תאריך עברי:	כ"ד ניסן, תשע"ז
תאריך לועזי:	20/04/2017
מס' תיק רמ"י:	52043535א
מספרינו (אופק):	29367
לקביעת שכ"ט:	6.86

לכבוד:

הגב' ירדני ברוריה	מר רן גריידי	מר אפרים יהוד
צוות לקידום משקי עזר והרחבות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי מרכז רמ"י	אימבר 6, בת ים	הירדן 34, שוהם
brurial@land.gov.il	rangraidy@gmail.com	efi@efiyehud.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

גוש 6890 חלקה 16 (בשלמות) , משק עזר 45, מושב גנות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 20/11/2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי היוון, בחלופות כדלקמן:

א. שווי זכות הבעלות בשטח של עד דונם, עליו ממוקם הבית המקורי, ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל, לשימוש מגורים בלבד.

ב. שווי זכויות הבעלות לכלל משק העזר ועד שטח של 5 דונם, ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל, לשימוש למגורים בדונם בלבד.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידיי ביום 29/02/2016– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אפרים יהוד, מיום 26/07/2016 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 25/12/2016 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/12/2016, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09/01/2017 .

1.4. שני הצדדים לא העבירו מסמכים נוספים או תגובות לדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאי שווי הקרקע בשתי החלופות השונות.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6890
חלקה:	16 בשלמות
מגרש:	99 לפי תב"ע משמ/64/גז
מהות הנכס:	משק עזר מס' 45 בשטח 1,491 מ"ר
כתובת עירונית:	רחוב התאנה
מיקום הנכס:	מושב גנות

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 לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב: 13/01/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 05/04/2017 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע למשק עזר מס' 45 הפונה לרחוב התאנה במושב גנות.

6.1. הסביבה:

גנות הינו מושב באזור המרכז, הנמצא בתחום המועצה האזורית עמק לוד. המושב ממוקם על מחלף גנות בצומת הדרכים המהירות כביש ארצי מס' 4 מצפון מערב וכביש ארצי מס' 1 מדרום מערב. הגישה למושב הישר מכביש מס' 4 .

גבולות היישוב:

לכיוון מזרח וצפון - מעבר לנחל שפירים ממוקם המושב חמד.

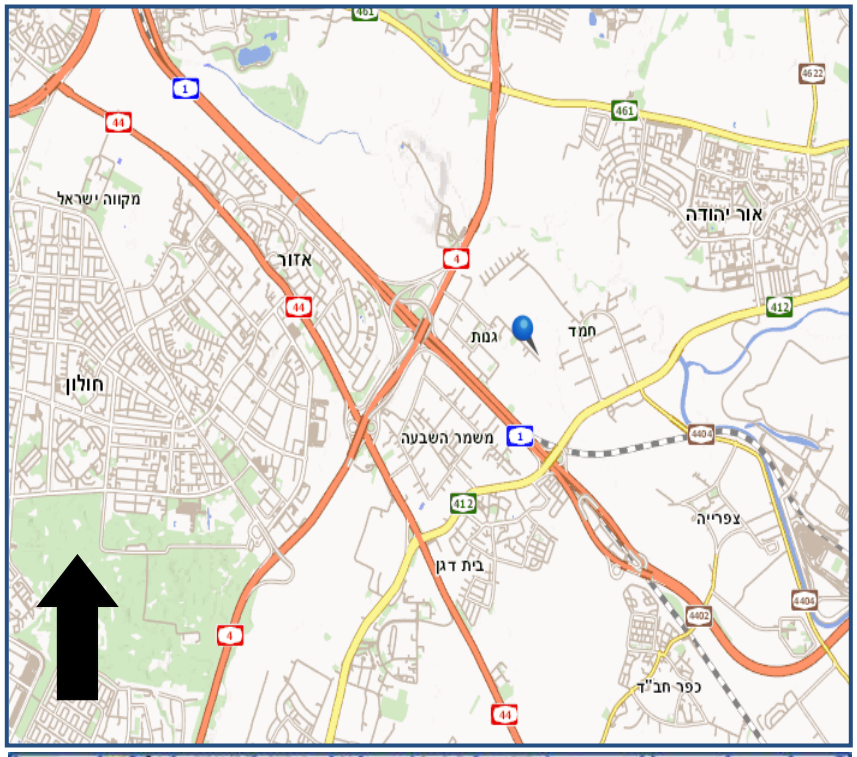
לכיוון דרום - מעבר לכביש מס' 1 נמצא המושב משמר השבעה.

לכיוון מערב - מעבר למחלף גנות שוכן היישוב אזור.

המושב מאופיין בבנייה ותיקה צמודת קרקע בגובה עד 2 קומות, מבני משק הממוקמים בעורף הנחלות, בנייני ציבור ומבנים בשימושים חורגים למסחר ותעשיה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>





6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה מהווה משק עזר מספר 45 הפונה לרחוב התאנה במושב.
הנכס מהווה חלקה 16 בשלמותה בגוש 6890 בשטח קרקע של 1,491 מ״ר. המגרש ממוקם בקצה הצפון מזרחי של המושב, הבית השני לפני סוף הרחוב.
החלקה בצורת מלבן. למגרש חזית דרום מערבית של כ- 32 מ׳ לרחוב התאנה ואורך של כ- 44 מ׳. פני הקרקע משורים.
בחזית משק העזר בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי בנוי בלוקים עם ציפוי אבן ועץ ומקורה גג רעפים משופע. לעורף המגרש נמצא מבנה עזר בבניה קלה. לאורך חזית משק העזר גדר אבן וברזל עם שערים חשמליים לרכב ולהולכי רגל.
בהמשך רחוב התאנה בצד השני של הכביש נמצאים גינה ציבורית, בית כנסת, מזכירות המושב וצרכנייה.
גבולות משק העזר:
צפון- שטח ריק ומעברו ואדי (נחל שפירים).
דרום- רחוב התאנה ומעברו שטחים פתוחים.
מזרח - משק עזר עליו בית מגורים ותיק.
מערב - נחלה עם בית מגורים.

<u>תמונות מהנכס</u>





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 15/03/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6890, חלקה 16
שטח רשום:	1,491 מ״ר
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח – בשלמות

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו חוזה חכירה שנחתם ביום 30/12/2015 בין רשות מקרקעי ישראל לבין סגל אייל וסגל יעל.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 6890 חלקה 16 (בשלמות).

השטח המוחכר: 1,491 מ״ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/09/2011 ועד לתאריך 31/08/2060.

מטרת החכירה: הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ובשימוש חקלאי במגרש.

קיבולת הבניה: השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת חוזה זה.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות החלות על הנכס:

מס׳ תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקר הנתונים הרלוונטיים
גז/2/509	18/08/1960	784	קביעת אזורים.
גז/9/509	26/06/1980	2640	המרת מגרשים חקלאיים למשקי עזר.
משמ/64 (גז)	27/07/1988	3573	הסדר רישום.
גז/2/509 ג׳	31/10/1988	3589	שינוי הוראות קיימות.

8.2. סיכום המצב התכנוני:

יעוד:	משק עזר.
גודל מגרש מינימלי:	1,400 מ״ר.
גובה מקסימלי:	2 קומות, לא יעלה על 11 מ״ר.
שטח בניה:	200 מ״ר בקומה אחת או 220 מ״ר בשתי קומות.

עליית גג:	בכל בית מגורים- בהתאם לתקנות התו"ב.
מבני עזר:	45 מ"ר, לרבות בניה בקומת עמודים.
חדר כביסה:	עד 25 מ"ר, על גג שטוח של בית מגורים.
מרתפים:	בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו ובהתאם לתקנות התו"ב.
בריכות שחיה:	גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
קו בנין:	קו בנין צדי 4 מ'.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומה	המשיב	המשיג
חלופה א'	₪ 3,744,000	₪ 2,423,000
חלופה ב'	₪ 4,188,000	₪ 2,640,827

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת העלות בחילוץ שווי קרקע מנכסים בנויים. נתוני ההשוואה בשומת המשיב הינן עסקאות מכר ומחירים מבוקשים במשקי עזר במושבים: גנות, משמר השבעה וניר צבי לשנים 2013-2015[1].

- מניתוח עסקאות ההשוואה התקבל שווי של **5,670-7,502** ₪/ **למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ כולל פיתוח.**
- לאחר שקלול הנתונים לעיל והתאמה למיקום הנכס (תוספת של 5%) התקבל שווי בסיסי של **7,059** ₪ / **למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לדבריו, לזכויות בניה שמעל ל-160 מ"ר נתן מקדם של 0.2 .
- בריכה - בניתוח עסקאות הובא בחשבון פוטנציאל לבריכה במושב גנות בשטח 50 מ"ר במקדם של 0.1. במושב משמר השבעה וניר צבי הובא בחשבון פוטנציאל לבריכה בשטח של 25 מ"ר במקדם של 0.1.
- קבע מקדם זמן של 1.15 עבור עסקאות משנת 2013.
- פוטנציאל - בשתי החלופות לקח בחשבון פוטנציאל ל-6% הקלה בשטח 60 מ"ר במקדם 0.5.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 6-9 לשומת המשיב.

- מקדם לחצר- להשלמת מגרש עד 1,000 מ״ר- 0.25, ליתרת חצר מעל דונם- 0.15.
- עלויות פיתוח - לדבריו, הביא בחשבון עלויות פיתוח בהתאם להוראות רמ״י. בחלופה הראשונה ניכה עלויות פיתוח בסך 122,000 ₪ ובחלופה השנייה נוכו 197,751 ₪.

9.2.3.תחשיב השומה:

חלופה 1				
	מוצע	עיקרי	שווי מ"ר אקוולנטי ללא מע"מ ופיתוח	
	שטח	מקדם	7,059 ₪	
עיקרי	547.60	1	7,059 ₪	3,865,746 ₪
בהפחתת עלויות פיתוח			122,000 ₪	3,743,746 ₪
במעוגל				3,744,000 ₪

שטח אקוולנטי		מקדם	אקוולנטי	
עיקרי	120	1	120	
עיקרי	100	1	100	
עליית גג	25	0.6	15	או חדר על הגג
מרתף	100	0.4	40	
ממ"ד	12	0.75	9	נכלל במבני עזר 45 מר
מ. עזר	33	0.45	14.85	
חצר	855	0.25	213.75	
בריכה	50	0.1	5	כללי
הקלה 6%	60	0.5	30	
			547.6	

חלופה 2				
	מוצע	עיקרי	שווי מ"ר אקוולנטי ללא מע"מ ופיתוח	
	שטח	מקדם	7,059 ₪	
עיקרי	621.25	1	7,059 ₪	4,385,673 ₪
בהפחתת עלויות פיתוח			197,751 ₪	4,187,922 ₪
במעוגל				4,188,000 ₪

שטח אקוולנטי		מקדם	אקוולנטי	
עיקרי	120	1	120	
עיקרי	100	1	100	
עליית גג	25	0.6	15	או חדר על הגג
מרתף	100	0.4	40	
ממ"ד	12	0.75	9	נכלל במבני עזר 45 מר
מ. עזר	33	0.45	14.85	
חצר	855	0.25	213.75	
חצר מעל דונם	491	0.15	73.65	
הקלה 6%	60	0.5	30	
בריכה	50	0.1	5	כללי
			621.25	

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת ההשוואה ושיטת החילוץ לקביעת שווי הקרקע מ-2 משקי עזר בנויים בגנות מהשנים 2013 ו-2015 וגישת ההשוואה ל- 3 עסקאות מכר במגרשי הרחבה במושב חמד מ- 2014-2015.
- הגיע לממוצע מ״ר מבונה אקו׳ מעסקאות במשקי עזר במושב גנות של 5,149 ₪ ללא מע״מ כולל פיתוח.
- בניתוח מגרשים במושב חמד הגיע למחיר ממוצע של 3,803 ₪/ למר״מ ולאחר התאמה למיקום של 1.10 התקבל שווי של 4,183 ₪ /למר״מ, ללא מע״מ כולל פיתוח.
- בשקלול נתונים במשקל 60% עבור גנות ו-40% לחמד, הגיע לשווי מ״ר מבונה אקו׳ של **4,762** ₪ **ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- קבע מקדם זמן של 1.15 עבור עסקאות משנת 2013. ללא מקדם עבור שאר העסקות.
- בחילוץ הקרקע נוכה 12% רווח יזמי.
- בעסקות בגנות ביצע התאמה לבעלות לפי 0.91. בניתוחים בחמד לא בוצע התאמה לבעלות.
- פוטנציאל- בשתי החלופות לקח בחשבון פוטנציאל ל-6% הקלה במגרש בשטח 60 מ״ר במקדם 0.5.
- בריכה- בניתוח עסקאות בגנות ובתחשיב השומה הובא בחשבון זכויות לבריכה בשטח של 50 מ״ר במקדם 0.1.
- מקדם לחצר- להשלמת מגרש עד 1,000 מ״ר- 0.25, ליתרת חצר מעל דונם- 0.1.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון עלויות פיתוח לפי 120 ₪/למ״ר קרקע.

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי דונם לניצול תב"ע+ פוטנציאל							
מהות	מקדם דחיה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'			
עיקרי- קרקע		120	1	120			
עיקרי קומה א'		100	1	100			
עליית גג		25	0.6	15			
ממ"ד		12	0.8	9.6			
מבנה עזר		33	0.6	19.8			
מרתף		100	0.4	40			
בריכת שחיה		50	0.1	5			
חצר		847	0.25	211.75			
הקלה 6%	0.84	60	0.5	25.2			
				546.35			
ממוצע שווי מ"ר (ללא מע"מ וכולל פיתוח)				**4,762**	₪		
הוצאות פיתוח למ"ר מבונה				**327**	₪	178,920 ₪	לפי 120 ₪ למ"ר קרקע.
ממוצע שווי מ"ר (ללא מע"מ וללא פיתוח)				**4,435**	₪		
שווי דונם לניצול לפי תב"ע מאושרת+ פוטנציאל				**2,423,068**	₪		
שווי מגרש 1,491 מ"ר לניצול תב"ע+ פוטנציאל							
מהות	מקדם דחיה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'			
עיקרי- קרקע		120	1	120			
עיקרי קומה א'		100	1	100			
עליית גג		25	0.6	15			
ממ"ד		12	0.8	9.6			
מבנה עזר		33	0.6	19.8			
מרתף		100	0.4	40			
בריכת שחיה		50	0.1	5			
חצר		847	0.25	211.75			
יתרת חצר		491	0.1	49.1			
הקלה 6%	0.84	60	0.5	25.2			
				595.45			
שווי המגרש לניצול לפי תב"ע מאושרת+ פוטנציאל				**2,640,827**	₪		
שווי יתרת החצר מדונם ועד 1,491 מ"ר				**217,759**	₪		

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/12/2016 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות[2]:

9.4.1. טענות המשיג:

- עיקר המחלוקת בשומה מתייחסת לעסקאות ההשוואה. לדעת המשיג, עסקאות ההשוואה בשומת המשיב ממשמר השבעה ומניר צבי לא מתאימות לנשוא השומה מכיוון שבמושבים אלו ישנה אוכלוסייה שונה מגנות, המחירים יקרים יותר וגם הגישה נוחה יותר.
- בשומתו בנוסף לניתוח אותן 2 עסקות בשומת המשיב של משקי עזר בגנות, נתן משקל 40% לעסקאות השוואה של קרקעות ריקות ופנויות משכונת ההרחבה במושב חמד. שכונת ההרחבה של חמד מאוד קרובה לנכס הנדון.
- בעניין תוספת יחידות בגנות - לטענתו כיוון שיש סכסוך בין התושבים במושב אין עוד אפשרות להרחבות. כמו כן, אין פוטנציאל לתוספת יח"ד. הוועדה אינה מאפשרת בניה של 2 יח"ד כיוון שיש מגבלות של מספר יח"ד במושב.

9.4.2. טענות המשיב:

- עסקאות ההשוואה בחמד - הדגיש כי למרות שהקרקעות סמוכות, לא מדובר באותה כניסה למושבים. חמד הוא מושב דתי והמחירים וביקושים בו נמוכים יותר מגנות. ניתן לראות שמחירי נחלות בחמד הינם כמחצית מאשר בגנות, בו המחירים דומים למשמר השבעה וניר צבי.
- אין עדיין הרחבה בגנות. ישנו תהליך והוא בתחילתו, אבל יחסית יש בגנות הרבה משקי עזר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השומה מבוקשת עבור שווי קרקע לצורך היוון זכויות במשק עזר עפ"י החלטת רמ"י מספר 1301 מיום 06/11/2013. בהתאם לכך, יש להעריך את השווי ב-2 חלופות: חלופה 1 לשטח עד 1 דונם עליו קיימת היחידה המקורית וחלופה 2 עבור כל השטח. ב-2 החלופות יש לשום את הקרקע בבעלות למלוא הזכויות לפי תכנית תקפה כולל פוטנציאל עתידי למגורים בלבד.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב עסקאות ההשוואה.

בהתאם לתקינה השמאית, גישת השומה המועדפת הינה ההשוואה הישירה, כלומר בהערכת קרקע יש להעדיף עסקאות בקרקע ריקה. מכיוון שלא אותרו נתוני השוואה במגרשים ריקים בגנות, לקביעת הערך הבסיסי בשומה, התבססתי בגישת העלות בחילוץ השווי השיורי לקרקע מעסקאות במשקי עזר בנויים בגנות. בנוסף לקחתי בחשבון עסקות במגרשים ריקים ובנויים בשכונות ההרחבה של מושב משמר השבעה מתאריכים סמוכים למועד הקובע. למשמר השבעה אופי דומה לגנות והוא נמצא סמוך לו מעבר לכביש מס' 1.

[2] ראה פירוט בפרוטוקול שהופץ.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. עסקאות השוואה:

מושב חמד – אכן בקו אווירי שכונת ההרחבה במושב חמד הינה קרובה לנשוא בשומה, אבל ממיקום זה אין כלל גישה לחמד וואדי נחל שפירים ושטחים פתוחים מפרידים בין המושבים. חמד הנו מושב דתי עם שער כניסה נעול בשבתות וחגים ואוכלוסיית המקום מוגבל לדתיים בלבד. אני מקבלת את טענת המשיב שלא ניתן להשוות בין 2 המושבים ורמת המחירים בחמד אינה דומה לרמה במושב גנות.
ניר צבי ומשמר השבעה – אני מסכימה ש-2 מושבים אלה הנמצאים גם הם בתחום המ.א. עמק לוד דומים באופיים למושב גנות. בשומתנו בנוסף לעסקות במושב עצמו העדפנו להתרכז בעסקאות במשמר השבעה, הסמוך ביותר ובו שכונת הרחבה חדשה יחסית, הכוללת גם עסקאות במגרשים ריקים.

10.2.2. התאמה לבעלות:

בניתוחינו הבאנו בחשבון התאמה מינימלית (חילוק ב-0.97) לבעלות עבור מגרשי הרחבה והתאמה בחילוק 0.91 בניתוח משקי עזר.

10.2.3. ניתוח עסקות משקי עזר:

הונח שהועברו זכויות מהוונות לפי מלוא התב"ע, דמי היוון על מוכר הזכויות.

10.2.4. התאמה לזמן:

הובאו בחשבון עסקאות בגנות מ-2013 ו-2015 ועסקאות משכונת ההרחבה במשמר השבעה מהשנים 2014- 2016. בהתחשב במגמות בשוק המקרקעין וסיקרי השמאי הממשלתי, ניתן מקדמי זמן לעסקאות מהשנים 2013 ו-2014.

10.2.5. עלויות פיתוח:

בשומתנו הבאנו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות למשקי עזר ונחלות בהתאם לקווים המנחים פרק ה' (02/2017) ברמה רגילה.

10.2.6. מקדם התאמה - בריכה:

בתחשיבנו לקחנו בחשבון תוספת של מקדם 0.1 מעבר לשווי החצר וסה"כ מקדם לבריכה של 0.35.

10.2.7. פוטנציאל:

אני מקבלת את קביעת הצדדים שיש להביא בחשבון פוטנציאל ל- 6% הקלה עבור שטח עד דונם ב-2 החלופות. בתחשיבינו הובא בחשבון מקדם 0.35 בהתחשב בשוליות וחיוב בהיטל השבחה.

10.2.8. מיקום נשוא השומה:

כמתואר לעיל, נשוא השומה ממוקם בגבולו הצפון מזרחי של המושב לקרבת ואדי שמעברו מושב חמד. בסביבה 2 משקי עזר בלבד, מגרש 99 הנדון וצמוד לו מגרש 100 השוכן בסוף רחוב התאנה. שאר משקי העזר מרוכזים יחד ב-2 אזורים במרכז המושב. אנו לא מקבלים את טענת המשיב שיש לקחת בחשבון תוספת עבור מיקום הנכס. בתחשיבנו הפחתנו 3% עבור המיקום, ביחס לעסקאות ההשוואה.

10.2.9. מקדם חצר:

בקביעת שווי חצר, הובא בחשבון שטח אופטימלי לבניית יח"ד אחת של 500 מ"ר. החצר של חצי הדונם הראשון חושבה לפי מקדם 0.25 משווי למר"מ. עבור חצר מגורים שולית עד 1 דונם – מקדם 0.15.
ליתרת הקרקע ללא זכויות בניה מעל 1 דונם המבוקש בחלופה 2 – מקדם 0.12.

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 – משקי עזר גנות:

עסקאות השוואה - משקי עזר גנות

מס"ד	גוש/חלקה	רחוב	מס' משק עזר	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח במ"ר	בנוי במ"ר	התאמה לזמן	מותאם לזמן ובניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'
									1.03	₪ 4,500		
1	6889/25	התומר	102	29/07/2013	₪ 4,100,000	800	250	1.1	₪ 4,378,641	₪ 3,253,641	442.65	₪ 7,350
2	6889/36	הרימון	114	15/04/2015	₪ 5,000,000	1,076	235	1	₪ 4,854,369	₪ 3,796,869	485.97	₪ 7,813
											ממוצע	₪ 7,582
הערות: עלות בניה מופחתת כוללת פיתוח על בנוי לפי קווים מנחים, יזמות שחוקה.										0.91	**בבעלות**	₪ **8,332**
ניתוח עסקאות לפי תב"ע גז/2/509/ג.												
מעבר לבעלות משקי עזר - 0.91/												

חישוב מר"מ אקו':

משק 102						משק 114					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**תכסית**	140	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**תכסית**	140
עיקרי	200	1	200			עיקרי	200	1	200		
עיקרי נותר	20	0.9	18			עיקרי נותר	20	0.9	18		
עליית גג	25	0.6	15			עליית גג	25	0.6	15		
ממ"ד	12	0.8	9.6			ממ"ד	12	0.8	9.6		
מבנה עזר	33	0.5	16.5			מבנה עזר	33	0.5	16.5		
מרתף	100	0.4	40			מרתף	100	0.4	40		
בריכה	30	0.35	10.5			בריכה	30	0.35	10.5		
חצר עד 500	285	0.25	71.25			חצר עד 500 מ"ר	285	0.25	71.25		
יתרת חצר	300	0.15	45			חצר עד 1 ד'	500	0.15	75		
פוטנציאל	48	0.35	16.8	0.06	הקלה	יתרת חצר	76	0.12	9.12		
סה"כ מ"ר אקו'			442.65			פוטנציאל עד 1 ד'	60	0.35	21	0.06	הקלה
						סה"כ מ"ר אקו'			485.97		

10.3.2. עסקאות מדווחות בשע"מ – הרחבות משמר השבעה:

מגרשים ריקים

מס"ד	גוש/חלקה	רחוב	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'
1	6797/128	תמר	14/02/2016	₪ 2,800,000	450	341.25	₪ 8,205
2	6797/103	שקד	19/01/2016	₪ 2,700,000	413	332.00	₪ 8,133
						ממוצע	₪ 8,169
					0.97	**בבעלות**	₪ **8,421**

חילוץ קרקע - נכסים בנויים

מס"ד	גוש/חלקה	רחוב	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	התאמה לזמן	בניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה ופיתוח	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'	
1	6797/122	דולב 1	05/06/2015	₪ 5,400,000	453	220	1	₪ 5,000,000	₪ 3,570,000	342	₪ 10,439	חריג
2	6797/108	דולב 6	25/06/2014	₪ 4,350,000	425	280	1.05	₪ 4,229,167	₪ 2,577,167	335	₪ 7,693	
3	6797/104	שקד 3	23/11/2014	₪ 4,752,000	449	220	1.03	₪ 4,532,000	₪ 3,102,000	341	₪ 9,097	
										ממוצע 3, 2	₪ 8,395	
הערות:									0.97	**בבעלות**	**₪ 8,655**	

מס"ד 1 - בהתחשב בנתוני קרקע ושאר הנכסים הבנויים מהווה עסקה חריגה. לא הובאה בחשבון בממוצע.
מס"ד 2 - הובא בחשבון 220 מ"ר בניה עיקרית + 12 מ"ר ממ"ד + 48 מ"ר מרתף. עלות בניית מרתף 3,000 ₪.
עלויות בניה ויזמות - בניה חדשה ואקוסטית, כולל פיתוח על הבנוי. יזמות לפי קווים מנחים לבניה נמוכה.
עבור מגרשי הרחבה - התאמה לבעלות נחשב בחילוק 0.97.

ניתוח עסקאות לפי תב"ע גז/ 21/314 עבור כל העסקאות - **שכונת הרחבה**

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'		
עיקרי	200	1	200	תכסית	185
עיקרי נותר	20	0.9	18		
שטחי שרות*	45	0.6	27		
מרתף	60	0.5	30		
סה"כ ללא חצר			275		
חצר לפי גודל מגרש		0.25			

* שטחי שרות כוללים ממ"ד, מחסן וחניה.

שיקלול נתונים - משמר השבעה

נתון	שווי מר"מ	משקל	משוקלל
מגרשים	₪ 8,421	0.7	₪ 5,895
חילוץ בנוי	₪ 8,655	0.3	₪ 2,596
	משוקלל מר"מ אקו'		**₪ 8,491**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

שיקלול נתונים

נתון	שווי מר"מ	משקל	משוקלל
משקי עזר גנות	₪ 8,332	0.7	₪ 5,832.1
משמר השבעה הרחבה	₪ 8,491	0.3	₪ 2,547.4
	משוקלל למר"מ אקו'		**₪ 8,379**
	0.97	מותאם למיקום	**₪ 8,128**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1					
זכויות הבעלות עד 1 דונם עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל					
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	תכסית	140
עיקרי	200	1.00	200.00		
עיקרי נותר	20	0.90	18.00		
עליית גג	25	0.60	15.00		
ממ"ד	12	0.80	9.60		
מבנה עזר	33	0.50	16.50		
מרתף	100	0.40	40.00		
בריכה	30	0.35	10.50		
חצר עד 500 מ"ר	285	0.25	71.25		
חצר פנויה עד 1 ד'	500	0.15	75.00		
פוטנציאל	60	0.35	21	0.06	הקלה
		סה"כ מ"ר אקו'	476.85		
		שווי למר"מ אקו'	**8,128** ₪		
שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח על דונם - לפי מלא תב"ע			3,875,878 ₪		
פיתוח קרקע למשק עזר בהתאם לקווים המנחים 2/2017			150,000 ₪		
		ללא פיתוח	3,725,878 ₪		
1.17		ללא מע"מ	3,184,511 ₪		
		שווי במעוגל	**3,185,000** ₪		
חלופה 2					
זכויות הבעלות לשטח הכולל של 1,491 מ"ר עפ"י תב"ע + פוטנציאל					
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	תכסית	140
עיקרי	200	1.00	200.00		
עיקרי נותר	20	0.90	18.00		
עליית גג	25	0.60	15.00		
ממ"ד	12	0.80	9.60		
מבנה עזר	33	0.50	16.50		
מרתף	100	0.40	40.00		
בריכה	30	0.35	10.50		
חצר עד 500 מ"ר	285	0.25	71.25		
חצר פנויה עד 1 ד'	500	0.15	75.00		
חצר פנויה מעל 1 ד'	491	0.12	58.92		
פוטנציאל	60	0.35	21	0.06	הקלה
		סה"כ מ"ר אקו'	535.77		
		שווי למר"מ אקו'	**8,128** ₪		
שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח על דונם - לפי מלא תב"ע			4,354,785 ₪		
פיתוח קרקע למשק עזר בהתאם לקווים המנחים 2/2017			150,000 ₪		
		ללא פיתוח	4,204,785 ₪		
1.17		ללא מע"מ	3,593,834 ₪		
		שווי במעוגל	**3,594,000** ₪		

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6890 חלקה 16 במושב גנות, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היוון, לתאריך 13/01/2016, כדלקמן:

א. שווי זכות הבעלות בשטח של עד דונם, עליו ממוקם הבית המקורי, ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל, לשימוש מגורים בלבד – בסך **3,185,000** ₪ (שלושה מיליון, מאה ושמונים וחמישה אלף ₪).

ב. שווי זכויות הבעלות לכלל משק העזר, ע"פ תב"ע מאושרת+ פוטנציאל, לשימוש למגורים בדונם בלבד – בסך **3,594,000** ₪ (שלושה מיליון, חמש מאות תשעים וארבעה אלף ₪).

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.

בכבוד רב,

אהובה גיל-עד
שמאית מחוזית

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י – dovv@land.gov.il