תאריך עברי:	ט״ז טבת, תשפ״א
תאריך לועזי:	31 דצמבר, 2020
מס׳ תיק רמ״י:	52977757א
מספרינו (אופק):	39886
לקביעת שכ״ט:	5.36 יח׳

לכבוד:

מר ניר משולם,
צוות לקידום עסקות מגורים מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: nirm@land.gov.il

מר קרני גטריידה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל: karni@sk-group.co.il

מר עודד טור סיני,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל: tursland@netvison.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 7505 חלק מחלקה 3 ו-24, מגרש 101[2], גלגוליה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 27/05/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע למגורים בפטור ממכרז בחלופה של אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי תכנית מאושרת, למגרש 101 בשטח של 586 מ״ר למלוא זכויות התב״ע.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר קרני גאריינה בשומה מיום 24/12/2019 - להלן: ״**המשיב**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עודד טור סיני מיום 20/05/2020 - להלן: ״**המשיג**״.

1.3. בתאריך 25/10/2020 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ״זום״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/10/2020, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 09/11/2020.

1.4. בתאריך 08/11/2020 הועבר מצד המשיג תחשיב מתוקן בהתאם לסיכום הפרוטוקול.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למקדמים אקוו׳ שניתנו לשטחים השונים וכתוצאה מכך סה״כ מ״ר אקוו׳ המיוחס לנשוא השומה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] עפ״י תכנית שד/1004/5.

2. זיהוי הנכס:

גוש :	7505
חלק מחלקה :	3 ו-24
מהות הנכס :	קרקע בייעוד מגורים
מגרש	101 עפ"י תב"ע שד/5/1004
שטח נשום	586 מ"ר
כתובת עירונית	ג'לג'וליה

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 הזמנת שומת המשיבה, כלומר לתאריך : 15/12/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/12/2020 על ידי גב' קרן בלמס, מתמחה במחוז.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה מגרש פנוי בייעוד מגורים הידועה כגוש 7505 חלקה 24 (בחלק) ו-3 (בחלק) הידוע כמגרש 101 עפ"י תב"ע שד/5/1004 ביישוב ג'לג'וליה.

6.1. הסביבה:

ג'לג'וליה הינה מועצה מקומית במחוז מרכז, הממוקמת כ- 3 ק"מ מזרחית לכפר סבא, ממערב לכביש 6. היישוב מאופיין בבנייה צמודת קרקע חד/דו משפחתיים ותיקים לצד חדשים, בנינים בני 3 קומות ובניני מגורים בבנייה רוויה לא גבוה. לישוב נגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים, ממוקם מעברו המערבי של כביש מס' 6 ומצפון לכביש מס' 5233. הסביבה בה ממוקם הנכס מהווה את השכונה המזרחית בישוב אשר במועד הביקור הינה בשלבי פיתוח ראשוניים בעיקר עבודות עפר וכביש גישה הבנוי חלקית.

תרשים הנכס מתוך תשריט התכנית



מפת הסביבה



6.2. הנכס:

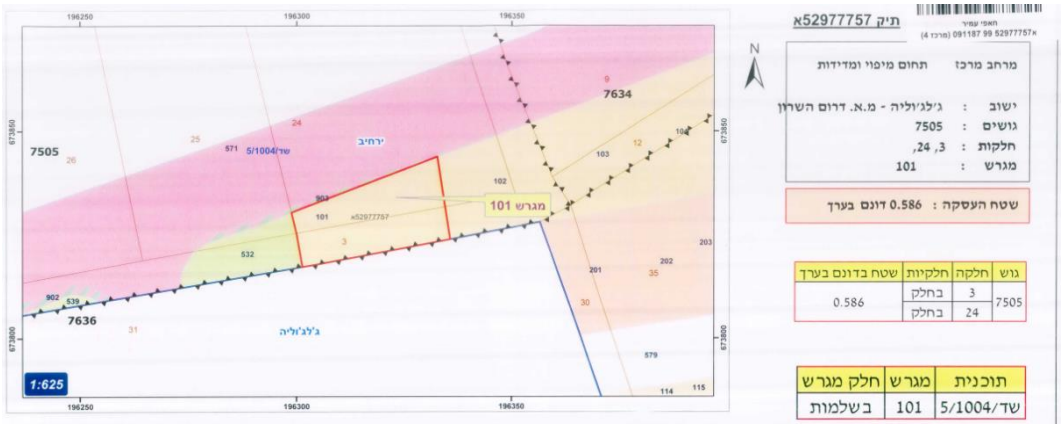
המגרש שבנדון פונה לצד צפון לכביש גישה חדש, המגרש ממוקם בחלק הצפון מזרחי של הישוב בשטח הסמוך לכביש מס' 6, מידותיו הממוצעות של המגרש 36 מ' X 17 מ', הצלע הארוכה פונה לכביש.

במועד הביקור בנכס, נשוא חוות הדעת מהווה מגרש ריק ופנוי.

צורת המגרש הינה טרפזית אי רגולרית דמוית למלבן החזית הרחבה פונה לכביש, המגרש במפלס נמוך מהכביש.

הפיתוח הסביבתי חלקי בשלבי ביצוע ראשוניים, כולל כביש גישה, מדרכה ותאורה, בסביבה ניכר רעש רכבים מכביש 6 הממוקם בסמוך.

להלן תשריט המגרש:



להלן גבולות המגרש:

צפון - כביש, שטח חקלאי, במרחק של כ – 200 מ' קיימת אנטנה סלולרית.

דרום - שטח ריק בפיתוח.

מזרח - שטח פתוח ומעברו כביש 6.

מערב - שצ"פ בתכנון שטח פתוח ובתי מגורים.

<u>תמונות מהנכס:</u>

תמונת המגרש והסביבה



תמונת כביש הגישה והסביבה





7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 18/02/2010[3] , מוצגים הפרטים הבאים:

גוש	:	7505.
חלקה	:	24.
שטח חלקה	:	10,767 מ״ר.
בעלות	:	רשות הפיתוח , בשלמות.
רשויות	:	מ.א דרום השרון.

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 18/02/2010[4] , מוצגים הפרטים הבאים:

גוש	:	7505.
חלקה	:	3.
שטח חלקה	:	13,966 מ״ר.
בעלות	:	מדינת ישראל , בשלמות.
רשויות	:	מ.א דרום השרון.
הערות	:	קיימת הערת רשם המקרקעין: דרך.

[3] לא ניתן היה להפיק נסח טאבו במועד עריכת השומה מאחר והנכס נמצא ברישום.

[4] לא ניתן היה להפיק נסח טאבו במועד עריכת השומה מאחר והנכס נמצא ברישום.

8. המצב תכנוני:

8.1. התכניות החלות על הנכס:

מס' תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקר הנתונים הרלוונטיים
תמ"מ 16/21/3	6655	02/09/2013	הרחבת שטח היישוב ג'לג'וליה, הקצאת קרקע לפיתוח אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה מקומי, שמירת חיץ ירוק לרצועת נחל קנה.
שד/5/1004	6926	30/11/2014	תוספת 550 יח"ד ושטחים לצרכי ציבור החלק המזרחי של הישוב בג'לג'וליה על ידי שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים ולצרכי ציבור.
מח/255	-	17/07/2016	תוכנית מתאר ג'לג'וליה.

טבלת זכויות בנייה עפ"י תכנית שד/5/1004:

האזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מירבי	שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר		גובה מירבי מעל 0	תכסית מירבית	קווי בניין		
				מעל	מתחת	מעל	מתחת			קדמי	אחורי	צדדי
מגורים ב'	**390**	**3**	**3 ע"ע**	**96%**	**-**	**64%**	**40%**	**14 מ'**	**40%**	**4**	**5**	**3**
	600	6	3 ע"ע	96%	-	64%	40%	14 מ'	40%	4	5	3
מגורים ב' עם חזית מסחרית	575		מסחר בקומת קרקע	30%	-	10%	40%	14 מ'	40%	4	5	3
		3	3+ מגורים	96%	-	24%						
מגורים ג'	390	4	4 ע"ע	128%	-	72%	40%	17 מ'	40%	4	5	3
	600	6	4 ע"ע	128%	-	72%	40%					
מסחר	600	-	2	60%	-	20%	40%	9 מ'	40%	4	5	4
מבנים ומוסדות ציבור	1500	-	3	90%	30%	30%	10%	12 מ'	40%	4	4	4
מתקנים הנדסיים	200	-	1	50%	-	-	-	3 מ'	50%	0	3	3

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

סיכום המצב התכנוני לפי שד/5/1004		
ייעוד	מגורים ב	
מס' יח"ד	3	
מס' קומות	3	
מגרש מינ'	390	מ"ר
גובה	14	מ'
תכסית	40%	
זכויות בנייה		
עיקרי עילי	96%	
שרות	64%	עילי
	10%	תת"ק

<u>הערות רלוונטיות להוראות התכנית (מגורים ב'):</u>

1. באזורי מגורים בלבד, ניתן להעביר 15% מהשטחים העיקריים לגג המבנה. במקרה כזה לגובה המירבי של המבנה יתווספו 3 מ' נוספים.
2. בקומת עמודים מותרים שימושי שרות בלבד.
3. תכליות באזור דרך ו\או טיפול נופי- מיועד לנטיעות, גינון ומעבר למערכות תשתית. לא תותר כניסה כלי רכב למגרשים או לחנייה מכיוון כביש מס' 3.
4. גובה מירבי כולל גובה מעקה סביב הגג.
5. קווי בניין- במגרש 101 קו בניין אחורי יהיה 3 מ', קדמי 4, צידי 3.

להלן סימון המגרש מתוך תשריט התכנית שד/5/1004 מאתר GOVMAP:



תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו:

1. חיבור בפועל של מועצה מקומית ג'לגוליה למט"ש דרום השרון לאחר הפעלתו בתכונת החדשה והמשודרגת.
2. אישור משרד הבריאות על גמר ביצוע תיקון הליקויים במערכות הביוב בהתאם לממצאי הסקר שיבוצעו.
3. גמר ביצוע בפועל של אחד מהחיבורים המפורטים להלן עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה:
   - סלילת דרך מס' 3 וחיבורה לכביש מס' 444.
   - סלילת דרך מס' 2 וחיבורה לכביש מס' 5233.
4. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקת מגרשים שתבוצע ע"י מודד מוסמך.
5. אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250 לכל שטח התכנית, מתואם עם תכנית פיתוח ותשתיות של תכנית ק\3300.

6. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית וחלק בלתי נפרד מהכנת תכנית הפיתוח של האזור המיועד לבנייה יהיה הכנת נספח ניקוז והוראות להעשרת מי התהום בתחום התכנית עפ"י הוראות תמא 4/ב/34 ואישורם ע"י הוועדה המקומית.
7. אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח בקנ"מ 1:100.
8. גמר ביצוע פינוי ו\או העתקת תשתיות קיימות עפ"י תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס וועדה מקומית.
9. המצאת אישור עפ"י פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מאושר.
10. הריסה ופינוי, ע"ח בעל ההיתר, של כל הבניינים הגדרות והמתקנים המיועדים להריסה הקיימים במגרש נשוא ההיתר.
11. תנאי למתן היתר בנייה לשטח התכנית הנמצא בתחום הסקירה של תוואי צינור הגז, יהיה אישור בכתב של רשות הגז.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרת תנועה וחניה, לרבות התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הכביש.

חניה:

החניות תהיינה עפ"י התקן שיהיה בתוקף במועד הוצאות ההיתר, החניות בתוך תחומי המגרשים.

יעוד	מס' יח"ד		תקן חניה		מקומות חניה דרושים	
	מגורים ב'	מגורים ג'	פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
מגורים יח"ד עד 120 מ"ר	216	4	1 ל1	-	220	
מגורים יח"ד מעל 120 מ"ר	96	234	1 ל0.75	-	440	

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח ומע"מ** בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 1,220,000	₪ 1,027,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ממכרזי רשות מקרקעי ישראל בסביבת הנכס. להלן הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה[5]:

- 31 תוצאות מכרזי רמ"י שנערכו במסגרת תכנית ק/ 3300. מתוכם 21 תוצאות מיום 28/04/2019 למגרשים בשטח הנע בין 414 מ"ר ל- 528 מ"ר ו-10 תוצאות מיום 14/04/2019 בשטח הנע בין 401 מ"ר ל- 836 מ"ר. במחיר זכייה הנע בין 430,800 ₪ ל- 1,250,000 ₪. במחיר כולל פיתוח ומע"מ הנע בין 609,156 ₪ ל- 1,620,179 ₪. לאחר התאמה לבעלות בטווח הנע בין 4.5% ל-9% והתאמת זמן וסחירות בשיעור של 4% הגיע לשווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח[6] של 1,200 ₪ במעוגל.
- 22 תוצאות מכרזי רמ"י שנערכו במסגרת תכנית שד/1004/5 מיום 03/02/2019 למגרשים בשטח הנע בין 399 מ"ר ל- 773 מ"ר. במחיר זכייה הנע בין 165,300 ₪ ל- 483,999 ₪. במחיר כולל פיתוח ומע"מ הנע בין 765,248 ₪ ל- 1,476,686 ₪. לאחר התאמה לבעלות בטווח הנע בין 4.5% ל-9% והתאמת זמן בשיעור של 2% הגיע לשווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח[7] של 1,200 ₪ במעוגל.

על בסיס נתונים אלה הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון כי הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מגרש קיצוני המצוי בסמוך לשצ"פ נרחב, אשר מעבר לכביש הגישה שטחים פתוחים המעוגנים במסגרות תכנוניות שמקודמות כיום. אי לכך הובאו בחשבון ביחס לעסקאות ההשוואה מהשכונה מקדם מיקום בשיעור תוספת של 10%.
- מקדמי שווי: עיקרי - 1; ממ"ד - 0.9; יתרת שטחי שירות- 0.5; מרתף שירות – 0.4; חצר- 0.25.

---

[5] ליתר פירוט ראו עמ' 6-8 לשומת המשיבה.

[6] כפי הנראה מדובר בטעות סופר בעמודה הסופית המתייחסת לשווי כולל פיתוח ומע"מ: השמאי מציין כי הערך אינו כולל פיתוח בעוד שבפועל ערך זה כולל פיתוח ומע"מ.

[7] כפי הנראה מדובר בטעות סופר בעמודה הסופית המתייחסת לשווי כולל פיתוח ומע"מ: השמאי מציין כי הערך אינו כולל פיתוח בעוד שבפועל ערך זה כולל פיתוח ומע"מ.

9.2.3. תחשיב השומה:

גורם	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
שטח עיקרי	563	1	563
ממ"ד	36	0.9	32
יתרת שטחי שירות	339	0.5	170
מרתף שירות	234	0.4	94
חצר	273	0.25	68
סה"כ			**927**
מקדם מיקום ביחס לעסקאות השוואה			1.1
שווי למ"ר מבונה (כולל פיתוח ומע"מ)			₪ 1,200
סה"כ שווי המגרש **כולל מע"מ ופיתוח**			₪ 1,223,121
ובמעוגל			₪ 1,220,000

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה ממכרז רשות מקרקעי ישראל בסביבת הנכס. להלן הנתונים שהוצגו בשומת המשיג[8]:

- תוצאות מכרזי רמ"י שנערכו במסגרת תכנית מר/371/2018 מיום 03/02/2019.

מתוכם 3 תוצאות למגרשים של 6 יח"ד בשטח הנע בין 601 מ"ר ל- 773 מ"ר במחיר זכייה הנע בין 310,000 ₪ ל- 471,000 ₪. מחיר כולל פיתוח ומע"מ הנע בין 1,006,876 ₪ ל- 2,338,470 ₪. לאחר התאמה לזמן בשיעור של 2% הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,119.56 ₪.

מתוכם 11 תוצאות למגרשים של 4 יח"ד בשטח הנע בין 415 מ"ר ל- 535 מ"ר. במחיר זכיה הנע בין 210,000 ₪ ל- 333,333 ₪. מחיר כולל פיתוח ומע"מ הנע בין 787,572 ₪ ל- 1,003,888 ₪. לאחר התאמה לזמן בשיעור של 2% הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,197.78 ₪.

מתוכם 8 תוצאות למגרשים של 3 יח"ד בשטח הנע בין 423 מ"ר ל- 656 מ"ר. במחיר זכיה הנע בין 571,847 ₪ ל- 910,407 ₪. מחיר כולל פיתוח ומע"מ הנע בין 765,248 ₪ ל- 1,476,686 ₪. לאחר התאמה לזמן בשיעור של 2% הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,323.95 ₪.

על בסיס נתונים אלה הגיע לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 1,260.86 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

- הערה- המכרזים כוללים זכויות עתידיות ולכן לא בוצעה תוספת לבעלות.

בתחשיב שווי הובאו עלויות פיתוח בסכום של 810,864 ₪[9] בהתאם להסכמת הזוכה במכרז.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- נשוא חוות הדעת גובל בשצ"פ ובסמוך לכביש המחבר בין האזור החדש לאזור הוותיק, ואי לכך הובא בחשבון

[8] ליתר פירוט ראו עמ' 10 לשומת המשיג בתחשיב המתוקן נשלח לאחר הפרוטוקול.

[9] טעות סופר: עלויות פיתוח מוסכמות הינן 801,864 ₪.

מקדם הפחתה של 10% ביחס לעסקאות ההשוואה.

- הובאו בחשבון מקדם שוליות ליח"ד גדולות- חלק מנתוני ההשוואה הינם מגרשים בסביבה הקרובה בשטח של 600 מ"ר- 830 מ"ר ל- 6 יח"ד למגרש, נשוא חוות הדעת מהווה מגרש בשטח של 586 מ"ר ל-3 יח"ד. לאור האמור, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.97 לשטח בניה עיקרי מעל 150 מ"ר.
- בהתאם להסכם שנחתם בין רמ"י לבין בעל הזכויות בקרקע סוכם שעלויות הפיתוח יהיו בהתאם לחישוב בקר רמ"י בסכום של 801,864 ₪.
- מקדמי שווי: עיקרי ק"א, ק"ב, ק"ג עד 150 מ"ר – 1, מעל 150 מ"ר - 0.97 ; שרות ק' עמודים – 0.4 ; יתרת שטחי שרות – 0.4 ; שרות תת קרקעי – 0.35 ; חצר – 0.3.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מגרש נשוא חוות הדעת בייעוד ל-3 יח"ד						
שטח מגרש 586	**זכויות**	**שטח**	**מקדם**	**שטח שולי**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקווי'**
שטח שירות ק' עמודים	0.4	234.4	0.4			93.76
שטח עיקרי ק"א	0.32	150	1	37.52	0.97	186.39
שטח עיקרי ק"ב	0.32	150	1	37.52	0.97	186.39
שטח עיקרי ק"ג	0.32	150	1	37.52	0.97	186.39
יתרת שטחי שירות	0.24	140.64	0.4			56.3
שטח שירות תת קרקעי	0.4	234.4	0.35			82.04
חצר		351.6	0.3			105.48
סה"כ מ"ר אקווי'						896.75
מקדם הפחתה של 0.1						815.2
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ						1,261 ₪
סה"כ שווי משוקלל						1,027,852 ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 25/10/2020 העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- קיימת הסכמה לעניין שווי מ"ר מבונה (ממוצע של~ 1,200 ₪ למ"ר מבונה). המחלוקת הינה לעניין מקדמים אקווי' לשטח הבנייה העודף. בשומת ההשגה סה"כ שטח אקווי' 815 מ"ר בעוד שבשומת רמ"י 927 מ"ר אקווי'. ההבדל נעוץ במקדם שניתן לשטח בנוי מעל 150 מ"ר. בשומת ההשגה ניתן לשטחים אלו מקדם 0.97 בשונה משומת רמ"י אשר חישבו את סך השטח העיקרי במקדם 1.
- ניתנה הפחתה של 10% לעסקאות בין האזור החדש לבין הוותיק.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- מקום כמו ג'לג'וליה מאופיין בניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ובטח בבנייה מעל 150 מ"ר (מדובר באזור של בינוי משפחתי, כל קומה משמשת לאחד הילדים) ולכן לא צריך לתת הפחתה בגין שוליות.
- יש ליצור הבחנה בין שטחי שירות רגילים לבין שטחי שירות שמהווים ממ"ד שהוא "סמי עיקרי". המקדם שניתן לממ"ד בשומת ההשגה צריך להיות גבוה יותר שכן יש לוש ווי משמעותי גבוה בהרבה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למקדמים אקוו' שניתנו לשטחים השונים וכתוצאה מכך סה"כ מ"ר אקוו' המיוחס לנשוא השומה, שמאי המשיגים נקט במקדם שוליות בחלק מן השטחים לאור היקפי בנייה גבוהים ביחס לנתוני השוואה בעוד ששמאי רמ"י לא לקח בחשבון שוליות כלל.
שווי מ"ר אקוו' מוסכם על הצדדים וזאת על בסיס תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בסביבה הקרובה.

לעניין שוליות השטחים - נתוני ההשוואה הינם מגרשים בסביבה הקרובה בשטח ממוצע של כ- 511 מ"ר נשוא השומה הינו מגרש בשטח 586 מ"ר ל- 3 יח"ד, לאור העובדה שזכויות הבנייה הינן נגזרת של שטח המגרש ראיתי לנכון לתת מקדם שוליות 0.97 לשטח בניה עיקרי מעל לשטח בנייה עיקרי במגרש ממוצע ומקדם 0.95[10] לשטח שרות עודף.

לעניין גישת השומה ונתוני ההשוואה - גישת ההשוואה הישירה בה נקטו הצדדים מקובלת עלי, ברם לדעתי יש לקחת בחשבון נתוני השוואה הדומים ככל האפשר במאפייניהם בסמוך למועד הקובע, לפיכך ערכי הבסיס בשומה נקבעו בהסתמך על תוצאות מכרזי רמ"י ל-3 יח"ד תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

יתר המחלוקות הנוגעות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **מקדם לממ"ד:**
ניתן מקדם אחיד לכל שטחי השירות ללא הפרדה בין שטחי הממ"ד לשטחים הנוספים, כך שהטענות בעניין זה מתייתרות.

10.2.2. **פיתוח:**
אין מחלקות בין הצדדים לעניין עלויות הפיתוח שנקבעו ע"י בקר רמ"י תוך הצמדה למועד הקובע, לפיכך העלויות הנדונות נוכו בנספח הפיתוח.

10.2.3. **מיקום הנכס:**
עסקאות ההשוואה הינן ממיקומים דומים לנשוא השומה למעט שטח שצ"פ בהיקף מצומצם יחסית הממוקם בצמוד לנשוא השומה ולדעתי אינו מהווה גורם תוספת ביחס לעסקאות ההשוואה.

[10] בנוסף למקדם שטח שרות 0.45.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

נתוני השוואה ישירה, מקור נתונים - מכרז רמ"י בג'ולגוליה מאותה תב"ע (שד 5/1004) 1.17

מס"ד	גוש חלקה מגרש	מספר מכרז	שטח	יח"ד	מועד החלטה	סכום זכיה	פיתוח	סה"כ כולל מע"מ ופיתוח	שווי מ"ר קרקע	מקדם התאמה לזמן	שווי מר"ק מתואם	ייעוד
1	7506/11/166	204/2019/מר	423	3	23/12/19	₪ 477,850	₪ 603,463	₪ 1,162,548	₪ 2,748	1	₪ 2,748	מגורים ב
2	7637/14/145	373/2018/מר	576	3	3/2/19	₪ 410,003	₪ 805,020	₪ 1,284,724	₪ 2,230	1.03	₪ 2,297	מגורים ב
3	7637/14-15/146	373/2018/מר	656	3	3/2/19	₪ 483,999	₪ 910,407	₪ 1,476,686	₪ 2,251	1.03	₪ 2,319	מגורים ב
4	7506/7-8/151	373/2018/מר	576	3	3/2/19	₪ 352,000	₪ 804,966	₪ 1,216,806	₪ 2,113	1.03	₪ 2,176	מגורים ב
5	7506/7/152	373/2018/מר	653	3	3/2/19	₪ 419,555	₪ 906,456	₪ 1,397,335	₪ 2,140	1.03	₪ 2,204	מגורים ב
6	4506/8/154	373/2018/מר	442	3	3/2/19	₪ 240,609	₪ 628,493	₪ 910,006	₪ 2,059	1.03	₪ 2,121	מגורים ב
7	7506/8/155	373/2018/מר	450	3	3/2/19	₪ 225,000	₪ 639,032	₪ 902,282	₪ 2,005	1.03	₪ 2,065	מגורים ב
8	7506/10-11/163	373/2018/מר	399	3	3/2/19	₪ 165,300	₪ 571,847	₪ 765,248	₪ 1,918	1.03	₪ 1,975	מגורים ב
9	7506/11/166	373/2018/מר	423	3	3/2/19	₪ 350,000	₪ 603,463	₪ 1,012,963	₪ 2,395	1.03	₪ 2,467	מגורים ב
		סה"כ	511					ממוצע	₪ 2,207		₪ 2,264	שווי 3 יח"ד

המכרזים כוללים זכויות עתידיות כך שלדעתי אין לבצע תוספת לבעלות

שווי מגרש סטנדרטי בשטח ממוצע ל - 3 יחידות	511	₪ 1,156,427	כולל מע"מ ופיתוח

תחשיב שווי מ"ר מבונה

שטח מגרש	511	מ"ר		
מהות השטח	**זכויות**	**שטח**	**מקדם**	**אקוו'**
סה"כ שירות	327			
שרות ק' עמודים	0.4	204	0.35	72
שטח עיקרי ק"א	0.32	163	1	163
שטח עיקרי ק"ב	0.32	163	1	163
שטח עיקרי ק"ג	0.32	163	1	163
יתרת שטח שרות	0.24	123	0.4	49.0
שירות תת"ק	0.4	204	מגולם	
חצר	0.6	307	0.25	76.6
סה"כ מ"ר אקוו'				688
שווי מ"ר קרקע אקווי מבונה				₪ 1,682

שטח שירות ליח"ד כ- 41 מ"ר

11. תחשיבי השומה

שטח מגרש	586	מ״ר			0.95 0.97	
שטח מגרש	**זכויות**	**שטח**	**מקדם**	**שטח שולי**	**מקדם**	**סה״כ**
שרות ק' עמודים	0.4	204	0.35	30.0	0.33	81.5
שטח עיקרי ק״א	0.32	163	1	24.0	0.97	186.8
שטח עיקרי ק״ב	0.32	163	1	24.0	0.97	186.8
שטח עיקרי ק״ג	0.32	163	1	24.0	0.97	186.8
יתרת שטח שירות	0.24	123	0.4	18.0	0.38	55.9
שירות תת״ק	0.4	204	מגולם			
חצר	0.6	352	0.25			87.9
סה״כ מ״ר אקוו'						786
שווי מ״ר אקווי						₪ 1,682
סה״כ שווי כולל פיתוח ומע״מ (מעוגל)						**₪ 1,320,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 3 ו-24 מגרש 101 בתב״ע שד/5/1000 הממוקם בחלק הצפון מזרחי של ג'לגוליה, כריק ופנוי, ולצורך שיווק בפטור ממכרז, **בסך: 1,320,000 ₪ (מיליון שלוש מאות עשרים אלף ₪)**

הערך הנקוב כולל מע״מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע״י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתקים: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י. מייל: dovv@land.gov.il

נספח עלויות פיתוח:

סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ (מעוגל)	**1,320,000 ₪**
עלויות פיתוח לפי בקר רמ"י	801,864 ₪
סה"כ ללא פיתוח וכולל מע"מ	518,136 ₪
ניכוי מע"מ 1.17	442,851 ₪