבה:

- נתוני השוואה - אני מסכימה כי יש להביא בחשבון עסקאות ממיקום סמוך ככל האפר לנכס הנדון אך יש צורך גם בעסקאות אשר מועד ביצוען סמוך למועד הקובע. בשומתי הובאה בחשבון התאמה למיקום בכל אחת מהחלופות.
- ערכי שווי - איני מסכימה עם טענת השמאי המשיג כי המחירים ללא שינוי החל משנת 2017. בשנים הללו אזור נהנתה מכניסה של פרויקטים חדשים ומבניה חדשה.





- איחוד חלקות - החלקות אינן 2 חלקות עצמאיות אלא מגרש תכנוני אחד. בשומתי ציינתי במפורש כי לא יתקבל היתר בניה אלא אם קודם לכן הוכנה תכנית בינוי שאושר על ידי הועדה המקומית. חלק מההליך הינו ביצוע איחוד חלקות.
- צורת המגרש - במידה וקיימת מגבלה מסוימת, יש להביא בחשבון הפחתה רק בגין חלק המגרש הקיצוני ולא לכל שטח המגרש.
- הקלה במגרש - יצרתי קשר עם מהנדס הועדה אשר מסר לי כי במגרש הנדון לטעמו לא יהיה צורך בהליך של הקלה. במידה וקיים צורך בהקלה אזי הבקשה תתייחס רק לחלק מהמגרש ליחיד אחת ולא לכל שטח המגרש, ולכן אין לבצע הפחתה ליתרת השטח.
- פרטיות ובינוי חד משפחתי - ההתאמות הינן מגולמות במקדם השווי לחצר בשומתי.
- עמוד חשמל - העמוד ממוקם בחזית רחוב בן גוריון, ולכן במידה והוא מהווה הפרעה יש לייחס הפחתה רק לחלק הממוקם בחזית ולא לכל המגרש בשלמות.
- הפסד שטח חצר - זהו נושא שאינו במסגרת דיון זה. בחלופות השומה התבקשתי לאמוד את שווי הקרקע לפי השטחים שצוינו בהזמנת השומה. הפסד שטח חצר אשר ידרש בגינו זיכוי מרמ"י אינו בתחום אחריותי.
- התאמה לבעלות - מקדם הבעלות הינו שולי למגרשים עד שטח של 280 מ"ר, לשאר שטחי המגרשים יש לשלם באופן רגיל.
- בתחשיב חלופה ב' בשומת השמאי מטעם המשיג קיימת התאמה כפולה, פעם אחת לעניין בינוי חד משפחתי ופעם שנייה לעניין פרטיות וצפיפות נמוכה. כמו כן מקדמי שווי של 0.2-0.25 לשטח החצר אינם ראליים, בפועל שטח החצר הינה אדמה ללא שימוש.

#### 9.4.2. טענות השמאי מטעם המשיג:

- מיקום הנכס הנדון הינו מאד בעייתי. רחובות שבזי ובן גוריון הינם עם ערכי שווי הנמוכים ביותר באזור ולראייה ניתן להבחין כי המקום אינו מפותח, באזור מיושן הגובל במחלף גנות.
- נתוני ההשוואה בשומתי הינם מהשנים 2016-2017. לטעמי אין עליית מחירים באזור הנדון. לא קיימת עליית מחירים באופן עקבי בכל שנה ובכל מקום ולכן יש להתייחס לעסקאות השוואה רלוונטיות מהסביבה הקרובה.
- איחוד חלקות - על מנת להתחיל לבנות יש לאחד את החלקות. מאחר ונתוני ההשוואה אינם כוללים מגבלה זו, יש להביא בחשבון הפחתה בתחשיב לאומדן השווי.
- צורת המגרש - לצורת המגרש אשר אינה רגולרית, היוצרת מגבלה בשימוש המיטבי של החצר ובתכנון הבית לעומת מגרש רגולרי.
- הפסד חצר בחלופה א' - זוהי סוגיה שהפניתי גם לרמ"י.
- אני מודע להזמנת השומה אשר קיבלה שמאית רמ"י, ברם עליה להתייחס להפסד שטח זה.
- התאמה לבעלות - אם בונים יחידות דיור על שטח של כ-2 דונם, ניתן לבצע רישום בית משותף ולבצע הקניית בעלות על המגרשים הקטנים ללא תשלום. אין לבצע התאמה לבעלות, בעסקאות השוואה שהובאו בחשבון.

#### מחוז תל – אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



- קיימת שומת הכרעה לנכס ברחוב בן גוריון שנערכה על ידי השמאית המכריעה, הגב' רינת וייס, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,400 ש. השמאית המכריעה הכירה כי האזור הינו נחות לעומת אזורים אחרים ולכן קבעה שווי נמוך זה. גם אם מתקבל שווי קרקע ליחיד בסך 800,000 ש, יש להבין שהעסקה הינה ל- 8 יחיד ולא עסקה בודדת ליחיד אחת.

## 10. דין 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), גביית דמי היתר בגין פיצול המגרש (חלופות 1 ו- 2), ולצורך הקניית בעלות (חלופה 3).

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 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.



### 10.2.2 . הפחתה בגין איחוד חלקות:

בהתאם למידע תכנוני מיום 15/07/2018 החתום על ידי מהנדס המועצה, מר חגי קול, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בהתאם לתכנית מאא/224, 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 68 בגוש 6840 מיועדת להשלמת חלקה 9 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 9 + 68), יש לבצע תשריט לאיחוד שתי החלקות ולהבטיח רישום של המגרש כחלקה אחידה, וזה על מנת לפתור את בעיית קווי הבניין לכיוון רחוב שבזי.

בנוסף מעיון בתכניות הבקשה להיתר ליחידות דיור צמודות קרקע במגרש לאחר הפיצול בשטח של 995 מ"ר, נמצא כי איחוד החלקות נמצא בהליך הבקשה להיתר, לפיכך לאור האמור לעיל לא מצאתי להביא בחשבון הפחתה בגין איחוד חלקות.

### 10.2.3 . הצורך בהקלה בחלופות א' ו- ג':

מעיון בתכניות הבקשה להיתר ליחידות דיור צמודות קרקע במגרש לאחר הפיצול בשטח של 995 מ"ר, לא נמצאה בקשה להקלה לבניית 4 יחיד דיור, לפיכך בהכרעה זו, בתחשיבים לאומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הקלה.

### 10.2.4 . הפסד חצר בחלופה מס' 1:

חלופת השומה הינה אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע במגרש החדש שנוצר מהפיצול, בשטח 995 מ"ר, בהתאם לתבי"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.

### 10.2.5 . 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.



#### 10.2.6. עמוד חשמל בחזית המגרש:

קיבלתי את עמדת השמאי המשיג באופן חלקי. השמאי מטעם המשיג הביא בחשבון בתחשיב לאומדן השווי מקדם התאמה של 0.98 לשווי מ"ר מבונה בגין עמוד חשמל בחזית המגרש הנדון, מדובר בהפחתה כוללת למגרש. מהביקור בנכס עולה כי קו מתח חשמל עובר גם בחזית מגרשי ההשוואה, ברם בחזית למגרש הנדון ממוקם עמוד חשמל הכולל שנאי, המהווה "מטרד פסיכולוגי", לפיכך מצאתי לנכון בהכרעה זו להביא בחשבון מקדם הפחתה של 2% רק ליחיד הממוקמות בחזית המגרש ולא לכל המגרש באופן גורף.

#### 10.2.7. צורת המגרש:

לא קיבלתי 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 והיות ועפ"י תכנית הבקשה להיתר אין מניעה לממש את זכויות הבניה, 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 יחיד 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 בניית 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 130 ש"ח/למ"ר כדלקמן:  
שטח מגרש של 995 מ"ר (חלופה 1), סך של 129,350 ש"ח.  
שטח מגרש של 1,995 מ"ר (חלופות 2 ו-3), סך של 259,350 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	1.035	5,669 ₪
2	31/10/2017	6024/256		כצנלסוף/השלום	1,380,000 ₪	250	275.2	5,015 ₪	0.9	1.076	4,854 ₪
3	06/06/2017	6480/11		בן גוריון 75	900,000 ₪	277	290.3	3,101 ₪	1	1.096	3,398 ₪
4	27/01/2017	6840/8	4	בן גוריון 69	950,000 ₪	250	275.2	3,452 ₪	1	1.114	3,844 ₪
5	18/09/2016	6002/72		שפרינצק	6,831,061 ₪	1,569	1,627.82	4,196 ₪	1	1.132	4,748 ₪
6	21/08/2016	6840/8	3	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250	531.3	3,106 ₪	1	1.135	3,526 ₪
			5			268					
7	25/07/2016	6840/3		בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	548.7	2,916 ₪	1	1.139	3,321 ₪
											ממוצע 4,194 ₪

(\*) 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 ואינם בסמיכות לקו מתח.

#### ניתוח שווי מ"ר מבונה בנתוני ההשוואה עפ"י תב"עות בתוקף:

שטח ליחיד במ"ר	250	שטח ליחיד במ"ר	נתון השוואה 2
שטח אקווי	160	160	עיקרי
מקדם	0.8	12	ממ"ד
מרתף	0.4	50	מרתף
מרתף שולי	0.3	42	מרתף שולי
עליית גג	0.7	40	עליית גג
מחסן	0.5	10	מחסן
חניה מקורה	0.35	30	חניה מקורה
חצר	0.25	118	חצר
סה"כ מ"ר אקווי ליחיד	275.20		

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



		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:

		995	שטח מגרש במ"ר
		4	מספר יח"ד
		248.75	שטח קרקע ליח"ד
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>תאור</b>
160	1	160	עיקרי ק"ק
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
22.94	0.25	92	חצר
271.14			סה"כ שטח אקוו' ליח"ד
1,084.55			שטח אקוו' ל- 4 יח"ד
₪ 4,194			שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח
₪ 4,549,063			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
₪ 4,550,000			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל

חלופה 2:

		1,995	שטח מגרש במ"ר
		2	מספר יח"ד
		997.5	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>עיקרי</b>
160	1	160	עיקרי
85	0.25	340	חצר עד 500 מ"ר
100	0.2	497.5	יתרת חצר
345			סה"כ מ"ר אקוו'
689			סה"כ מ"ר אקוו' ל- 2 יח"ד
1.1			התאמה לבינוי חד משפחתי / פרטיות
₪ 4,194			שווי מ"ר אקוויוולנטי ממוצע
₪ 3,178,955			סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
₪ 3,180,000			סה"כ שווי המגרש 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:**

		1,995	שטח מגרש במ"ר
		8	מספר יח"ד
<b>חזית המגרש לכיוון רחוב בן גוריון</b>			
		500	שטח מגרש חזיתי
		2	מספר יח"ד
		250	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>תאור</b>
160	1	160	עיקרי ק"ק
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	
542.90		שטח אקוו' ל- 2 יח"ד	
532.04		0.98	הפחתה בגין עמוד חשמל בחזית המגרש
₪ 4,194		שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח	
₪ 2,231,610		סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח ל- 2 יח"ד	
<b>יתרת שטח המגרש</b>			
		1,495	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
		6	מספר יח"ד
		249.2	שטח מגרש ליח"ד אחת במ"ר
<b>שטח אקוו'</b>	<b>מקדם</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>תאור</b>
160	1	160	עיקרי ק"ק
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
23.04	0.25	92	חצר
271.24		סה"כ שטח אקוו' ליח"ד	
1,627.45		שטח אקוו' ל- 6 יח"ד	
₪ 4,194		שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח	
₪ 6,826,217		סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	
<b>סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח ל- 8 יח"ד</b>			
₪ 9,057,827		סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח ל- 8 יח"ד	
₪ 9,060,000		<b>סה"כ שווי המגרש ל- 8 יח"ד כולל מע"מ ופיתוח במעוגל</b>	

**מחוז תל – אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6840 חלקות 9 (בשלמות) ו-68 (בשלמות), רחוב בן גוריון 71, אזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין פיצול מגרש ו/או לצורך הקניית בעלות (בהתאם לחלופות השומה), הינה כדלקמן:

חלופה 1: ₪ 4,550,000 (ארבעה מיליון חמש מאות וחמישים אלף ש"ח).

חלופה 2: ₪ 3,180,000 (שלושה מיליון מאה ושמונים אלף ש"ח).

חלופה 3: ₪ 9,060,000 (תשעה מיליון ושישים 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	₪ 4,550,000
הוצאות פיתוח	₪ 129,350
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 4,420,650
מע"מ	1.17
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪ 3,778,333

#### חלופה 2:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,180,000
הוצאות פיתוח	₪ 259,350
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 2,920,650
מע"מ	1.17
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪ 2,496,282

#### חלופה 3:

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,060,000
הוצאות פיתוח	₪ 259,350
בהפחתת הוצאות פיתוח	₪ 8,800,650
מע"מ	1.17
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪ 7,521,923