



תאריך עברי: ב' חשון תש"פ  
תאריך לועזי: 31 אוקטובר 2019  
מס' תיק רמ"י: 36241  
מספרינו (אופק): 50020915  
לקביעת שכ"ט: 7.28 יח' שומה

לכבוד:

מר גולי מרום	הגב' איזבלה בן יונה	הגב' אלה אלבו
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	צוות שירות 1
רח' תבואות הארץ 3, תל אביב	רח' שושנה דמארי 21, חולון	רמ"י - מרחב תל אביב
<a href="mailto:guli@maromg.co.il">guli@maromg.co.il</a>	<a href="mailto:isabella@bezeqint.net">isabella@bezeqint.net</a>	<a href="mailto:ellae@land.gov.il">ellae@land.gov.il</a>

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup>, גוש 6840 חלקה 46 (בחלק)**  
**מגרש ביעוד למגורים - צמוד קרקע, שדרות בן גוריון 68, אזור**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

- 1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 06/05/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות לפי שימוש ובינוי בפועל ליח"ד נוספת, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין.
- 1.2.** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' איזבלה בן-יונה ביום 11/06/2017 - להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, מר ניסים מצנבר והגב' דניאלה מצנבר, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גולי מרום מיום 03/02/2019 - להלן: "המשיגים".
- 1.3.** בתאריך 25/06/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן:  
מטעם המשיגים: מר גולי מרום, שמאי מקרקעין.  
מטעם המשיבה: הגב' איזבלה בן-יונה, שמאית מקרקעין.  
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 30/06/2019, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21/07/2019.

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



- 1.4. ביום 04/07/2019 העבירה לידנו הגב' מיכל יהב מרמ"י, באמצעות דוא"ל, הבהרות בנוגע למועדים הקובעים, לשטח יח"ד והחצר.
- ביום 09/07/2019 העבירה לידנו השמאית מטעם רמ"י, באמצעות דוא"ל, תגובה לפרוטוקול עיקרי הדיון.
- 1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שהובאו בחשבון.

## 2. זיהוי הנכס:

- גוש : 6840.
- חלקה : 46 (בחלק).
- שטח החלקה : 394 מ"ר.
- מהות הנכס : קרקע למגורים - שימוש חורג, יח"ד צמודת קרקע.
- שטח הנכס : 48 מ"ר.
- כתובת עירונית : שדרות בן גוריון 68, 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 לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיבה<sup>2</sup>, כלומר לתאריכים : 01/05/2014-2017 לכל שנה בנפרד.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27/10/2019 על ידי הח"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע ליח"ד צמודת קרקע, בעורף חלקה מס' 46 בגוש 6840, שדרות בן גוריון 68, במועצה המקומית אזור.

<sup>2</sup> השומה מטעם המשיבה נערכה למועדים הקובעים 01/05/2010-2017 לכל שנה בנפרד (סה"כ 8 מועדים), ברם בהתאם תכתובות מטעם נציגי רמי מתאריכים 06/09/2017, 28/10/2018 ו- 27/10/2019 ההכרעה נדרשת ל- 4 מועדים בלבד. כמו כן השומה מטעם המשיגים נערכה גם היא ל- 4 מועדים (לשנים 2014-2017, לכל שנה בנפרד).



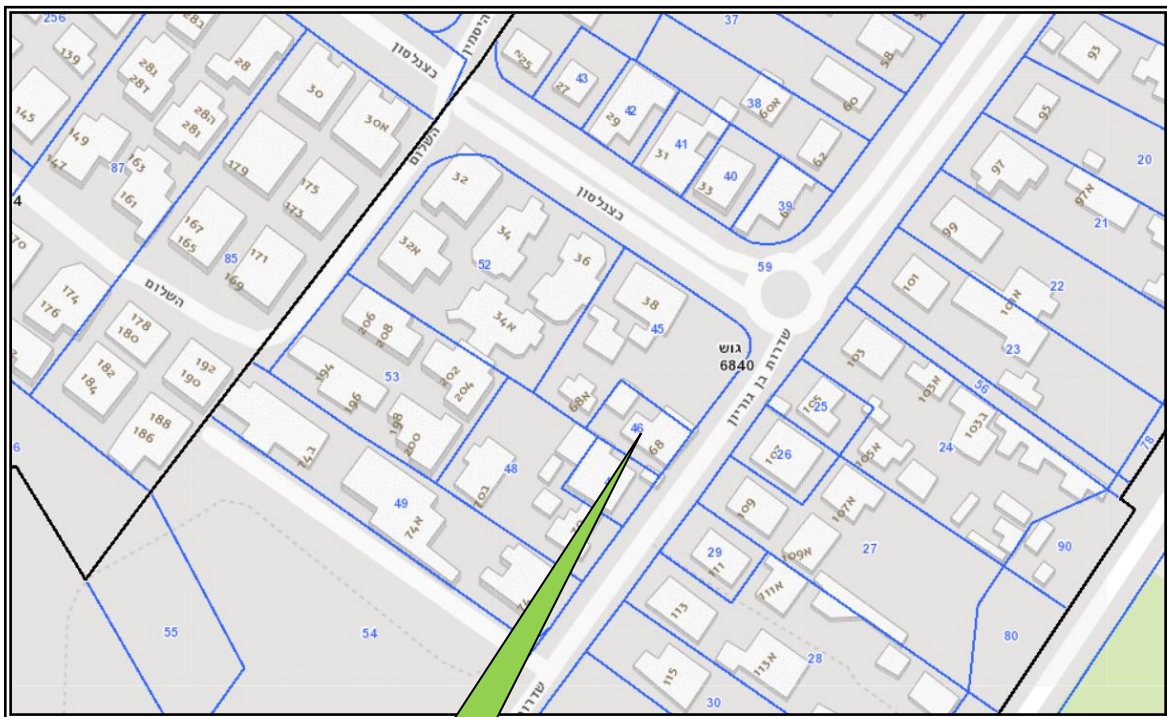
### 6.1. הסביבה:

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). שדרות בן גוריון, בקטע הנדון, מהוות רחוב דו סטרי, התחום על ידי רחוב כצנלסון מכיוון צפון ורחוב הרימון 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'.

### תרשים סביבת הנכס:



חלקה 46 הנדונה



## 6.2. הנכס:

### תיאור החלקה:

חלקה 46 הנדונה ממוקמת בשדרות בן גוריון 68, במועצה המקומית אזור. החלקה בשטח רשום של 394 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית "מלבן", עם חזית מזרחית לכיוון שדרות בן גוריון.

בחזית החלקה ממוקם בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי מבניה ותיקה. בעורף החלקה ממוקם מבנה עצמאי חד קומתי המהווה את נשוא השומה.

### תיאור הנכס נשוא השומה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע בשימוש למגורים, של מבנה חד קומתי מבניה ותיקה הכולל מקלט, בשטח של 48 מ"ר, הממוקם בעורף חלקה מס' 46 בגוש 6840. נכון ליום הביקור המבנה אינו מאוכלס ונראה כי בחלקו משמש לאחסנה. חלק מהמבנה נהרס והגישה למקלט (דלת כניסה) הינה דרך חלקה מס' 45 הצמודה מכיוון צפון.

### תמונות הנכס:

הכניסה למקלט



חזית המבנה





## 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 27/10/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6840 חלקה 46; רשות מקומית - מ.מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין: חולון  
שטח רשום: 394 מ"ר  
בעלי הזכויות: רשות הפיתוח - בשלמות  
חכירות: על כל הבעלים נרשמה בתאריך 17/04/2019, חכירה ראשית מהוונת על שם מצנבר נסים ומצנבר דניאלה בחלקים שווים. קיימת הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה.

### 7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 09/10/1988 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מצנבר נסים ומצנבר דניאל.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום: אזור  
זיהוי המוחכר: גוש 6023 חלקה 46, מגרש 4' עפ"י תב"ע מאא/76,  
השטח המוחכר: 400 מ"ר בערך.  
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01/04/1978 וכלה ביום 31/03/2027.  
מטרת החכירה: בית מגורים.



## 8. המצב תכנוני:

### 8.1 תוכניות בנין עיר:

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

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
מאא/במ/20/165	17.06.1993	4123	קביעת תנאים לתוספת יח"ד, שינוי יעוד
תמ"א/4/2	25.05.1997	4525	תכנית מתאר ארצית. הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים
מאא/221	21.08.2002	5104	קביעת הנחיות להקמת בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות וגדרות
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	שינוי הוראות בינוי למפלס הגג

### זכויות בניה:

יעוד	: מגורים א'.
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'.



**הערה:**

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.

**9. שומות ועמדות הצדדים:**

**9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:**

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים<sup>3</sup>:

מועד קובע	המשיבה	המשיגים
שנת 2014	₪ 394,910	₪ 134,400
שנת 2015	₪ 425,010	₪ 134,400
שנת 2016	₪ 428,440	₪ 144,000
שנת 2017	₪ 430,510	₪ 144,000

**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 ומכרז רמ"י למגרשים ריקים במועצה המקומית אזור, בסביבת הנכס, לשנים 2013-2017 כדלקמן<sup>4</sup>:

<sup>3</sup> בהכרעה זו ערכי השווי ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח בנספח המצ"ב להכרעה.

<sup>4</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 7-10 בשומה מטעם המשיבה.



רחוב	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	צפיפות ביח"ד	שטח	מתוך	מחיר למ"ר	מקור מידע
כצנלסון	006024-0256-004	08/09/2013	1,000,000	1	250	4,779	4,000	חוזר במשרד
אחד במאי	006003-0113-000	15/10/2013	1,100,000	1	311	1,230	3,537	מס שבח
הרצוג 16	006026-0156-000	20/01/2014	1,050,000	1	249	498	4,217	מס שבח
כצנלסון	006024-0257-002	04/03/2014	1,050,000	1	250	1,675	4,200	מס שבח
כצנלסון	006024-0257-001	19/03/2014	960,000	1	250	1,675	3,840	מס שבח
הפלמ"ח	006003-0120-000	20/03/2014	2,400,000	2	570	1,139	4,211	מס שבח
כצנלסון 26	006024-0256-006	11/05/2014	913,000	1	250	3,104	3,652	מס שבח
אחד העם	006024-0228-001	30/07/2014	2,990,000	2	644	2,624	4,643	מס שבח
<b>מומצע 01/05/2014</b>								
סה"כ								4,037
שטח ליח"ד ממוצעת								277
שווי יח"ד ממוצעת								1,146,300
מומצע משוקלל								4,132

רחוב	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	צפיפות ביח"ד	שטח	מתוך	מחיר למ"ר	מקור מידע
דרך השלום	006024-0089-000	29/10/2014	1,280,000	1	349	5,220	3,668	מס שבח
אחד במאי	006003-0112-000	30/12/2014	2,825,000	2	642	1,284	4,400	מס שבח
כצנלסון 26	006024-0256-009	29/01/2015	1,000,000	1	250	3,104	4,000	מס שבח
אחד במאי	006003-0112-000	18/03/2015	2,800,000	2	642	1,284	4,361	מס שבח
כצנלסון	006024-0097-000	02/08/2015	2,330,000	2	500		4,660	מס שבח
<b>מומצע 01/05/2015</b>								
סה"כ								4,218
שטח ליח"ד ממוצעת								298
שווי יח"ד ממוצעת								1,279,375
מומצע משוקלל								4,295

רחוב	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	צפיפות ביח"ד	שטח	מתוך	מחיר למ"ר	מקור מידע
מניה שוחט 3	006025-0082-000	10/09/2015	3,620,000	2	710	710	5,099	מס שבח
כצנלסון 26	006024-0256-003	25/10/2015	1,200,000	1	250	3,104	4,800	מס שבח
זבוטינסקי	006024-0232-000	10/11/2015	3,100,000	2	685	685	4,526	מס שבח
ההגנה	006042-0151-000	31/12/2015	1,840,000	2	553	1,106	3,327	מס שבח
העליה השניה 12	006001-0091-000	11/01/2016	4,000,000	3	846	846	4,728	מס שבח
כצנלסון 11 פ' הבנים	006024-0106-000	02/03/2016	2,300,000	2	470	470	4,894	מס שבח
יצחק שדה 4	006025-0075-002	16/03/2016	1,520,000	1	300	300	5,067	חוזר במשרד
יצחק שדה 4	006025-0075-002	13/04/2016	1,200,000	1	300	300	4,000	מס שבח
ההגנה	006042-0151-000	04/05/2016	2,020,000	2	553	1,106	3,653	מס שבח
<b>מומצע 01/05/2016</b>								
סה"כ								4,455
שטח ליח"ד ממוצעת								292
שווי יח"ד ממוצעת								1,300,000
מומצע משוקלל								4,457

רחוב	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	צפיפות ביח"ד	שטח	מתוך	מחיר למ"ר	מקור מידע
הרצוג 4	006026-0161-000	28/07/2016	1,500,000	1	247	494	6,073	מס שבח
שפרינצק	006002-0072-000	18/09/2016	6,983,053	6	1569	1569	4,451	מכרז רמ"מ
<small>כולל גילום מע"מ וגילום של 5% בגין אופי העסקה</small>								
ארלוזורוב 2	006025-0092-001	16/10/2016	4,400,000	3	756	1,599	5,820	מס שבח
ההגנה	006042-0151-000	06/02/2017	2,550,000	2	553	1,106	4,611	מס שבח
<b>מומצע 01/05/2017</b>								
סה"כ								5,239
שטח ליח"ד ממוצעת								260
שווי יח"ד ממוצעת								1,286,088
מומצע משוקלל								4,939

מחוז תל – אביב והמרכז

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





9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המבנה של 48 מ"ר + חצר צמודה בשטח 72 מ"ר.
- 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<sup>5</sup>:
  - לשנת 2014: סך של 3,940 ₪/למ"ר.
  - לשנת 2015: סך של 4,232 ₪/למ"ר.
  - לשנת 2016: סך של 4,232 ₪/למ"ר.
  - לשנת 2017: סך של 4,253 ₪/למ"ר.
- שטח החצר צמודה של 72 מ"ר, שהובאה בחשבון הינה בהתאם לשטח קרקע של 120 מ"ר המיוחס למבנה (עפ"י תכסית של 40%) ובהפחתת שטח המבנה 48 מ"ר.
- מקדם התאמה למיקום - הובא בחשבון מקדם מיקום של 0.92 כולל הפחתה בגין יחדה עורפית, ביחס לנתוני ההשוואה.
- מקדם התאמה ליח"ד קטנה - הובא בחשבון מקדם של 1.85, בטענה כי המחיר למ"ר גבוה יותר באופן משמעותי ביחס לשווי מ"ר בבניה צמודת קרקע לקוטג'.<sup>5</sup>
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון למרכיב הקרקע בשטח של 120 מ"ר, בהתאם לעלויות פיתוח נורמטיביות ומוודדו למועד הרלוונטי כדלקמן:
  - לשנת 2014: סך של 125.96 ₪/למ"ר ובסה"כ סך של 15,115 ש"ח.
  - לשנת 2015: סך של 126.67 ₪/למ"ר ובסה"כ סך של 15,201 ש"ח.
  - לשנת 2016: סך של 128.34 ₪/למ"ר ובסה"כ סך של 15,400 ש"ח.
  - לשנת 2017: סך של 130 ₪/למ"ר ובסה"כ סך של 15,600 ש"ח.

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח אקווילנטי ל- 1 יח"ד נוספת בשטח בניה של 48			
	שטח קרקע מיוחס במ"ר	120	לפי 40% תכסית
48	שטח בניה עיקרי במ"ר	48	1
18	שטח חצר	72	0.25
66	סה"כ		
122.1	מקדם יח"ד קטנה		1.85
<b>122.1</b>	<b>סה"כ שטח אקווילנטי בחלופה 1</b>		

<sup>5</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 10 בשומה מטעם המשיבה.



שוי מבנה 1 הבנוי בפועל למועד 01/05/2014			
122.10			סה"כ שטח אקוילנטי
<b>3,940</b>			שוי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
<b>481,113</b>			שוי כולל פיתוח ומע"מ
15,115	125.96		הוצאות פיתוח
465,997			שוי כולל מע"מ וללא פיתוח
<b>394,910</b>	1.18		שוי חלופה מס 1. ללא פיתוח וללא מע"מ

שוי מבנה 1 הבנוי בפועל למועד 01/05/2015			
122.10			סה"כ שטח אקוילנטי
<b>4,232</b>			שוי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
<b>516,707</b>			שוי כולל פיתוח ומע"מ
15,201	126.67		הוצאות פיתוח
501,506			שוי כולל מע"מ וללא פיתוח
<b>425,010</b>	1.18		שוי חלופה מס 1. ללא פיתוח וללא מע"מ

שוי מבנה 1 הבנוי בפועל למועד 01/05/2016			
122.10			סה"כ שטח אקוילנטי
<b>4,232</b>			שוי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
<b>516,674</b>			שוי כולל פיתוח ומע"מ
15,400	128.34		הוצאות פיתוח
501,274			שוי כולל מע"מ וללא פיתוח
<b>428,440</b>	1.17		שוי חלופה מס 1. ללא פיתוח וללא מע"מ

שוי מבנה 1 הבנוי בפועל למועד 01/05/2017			
122.10			סה"כ שטח אקוילנטי
<b>4,253</b>			שוי למ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
<b>519,292</b>			שוי כולל פיתוח ומע"מ
15,600	130		הוצאות פיתוח
503,692			שוי כולל מע"מ וללא פיתוח
<b>430,510</b>	1.17		שוי חלופה מס 1. ללא פיתוח וללא מע"מ

מחוז תל – אביב והמרכז



### 9.3. סיכום שומת המשיגים:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס<sup>6</sup>:

שמאי המשיגים קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה שנערכו באגף לנכס בגו"ח 6840/8, שד' בן גוריון 69 למועד קובע 01.02.2017 ו- 17.05.2015 ולנכס בגו"ח 6840/11, שד' בן גוריון 75 למועד קובע 19.01.2014.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח מבנה של 48 מ"ר.
- נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה ללא מע"מ וללא פיתוח הינו כדלקמן:
  - לשנים 2014 ו- 2015 - סך של 2,800 שח/למ"ר.
  - לשנים 2016 ו- 2017 - סך של 3,000 שח/למ"ר.
- התייחסות לשומה מטעם רמ"י:

#### תקופת השימוש:

בהתאם למכתבה של הגב' רנטה בלום מרמ"י מיום 06/09/2017 ולמכתב נוסף מרמ"י מיום 28/10/2018 החיוב הינו לתקופה של 4 שנים בלבד, לפיכך השומה מטעם המשיגים נערכה לשנים 2014-2017.

#### מהות השימוש:

בשומה מטעם רמ"י צוין כי יש לאמוד את שווי הזכויות לפי השימוש בפועל, ברם לא צוין מהו השימוש, לאחסנה או מגורים. בהתאם לתחשיב עולה כי השומה מטעם רמ"י נערכה למגורים לכל תקופת השימוש. המבנה נבנה תחילה כמחסן שהורחב במרוצת השנים. השימוש במחסן נעשה לאורך כל תקופת השימוש למעט בשנת 2017 בה הוסב המבנה למגורים. היתרי הבניה מעידים המבנה הינו מחסן וכן בטופס הארנונה מצוין מחסן. ראוי כי לשנים 2014-2016 יש לאמוד את דמי השימוש בהתאם למחסן ולשנת 2017 למגורים. טענה זו נדחתה על ידי רמ"י, ולפיכך אומדן השווי בשומה מטעם המשיגים נערך לשימוש למגורים.

#### שטח המבנה:

בהתאם לשומה מטעם רמ"י, שטח המבנה 48 מ"ר. בהתאם למפת מדידה מיום 28/08/2016, המצורפת לבקשה להיתר שטח המבנה 33 מ"ר התואם את השטח עפ"י טופס הארנונה. מתוך השטח הנ"ל נכלל מחסן בשטח 15 מ"ר שאושר על ידי רמ"י עוד בשנת 1985. לפיכך יש לחייב בדמי שימוש עבור שטח של 18 מ"ר בלבד. טענה זו נדחתה ולפיכך השומה מטעם המשיגים נערכה לשטח מבנה של 48 מ"ר.

<sup>6</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 23 לשומת המשיגים.



### העמסת שטח חצר:

בשומה מטעם רמ"י הובאה בחשבון בנוסף לשטח הבנוי (48 מ"ר) חצר בשטח של 72 מ"ר. במטרת השומה בשומה מטעם רמ"י צויין כי השומה נדרשת למבנה בשטח 48 מ"ר לפי בינוי בפועל, ולא אוזכר כלל כי השומה נערכת גם לחלקים שאינם בנויים. קביעת השמאית מטעם רמ"י לעניין שטח החצר 72 מ"ר הינה ללא ביסוס וללא תימוכין, ובהתאם למפת המדידה עולה כי כלל לא קיימת חצר בשטח הנ"ל. יתרה מאת, החצר העורפית הקיימת כלל לא משוייכת למבנה הנדון. ככל שאכן קיימת חצר המשמשת את המבנה הנדון מדובר בשביל מעבר המקשר בין בית המגורים למבנה במחסן הקיים בהיתר המאושר על ידי רמ"י משנת 1985 ולא מבוצע שימוש חורג.

### מקדם יחידת דיור קטנה:

בשומה מטעם רמ"י הובא בחשבון מקדם יח"ד קטנה של 1.85 ללא התייחסות ופירוט לקביעת המקדם. ראוי כי בקביעת מקדם חריג שכזה יוצג ביסוס של עובדות תחשיבים ונתוני השוואה. בנוסף קביעת מקדם תוספת של 85% חורג מהתקינה השמאית הקובעת כי סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי השוואה לא יעלה על 35%. לאור האמור לעיל יש לדחות את קביעת מקדם זה.

### טענות משפטיות:

בהתאם למכתב מרמ"י מיום 28/10/2018, נתבקשנו להמציא שומת השגה התואמת את שטח הנכס והשימוש בנכס בהתאם לשומה מטעם רמ"י ומשכך נערך תיקון לשומה מטעם המשיגים. בשומה המתוקנת התייחסתי לטענות השמאיות בלבד הנוגעות לקביעת שווי הקרקע, ולא התייחסתי לטענות של למשיגים בדבר תקופת השימוש, מהות השימוש והשטח לחיוב, כך שאין באמור בשומה מטעם המשיגים כדי לפגוע בטענות המשיגים.

### 9.3.3. תחשיב השומה:

שנה	שימוש	שטח מבנה במ"ר לחיוב לפי שומת הרשות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
2014	מגורים	48	2,800 ₪	134,400 ₪
2015	מגורים	48	2,800 ₪	134,400 ₪
2016	מגורים	48	3,000 ₪	144,000 ₪
2017	מגורים	48	3,000 ₪	144,000 ₪



#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/06/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### 9.4.1. טענות המשיגים וב"כ המשיגים:

- בעלי הזכויות בקרקע ביקשו להיכנס למסלול של הקניית הבעלות לחלקת מגוריהם בשטח 394 מ"ר. בעקבות ביקור מפקח מטעם רמ"י, הזוג נדרש לשלם על השטח הבנוי ללא היתר. מדובר על מבנה בשטח 33 מ"ר כאשר 15 מ"ר מתוכם שיטחו כמחסן שנבנה בהיתר וביקר חופף בנוי ממ"ד בהיתר בניה משנות ה-50 שהכניסה אליו מחלקת השכן.
- שטח חצר: בהזמנת השומה מרמ"י לא נרשם בחלופת השומה המבוקשת שצריך לחייב על שטח החצר. שמאית רמ"י אינה יכולה להוכיח שהיה שימוש בחצר שאינה בנויה.
- מקדם התאמה ליח"ד קטנה: מדובר בטעות, כמו כן, יש להביא בחשבון מקדם לעורפיות, קווי בניין ואי סחירות היחידה.

##### 9.4.2. טענות המשיבה ונציג רמ"י:

- הצמדת שטח חצר: מגורים בצמוד קרקע כוללים שימוש בחצר, לכן לא ניתן לטעון שהחצר אינה משמשת את השימוש החורג.
- מקדם התאמה ליח"ד קטנה: שווי מ"ר מבונה נגזר מצמודי קרקע באזור בהיקף בניה של כ- 250 מ"ר בנוי ליח"ד, המגלם מרתפים, שטח עיקרי, ש"ש וחדרי גג. נשוא השומה בשטח 48 מ"ר. גם אם מקדם 1.85 שקבעתי נראה גבוה ולא סביר, מבדיקה מכל כיוון אחר, נגיע לתוצאה דומה או גבוהה מזו.
- הכרעות בהשגות המצוינות בשומה מטעם המשיגים - צידו המזרחי של רחוב בן גוריון, הסמוך לרחוב שבזי שאינו מפותח כלל, נחות מצידו המערבי של הרחוב והערכים בשומות אלה מבטאים את הסמיכות לרחוב שבזי.



## 10. דין והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, ומקדמי ההתאמה, אשר יש להביא בחשבון בתחשיב. לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה והתבססה על ניתוח עסקאות מכר לשנים 2013-2017 למגרשים ריקים בסביבת הנכס ומכרז רמ"י משנת 2016, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקת בין הצדדים.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. טענות משפטיות מטעם המשיגים:

השומה מטעם המשיגים הינה שומה מתוקנת התואמת לנתונים העובדתיים בשומת רמ"י, ברם בגוף השומה הוזכרו טענות בנוגע לתקופת השימוש, השטח הנישום ומהות השימוש. טענות אלו הועלו גם במהלך הדיון שהתקיים ביום 25/06/2019. כפי שהובהר במהלך הדיון ובמכתבי מיום 08/07/2018, כאשר קיימות מחלוקות משפטיות/עובדתיות ובהתאם לסעיף 8 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, על הצדדים ללבן את המחלוקת במשפטית בנושא ישירות ביניהם ואין בסמכותנו להכריע בהן.

#### 10.2.2. מקדם התאמה ליח"ד קטנה 1.85:

בשומה מטעם המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.85 בטענה כי שווי מ"ר מבונה בנתוני ההשוואה מגלם זכויות בניה של בתים צמודי קרקע בשטח בנוי בהיקף של 250 מ"ר בעוד שאומדן השווי הנדרש בנשוא השומה הינו בהיקף של 48 מ"ר. בתחשיב לאומדן השווי מקדם זה הופעל גם על מרכיב החצר. להערכתנו מדובר במקדם מלאכותי ללא תימוכין. מדובר ביח"ד שאינה סחירה להעברת זכויות ואינה עומדת בפני עצמה אלא ממוקמת בשולי מגרש קיים ולכן יש להתייחס לשטח המדובר כתוספת בניה בלבד. לפיכך לא מצאתי לנכון לבצע תוספת לשווי.



### 10.2.3. שווי מ"ר מבונה כנגזרת מזכויות עפ"י תב"ע בתוקף במועד הקובע:

מניתוח נתוני ההשוואה לשנים 2016 ו-2017 מתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך מזה שהתקבל מניתוח נתוני ההשוואה לשנים 2014 ו-2015, בעוד ששווי למ"ר קרקע עלה. הסיבה לכך נעוצה באישור תכניות בנין עיר בשנת 2016 המגדילות את זכויות הבניה במפלס הגג והמרתף. היות וההכרעה נדרשת לחלק מהשטח ולא למגרש בשלמותו - למלוא הזכויות, נדרש ביצוע התאמה לזכויות המצומצמות המסתכמת להערכתו בשיעור של 10%.

### 10.2.4. העמסת שטח חצר:

בשומת המשיבה ניתן שווי לשטח המבונה בתוספת שווי למרכיב חצר צמודה בשטח של 72 מ"ר. השימוש שלא כדין מתייחס לשטח מבונה של 48 מ"ר בלבד, השימוש בחצר הותר גם טרם בוצע שימוש חורג, לפיכך אני דוחה את עמדת השמאית המשיבה.

### 10.2.5. התאמה לבעלות:

נתוני ההשוואה מהווים מגרשים קטנים אשר, בהתאם להחלטות מועצת רמ"י, העברת הבעלות הינה ללא תשלום. בנוגע לנתון ההשוואה במכרז רמ"י משנת 2016 למגרש 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.

### 10.2.6. התאמה לזמן:

בשומות הצדדים אין מחלוקת ואין התייחסות למועד ביצוע עסקאות ההשוואה ביחס למועד הקובע. במרוצת השנים האחרונות אנו עדים לעלייה במחירי הנדל"ן למגורים, ולמרות שבשנתיים 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. עלויות פיתוח:**

בניתוח נתוני ההשוואה הונח כי מחירי העסקה למגרשים ריקים כוללים עלויות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד, לפיכך בתחשיב לאומדן השווי בהכרעתי הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה בהתאם לפרק ה' "הוצאות הפיתוח הסביבתי" לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פברואר 2017, התואמת את מצב הפיתוח הסביבתי בנשוא השומה, למועד הקובע ולמרכיב הקרקע בלבד כדלקמן:

מועד קובע(**)	מועד קובע(**)	מועד קובע(**)	מועד קובע(**)	ערך למ"ר(*)	מרכיב
01.05.2017	01.05.2015	01.05.2016	01.05.2017	130 ₪	קרקע רמה רגילה
126.18 ₪	127.14 ₪	128.21 ₪	130.24 ₪		

(\*) נכון למדד דצמבר 2016 (פורסם ב- 15.01.2017)

(\*\*) מוצמד למדד תשומות הבניה

**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:**

**שנת 2014:**

**עסקאות השוואה למגרשים ריקים - שע"מ:**

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מ"מ אקו"מ	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	11/05/2014	6024/256	כצנלסון / השלום	913,000 ₪	250	250.7	3,642 ₪	1.000	3,642 ₪
2	19/03/2014	6024/257	השלום	960,000 ₪	250	250.7	3,829 ₪	1.006	3,853 ₪
3	01/07/2013	6024/257	השלום	900,000 ₪	250	250.7	3,590 ₪	1.042	3,740 ₪
4	06/05/2013	6024/256	כצנלסון / השלום	900,001 ₪	250	250.7	3,590 ₪	1.050	3,769 ₪
								ממוצע	3,751 ₪





**שנת 2015:**

**עסקאות השוואה למגרשים ריקים - שע"מ:**

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מ"מ'מ' אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	11/05/2014	6024/256	כצנלסון / השלום	913,000 ₪	250	250.7	3,642 ₪	1.050	3,824 ₪
2	19/03/2014	6024/257	השלום	960,000 ₪	250	250.7	3,829 ₪	1.056	4,045 ₪
3	01/07/2013	6024/257	השלום	900,000 ₪	250	250.7	3,590 ₪	1.092	3,919 ₪
4	06/05/2013	6024/256	כצנלסון / השלום	900,001 ₪	250	250.7	3,590 ₪	1.100	3,949 ₪
								<b>ממוצע</b>	<b>3,934 ₪</b>

**שנת 2016:**

**עסקאות השוואה למגרשים ריקים - שע"מ:**

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מ"מ'מ' אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	21/08/2016	6840/8	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250	531.3	3,106 ₪	1.1	3,527 ₪
2	25/07/2016	6840/3	בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	548.7	2,916 ₪	1.05	3,326 ₪
3	25/10/2015	6024/256	כצנלסון / השלום	1,200,000 ₪	250	250.7	4,787 ₪	1	4,906 ₪
4	11/05/2014	6024/256	כצנלסון / השלום	913,000 ₪	250	250.7	3,642 ₪	1	4,006 ₪
								<b>ממוצע</b>	<b>3,941 ₪</b>

**שנת 2017:**

**עסקאות השוואה למגרשים ריקים - שע"מ + מכרז רמ"י:**

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מ"מ'מ' אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	06/06/2017	6480/11	בן גוריון 75	900,000 ₪	277	290.3	3,101 ₪	1.05	3,566 ₪
2	27/01/2017	6840/8	בן גוריון 69	950,000 ₪	250	275.2	3,452 ₪	1.05	4,037 ₪
3	18/09/2016	6002/72	שפרינצק	6,831,061 ₪	1,569	1,627.82	4,196 ₪	1.05	4,988 ₪
4	21/08/2016	6840/8	בן גוריון 69	1,650,000 ₪	250	531.3	3,106 ₪	1.05	3,707 ₪
5	25/07/2016	6840/3	בן גוריון 59	1,600,000 ₪	540	548.7	2,916 ₪	1.038	3,494 ₪
6	25/10/2015	6024/256	כצנלסון / השלום	1,200,000 ₪	250	250.7	4,787 ₪	1	5,146 ₪
								<b>ממוצע</b>	<b>4,156 ₪</b>

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

(\*\*) בנתון מס' 3 מחיר העסקה (מכרז רמ"י) הינו בתוספת מע"מ ופיתוח עבור מרכיב הקרקע בלבד

**מחוז תל – אביב והמרכז**



**ניתוח שווי מ"ר מבונה לעסקאות מכר בין השנים 2013-2015 עפ"י תב"ע מאא/במ/20/165:**

שטח ליחיד במ"ר	250	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	160	160	1	160
ממ"ד	12	12	0.8	9.60
מרתף	50	50	0.4	20
עליית גג	23	23	0.7	16
מחסן	10	10	0.5	5
חניה מקורה	30	30	0.35	10.5
חצר	118	118	0.25	29.50
סה"כ מ"ר אקוו' ליחיד	250	250.7		

**ניתוח שווי מ"ר מבונה לעסקאות מכר בין השנים 2016-2017 עפ"י תב"עות מאא/במ/20/165, מאא/254 ו-**

**מאא/256.**

**ניתוח מכרז רמ"י (נתון השוואה 3 - נתונים לשנת 2017) הינו עפ"י תב"עות מאא/במ/26, מאא/254 ו-**

**מאא/256.**

נתון השוואה 2 (שנת 2017)

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

נתון השוואה 1 (שנת 2017)

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



נתון השוואה 5 (שנת 2017) + נתון השוואה 2 (שנת 2016)

		מס' יחיד 2	
		270	שטח מגרש ליחיד
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	
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.

נתון השוואה 3 (שנת 2017)

		מס' יחיד 6	
		261.5	שטח מגרש ליחיד
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	
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.

נתון השוואה 4 (שנת 2017) + נתון השוואה 1 (שנת 2016) - מגרש מס' 5

		שטח מגרש במ"ר 268	
		שטח במ"ר	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	
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

נתון השוואה 4 (שנת 2017) + נתון השוואה 1 (שנת 2016) - מגרש מס' 3

		שטח מגרש במ"ר 250	
		שטח במ"ר	
שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	
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



**11. תחשיבי השומה:**

שנה	שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי	סה"כ שווי במעוגל
2014	מגורים	48	3,751 ₪	180,048 ₪	180,000 ₪
2015	מגורים	48	3,934 ₪	188,839 ₪	188,800 ₪
2016	מגורים	48	3,941 ₪	189,184 ₪	189,200 ₪
2017	מגורים	48	4,156 ₪	199,504 ₪	199,500 ₪

**12. השומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 46 (בחלק) גוש 6840, הממוקם בשדרות בן גוריון 68, מועצה מקומית אזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין לשנים 2014-2017 (כולל), הינו כדלקמן:

המועד הקובע	סה"כ אומדן השווי	במילים
01/05/2014	180,000 ₪	מאה ושמונים אלף ש"ח
01/05/2015	188,800 ₪	מאה שמונים ושמונה אלף ושמונה מאות ש"ח
01/05/2016	189,200 ₪	מאה שמונים ותשעה אלף ומאתיים ש"ח
01/05/2017	199,500 ₪	מאה תשעים ותשעה אלף וחמש מאות 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,  
שרון שומר  
שמאי מקרקעין מחוזי  
מחוז תל אביב והמרכז

העתק:

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

**מחוז תל – אביב והמרכז**

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



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

**שנת 2014:**

סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	180,000 ₪
הוצאות פיתוח	6,057 ₪
בהפחתת הוצאות פיתוח	173,943 ₪
מע"מ	1.18
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>147,409 ₪</b>

**שנת 2015:**

סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	188,800 ₪
הוצאות פיתוח	6,103 ₪
בהפחתת הוצאות פיתוח	182,697 ₪
מע"מ	1.18
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>154,828 ₪</b>

**שנת 2016:**

סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	189,200 ₪
הוצאות פיתוח	6,154 ₪
בהפחתת הוצאות פיתוח	183,046 ₪
מע"מ	1.17
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>156,449 ₪</b>

**שנת 2017:**

סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	199,500 ₪
הוצאות פיתוח	6,251 ₪
בהפחתת הוצאות פיתוח	193,249 ₪
מע"מ	1.17
<b>סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח</b>	<b>165,170 ₪</b>