תאריך עברי:	כ״א כסלו תשע״ט
תאריך לועזי:	29 נובמבר 2018
מס׳ תיק רמ״י:	52979977א
מספרינו (אופק):	34185
לקביעת שכ״ט:	5.6 יח׳ שומה

לכבוד:

הגב׳ מירב בן-זקן
צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות
רשות מקרקעי ישראל - מחוז תל אביב
meravben@land.gov.il

מר נחשון גיא שרת
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ דוד סחרוב 11, ראשל״צ
guy@press-sharet.co.il

מר משה פרחי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח׳ ירושלים 39, קרית אונו
farhimo@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 מגרש המיועד למגורים - צמוד קרקע, גוש 3657 חלקה 487 (בשלמות), מגרש מס׳ 253 עפ״י תב״ע בר/266, מושב גיבתון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 23.07.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר נחשון גיא שרת ביום 05.02.2018 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר מיכאל יורם באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר משה פרחי מיום 25.06.2018 - **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 10.10.2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיג: מר משה פרחי, שמאי מקרקעין.
מטעם המשיבה: מר נחשון גיא שרת, שמאי מקרקעין ומר אביאל שוהם, שמאי מקרקעין ממשרדו של מר שרת.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11.10.2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01.11.2018.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3657
חלקה:	487 (בשלמות)
מגרש:	253 עפ"י תב"ע בר/266
שטח המגרש:	462 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים - צמוד קרקע
מיקום הנכס:	מושב גיבתון

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, דהיינו לתאריך: 04.01.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19.11.2018 על ידי הח"מ.

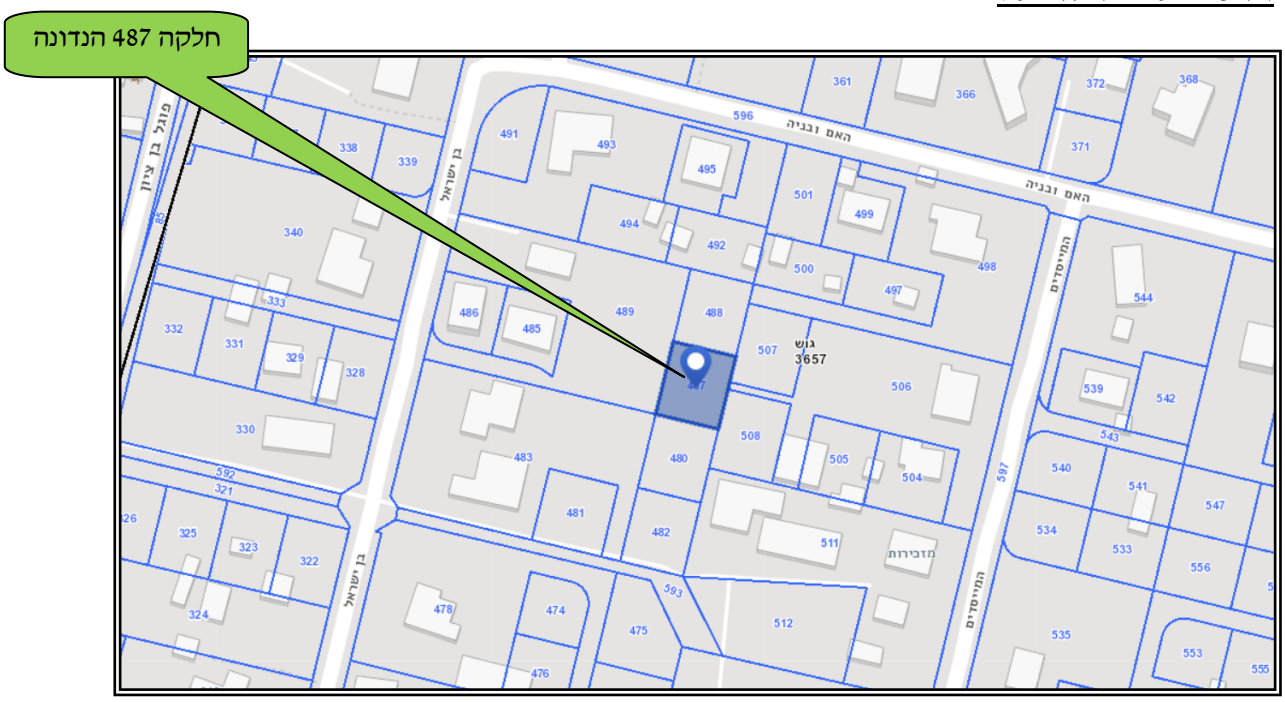
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש ביעוד מגורים א' הממוקם במושב גיבתון, בסמוך לרחוב בן ישראל.

6.1. הסביבה:

מושב גיבתון מהווה מובלעת בתחום העיר רחובות ושייך לתחום השיפוט של המועצה האזורית ברנר.
המושב מוקף בשכונות מגורים של העיר רחובות.
רחוב בן ישראל, ממנו הגישה אל הנכס הנדון, מהווה רחוב דו סטרי התחום בין רחוב האם ובניה מכיוון צפון ורחוב העמדות מכיוון דרום.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים, חלקם מבניה חדשה, חלקם מבניה ותיקה וחלקם עברו שיפוץ לאורך השנים.
במושב מבני ציבור המשרתים את תושבי המקום ועוברי אורח.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות תאורה וכו'.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את חלקה 487 בגוש 3657, מגרש מס' 253 בהתאם לתב"ע בר/266.

החלקה הינה בשטח רשום של 462 מ"ר ובעלת צורה רגולרית דמוית "מלבן".

המגרש נוצר כתוצאה מהליך של פיצול משק עזר. למגרש אין חזית לרחוב והגישה אליו באמצעות שביל גישה, המסתעף מרחוב בן ישראל.

נכון ליום הביקור המגרש ריק מבניה ועליו ערמה/תלולית אדמה.

תמונות הנכס:

המגרש הנדון



שביל גישה למגרש הנדון



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13/11/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3657 חלקה 487; רשות מקומית - עיריית רחובות, מ.א. ברנר.
	לשכת רישום: רחובות.
שטח רשום:	462 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות.
חכירות:	על כל הבעלים נרשם ביום 27.11.2012 תיקון תנאים בשכירות לטובת רכט (איתן) יהודית בשלמות. רמת חכירה - ראשית, תאריך סיום: 30.09.2049. קיימת הגבלה בהעברה. קיימת הגבלה בירושה.
הערות:	על כל החוכרים נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מיכאל יורם ומיכאל אן. הערות רשם המקרקעין: הבעלות והחכירה הועברו מחלקות 125, 126, 127 בגוש 3657.

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
ב/266	20.08.2006	5567	תוספת מגרשי מגורים
ב/מק/2/266	13.01.2011	6187	הסדרה לצרכי רישום
ב/309	23.02.2011	6203	הקמת בריכות שחיה בתחום "שורקות"

זכויות בניה:

יעוד	:	מגורים א'.
מס' מגרש	:	253.
מס' יח"ד	:	1.
מס' קומות מקסימלי	:	2 מעל מפלס הכניסה הקובעת + מרתף.
תכסית	:	200 מ"ר כולל שטחי שרות.
שטח עיקרי עילי	:	220 מ"ר בשתי קומות.
שטח שרות עילי	:	50 מ"ר כולל חניה.
שטח עיקרי תת קרקעי	:	40 מ"ר.
שטח שרות תת קרקעי	:	10 מ"ר.
סה"כ עילי ותת קרקעי	:	עיקרי - 220 מ"ר, שרות - 60 מ"ר.
בריכת שחיה	:	12% משטח המגרש הפנוי ללא מבנים. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק.
מבנה עזר לבריכה	:	5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
חניה	:	2 מקומות חניה לכל יח"ד.

הערות:

- סה"כ השטח העיקרי העילי והתת קרקעי לא יעלה על 220 מ"ר. ניתן לנצל את כל השטח העיקרי מעל מפלס הכניסה. במידה וינוצל שטח תת קרקעי לשטח עיקרי, יפחת המקסימום המותר לשטח עיקרי עילי בהתאם.
- במידה וייבנה מרתף, כל מבני העזר יהיו במרתף, למעט ממ"ד וחניה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

המשיבה	המשיג
₪ 1,663,000	₪ 1,482,700

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם עסקאות מכר לשנים 2016-2017 למגרשים ריקים ונתוני היצע מאתר האינטרנט "יד 2" למגרשים ריקים במושב גיבתון לשנים כדלקמן[1]:

להלן עסקאות במגרשים בתחום המושב גיבתון כפי שנתקבלו ממאגר מס שבח של רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	מהות	שטח	מחיר כולל פיתוח ומע"מ	מקדם זמן	מחיר מתואם
1	18/09/2017	3657/414	178	מגרש	385	₪ 1,700,000	1	₪ 1,700,000
2	27/11/2016	3657/410	174	מגרש	402	₪ 1,700,000	1.01	₪ 1,717,000
3	09/05/2016	3657/252	17	מגרש	388	₪ 1,850,000	1.03	₪ 1,905,500
4	05/05/2016	3657/254	19	מגרש	429	₪ 1,900,000	1.03	₪ 1,957,000

להלן עסקאות היצע במגרשים בתחום המושב גיבתון כפי שנתקבלו ממאגר "יד 2":

מס"ד	תאריך	כתובת/ גו"ח	מהות	שטח	מחיר היצע	מקדם מו"מ- 8%	מחיר מתואם
5	09/11/2017	גיבתון	מגרש	462	₪ 2,250,000	0.92	₪ 2,070,000
6	28/02/2017	גיבתון	מגרש	500	₪ 2,350,000	0.92	₪ 2,162,000
7	28/02/2017	גיבתון	מגרש	462	₪ 2,150,000	0.92	₪ 1,978,000
8	28/02/2017	גיבתון	מגרש	385	₪ 2,100,000	0.92	₪ 1,932,000

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 5 ו- 7 בשומה מטעם המשיבה.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש וזכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע בתוקף.
- בניתוח שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, ממ"ד, חניה, בריכה חצר וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי ממוצע לנכס נשוא השומה הינו 6,428 ₪ ולאחר התאמה לבעלות שווי מ"ר הינו בסך 6,766 ₪ כולל מע"מ וכולל עלויות פיתוח.
- מקדם התאמה לזמן - לנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה של 1.01 ו- 1.03 בהתאם למועד העסקה וביחס למועד הקובע.
- מקדם התאמה לבעלות - הובא בחשבון מקדם של 0.95.
- בניתוח נתוני היצע הובא בחשבון מקדם התאמה למו"מ של 0.92.
- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לקווים המנחים פרק ה' אשר פורסמו בפברואר 2017, ממודדים למועד הקובע. 130.24 ₪/למ"ר קרקע, 310.57 ₪/למ"ר בנוי ובסה"כ סך של 144,024.78 ₪.

9.2.3.תחשיב השומה:

סה"כ זכויות אקו' מלאות כפי שנתקבלו מהוראות תב"ע בר/266 ותכניות נוספות, בתחום המגרש שבנדון:

יעוד השטח	זכויות בניה	מקדם	סה"כ ז. בניה אקוו'		
עיקרי- קרקע	130	1	130		
עיקרי- ק"א	90	0.9	81		
ממ"ד	12	0.8	9.6		
חניה בחצר	15	0.3	4.5		
שירות- אחר	23	0.4	9.2		
בריכת שחיה	33.24	0.35	11.6		
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2		
חצר	243.76	0.25	60.9		
סה"כ זכויות בניה אקוו' מגולם חצר (ללא מרכיב החצר)			308.9		

שטח במ"ר	שטח אקו'	שווי מגרש	עלות פיתוח לנכס	שווי ללא פיתוח	שווי ללא פיתוח ומע"מ
462	308.9	₪ 2,089,978	₪ 144,024.78	₪ 1,945,954	₪ 1,663,000

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שמאי המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומה מטעם המשיג הינם בהתאם לנתוני ההשוואה לעסקאות מכר (ללא נתוני היצע) בשומת רמ"י בתוספת עסקת מכר למגרש ריק במושב גיבתון מיום 04.12.2017[2].

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח המגרש וזכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע בתוקף.
- נרשם כי ניתוח שטח אקוויוולנטי מקובל בהתאם לשומה מטעם רמ"י.
- מניתוח עסקאות ההשוואה נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי ממוצע לנכס נשוא השומה הינו 4,573 ₪ ולאחר התאמה לבעלות שווי מ"ר מבונה בבעלות הינו בסך 4,800 ₪ לא כולל מע"מ ולא כולל עלויות פיתוח.
- עסקאות השוואה - בגיבתון קיים פער משמעותי בין מחירי הביקוש לבין מחירי העסקאות בפועל.
5 עסקאות מכר למגרשים שהתבצעו בטווח של שנתיים, מהוות תמונה ברורה ומהימנה לגבי שווי המגרשים.
מחירי ביקוש בהם כל דכפין רושם מספר כראות עיניו, מעוותים את המציאות ואין להסתמך עליהם.
לאור האמור לעיל אין להסתמך כלל על מחירי ביקוש בקביעת אומדן שווי המגרש הנדון.
- מקדם התאמה לזמן - נטען כי מכירות מגרשים בגיבתון בין השנים 2016-2017 מעידות על ירידת מחירים, כפי שמתבטא בשוק הנדל"ן בארץ בשנים האחרונות, עקב פעילות ממשלתית מואצת להורדת מחירים, לפיכך בעסקאות השוואה 3 ו- 4 בשומת רמ"י יש לבצע הפחתה עקב ירידת מחירים ולא תוספת שווי כפי שביצע שמאי רמ"י.
- מקדם התאמה למיקום - נטען כי מיקום המגרשים בעסקאות ההשוואה 3 ו- 4 בשומת רמ"י, הינו בקצה הדרומי של המושב, הגובל בשטח חקלאי לא מופשר, כך שהמגרשים נהנים משטח פתוח ואינם סובלים מצפיפות המאפיינת את מרכז המושב ולפיכך יש להפחית 3%-5% בהתאמה לנכס הנישום.
- מקדם התאמה לבעלות - הובא בחשבון מקדם בשיעור של כ- 5%.
- עלויות פיתוח - בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון סך של 144,000 ₪ באופן גורף לכל נתוני ההשוואה.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 7-8 לשומת המשיג.

9.3.3. תחשיב השומה:

	עסקה מס' 1 חלקה 394	עסקה מס' 2 חלקה 414	עסקה מס' 3 חלקה 410	עסקה מס' 4 חלקה 252	עסקה מס' 5 חלקה 254
תמורה ב- ₪	1,800,000	1,700,000	1,700,000	1,850,000	1,900,000
התאמה למועד הקובע				-3%	-5%
שווי מתואם	1,800,000	1,700,000	1,700,000	1,757,500	1,805,000
פיתוח	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000
מע"מ	240,000	226,000	226,000	234,000	241,000
קרקע בניכוי מע"מ ופיתוח	1,415,000	1,330,000	1,330,000	1,223,500	1,420,000
שטח מגרש	394	385	402	388	429
זכויות בנייה אקוו'	297	288.7	293.2	289.5	300.2
שווי מ"ר מבונה	4,764	4,607	4,536	4,226	4,730
שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח ומע"מ בממוצע				**4,573**	
שווי מ"ר מבונה בבעלות				**4,800**	

זכויות בנייה אקוו'	308.9
שווי מ"ר מבונה	4,800
שווי המגרש ב - ש"ח	1,482,720

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 10.10.2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיגה:</u>

- כאשר שמאי מטעם רמ"י עורך שומה לשווי הקרקע ממנו נגזר התשלום לרמ"י וישנם פערים משמעותיים בין מחירי היצע למגרשים לבין מחירי מכירתם בפועל, אין להשתמש במחירי ההיצע אשר אינם משקפים שווי, לראייה בוצעה עסקה למגרש במחיר 1.7 מליון כאשר מחיר ההיצע עמד על 2.1 מליון.
- גיבתון הינו מושב כפרי ואין על כך מחלוקת, ברם אין רלוונטיות לאופי המושב שכן כל עסקאות ההשוואה הן מתוך המושב עצמו.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- העסקה הנוספת אשר הציג שמאי המשיג בשומתו אינה מביאה לתוצאה שונה באופן משמעותי מזו שקיבלנו. לאחר צירופה לתחשיב קיים פער בשווי של 6,000 ₪ בלבד.
- מושב גיבתון נעטף בשכונות העיר רחובות, לפיכך מגרש במושב גיבתון מהווה מוצר כפרי בתוך יישוב עירוני, זהו נכס נדיר ואין לו היצע רב.
- קיים היצע נמוך מאד למגרשים גדולים (כיום מגרשים שמשווקים באזור הינם בשטח של 250-200 מ"ר) והם נחשבים למוצר יוקרתי ומבוקש.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב 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 למגרשים ריקים במושב גיבתון לשנים 2016-2017, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **נתוני השוואה רלוונטיים:**

בהתאם לתקינה השמאית יש לבסס את אומדן השווי על 3 עסקאות השוואה לפחות ובטווח של שנתיים מהמועד הקובע. בשומתנו הובאו בחשבון עסקאות רלוונטיות בגבולות הטווח האמור.
נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון הינם עסקאות מכר בלבד, לפיכך מתייתרת טענת שמאי המשיג כי אין להסתמך על נתוני ביקוש / היצע בקביעת אומדן השווי.

10.2.2. **התאמה לזמן:**

בניתוח נתוני ההשוואה שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדמי התאמה לזמן של 1.01 ו- 1.03 בהתאם למועד העסקה וביחס למועד הקובע.
שמאי המשיג טוען כי עסקאות המכר למגרשי מגורים בגיבתון במהלך השנים 2016-2017 מעידות על ירידת מחירים ולכן יש לבצע הפחתה ולא תוספת שווי כפי שביצע שמאי רמ"י.
במרוצת השנים האחרונות אנו עדים לעלייה במחירי הנדל"ן למגורים, ולמרות שבשנתיים האחרונות קיימת האטה מסוימת במספר עסקאות המכר המתבצעות בפועל, לא קיימת ירידת מחירים, ואף נראה כי המחירים ממשיכים לעלות.
בהתאם למדד מחירי הדירות של הלמ"ס עולה כי בתקופה הנדונה (2016-2018) חלה עליה של כ- 3.7%.
בהתייחס לקרקע ניתן לומר כי העלייה הינה בשיעור כפול, לפיכך בניתוח נתוני ההשוואה בהכרעה זו הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 3% לשנה, ממועד עסקת המכר בנתוני ההשוואה.

10.2.3. **התאמה למיקום:**

שמאי המשיג טוען כי מיקום המגרשים בעסקאות ההשוואה 3 ו- 4 בשומת רמ"י, הינו בקצה הדרומי של המושב, הגובל בשטח חקלאי לא מופשר, כך שהמגרשים נהנים משטח פתוח ואינם סובלים מצפיפות המאפיינת את מרכז המושב ולפיכך יש להפחית 3%-5% בהתאמה לנכס הנישום.
מהביקור בנכס הנדון ובמגרשי ההשוואה לא נמצא כי למגרשים הנ"ל יתרונות בולטים לאור מיקומם, מה גם שהם נמצאים בקרבת כביש ראשי באזור (רח' חזית הדרום), לפיכך בתחשיב לאומדן השווי לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

10.2.4. **עלויות פיתוח:**

בניתוח נתוני ההשוואה הונח כי מחירי העסקה למגרשים ריקים כוללים עלויות פיתוח למרכיב הקרקע בלבד, לפיכך בתחשיב לאומדן השווי בשומה זו 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:

מרכיב	ערך(*)	מועד קובע(**) 04.01.2018	שטח במ"ר	אומדן הוצ' פיתוח
קרקע רמה רגילה	130 ₪	132.15 ₪	462	61,053.3 ₪

(*) 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:

עסקאות השוואה למגרשים ריקים במושב גיבתון - שע"מ:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מחיר עסקה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מר"מ אקו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למגרש פינתי	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	04/12/2017	3657/411	1,800,000 ₪	394	293.29	6,137 ₪	1.003	0.97	5,968 ₪
2	18/09/2017	3657/414	1,700,000 ₪	385	290.93	5,843 ₪	1.009	1	5,894 ₪
3	27/11/2016	3657/410	1,700,000 ₪	402	295.38	5,755 ₪	1.033	1	5,942 ₪
4	09/05/2016	3657/252	1,850,000 ₪	388	291.72	6,342 ₪	1.050	0.97	6,459 ₪
5	05/05/2016	3657/254	1,900,000 ₪	429	302.46	6,282 ₪	1.050	1	6,596 ₪
								ממוצע	**6,172 ₪**
								התאמה לבעלות	**0.97 ₪**
								ממוצע מתואם	**6,363 ₪**

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

שטח מגרש במ"ר	394		
נתון השוואה 1	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	150	1	150
עיקרי ק"א	70	1	70
ממ"ד	12	0.8	10
חניה	30	0.3	9
שרות אחר	3	0.5	2
בריכת שחיה	27	0.35	9
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2
חצר	167	0.25	42
סה"כ שטח אקויולנטי			**293.3**

שטח מגרש במ"ר	385		
נתון השוואה 2	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	150	1	150
עיקרי ק"א	70	1	70
ממ"ד	12	0.8	10
חניה	30	0.3	9
שרות אחר	3	0.5	2
בריכת שחיה	26	0.35	9
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2
חצר	159	0.25	40
סה"כ שטח אקויולנטי			**290.9**

שטח מגרש במ"ר	402		
נתון השוואה 3	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	150	1	150
עיקרי ק"א	70	1	70
ממ"ד	12	0.8	10
חניה	30	0.3	9
שרות אחר	3	0.5	2
בריכת שחיה	28	0.35	10
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2
חצר	174	0.25	44
סה"כ שטח אקויולנטי			**295.4**

שטח מגרש במ"ר	388		
נתון השוואה 4	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	150	1	150
עיקרי ק"א	70	1	70
ממ"ד	12	0.8	10
חניה	30	0.3	9
שרות אחר	3	0.5	2
בריכת שחיה	26	0.35	9
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2
חצר	162	0.25	40
סה"כ שטח אקויולנטי			**291.7**

שטח מגרש במ"ר	429		
נתון השוואה 5	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	150	1	150
עיקרי ק"א	70	1	70
ממ"ד	12	0.8	10
חניה	30	0.3	9
שרות אחר	3	0.5	2
בריכת שחיה	31	0.35	11
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2
חצר	198	0.25	49
סה"כ שטח אקויולנטי			**302.5**

11. תחשיבי השומה:

שטח מגרש במ"ר	462		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	150	1	150
עיקרי ק"א	70	1	70
ממ"ד	12	0.8	10
חניה	30	0.3	9
שרות אחר	3	0.5	2
בריכת שחיה	35	0.35	12
מבנה עזר לבריכה	5	0.4	2
חצר	227	0.25	57
סה"כ שטח אקויולנטי			**311.1**
שווי מ"ר אקוויוולנטי ממוצע			₪ 6,363
סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,979,511
בהפחתת הוצאות פיתוח		₪ 61,053	₪ 1,918,457
בהפחתת מע"מ		1.17	₪ 1,639,707
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 1,640,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 253 (עפ"י תב"ע בר/266), גוש 3657 חלקה 487, הממוקם במושב גיבתון, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש, בסך:

1,640,000 ₪ (מליון שש מאות וארבעים אלף ש"ח).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, 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

<u>העתקים:</u>
מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - dovv@land.gov.il