



תאריך עברי : כ"ח בחשוון התש"פ
תאריך לועזי : 26/11/2019
מס' תיק רמ"י : 52992426
מס' אופק : 36960
שכ"ט : 6.69

לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :
מר מרום גולי, שמאי מקרקעין. בדוא"ל : gulimarom@gmail.com	מר חזי נחום, שמאי מקרקעין. בדוא"ל : nahom334@013net.net	גב' עינב מלאכי, צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב עסקי מרכז - רמ"י. בדוא"ל : einavm@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹, בגוש 4272 חלקה 54, רחוב דוד המלך 60, ראש העין.

1. **מבוא ומטרת השומה:**

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 30/12/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר חזי נחום ביום 07/01/2019 – להלן: ("שומת המשיבה"), ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מרום גולי – מיום 29/05/2019 להלן: ("שומת המשיג").
- 1.3 בתאריך 04/09/2019, התקיים במשרדנו דיון בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 05/09/2019, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 24/09/2019.
- 1.4 **תגובות והשלמות אשר התקבלו מהצדדים:**
 - ✓ **התקבל מאת שמאי המשיבה:**
 - דוא"ל מיום 08/09/2019 הכולל תגובה לפרוטוקול.
 - ✓ **התקבל מאת הרשות:**
 - התקבל דוא"ל מיום 22/10/2019 הכולל תשריט ע"י מחלקת מיפוי חתום ע"י מר ויקטור לוזון מיום 24/12/2018 ומפה טופוגרפית.

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



1.5. חלופות השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש חדש שנוצר מהפיצול לפי תכנית מאושרת (בהתאם לתשריט מחלקת מיפוי).

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה לפי תב"ע+ פוטנציאל.

חלופה 3- אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת בגודל 209.79 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 9.64 מ"ר אחסנה + 5.28 מ"ר מבואות ומדרגות.

2. זיהוי הנכס:

גוש :	4272
חלקה :	54
שטח במ"ר :	448 מ"ר ²
כתובת עירונית :	1,447 מ"ר (מגרש מקור) דוד המלך 60, ראש העין.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיבה לתאריך - 30/12/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 26/08/2019 על ידי הגב' רות לישה, מתמחה באגף שומת מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס נשוא השומה מהווה מגרש לבניה צמודת קרקע השוכן ברחוב דוד המלך 60 בשכונת אביב. שכונת אביב ממוקמת בחלקה הדרום - מערבי של ראש העין הוותיקה. המתחם בו מצוי נשוא השומה תחום כדלהלן:
דרום - מערב: רחוב מלכי ישראל
מזרח - רחוב גיון קנדי
צפון - מערב: רחוב דוד המלך
באזור קיים פיתוח סביבתי מלא לרבות כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

² על פי הזמנת עבודה.



6.2. תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה ידוע כחלקה 54 בגוש 4272, תת חלקה 1, רחוב דוד המלך 60 בראש העין הוותיקה. רחוב דוד המלך הינו רחוב מעגלי המתחיל ומסתיים ברחוב גוי'ן קנדי. החלק הכלוא בין רחובות אילו מתאפיין ברובו בבני רוויה בת שלוש קומות. החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית עומקה הממוצע כ-78 מ', צלע המגרש הנסמכת לרחוב דוד המלך באורך של כ-38 מ'³. שטחה הרשום של החלקה כ-3,099 מ"ר. לחלקה שתי חזיתות, חזית לרחוב דוד המלך וחזית לרחוב עליית הנוער, צלעות החלקה גובלות כדלהן: צלע דרום – מערבית, נסמכת על רחוב עליית הנוער. צלע צפון – מערבית, נסמכת על רחוב דוד המלך. צלע מערבית - חלקה 55 צלע מזרחית - חלקה 53 הנכס נשוא השומה ממוקם בחלק המערבי של החלקה. על פי תשריט אשר התקבל מאת הרשות⁴ ידוע מגרש מספר 1.

6.3. תרשים סביבת הנכס:



³ על פי מדידה מאתר. GOVMAP.

⁴ התקבל בדוא"ל בתאריך 16/06/2019, תשריט חתום נושא תאריך 24/12/2018.



6.4. תמונות מהנכס:



מבנים למול חזית הנכס ברחוב דוד המלך

חזית הנכס הנישום

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה לחלקה שבנדון, אשר הונפק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום ה- 22/10/2019 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 4272 חלקה 54 תת חלקה 1.
רשות מקומית – עיריית ראש העין.

שטח החלקה: 3,099 מ"ר.
שטח תת חלקה 1: 1,447 מ"ר.

בעלות: רשות הפיתוח.
החוכרים: אשואל גילה ת.ז. – 030608400 החלק בזכות 1/2.
החל מיום 01.04.1961 לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 31/03/2059.

החלק ברכוש המשותף: 144/304
נרשמה הערה על אי התאמה לתקנה 29, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין. **20/08/2010**

נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126 שם המוטבים: **20/01/2011**
אהרון משה ת.ז. 057187726
עובדיה אשר ת.ז. 024376394

3 מבנים
רחוב דוד המלך 44 ועליית הנוער 6, ראש העין. **16/08/2010**
הערה על סעיפים 5+7 לטובת הוועדה המקומית י.פ. 4323 מיום 03.08.1995 עמ' 4204. **16/08/2010**
הערה על פרסום סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית י.פ. 4598 מיום כ"ב כסל"ו התשנ"ח עמ' 967.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י⁵ העתק חוזה חכירה, ובו חותמת עמידר מתאריך 03/08/1975.

בין: רשות הפיתוח

לבין: אשואל יצחק - ת.ז. 3067211.

אשואל גליה - ת.ז. ג/60840.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוכר: גוש 4272 חלקה 54 תת חלקה 1.

מיקום: ראש העין

השטח המוכר: דירה בת 1 חדרים ושירותים בשטח 21.87 מ"ר, 4/8 חלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/04/1961.

מטרת החכירה: הנכס מוכר למטרת מגורים לשימוש עצמי של החוכר ובני ביתו.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

שם התכנית	תאריך	י.פ.	מטרת התכנית
ממ/830	08/03/1979	2521	מטרת התכנית: קביעת אזורים חדשים לבניה ולשטחי ציבורי, שינוי הבניה באזורי מגורים
אפ/2000	22/04/1990	3760	תכנית מתארית. יעוד הנכס: מגורים א/1. צפיפות: 4 יח"ד לדונם. אחוזי בניה לקומה: 30%, אחוז בניה מקסימלי: 60%. מספר קומות מקסימלי: 3, בקומה שלישית או מפלס תחתון המנצל את שיפוע הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים. קו בניין לחזית בקומות הגג לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע. קווי בניין: קדמי- לפי תשריט ולפחות 5 מ', צידי- 4 מ', (מותר מרווח 0 בהסכמת השכר), אחורי- 10 מ' (רק במגרשים של 3 דונם במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של 1 דונם כ"א יהיה המרווח האחורי במגרשים אלו 6 מ'). חניה מקורה- 15 מ"ר ליח"ד. מרתף לא יעלה על 50 מ"ר ולא ישמש למגורים. גודל מגרש מינימלי: 240 מ"ר.
החלטת מליאת וועדה מקומית מס' 99002	08/04/1999		תוספת שטחי שירות לכל יח"ד. כ- 45 מ"ר ליח"ד בנוסף למרתף. ניתן לבנות 15 מ"ר מחסן, 15 מ"ר אחסנה 12.5 מ"ר ממ"ד.
ר/מ/2000	23/05/2002	5077	תכנית מתאר מקומית שינוי תכנית מתאר אפ/2000, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת בלבד. מטרת התכנית: שינוי קו בניין ביעוד למגורים א(1/2/3), ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח המגרש להקמת יח"ד אחת ביעוד מגורים א בלבד. קו בנין אחורי- 3 מ' או קיים, תותר בניה בקיר משותף בין שני מגרשים שנוצרו עקב חלוקת משנה ביעוד מגורים א בלבד, בתנאי שישמר קו בניין צדדי של 4 מ' מכל צד. גודל מגרש מינימלי- 240 מ"ר להקמת יח"ד אחת.

8.2. סיכום המצב התכנוני:

יעוד - מגורים א/1

גודל מגרש מינימלי - 240 מ"ר

מספר יח"ד לדונם נטו - 4

מספר קומות - 3

אחוזי ניצול- 60% בשתי הקומות.

עליית גג- 30 מ"ר.

⁵ התקבל במייל בתאריך 16/06/2019.



- מרתף- 50 מ"ר.
- שטחי שירות- 45 מ"ר.
- חניה- 15 מ"ר ליח"ד.
- קווי בניין- קדמי- עפ"י תשריט ולפחות 5 מ'.
- צידי- 4 מ'.

אחורי- 3 מ' או קיים. (עפ"י תכנית רנ/מק/2000)

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון ללא פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

מסד	תיאור החלופה	מועד קובע	שווי שומת שמאי המשיבה	שווי שומת שמאי המשיג
1	הערכת שווי זכויות הבעלות למגרש חדש שנוצר מהפיצול לפי תכנית מאושרת (בהתאם לתשריט מחלקת מיפוי).	30/12/2018	1,462,050 ₪	לא הוצג
2	הערכת שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה לפי תב"ע+ פוטנציאל.		4,806,299 ₪	3,000,000 ₪
3	הערכת שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת בגודל 209.79 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד+ 9.64 מ"ר אחסנה+ 5.28 מ"ר מבואות ומדרגות.		1,398,190 ₪	1,380,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למגרשים דומים ככל האפשר בשילוב גישת החילוץ, להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

נתוני השוואה לצמודי קרקע וחילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי לצמודי קרקע							
מסד	תאריך	כתובת	מקור	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	הערות
1	31/01/2017	שכונת אביב	יד-2 תיווך	200.0	300	2,600,000 ₪	בית חדש
2	31/01/2017	שכונת אביב	יד-2 תיווך	170.0	250	2,080,000 ₪	בית משופץ
3	31/01/2017	שכונת אביב	יד-2 תיווך	200.0	280	2,200,000 ₪	בית משופץ
4	04/03/2017	יהושע בן נון 28	יד-2 תיווך	0.0	225	950,000 ₪	פתוח חלקי מבוקש
5	26/03/2017	סעדיה האון 56	חווה	0.0	315	1,285,000 ₪	
6	11/09/2017	אפק	מס שבח	0.0	226	1,230,000 ₪	
7	16/04/2018	אצל 74	פרטי מוצע למכירה	0.0	240	1,200,000 ₪	מבוקש
מסד	תאריך	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	לאחר מ"מ	בניכי מבנה כולל מרכיב יזמות	שטח אקווי	ממוצע למ"ר אקווי כולל מע"מ ופיתוח
1	31/01/2017	200.0	300	2,522,000 ₪	1,622,000 ₪	315.75	5,137 ₪
2	31/01/2017	170.0	250	2,017,600 ₪	1,295,100 ₪	275.25	4,705 ₪
3	31/01/2017	200.0	280	2,134,000 ₪	1,284,000 ₪	299.55	4,286 ₪
4	04/03/2017	0.0	225	921,500 ₪	921,500 ₪	255	3,614 ₪
5	26/03/2017	0.0	315	1,230,000 ₪	1,230,000 ₪	327.9	3,751 ₪
6	11/09/2017	0.0	226	1,230,000 ₪	1,230,000 ₪	255.8	4,808 ₪
7	16/04/2018	0.0	240	1,164,000 ₪	1,164,000 ₪	267.15	4,357 ₪
ממוצע							
1.04							
מקדם התאמה לבעלות							
4,424 ₪							
סה"כ שווי מתואם למיקום נשוא השומה, כולל מע"מ וכולל פיתוח							
הערות:							
ממוצע למ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח (לא כולל עסקה מס' 1)							
עיסקה מספר 5, חווה, הופחת מו"מ.							



9.2.2. בניתוח נתוני ההשוואה נלקחו בחשבון הנתונים הבאים:

- עלות בניה למ"ר חדש כולל יזמות בסך 4,500 ₪
- עלות בניה למ"ר משופץ כולל יזמות בסך 4,250 ₪
- מקדם הפחתה למחיר מבוקש 0.97

9.2.3. דוגמא לחילוץ שווי מ"ר אקווי:

שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	מהות
		240	מגרש במ"ר
		94.5	תכסית
		72	עיקרי ק"ק
		72	עיקרי ק"א
		11.25	ממ"ד
		5.25	חניה
		10.5	שרות
		30	חדר בגג
		22.5	מרתף
		43.65	חצר
		267.15	סה"כ

9.2.4. סיכום:

שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח בסך 4,424 ₪.

9.2.5. עלויות פיתוח:

תחשיב עלויות הפיתוח לפי תעריפי הוועדה:

שימוש	קרקע	בניה
ביב ציבורי	10.24 ₪	7.12 ₪
ביוב	23.20 ₪	19.88 ₪
כביש	179.88 ₪	72.64 ₪
מדרכה	73.21 ₪	29.56 ₪
שצ"פ	36.93 ₪	14.92 ₪
תיעול	4.51 ₪	1.82 ₪
סה"כ	327.97 ₪	145.94 ₪

9.2.6. עקרונות התחשיב:

- ✓ נשוא השומה הינו קרקע לבניה צמודת קרקע, נעשה שימוש בגישת ההשוואה לעסקאות ומחירי ביקוש למגורים וחילוץ לקרקע ממבנים בנויים.
- ✓ מיקום הנכס - לנכס חזית צפונית לרחוב דוד המלך וחזית דרומית לרחוב עליית הנוער, בראש העין הוותיקה.
- ✓ סביבת הנכס מתאפיינת ברובה בבניה נמוכה למגורים במבנים בני קומה עד שתי קומות.
- ✓ הובא בחשבון שטח הקרקע, צורת המגרש רגולרית מלבנית - טרפזית, מידות החלקה וטופוגרפית הנכס מישורית.



- ✓ חלופה 1 - באומדן השווי הובא בחשבון שטח קרקע של כ- 448 מ"ר עם זכויות בניה בהתאם לתב"ע.
- ✓ חלופות 2 ו-3, הובא בחשבון שטח קרקע נטו של 1,447 מ"ר.
- ✓ חלופה 2 - הובא בחשבון זכויות הבניה + פוטנציאל ככל שקיים. הצפיפות המותרת הינה 6 יח"ד. הובא בחשבון תוספת זכויות פוטנציאל בגין הקלה של 6% בניכוי היטל השבחה סה"כ 3%.
- ניתנה הפחתה להיקף וגודל של כ- 10%.
- על הדרך השמרנית הובא בחשבון הצורך להקצאת דרכים פנימיות.
- למגרש שתי חזיתות אשר יכול להוות יתרון במקרה של חלוקה למגרשים.
- ✓ חלופה 3 - הובאו בחשבון שטחים כמפורט בתחשיב השומה ליח"ד אחת.
- ✓ אומדן השווי הינו לקרקע ריקה ופנויה מבלי להביא בחשבון בינוי קיים.
- ✓ נתוני השוואה דומים בסביבה בכפוף להתאמה לנשוא השומה.

9.2.7. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 3 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת בגודל 209.79 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 9.64 מ"ר אחסנה + 5.28 מ"ר מבואות ומדרגות.			
שטח מגרש במ"ר		1,447	
תכסית בנויה במ"ר		131.82	
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	104.895	1	104.895
עיקרי ק"א	104.895	1	104.895
ממ"ד	12	0.9	10.8
אחסנה	9.64	0.6	5.784
מבואות וחדרי מדרגות	5.28	0.6	3.168
חצר עד 500	368	0.3	110.4555
חצר בין 501-1000	500	0.2	100
חצר מעל 1000	447	0.1	44.7
סה"כ שטח אקווילנטי			
שווי מ"ר אקווילנטי		484.6975	
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח			
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		2,144,213	
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		2,145,000	
פיתוח			
סה"כ	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בנוי	236.71	146	34,545
קרקע	1,447	328	474,573
סה"כ עלות פיתוח			
ניכוי מע"מ		17%	
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ			
1,398,190			

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה לפי תב"ע + פוטנציאל			
שטח מגרש במ"ר		1,447	
צפיפות יח"ד לפי תב"ע		6	
שטח קרקע ממוצע ליח"ד במ"ר		241	
תכסית בנויה במ"ר		629	
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	434.1	1	434.1
עיקרי ק"א	434.1	1	434.1
מרתף 50 מ"ר ליח"ד	300	0.45	135
נג (30 מ"ר ליח"ד)	180	1	180
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	72	0.9	64.8
שטח שרות (17.5 מ"ר ליח"ד)	105	0.6	63
חניה מקורה (15 מ"ר ליח"ד)	90	0.35	31.5
חצר לשימוש הבתים	667.9	0.3	200.37
חצר זיקת מעבר למגרשים	150	0.1	15
תוספת זכויות פוטנציאל הקלה	43.41	0.8	34.728
6% בניכוי היטל השבחה 3%			
סה"כ שטח אקווילנטי			
שווי מ"ר אקווילנטי		1592.598	
הפחתה להיקף וגודל			
שווי מ"ר אקווילנטי		4,424	
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח			
ממוצע למגרש 241 מ"ר כולל מע"מ ופיתוח		6,340,826	
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		1,056,804	
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		6,340,000	
פיתוח			
סה"כ	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בנוי	1658.61	146	242,058
קרקע	1,447	328	474,573
עלויות פיתוח להפחתה			
ניכוי מע"מ		17%	
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ			
4,806,299			
הובא בחשבון הנחה כי חלק מהחצר ישמש לזיקת מעבר בעקבות חלוקה למגרשים			
הובא בחשבון פוטנציאל להקלה לתוספת ז"ב 6% ובניכוי היטל השבחה 3%			
זכויות אלו הובאו במקדם נמוך יותר ביחס לזכויות מוקנות			

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש חדש שנוצר מהפיצול לפי תכנית מאושרת (בהתאם לתשריט מחלקת המיפוי) מגרש מינימלי 240 ליח"ד. נדרשת הקלה. אומדן שווי לזכויות לפי תב"ע ללא פוטנציאל לפיכך הובא בחשבון צפיפות ליח"ד אחת			
שטח מגרש במ"ר		448	
צפיפות יח"ד לפי תב"ע ללא הקלה		1.00	
תכסית בנויה במ"ר		166.9	
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	134.4	1	134.4
עיקרי ק"א	134.4	1	134.4
מרתף 50 מ"ר ליח"ד	50	0.45	22.5
נג (30 מ"ר ליח"ד)	30	1	30
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	12.50	0.9	11.25
שטח שרות (17.5 מ"ר ליח"ד)	17.5	0.6	10.5
חניה מקורה (15 מ"ר ליח"ד)	15	0.35	5.25
חצר	281	0.3	84.33
סה"כ שטח אקווילנטי			
שווי מ"ר אקווילנטי		4,424	
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח			
במעוגל		1,913,876	
במעוגל		1,915,000	
פיתוח			
סה"כ	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בנוי	393.8	146	57,471
קרקע	448	328	146,931
עלויות פיתוח להפחתה			
ניכוי מע"מ		17%	
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ			
1,462,050			

9.3. סכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

הכרעה ראשונה - ערכי שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח:

נתוני שווי עפ"י החלטות בהשגה ראשונה						
מסד	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	התאמה למיקום	שווי מתואם
1	רש"י 77	5507/87/2	09/08/2018	3,859 ₪	0.9	3,473 ₪
2	הנביאים 39	4274/122/1	26/02/2018	3,999 ₪	0.9	3,599 ₪
3	אפק 22	4271/102/1	14/01/2018	3,809 ₪	0.9	3,428 ₪
שווי מ"ר מבונה בממוצע						3,500 ₪
הערה: חושבה הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום נשוא השומה ביחס למיקום התונים לעיל. כאמור, לנכס הנידון חזית לבנייה רוויה טורית וותיקה						

9.3.2. סכום:

שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח בסך 3,500 ₪.

9.3.3. עקרונות התחשיב:

- ✓ חלופה א' - לא מומשה ברמ"י ולכן אינה רלוונטית להשגה הנידונה.
 - ✓ בקביעת ערכי השווי הובא בחשבון הכרעות בהשגה ראשונה אשר נקבעו במשרדי אגף שומת מקרקעין. ניתנה התאמת מיקום ביחס לנשוא השומה בשיעור של 10%.
 - ✓ בחישוב השווי הובא בחשבון מקדמי שווי לשטחים המבוקשים וכן ליתרת החצר.
 - ✓ פוטנציאל – מגולם בנתוני ההשוואה.
 - ✓ בית המגורים בחזית המגרש לא הובא בחשבון.
 - ✓ השומה בוצעה תחת ההנחה כי המגרש ריק ופנוי.
 - ✓ נתוני השוואה:
- נתוני ההשוואה המפורטים בשומת שמאי הרשות חלקם לא ניתנים לזיהוי.
- נתון ההשוואה ברחוב סעדיה גאון - מצוין בשומת המשיבה כשטח בנוי של 22 מ"ר, בבדיקה באתר המפות הממשלתי ניכר כי שטח הבנוי גבוה יותר.
- נתוני ההשוואה בשומת המשיבה ממקורות שונים וביניהם אתר "יד שניה" ו"רשות המיסים". בניתוח קיבל השמאי הפרש גבוה בשווי מר"מ בין נתוני הביקוש והעסקה ברחוב סעדיה גאון.
- ערכי שווי מר"מ בשומת המשיבה גבוהים ואינם משקפים את ערכי השווי לנכס הנדון וסביבתו, בניתוח מכרזי רמ"י ועסקאות מכר בסביבתו הקרובה של נשוא השומה התקבל שווי מר"מ נמוך יותר.
- יש להביא בחשבון כי צפונית לנכס קיימת בניה רוויה טורית בבניינים ישנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בעוד סביבת נתוני ההשוואה הינה צמודת קרקע. סמיכות הנכס לסוג בניה זה משפיעה על היקף התנועה, יוצרת מצוקת חניה ואופי סביבה שונה.

✓ **חלופה א' 6** - הובא בחשבון כי בחלופה זו יש ליחס שטח לשביל מעבר פנימי המאפשר גישה ליחידות.

בבינוי של 6 יח"ד הונח כי 4 יח"ד מהן הן עורפיות. יש להביא בחשבון שביל מעבר פנימי באורך של כ- 222 מ"ר.⁷

מקדם עורפיות וגישה - הונח כי ניתן לבנות שתי יח"ד עם חזית לרחוב ו - 4 יח"ד פנימיות ועורפיות לרחוב. שווי השוק של היח"ד הפנימיות נמוך ביחס לשוק, חושב במקדם 5%-8.⁸
הפחתה לגודל - ניתנה הפחתה בשיעור של 3%-.

✓ **חלופה ב' 9** -

מקדם פרטיות - אומדן השווי ליח"ד במגרש בשטח של כ- 1,447 מ"ר, היחידה נהנית מפרטיות, יש להביא בחשבון מקדם פרטיות גבוהה בשיעור של 10%+¹⁰. שכן נתוני ההשוואה מתייחסים ליח"ד בנויות על מגרש בשטח של כ- 300 מ"ר ופחות.

✓ פוטנציאל תיכנוני - הקלה 6% (בניכוי היטל השבחה 3%). נתוני ההשוואה מסביבתו הקרובה של הנכס וכוללים מרכיב זה.¹¹

✓ השומה נערכה תחת ההנחה כי המגרש ריק ופנוי.

9.3.4. תחשיב השומה:

(*) חלופה מס' 3 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת בגודל 209.79 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 9.64 מ"ר אחסנה + 5.28 מ"ר מבואות ומדרגות.			
שטח המגרש		1447	
מס' יח"ד		1	
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	104.895	1	104.895
עיקרי ק"א	104.895	1	104.895
ממ"ד	12	0.8	9.6
אחסנה	9.64	0.4	3.856
מבואות וחדרי מדרגות	5.28	0.5	2.64
חצר עד 500 מ"ר	368.185	0.3	110.4555
חצר בין 500-1000 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 1000 מ"ר	447	0.2	89.4
סה"כ שטח אקווי' 551			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח 3,500 ₪			
מקדם פרטיות 1.1			
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח 2,120,354 ₪			
עלויות פיתוח 509,118 ₪			
סה"כ שווי ללא פיתוח וכולל מע"מ 1,611,236 ₪			
בניכוי מע"מ 17% 1,377,125 ₪			
במעגל 1,380,000 ₪			
(*) חלופה 2 בשומת שמאי המשיגים			

(*) חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה לפי תב"ע + פוטנציאל.			
שטח המגרש		1447	
צפיפות יח"ד לפי תב"ע		6	
שטח קרקע ממוצע ליח"ד		241	
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	434.1	1	434.1
עיקרי ק"א	434.1	1	434.1
מרתף 50 מ"ר ליח"ד	300	0.45	135
גג 30 מ"ר ליח"ד	180	0.8	144
ממד 12 מ"ר ליח"ד	72	0.8	57.6
שירות 17.5 מ"ר ליח"ד	105	0.4	42
חניה מקורה 15 מ"ר ליח"ד	90	0.35	31.5
חצר לשימוש הבתים	524	0.3	157.2
חצר זיקת מעבר למגרשים	222	0.15	33.3
פוטנציאל הקלה 6% מגולס בנתוני ההשוואה			
סה"כ שטח אקווי' 1468.8			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח 3,500 ₪			
הפחתה להיקף וגודל 0.85			
הפחתה לעורפיות 4 יח"ד (5% הפחתה 4/6) 0.97			
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח 4,224,024 ₪			
עלויות פיתוח 716,630 ₪			
סה"כ שווי ללא פיתוח וכולל מע"מ 3,507,394 ₪			
בניכוי מע"מ 17% 2,997,773 ₪			
במעגל 3,000,000 ₪			
(*) חלופה 1 בשומת שמאי המשיגים			

⁶ חלופה 2 - בשומת המשיבה.

⁷ 74 מ"ר * 3 מי רוחב = 222 מ"ר. בניגוד לאמור בשומת המשיבה 150 מ"ר.

⁸ הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5507/87 מיום 30/04/2019.

⁹ חלופה 3 - בשומת המשיבה.

¹⁰ הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5507/87 מיום 30/04/2019.

¹¹ ראה החלטה בגו"ח 6890/16, משק עזר 45, מושב גנות מיום 04/10/218.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 04/09/2019, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

9.4.1. טענות המשיג:

✓ טענות אשר הועלו בדיון:

- ❖ קימת אי התאמה בגודל המגרש. על פי שומת שמאי רמ"י השטח 1,447 מ"ר אך על פי המידע התכנוני מהוועדה השטח הינו 1,432 ש.
- ❖ עסקאות ההשוואה - שמאי רמ"י התבסס על עסקה ברחוב סעדיה גאון, על פי צילום אוויר ניתן לראות כי השטח הבנוי בפועל גדול מהשטח המצוין בנתוני המשיבה. כמו כן, ישנה עסקה שאיננה ניתנת לזיהוי כך שלא ניתן לאתר אותה.
- ❖ נתוני הביקוש מאתר יד 2 מיציגים מחיר גבוה באופן משמעותי משווי השוק ואינם מעידים על מחיר העסקה הסופי. לעניות דעתי, בקביעת השווי יש להסתמך על מכרזי רמ"י וכן עסקאות והכרעות אשר התקבלו ע"י השמאית המחוזית.
נלקחו בחשבון 3 הכרעות כדלהלן:
רחוב רש"י 77 - למועד קובע אוגוסט 2018 נקבע שווי 3,859 ש"ח למ"ר כולל פיתוח ומע"מ.
רחוב הנביאים 39 - למועד קובע פברואר 2018 נקבע שווי 3,999 ש"ח למ"ר.
רחוב אפק 22 - למועד קובע ינואר 2018 נקבע שווי 3,809 ש"ח למ"ר.
הנכס הנדון בעל מיקום נחות מהנכסים המצוינים לעיל אשר התקבלו בשומות ההכרעה וגובל בבניה רוויה טורית ותיקה ועל כן יש לבצע הפחתה של 10%.
- ❖ מקדם פרטיות - נלקח בחשבון מקדם פרטיות בשיעור 10% ליחידה הבודדת. בעוד שבחלופה א' וכן בנתוני ההשוואה יח"ד בנויות על מגרש בשטח של כ- 300 מ"ר ופחות מכך, בחלופה ב' יח"ד נהנית מפרטיות גבוהה. מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5507/87 מיום 30/04/2019, בה חושב מקדם פרטיות ליח"ד אחת הבנויה על מגרש בשטח של כ- 1,074 מ"ר לפי מקדם 1.1 (תוספת 10%).
- ❖ מקדם עורפיות וגישה - יחידות עורפיות נסחרות בשווי נמוך יותר מיחידות חזיתיות. בהכרעה שהתקבלה בגו"ח 5507/87 נקבע מקדם עורפיות 0.95, מאחר ובנכס הנידון קיימות 6 יחידות אשר 4 מתוכם עורפיות ו-2 חזיתיות ניתן מקדם 0.97.
- ❖ סמיכות לבנייה רוויה טורית ותיקה - הנכס גובל מצפון בבניה רוויה טורית ותיקה אשר משפיעה על רמת הפרטיות והיקף תנועת כלי הרכב ברחוב דוד המלך, מצוקת חניה גובהה יותר ואופי סביבה שונה. ובדרום הנכס גובל ברחוב העלייה השנייה אשר מהווה רחוב צר מאוד ביחס לרחובות של נכסי ההשוואה.
- ❖ שביל גישה - בשומת רמ"י חושב שביל גישה פנימי בשטח של 150 מ"ר אך בהתחשב במידות המגרש יש להביא בחשבון את השטח לשביל הגישה בהיקף של 222 מ"ר.
- ❖ מקדם היקף - בשומת רמ"י חושב מקדם 0.9, לעניות דעתי יש לחשב לפי מקדם 0.85.
- ❖ פוטנציאל תכנוני - בהגדרת השומה התבקשתי להעריך את הפוטנציאל התכנוני.
על פי שומת רמ"י מדובר על פוטנציאל להקלה של 6% משטח החלקה ובניכוי היטל השבחה

מתקבל 3% משטח החלקה. לטענתי, מאחר ומדובר בעסקאות שנדגמו מהסביבה הקרובה של הנכס הנדון הן מגלמות את הפוטנציאל להקלה.
מפנה להחלטה של וועדת השגות בגו"ח 6890/16, משק עזר 45, במושב גנות אשר כוללת התייחסות לפוטנציאל התכנוני ונקבע כי עסקאות ההשוואה מגלמות את הפוטנציאל.

9.4.2. טענות המשיבה:

✓ טענות אשר הועלו בדיון:

❖ השטח בשומת רמ"י מבוססת עפ"י מפת המדידה.

❖ **עסקאות ההשוואה¹²** - על השמאי להציג עסקאות השוואה רלוונטיות ולא להסתמך רק על החלטות בהשגות. (חיזוק לאמירה זו ניתן בדוא"ל המוזכר לעיל)
העסקה/הכרעה שהוצגה בשומת רמ"י ברח' רש"י 77 מייצגת נכס הנמצא בקרבה לציר תנועה ראשי מרכזי יחסית לרחובות הפנימיים. השמאי מציין בדוא"ל כי קטע הרחוב בו מצוי נכס זה הינו מרכזי עם תנועה ערה, לכן מיקום נשוא השומה עדיף ואין לבצע הפחתת מיקום ביחס לנתון זה אלא נהפוך הוא יש לבטא תוספת שווי.
הכרעה ברחוב הנביאים 39 נמצא בקרבה לבניה רוויה משמעותית יותר לעומת הבניה הרוויה בקרבת הנכס הנדון ולכן אין לבצע הפחתה בגין מיקום.
הכרעה זו כוללת בין היתר נתוני ההשוואה ממגרשים גדולים שאינם ברי השוואה לנכס הנדון, אך במידה וכן מעוניינים לקחת אותם בחשבון כעסקאות השוואה יש לבצע עליהם התאמות של מקדם תוספת לנכס הנדון בעקבות השטח הקטן שלו לעומת המגרשים הגדולים הנ"ל.
קיימים מספיק נתונים למגרשים קטנים ולכן אין להביא בחשבון מגרשים גדולים בשל עיוות שנוצר מההתאמות הנדרשות כמו גם תוספת תשלום דמי היתר לרשות בגין הפוטנציאל לפיצול למגרשים קטנים. בנוסף לכך, בהחלטה זו מרבית העסקאות למגרשים הגדולים התרחשו בשנת 2016.

קיימות מספר רב של עסקאות בסמוך למועד הקובע - שנת 2018 וישנה עדיפות להשתמש בהן. במידה ועסקאות ההשוואה למגרשים גדולים לא נלקחים בחשבון, בהחלטה קיימת התייחסות לעסקאות ההשוואה ממכרזי המנהל ועסקאות השוואה למגרשים קטנים, מתקבל שווי 4,165 ₪ למ"ר.

מאחר והמשיג התבסס על נתונים מהכרעות שהתקבלו יש לבדוק כי קיימת התאמה בין המקדמים שהובאו בתחשיבי הכרעות למקדמים שנלקחו בשומת המשיג.

❖ **קרבה לבניה רוויה** - החלקה הנדונה דו חזיתית, צד אחד בלבד גובל בבניה רוויה נמוכה של כ-3 קומות כאשר גם הנכס הנדון בעל 3 קומות והחזית השנייה פונה לרחוב שקט.

❖ **שביל גישה** - שביל הגישה הפנימי נלקח בחשבון באופן שמרני, מאחר ומדובר ב - 2 חזיתות ניתן

¹² האמור משלב את אשר נאמר בדיון ובדוא"ל מיום 08/09/2019.

להפריש מעט שטח לצורך שביל הגישה הפנימי ואין מגיעים לשטח שחושב על ידי המשיג, כאשר נלקחה בחשבון ההפחתה בגין שביל הגישה גולמה הפחתה בגין היחידות העורפיות על אף שלא הוכח כי יחידות עורפיות נמכרות בשווי נמוך בהשוואה ליחידות חזיתיות.

❖ **פרטיות** - בשומת המשיג ניתנה תוספת לפרטיות בגין המגרש הגדול אך לטענתי תוספת הערך לפרטיות מגולמת במקדמים לחצר הגדולה, בנוסף לכך מבחן השוק מראה כי אין ביקוש למגרשים גדולים בראש העין.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלות השומה:

הצדדים חלוקים על ערכי השווי למר"מ.

הכרעה:

גישת השומה הראויה הינה גישת ההשוואה הישירה למגרשים דומים ככל האפשר. בין נתוני ההשוואה ניתן למנות מכרזי רמ"י בראש העין הוותיקה, מחירים מבוקשים ומחירי עסקאות מרשות המיסים לקרקעות. נתוני ההשוואה מתבססים על מגרשים קטנים. ליתר פירוט ראה סעיף 10.3 להלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 מסד נתוני ההשוואה:

שמאי המשיגים טוען כי יש להתבסס על תוצאות מכרזים לקרקע בלבד. שמאי המשיבה טוענת כי יש להביא בחשבון גם מחירים מבוקשים.

הכרעה:

אני מסכימה עם טענות הצדדים כי ראוי להביא בחשבון נתוני השוואה לקרקע ריקה, דומה ככל האפשר לנשוא השומה. נתונים שכאלו מהווים את מקור ההשוואה הראוי ביותר. מקובלים עלי מקורות נתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומות הצדדים. בהחלטתי נבחנו תוצאות מכרזים, נתונים מדווחים במערכת שע"מ ומחירים מבוקשים מאתר יד 2. מגרש הבסיס הינו בשטח של כ- 240 מ"ר ליח"ד אחת.

10.2.2 התאמת מיקום:

אני מוצאת כי מיקומו של נשוא השומה דומה למרבית נתוני ההשוואה. ניתנה התאמת מיקום בטווח שבין 1 ל- 1.05. התאמה זו מבטאת שווי למגרש ממוצע בסביבת נשוא השומה.

למגרש נשוא השומה שתי חזיתות, האחת פונה לכיוון רחוב עליית הנוער והשנייה פונה לכיוון רחוב דוד המלך. מעברו הצפוני של רחוב דוד המלך מבנים בבניה רוויה בת שלוש עד ארבע קומות, בכיוון רחוב עליית הנוער בניה נמוכה.

במגרש נשוא השומה ניתן לבנות 6 יח"ד. החלוקה הינה ל- 4 מגרשים חזיתיים ושני מגרשים



כלואים. סה"כ השטח האקו' של המגרש חולק בשווה בין 6 יח"ד.

מגרש הפונה בחזיתו לכיוון רחוב עליית הנוער - מקדם אקו' 1.

מגרש פנימי – מקדם אקו' 0.95¹³.

מגרש הפונה בחזיתו לכיוון רחוב דוד המלך ובסמיכות לבניה רוויה – מקדם אקו' 0.93¹⁴.

10.2.3 התאמת זמן:

ניתנה התאמת זמן למועד הקובע, ביחס לנתוני ההשוואה, על בסיס מדד מחירי הדיור.

10.2.4 עלויות הפיתוח:

עלויות הפיתוח בהתאם לבירור ברשות מקומית.

היטלי פיתוח לפי אגרות וועדה		
בנוי	קרקע	
1.85 ₪	4.59 ₪	תעול
73.95 ₪	183.13 ₪	כביש
30.09 ₪	74.53 ₪	מדרכות
142.16 ₪		מים+ ביוב
15.18 ₪	37.60 ₪	שצפ
263.23 ₪	299.85 ₪	סה"כ

10.2.5 התאמה לפרטיות:

חלופות השומה ליח"ד אחת על מגרש בודד מבטאת רווחה ופרטיות אשר הובאו בחשבון במקדם +10%.

10.2.6 פוטנציאל:

שמאי המשיבה הביא בחשבון את מרכיב הפוטנציאל בשיעור של 3% לאחר תשלום היטל השבחה. שמאי המשיגים טוען כי אין להביא בחשבון את מרכיב הפוטנציאל.

הכרעה:

מרכיב הפוטנציאל להקלה בשיעור של 6%, כפי שהובא בשומת המשיבה, כפוף להחלטת הוועדה המקומית ואינו חלק מזכויות הבניה על פי ת.ב.ע. אלא בנוסף עליהם. קבלת זכויות אילו אינה וודאית וכפופה לתשלום היטל השבחה.

בניתוח נתוני ההשוואה מרכיב זה לא הובא בחשבון משכך שווי מר"מ כולל גם את מרכיב הפוטנציאל.

בבירור אשר ערכנו במשרדי הוועדה המקומית, לגבי ראש העין הוותיקה, במועד הקובע לשומה

¹³ שווי מגרש ממוצע כולל נתוני השוואה אשר בחלקם הינם מגרשים כלואים וחלקם חזיתיים.

¹⁴ ביחס למגרש ממוצע

ובעתיד הקרוב, אין בכוונת הרשות להרחיב את זכויות הניצול, שכן מדובר במגרשים קטנים, בניצול של 60% עיקרי + שטחים נלווים המסתכמים בכ - 280 מ"ר בניה ליחיד על מגרש של כ- 240 מ"ר קרקע.

10.2.7 הפחתה להיקף:

שמאי המשיג טוען כי יש לבטא הפחתה בשיעור של 15%.

הכרעה:

אני בדעה כי ההפחתה הראויה, במקרה דנן, להיקף הינה בשיעור של 10%.

10.2.8 שביל מעבר:

הצדדים מסכימים כי יש להפריש שביל מעבר לטובת המגרשים הפנימיים. המחלוקת הינה על היקף השטח. שמאי המשיבה הפחית שטח של כ- 150 מ"ר ושמאי המשיגים שטח של כ- 222 מ"ר.

הכרעה:

אין מחלוקת כי יש להפריש מן החצר שטח למטרת שביל מעבר לטובת היחידות האמצעיות. במדידה גראפית¹⁵ מצאתי כי אורך הצלע הצפון מערבית של החלקה כ- 78 מ'. מכאן כי שטח ההפרשה כ- 160 מ"ר¹⁶. למרכיב זה ניתן מקדם אקו' של 0.1.

10.3 ניתוח נתוני השוואה:

10.3.1 נבחנו על ידנו נתוני בגישת השוואה הישירה:

בניתוח נתוני השוואה הובאו בחשבון המקדמים האקו' הבאים:

שטח מגרש	מס' יח"ד	עיקרי ק"ק	עיקרי ק"א	עליית גג	מרתף	ש"ש	ממ"ד	חניה	חצר	סה"כ שטח אקו'
240	1	30%	30%	30	50	17.5	12.5	15		
		72	72	30	50	17.5	12.5	15	131.75	
מקדם אקו'		1	1	0.8	0.45	0.6	0.8	0.35	0.3	256
		72	72	24	22.5	10.5	10	5.25	39.525	256

¹⁵ באמצעות אתר GOVMAP.

¹⁶ 78 מ' : 3 יח"ד * 3 מ' = ~ 160 מ"ר.



10.3.2 מכרזי רמ"י:

מסד	מספר מכרז	שטח מגרש	תאריך החלטה	גוש / חלקה	ת.ב.ע	מתחם	סכום זכיה כולל מע"מ	סכום זכיה
1	מר 283/2017	334	02/12/2018	4271/254	אפ/2000 אפ/283	א/23	1,196,910 ₪	1,023,000 ₪
2	מר 283/2017	334	02/12/2018	4271/254	אפ/2000 אפ/283	ב/23	1,000,999 ₪	855,555 ₪
3	מר/69/2018	355	01/07/2018	5507/77	ממ/830 אפ/2000	2-77/1	1,229,800 ₪	1,051,111 ₪

מסד	מספר מכרז	תאריך החלטה	הוצאות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח בש"ח	מספר יח"ד	זכויות עפ"י ת.ב.ע	מ"מ כולל מע"מ ופיתוח	התאמת מיקום	זמן מועד קובע 30/12/2018	מ"מ מתואם 2018
1	מר 283/2017	02/12/2018	303,581 ₪	1,500,491 ₪	1	332	4,520 ₪	100%	100%	4,511 ₪
2	מר 283/2017	02/12/2018	303,581 ₪	1,304,580 ₪	1	332	3,929 ₪	100%	100%	3,922 ₪
3	מר/69/2018	01/07/2018	46,150 ₪	1,275,950 ₪	1	349	3,656 ₪	105%	99%	3,785 ₪
							4,035 ₪			4,072 ₪

10.3.3 נתוני ביקוש:

מסד	מקור	זיהוי	שטח מגרש	חזית/ עורף	פרטי/רמ"י	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר קרקע	שטח אקו	מ"ר מבונה
1	תינוך	מלכי ישראל 7	221	לא צוין	פרטי	1,180,000 ₪	5,203 ₪	240	4,791 ₪
2	תינוך	ש. הרקפות	230	חזית	פרטי	1,250,000 ₪	5,296 ₪	248	4,912 ₪
3	יד 2	צה"ל	240	מגרש פנימי		1,250,000 ₪	5,075 ₪	256	4,758 ₪
4	תינוך	צה"ל	240	חזית		1,200,000 ₪	4,872 ₪	256	4,568 ₪
5	יד 2	מלכי ישראל 7	234	פנימי (שביל גישה)	פרטי	1,350,000 ₪	5,622 ₪	251	5,241 ₪
						ממוצע	5,214 ₪		4,854 ₪
						מ"מ	0.95		0.95
						לאחר מו"מ	4,953 ₪		4,611 ₪

10.3.4 נתוני שע"מ:

מסד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	כתובת	מחיר	שטח מגרש	זכויות נרכשות	מ"ר קרקע	מ"ר מבונה
2	4272/34	25/01/2017	החמישה 12	900,000 ₪	220	240	4,091 ₪	3,750 ₪
4	4270/53	14/11/2017	אפק 82	1,040,001 ₪	226	244	4,602 ₪	4,262 ₪
5	5507/66	09/03/2016	רשי 61	1,350,000 ₪	254	267	5,315 ₪	5,056 ₪

מסד	גוש/חלקה	התאמת זמן	מיקום	התאמה לבעלות	מ"ר מבונה מתואם
2	4272/34	100%	100%	100%	3,748 ₪
4	4270/53	98%	100%	100%	4,162 ₪
5	5507/66	105%	100%	100%	5,329 ₪
				ממוצע	4,413 ₪

10.3.5 שקלול נתוני השוואה:

שיקלול			
מקור	מ"מ	משקל יחסי	שווי חלק יחסי
מכרז	4,072 ₪	0.4	1,629 ₪
מחיר מבוקש	4,611 ₪	0.25	1,153 ₪
נתוני שע"מ	4,413 ₪	0.35	1,544 ₪
סה"כ		1	4,326 ₪



11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה לפי תב"ע + פוטנציאל			
שטח מגרש במ"ר	1,447		
צפיפות יח"ד לפי תב"ע	6		
שטח קרקע ממוצע ליח"ד במ"ר	241		
תכסית בניה במ"ר	502		
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו
עיקרי ק"ק	434	1	434
עיקרי ק"א	434	1	434
מרתף ליח"ד	300	0.45	135
גג ליח"ד	180	0.8	144
ממ"ד ליח"ד	75	0.8	60
שטח שירות ליח"ד	105	0.6	63
חניה ליח"ד	90	0.35	32
חצר			795.40
שביל מעבר	160	0.1	16
חצר	635	0.3	191
סה"כ שטח אקווילנטי ל- 6 יח"ד			1508
יח"ד פונות לעליית הנוער	2	1	503
ליח"ד פנימיות	2	0.95	478
יח"ד הפונות דוד המלך	2	0.93	467
סה"כ שטח אקו			1,447
שווי מ"ר אקווילנטי			4,326 ₪
הפחתה להיקף			90%
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח			5,635,098 ₪
פיתוח			
מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בנוי	1,528	263	402,268 ₪
קרקע	1,447	300	433,883 ₪
סה"כ פיתוח			836,151 ₪
בניכוי עלויות פיתוח			4,798,947 ₪
מע"מ			17%
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ במעוגל			4,102,000 ₪

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש חדש שנוצר מהפיצול לפי תכנית מאושרת (בהתאם לתשריט מחלקת המימון)			
שטח מגרש במ"ר	448		
צפיפות יח"ד לפי תב"ע ללא הקלה	1.00		
תכסית בניה במ"ר	170.65		
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו
עיקרי ק"ק	134.4	1	134.40
עיקרי ק"א	134.4	1	134.40
מרתף 50 מ"ר ליח"ד	50	0.45	22.50
גג (30 מ"ר ליח"ד)	30	0.8	24.00
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	12.5	0.8	10.00
שטח שרות (17.5 מ"ר ליח"ד)	17.5	0.6	10.50
חניה מקורה (15 מ"ר ליח"ד)	15	0.35	5.25
חצר			83.21
סה"כ שטח אקווילנטי			424.26
שווי מ"ר אקווילנטי			4,326 ₪
יח"ד פנימיות	0.9	3,894	₪
פרטיות	1.1	4,283	₪
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח			1,817,072 ₪
במעוגל			1,817,000 ₪
פיתוח			
מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בנוי	393.8	263	103,660 ₪
קרקע	448	300	134,333 ₪
סה"כ פיתוח			237,993 ₪
בניכוי עלויות פיתוח			1,579,007 ₪
מע"מ			17%
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ במעוגל			1,350,000 ₪

חלופה מס' 3 - אומדן שווי זכויות בעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה ליח"ד אחת בגודל 209.79 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 9.64 מ"ר אחסנה + 5.28 מ"ר מבואות ומדרגות.			
שטח מגרש במ"ר	1,447		
תכסית בניה במ"ר	131.82		
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו
עיקרי ק"ק	104.9	1	105
עיקרי ק"א	104.9	1	105
ממ"ד	12.0	0.8	10
אחסנה	9.64	0.6	6
מבואות וחדרי מדרגות	5.28	0.35	2
חצר עד 350	218	0.3	65
חצר עד 500	150	0.25	38
חצר בין 500 ל- 1000	500	0.2	100
מעל 1000 מ"ר	447	0.1	45
סה"כ שטח אקווילנטי			475
שווי מ"ר אקווילנטי			4,326 ₪
מקדם פרטיות			1.1
סה"כ אומדן שווי זכויות כולל מע"מ ופיתוח			2,258,922.48 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			2,259,000 ₪
פיתוח			
מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
בנוי	237	263	62,309 ₪
קרקע	1,447	300	433,883 ₪
סה"כ פיתוח			496,192 ₪
בניכוי פיתוח			1,762,808 ₪
מע"מ			17%
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ במעוגל			1,507,000 ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, כריק ופנוי כדלהלן:

מסד	תיאור החלופה	סכום בש"ח	במילים
1	הערכת שווי זכויות הבעלות למגרש חדש שנוצר מהפיצול לפי תכנית מאושרת (בהתאם לתשריט מחלקת מיפוי).	1,350,000 ₪	מיליון שלוש מאות וחמשים אלף ₪
2	הערכת שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה לפי תב"ע+ פוטנציאל.	4,102,000 ₪	ארבעה מיליון מאה ושניים אלף ₪
3	הערכת שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1,447 מ"ר עם זכויות בניה ליחיד אחת בגודל 209.79 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד+ 9.64 מ"ר אחסנה+ 5.28 מ"ר מבואות ומדרגות.	1,507,000 ₪	מיליון חמש מאות ושבעה אלף ₪

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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


ענת שזמן
 שמאית מקרקעין מחוזית
 מחוז תל אביב והמרכז

 טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136

העתקים: מר דב וידר – ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, רמ"י.