תאריך עברי	: ד' תמוז, תשפ"א
תאריך לועזי	: 14 יוני, 2021
מס' תיק רמ"י	: אין
מספרנו (אופק)	: 40840
לקביעת שכ"ט	: 7.51 יח'

לכבוד:

מר גיל חביב	גב' סער קינן	מר יהודה זיסר
צוות לקידום שיווק דרום	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל	הברזל 34, תל אביב יפו	אהרון בקר 8, תל ברוך
gilih@land.gov.il	saar@ok-nadlan.com	Yehuda@s-realestate.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרשים, 115-101, 125-118, בתב"ע 611-0316067, שכונת שדרות בפארק, שדרות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 31.8.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז – זכות ייזום בקרקע.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' סער קינן, ביום 18.2.2020, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר יהודה זיסר, מיום 1.8.2020, **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 16.3.2021 התקיים דיון באמצעות ה"זום", בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.3.2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29.4.2021.

1.4. בתאריך 11.3.2021 התקבל מאת המשיג, באמצעות הדוא"ל, תחשיב שומתו בקובץ אקסל.

1.5. בתאריך 15.4.2021 התקבל מאת המשיג, באמצעות הדוא"ל, תגובה לתקציר הדיון, תחשיב אקסל מתוקן והחלטת ועדת השגות במושב גבעתי.

1.6. בתאריך 14.3.2021 התקבל מאת המשיבה, באמצעות הדוא"ל, תחשיב עדכני בקובץ אקסל ותגובה לשומת ההשגה.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : גוש 2828 חלקות 84-98, 101-108

מגרשים : 101-115, 118-125, לפי תכנית 611-0316067

מהות הנכס : מגרשים בייעוד ל"מגורים א'" – צמוד קרקע חד או דו משפחתי

מיקום : שכונת שדרות בפארק (מתחם 9) בעיר שדרות

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

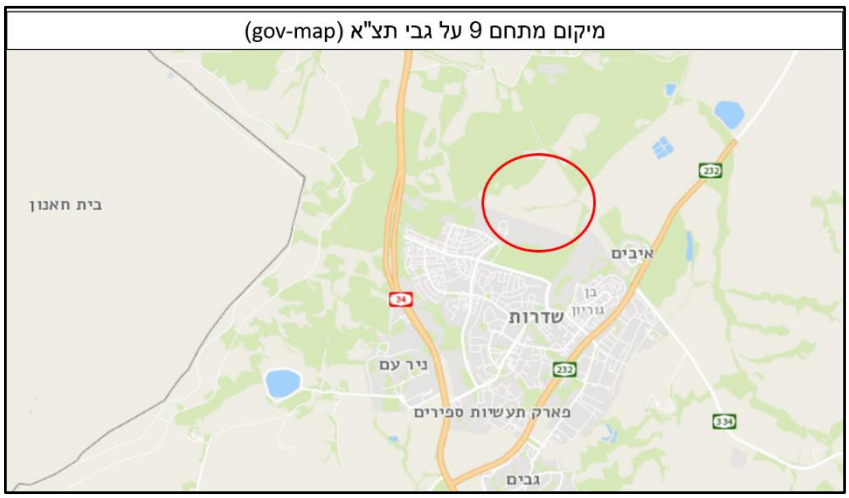
המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 15.10.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 7.6.2021 על ה"מ ואסף כהן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מיקום מתחם 9 על גבי תצ"א (gov-map)



מושא השומה מהווה מספר מגרשים בייעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע הממוקמים בשכונת שדרות בפארק בעיר שדרות.

שכונת שדרות בפארק מהווה שכונה חדשה הממוקמת בחלקה הצפוני של העיר שדרות ומשתרעת על שטח של כ- 680 דונם.

השכונה נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ועליה עתידה לקום שכונה הכוללת: מבני מגורים בבנייה רוויה, דירות גן/גג, בתים צמודי קרקע, מבני ציבור, מתחמי תעסוקה ומסחר, שצ"פים וכיו"ב.

נכון ליום הביקור, המגרשים מושא השומה מגודרים ובחלקם החלו עבודות הבנייה (מגרשים 118-120). כמו כן, רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים, ביוב וכיוצ"ב.

המגרשים מושא השומה הם ביעוד "מגורים א'", והם מיועדים לבנייה חד או דו משפחתי בסגנון "בנה ביתך".

<u>תצלומי אויר – GIS שדרות</u>





<u>תמונות שצולמו במהלך הביקור בנכס</u>

<u>מתחם מגודר של מגרשים 101-114</u>



<u>התחלות בנייה במגרשים 118-120</u>



<u>קיר פיתוח בחזית הצפונית של מגרשים 115-125</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.
השומה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות הינה של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מספר 611-0316067 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23.11.2016 בי.פ 7385.

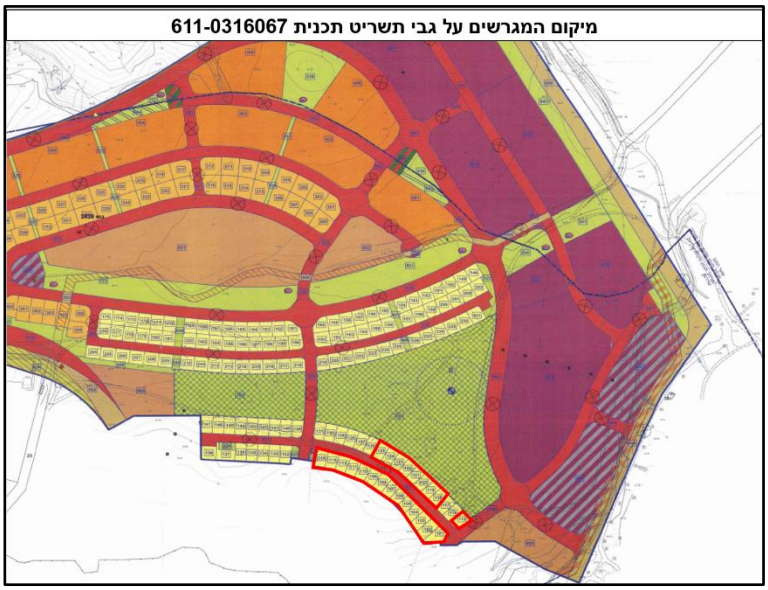
מטרת התכנית היא הקמת שכונה חדשה בשטח כולל של כ- 682 דונם, המשלבת תעסוקה (תעשייה מתקדמת, משרדים וכו') מסחר, מוסדות חינוך מקומיים וכלל עירוניים, מגורים מסוגים שונים הכוללים 1,097 יח"ד, פארק רובעי, מרכז שכונתי ובנייני ציבור.

התכנית מסווגת את המגרשים מושא השומה ביעוד ל"מגורים א".

מגורים א' (מגרשים 101-231): במגרשים אלו תותר הקמת דירות מגורים חד או דו משפחתיים בסגנון "בנה ביתך", בצפיפות ממוצעת של כ – 2.45 יח"ד לדונם.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

ייעוד	שטח מגרש ממוצע	מעל כניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	תכסית	מספר יח"ד	קומות
		עיקרי	שירות	שירות			
מגורים א'	400 מ"ר	50%	12%	12%	45%	1	2 + 1 תת"ק



חניות: בהתאם לתקן. ימוקמו בתחום המגרש ויותר קירוי קל או בנייה מחומרי הבניין.

מחסנים: תותר בניית מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, כחלק מבית המגורים או במבנה נפרד ממנו.

מרתפים: יותרו מרתפים עד גובה של 1.5 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מס' מגרש	שומת המשיבה	שומת המשיג
101	₪ 223,146	₪ 6,182
102	₪ 228,260	₪ 45,989
103	₪ 212,238	₪ 50,625
104	₪ 200,588	₪ 52,646
105	₪ 195,577	₪ 54,019
106	₪ 195,648	₪ 54,341
107	₪ 195,648	₪ 54,515
108	₪ 195,648	₪ 54,515
109	₪ 195,648	₪ 54,515
110	₪ 195,648	₪ 54,515
111	₪ 195,648	₪ 54,515
112	₪ 195,648	₪ 54,515
113	₪ 195,648	₪ 54,515
114	₪ 195,594	₪ 54,515
115	₪ 188,890	₪ 32,641
118	₪ 191,061	₪ 30,648
119	₪ 191,061	₪ 35,601
120	₪ 191,053	₪ 35,593
121	₪ 191,015	₪ 35,555
122	₪ 190,992	₪ 35,532
123	₪ 190,992	₪ 35,532
124	₪ 191,015	₪ 35,555
125	₪ 191,061	₪ 35,601
סה"כ	**₪ 4,537,727**	**₪ 1,012,184**

9.2. סיכום שומת המשיבה[2]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים צמוד קרקע נקבע בגישת ההשוואה הישירה, וזאת ע"י ניתוח שלושה מכרזי רמ"י למגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע מהעיר שדרות, וכלהלן:

- מכרז מס' בש/156/2015 מתאריך החלטה 24.1.2016, שבו שווקו 113 מגרשים (התקבלו הצעות ל 63) לבנייה צמודת קרקע בשכונת הכלניות בעיר שדרות. בשומת המשיבה נותחו 19 מגרשים בלבד.

מניתוח המכרז התקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של 1,494 ₪, ובתוספת לזמן בשיעור של 5% לשנה התקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של **1,679** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- מכרז מס' בש/223/2016 מתאריך החלטה 29.1.2017, שבו שווקו 7 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בשכונת המוסיקה בעיר שדרות.

מניתוח המכרז התקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של 1,942 ₪, ובתוספת לזמן בשיעור של 5% לשנה התקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של **2,010** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- מכרז מס' בש/104/2016 מתאריך החלטה 11.12.2016, שבו שווקו 40 מגרשים[3] לבנייה צמודת קרקע בשכונת נאות השקמה בעיר שדרות.

מניתוח המכרז התקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של 1,941 ₪, ובתוספת לחד משפחתי בשיעור 10% וזמן בשיעור של 5% לשנה, התקבל שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של **2,225** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

בסופו של יום, ובהסתמך על הנתונים הנ"ל, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של **2,000** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח אקוו' חושב לפי המקדמים הבאים:

מהות	מקדם
עיקרי עילי עד 190 מ"ר	1
עיקרי עילי עד 215 מ"ר	0.9
עיקרי עילי מעל 215 מ"ר	0.85
חצר (תכסית 45%)	0.2

לא יוחס שווי לשטחי השירות והממ"ד, שכן עסקות ההשוואה נותחו גם הם לפי שטח עיקרי בלבד, שמגלם את הממ"ד ושטחי השירות.

- עלויות פיתוח הופחתו ב"נספח שווי הקרקע ללא פיתוח" בהתאם לדו"ח בקר פיתוח מטעם רמ"י.

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[3] המגרשים שווקו בשתי חטיבות קרקע של 18 ו- 20 מגרשים (מכרז קבלני/יזמי).

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי	שטח חצר	שטח אקוו'	שווי ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח	הוצאות פיתוח	שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
101	499	249.5	274.5	297	₪ 593,430	₪ 370,284	₪ 223,146
102	518	259	248.9	307	₪ 613,760	₪ 385,500	₪ 228,260
103	463	231.5	254.7	278	₪ 554,910	₪ 342,672	₪ 212,238
104	427	213.5	234.9	258	₪ 516,240	₪ 315,652	₪ 200,588
105	412	206	226.6	250	₪ 499,440	₪ 303,863	₪ 195,577
106	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
107	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
108	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
109	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
110	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
111	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
112	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
113	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,672	₪ 195,648
114	411	205.5	226.1	249	₪ 498,320	₪ 302,726	₪ 195,594
115	393	196.5	216.2	239	₪ 478,160	₪ 289,270	₪ 188,890
118	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,819	₪ 191,061
119	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,819	₪ 191,061
120	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,827	₪ 191,053
121	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,865	₪ 191,015
122	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,888	₪ 190,992
123	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,888	₪ 190,992
124	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,865	₪ 191,015
125	399	199.5	219.5	242	₪ 484,880	₪ 293,819	₪ 191,061
סה"כ							**₪ 4,537,727**

יש לציין, כי במהלך הדיון שהתקיים בפני, קיבלה המשיבה את עמדת המשיג כי מכרז בש/102/2016 הוא מקור ההשוואה הטוב ביותר, אך מאחר שתוצאות המכרז טרם פורסמו בעת עריכת שומתה, הוא לא נותח בשומתה.

לאחר הדיון העבירה המשיבה תחשיב מעודכן בהתאם לניתוח מכרז בש/102/2016 לפיו התקבל שווי מ״ר אקוו׳ בסך 1,825 ₪, ושווי מרכיב הקרקע של כלל המגרשים מושא השומה הוא **3,873,435** ₪**, ללא מע״מ וללא פיתוח.**

9.3. סיכום שומת המשיג[4]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים צמוד קרקע נקבע בגישת ההשוואה הישירה, וזאת ע"י ניתוח מכרז רמ"י למגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע מהעיר שדרות, וכלהלן:

- מכרז מס' בש/102/2016 מתאריך החלטה 5.12.2016, שבו שווקו 81 מגרשים (התקבלו הצעות ל 80) לבנייה צמודת קרקע בשכונת הכלניות בעיר שדרות.

מניתוח המכרז התקבל שווי **קרקע בסך של 982** ₪, שמשקף שווי מ"ר אקוו' מבונה בסך של **1,641** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מאחר שהמרכיב העיקרי שנבחן ע"י רוכשי המגרשים הוא שטח המגרש ומיקומו, יש לקבוע את שווי הבסיס לפי מ"ר קרקע. אין משמעות לשווי המגרש בשוני של מספר מטרים בהיקף זכויות הבנייה.
- נכון למועד הקובע, המגרשים מושא השומה נעדרו כל פיתוח, וזאת לעומת מגרשי ההשוואה שהיו ממוקמים בסביבה שכוללת פיתוח חלקי. לכן, הובא בחשבון דחייה של שנתיים – 0.93.
- לאור העובדה כי 23 המגרשים שבנדון נרכשים לחברה יזמית בעסקה אחת, הובא בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה – 0.95.
- בנוסף למקדמים הנ"ל (פיתוח וגודל), הופעלו מקדמי הפחתה פרטניים לכל מגרש, וכלהלן:
  קרבה לקיר תמך – 0.95 ; צורה לא רגולרית – 0.9-1 ; שוליות למגרש מעל 420 מ"ר – 0.96-1[5].
- עלויות פיתוח הופחתו בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה.

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[5] מבטא הפחתה בשיעור של 20% לשטחים שמעבר ל- 420 מ"ר.

9.3.3. תחשיב השומה[6]:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר קרקע	מקדם העדר פיתוח	מקדם היקף עסקה	מקדם שוליות	מקדם קיר תמך	מקדם צורה	מגבלת חזית לאתר עתיקות ומתקן טראפו	מקדם משוקלל	סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	הוצאות פיתוח	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
101	499				0.96	1	0.9	1	0.7672	₪ 374,057	₪ 370,284	₪ 3,773
102	518				0.96	1	1	1	0.8471	₪ 428,741	₪ 385,500	₪ 43,241
103	463				0.98	1	1	1	0.8638	₪ 390,758	₪ 342,672	₪ 48,086
104	427				0.99	1	1	1	0.8770	₪ 365,897	₪ 315,652	₪ 50,245
105	412				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 355,655	₪ 303,863	₪ 51,792
106	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
107	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
108	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
109	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
110	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
111	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
112	411	₪ 977	0.93	0.95	1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
113	411				1.00	1	1	1	0.8835	₪ 354,792	₪ 302,672	₪ 52,120
114	411				1.00	1	1	0.9	0.7952	₪ 319,313	₪ 302,726	₪ 16,587
115	393				1.00	0.925	0.95	0.975	0.7570	₪ 290,666	₪ 289,270	₪ 1,396
118	399				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 310,636	₪ 293,819	₪ 16,817
119	399				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 310,636	₪ 293,819	₪ 16,817
120	393				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 305,965	₪ 293,827	₪ 12,138
121	393				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 305,965	₪ 293,865	₪ 12,100
122	393				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 305,965	₪ 293,888	₪ 12,077
123	393				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 305,965	₪ 293,888	₪ 12,077
124	393				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 305,965	₪ 293,865	₪ 12,100
125	393				1.00	0.925	1	0.975	0.7968	₪ 305,965	₪ 293,819	₪ 12,146
סה"כ												₪ 738,351

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 16.3.2021:

9.4.1. טענות המשיג:

- **בסיס נתוני השוואה:**

נתון ההשוואה הטוב ביותר, שעליו יש להתבסס בעת קביעת שווי המגרשים שבנדון הוא, מכרז בש/102/2016. מדובר במכרז שנערך כ- 10 חודשים לפני המועד הקובע, שבו שווקו 81 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בעלי שטח והיקף זכויות בנייה דומה למגרשים מושא השומה. כמו כן, מדובר במכרז בהיקף גדול שכלל 759 משתתפים ולמעשה מהווה את נתון ההשוואה הטוב ביותר.

בניתוח המכרז יש להחריג את מחירי הקיצון. בשומתי הוחרגו המגרשים שבהם ההצעה הזוכה הייתה גבוהה במאות אחוזים מההצעה השנייה, אך לדעתי יש להחריג גם את התוצאות שגבוהות אפילו במאה אחוז מההצעה השנייה.

[6] תחשיב השומה העדכני שהועבר לאחר הדיון (כולל מספר שינויים מהשומה המקורית ביחס למקדמים וערך הבסיס למ"ר קרקע)

- **<u>מקדמי הפחתה:</u>**

<u>גודל והיקף עסקה:</u>

מושא השומה מהווה 23 מגרשים שנמכרים ליזם אחד, וזאת לעומת נתוני ההשוואה שמהווים עסקות בודדות למגרשים פרטיים שנמכרים למשתמשי הקצה (קונים, בונים, גרים). המשמעות לכך היא, שמבחינת רמ"י ישנו חיסכון בעלויות השיווק (יזם אחד לעומת 23 בתי אב) ומבחינת היזם יש פה היקף רכישה של מגרשים שמאופיינים בשוק של פרטיים ולא של עוסקים. ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה להיקף עסקה – 0.95.

<u>קירבה לקיר תמך:</u>

החזית הצפונית של מגרשים 115-125 גובלת בקיר תמך שגובהו נע בין 4-7 מ' וזאת כתוצאה מטופוגרפיית פני הקרקע. מדובר במפגע מהותי שיש להביא בגינו הפחתה של – 0.925.

<u>רמת פיתוח:</u>

נכון למועד הקובע, הפיתוח הסביבתי במושא השומה טרם החל, וזאת לעומת מגרשי ההשוואה שבמכרז בש/102/2016, שנכון למועד פרסום המכרז החלו בעבודות הפיתוח. יש להביא בחשבון דחייה בת שנתיים עד להשלמת עבודות הפיתוח המתבטאת בהפחתה של- 0.925.

בהחלטת וועדת ההשגות במושב גבעתי מיום 4.4.2021 ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין העדר פיתוח (לעומת עסקות ההשוואה שכללו פיתוח).

<u>זמן:</u>

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז בש/102/2016 הוא כ- 7 חודשים לפני המועד הקובע בשומה זו. בהתאם לפרסומים שונים בעיתונות, נראה שבשנת 2017 חל קיפאון יחסי בהיקף העסקות בשוק המגורים ומחירי המקרקעין לא עלו, ולכן אין להביא בחשבון התאמה חיובית לזמן.

אכן בשנת 2016 הייתה עליית מחירים במגרשים צמודי קרקע, כפי שטוענת שמאית המשיבה, אולם עלייה זו נבלמה לחלוטין בשנת 2017 ואין להקיש משנה אחת לרעותה ככלל אצבע, וללא ביסוס עובדתי.

<u>צורה:</u>

מגרשים 101 ו- 115 בעלי צורה לא רגולרית באופן משמעותי שמשפיעה על מימוש זכויות הבנייה ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה של – 0.9-0.95.

<u>קרבה לחדר טרנספורמציה:</u>

מהיכרותי האישית, יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית למגרש שנמצא בסמוך לחדר טרנספורמציה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **<u>בסיס נתוני השוואה:</u>**

אני מקבלת את טענת המשיג שמכרז בש/102/2016 הוא נתון ההשוואה הטוב ביותר. יש לנתח את המכרז ללא החרגת נתוני קיצון (למעלה או למטה) שכן מדובר בהיקף גדול של מגרשים שכוללים לא מעט הצעות, שמייצגות את השווי הכולל. נראה כי המשיג בחר לנטרל רק את העסקות הגבוהות ובכך יוצר עיוות במסקנת השווי.

אציין, כי בזמן הכנת השומה שבנדון טרם פורסמו תוצאות המכרז באתר רמ"י ולכן הוא לא נותח בשומתי.

בהתאם לניתוח שערכתי למכרז הנ"ל, התקבל שווי המגרשים שבנדון בסך 3,873,435 ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח.

- **<u>מקדמי הפחתה:</u>**

<u>גודל והיקף עסקה:</u>

מדובר בשוק של פרטיים שהשימוש המיטבי הוא בנייה עצמית. הקונה הסביר יכול לשווק את היחידות השונות לגורמים פרטיים תוך תקופה קצרה מאוד וזאת במיוחד לאור רמת הביקוש הגבוהה באזור. ניתן לראות את רמת הביקוש הגבוהה בכמות המציעים במכרז בש/102/2016 (759 מציעים). ולכן, אין להביא בחשבון הפחתה לגודל.

<u>קרבה לקיר תמך:</u>

מהיכרותי את שוק הנדל"ן המקומי, אין רגישות למאפיין זה והשוק לא נותן ביטוי כספי לגורם זה.

<u>רמת פיתוח:</u>

מושא השומה ונתוני ההשוואה מהווים שכונות חדשות בחלקה הצפוני של העיר שדרות. רמת הפיתוח בהם זהה והיא מתקדמת בקצב דומה ולכן, אין להביא בחשבון הפחתה לגורם זה. יש לציין כי המשיג לא הביא בחשבון התאמה לזמן, והפחתה לרמת פיתוח ללא מתן תוספת לזמן מהווה למעשה הפחתה כפולה.

<u>זמן:</u>

מושא השומה ממוקם בסביבה שבה רמת הביקוש גבוהה מאוד. מניתוח מכרזי רמ"י מחודשים ינואר ודצמבר 2016 בשכונת הכלניות (ממנה לקוחים נתוני ההשוואה) ניתן לראות, כי קיימת עליית מחירים בשיעור של 16% ולכן, יש להביא בחשבון התאמה חיובית לזמן בין נתוני ההשוואה למושא השומה.

<u>צורה:</u>

מגרש 115 מהווה מגרש די רגולרי וללא פגיעה בניצול זכויות הבנייה ואיני רואה מקום להפחתה. מגרש 101 אומנם בצורת משולש אך ניתן לראות כי גם מגרש 143 בנתוני ההשוואה מהווה מגרש משולש ולא ניכר כי המחיר שהתקבל בו מגלם הפחתה כלשהי.

<u>קרבה לחדר טרנספורמציה:</u>

לדעתי ממוקם לא בסמיכות מיידית למגרש.

<u>שוליות:</u>

בניתוח השטח האקוו' ניתנה הפחתה של 0.9 לשטחים שמעל 180 מ"ר ועד 215 מ"ר. לשטחים שמעבר ניתנה הפחתה 0.85.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי שלפיו יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון, המהווים מגרשים ביעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע, בשכונת "שדרות בפארק" החדשה בעיר שדרות.

ראשית, מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים – גישת ההשוואה הישירה.

בנוגע לבסיס נתוני ההשוואה. מקובלת עלי עמדת הצדדים[7] לפיה מכרז רמ"י מס' בש/102/2016 מהווה את מקור ההשוואה הטוב והדומה ביותר למגרשים מושא השומה, וזאת לאור קרבתו למושא השומה, מאפייניו הדומים (שכונה חדשה) והמועד הקובע.

למכרז הנ"ל הוגשו 759 הצעות ל- 80 מגרשים[8]. מדובר בהיקף נתוני השוואה גדול, מהימן וכמעט ללא סטיות ולכן, אינני רואה לנכון לנתח מכרזים/נתונים נוספים משכונות שונות בעיר (שחלקם מפותחות ומאוכלסות) וממועדים אחרים.

בנוגע לאופן ניתוח המכרז ומקדמי ההתאמה למושא השומה – ראה פרק עקרונות השומה מטה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. אופן ניתוח המכרז:

לטענת המשיג, בניתוח המכרז יש להחריג את המגרשים שבהם ההצעה הראשונה הייתה גבוהה בכ- 100% מההצעה השנייה. בנוסף, ניתוח המכרז בשומתו נערך לפי שווי מ"ר קרקע ולא לפי מ"ר מבונה אקוו'.

אני דוחה את עמדת המשיג בנושאים אלו.

באופן כללי, מקובל עלי כי לבחון את גובה ההצעות במכרז, וככול שישנם הצעות גבוהות/נמוכות במיוחד, יש מקום להחריגם. יחד עם זאת, את גובה ההצעות יש לבחון בעיני המציע, קרי, סך התמורה אותה היה מוכן לשלם עבור המגרש, שהינה **קרקע** + **מע"מ** + **עלויות פיתוח**. בחינת גובה ההצעה של רכיב הקרקע בלבד, כפי שנעשתה ע"י המשיג, אינה משקפת את ראיית השוק ואינה מעידה על תוצאת קיצון (במיוחד כאשר ערכי הקרקע נמוכים מעלויות הפיתוח).

מבדיקת התוצאות הזוכות (קרקע + מע"מ + פיתוח) עולה, כי אין תוצאות גבוהות או נמוכות במיוחד ולכן, בהכרעתי בחרתי לנתח את כלל המגרשים לפי ההצעה הזוכה (הגם שמדובר בכמות גדולה מאוד של נתוני השוואה אשר מייצגת נאמנה את מחיר השוק).

כמו כן, מקובלת עלי עמדת המשיבה, כי נכון יותר לערוך את תחשיב השומה בהתבסס על שווי מ"ר מבונה ולא לפי שווי מ"ר קרקע, שכן שטחי יחידות הדיור והחצרות, הן במגרשי ההשוואה והן במגרשים מושא השומה, שונים אחד מהשני.

---

[7] כפי שהועלתה ע"י המשיבה במהלך הדיון שהתקיים בפני – ראה פרק "טענות משלימות".

[8] במכרז שווקו 81 מגרשים אך למגרש אחד (186) לא הוגשו הצעות.

10.2.2. <u>גודל והיקף עסקה</u>:

לטענת המשיג, מאחר ומושא השומה מהווה 23 מגרשים שנמכרים בעסקה אחת, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%, ביחס לעסקות ההשוואה שמהוות מגרש בודד, המבטאת את החיסכון של רמ"י בעלויות השיווק וכן את העובדה שמדובר במגרשים שמאופיינים בשוק של פרטיים ולא של עוסקים.

לעומתו טוענת המשיבה, כי מאחר ומדובר בשוק של פרטיים שהשימוש המיטבי בו הוא בנייה עצמית, היזם יכול לשווק את היחידות השונות לגורמים פרטיים תוך תקופה קצרה מאוד וזאת במיוחד לאור רמת הביקוש הגבוהה באזור.

ראשית, וכפי שנמסר לי ממזמין השומה, כל מגרש מהווה עסקה נפרדת מול רמ"י ולכל מגרש ייחתם חוזה חכירה נפרד. הנ"ל משול ל- 23 שומות נפרדות שפשוט רוכזו לשומה אחת. די בזה בכדי לדחות את טענת המשיג.

מעבר לכך, וכפי שצוין ע"י המשיבה במהלך הדיון, למכרז בש/102/2016 הוגשו 759 הצעות ל- 80 מגרשים[9]. מדובר בהיקף הצעות גדול במיוחד שמעיד על ביקוש ער בסביבה. לאור זאת, נראה כי שיווק 23 מגרשים/בתים בנויים (ע"י רמ"י או ע"י היזם) יכול להיעשות תוך תקופה קצרה.

10.2.3. <u>קרבה לקיר תמך</u>:

לטענת המשיג, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%[10] למגרשים 115-125, אשר גובלים בחזית הצפונית בקיר תמך שגובהו בין 4-7 מ'. לעומתו טוענת המשיבה, כי גורם זה מגולם בערכי השווי והשוק לא נותן ביטוי כספי לכך.

מסיור שערכתי עולה, כי אכן מדובר בקיר תמך גבוה ומשמעותי שאינו מגולם בעסקות ההשוואה ולכן בחרתי לקבל את עמדת המשיג ואת שיעור ההפחתה שנקבע בשומתו המקורית – 5% (ראה תמונה בס' 6 לעיל).

10.2.4. <u>רמת פיתוח</u>:

לטענת המשיג, נכון למועד הקובע, עבודות הפיתוח בשכונת "שדרות בפארק" מושא השומה טרם החלו ולכן, יש להביא בחשבון דחייה של שנתיים עד להשלמת הפיתוח (מקדם 0.925) וזאת ביחס למגרשי ההשוואה שבמכרז בש/102/2016 ("שכונת הכלניות") שבהם החלו עבודות הפיתוח, נכון למועד פרסום המכרז.

אני דוחה את עמדת המשיג בנושא זה.

שכונת שדרות בפארק (מושא השומה) ושכונת הכלניות (נתוני השוואה) מהוות שכונות חדשות וסמוכות בעיר שדרות. מסיור שערכתי עולה, כי נכון לחודש יוני 2021 רמת הפיתוח בין השכונות דומה וכך גם קצב הבנייה, ולכן סביר להניח, כי רמת הפיתוח במועד פרסום המכרז בשכונת הכלניות הייתה דומה לרמת הפיתוח במועד הקובע (יצוין, כי מועד פרסום המכרז הוא כשנה <u>קודם</u> למועד הקובע בשומה זו). בנוסף, המגרשים מושא השומה ממוקמים בגבול שבין השכונות ומהווים מעין המשך של שכונת הכלניות.

---

[9] גם אם נניח שכל שתי הצעות מיוחסות למציע אחד (בהתאם לחוברת המכרז לכל מציע מותר להגיש עד שתי הצעות) מדובר ב- 380 מציעים. מאחר ש 80 מהם זכו במכרז הנ"ל, נותרו **300 אנשים** שמעוניינים לרכוש מגרש באזור שבנדון.

[10] בשומה המקורית נקבע מקדם הפחתה בשיעור 5% ולאחר הדיון הועבר תחשיב לפי מקדם הפחתה בשיעור של 7.5%.

10.2.5. <u>התאמה לזמן</u>:

לטענת המשיבה, מניתוח מכרזי רמ"י מחודשים ינואר ודצמבר 2016 בשכונת הכלניות, ממנה לקוחים נתוני ההשוואה עולה, כי קיימת עליית מחירים בשיעור של 16% ולכן, בשומתה ניתנה התאמה לזמן בשיעור מינימלי של 7%.

המשיג מקבל את עמדת המשיבה באשר לעליית המחירים בשנת 2016, אך לטענתו עלייה זו נבלמה לחלוטין בשנת 2017 ואין להקיש ממנה לשנת 2017 ללא ביסוס עובדתי. בנוסף, מציג פרסומים שונים בעיתונות, שלפיהם חל קיפאון יחסי בהיקף העסקות בשוק המגורים בשנת 2017.

אני דוחה את עמדת המשיג בנושא זה.

כידוע, בעשור האחרון אנו עדים לעלייה מתמדת במחירי המקרקעין, במיוחד ביעוד מגורים ומגורים צמודי קרקע. בהתאם לכך, מקובלת עלי עמדת המשיבה כי ניתן לקבוע את מקדם הזמן לשנת 2017 על בסיס נתונים משנת 2016.

כפי שציינה המשיבה והוסכם ע"י המשיג, ניתן לראות כי קיים פער של **כ- 16%** בין ערכי השווי בתחילת שנת 2016 (מכרז בש/156/2015) לבין ערכי השווי בסוף שנת 2016 (מכרז בש/102/2016) בשכונת הכלניות הסמוכה[11].

בהתאם לכך, ולאור העובדה שמדובר באזור בעל ביקושים גבוהים (ראה ס' 10.2.2 לעיל), בהכרעתי בחרתי להביא בחשבון התאמה מתונה לזמן בשיעור של 10% לשנה. הנ"ל משקף עלייה של **פחות מ- 2%** בשווי הבנוי[12].

10.2.6. <u>צורה</u>:

אני דוחה את טענת המשיג לפיה יש להפחית (5%-10%) משווי מגרשים 101 ו- 115 בגין צורתם הלא רגולרית.

מקובלת עלי עמדת המשיבה, כי צורתו של מגרש 115 היא די רגולרית ושכיחה וכמובן ללא פגיעה בניצול זכויות הבנייה. בנוגע למגרש 101, על אף שצורתו אינה רגולרית, לא ניכר כי קיימת פגיעה באופן ניצול זכויות הבנייה. יתרה מכך, מדובר במגרש פינתי שכולל חזית רחבה (יותר משאר במגרשים) ולכן, ככול שיש פגיעה, הגורמים מקזזים אחד את השני.

אציין, כי ערך הבסיס בהכרעתי מבוסס על ניתוח 80 נתוני השוואה שכוללים, בין היתר, מגרשים לא רגולריים (דוגמת מגרש 143) ולכן, השווי הבסיסי מגלם מגרש סטנדרטי (רגולרי יותר או פחות).

10.2.7. <u>קרבה לחדר טרנספורמציה</u>[13]:

לטענת המשיג, יש להביא בחשבון הפחתה למגרש 114 בגין קרבתו לחדר טרנספורמציה. מבדיקת נתוני ההשוואה עולה, כי השוק אינו מבטא הפחתה לגורם זה וההצעות שהוגשו למגרשים שסמוכים לחדר

---

[11] מדובר בהפרש זמנים של 9 חודשים בלבד בין התאריך האחרון להגשת הצעות בין המכרזים.

[12] בהנחה של עלות בנייה בסך 6,500 ₪/מ"ר ו- 5% רווח יזמי בבנייה עצמית.

[13] בתחשיב המתוקן שנשלח ע"י המשיג לאחר הדיון, הובאה בחשבון הפחתה (שלא היית קיימת בשומה המקורית) למגרשים 114-125 בגין "מגבלת חזית לאתר עתיקות ולמתקן טראפו". עמדתי בנושא הקרבה למתקן טראפו (טרנספורמציה) צוינה לעיל. לא ברור לי מה זאת ההפחתה בגין "חזית לאתר עתיקות" הנ"ל לא צוין בשומה המקורית וגם לא במהלך הדיון או במסמכי ההשלמה.

טרנספורמציה (מגרשים 28,126,153,155) אינן נמוכות מממוצע ההצעות הכולל במכרז, ולכן בהכרעתי לא תינתן הפחתה לגורם זה.

10.2.8. חישוב שטח אקוו' במושא השומה ובמגרשי ההשוואה:

מהות	מקדם
עיקרי עד 180 מ"ר	1
עיקרי מעל 180 מ"ר	0.9
ממ"ד	1
שירות עילי (בניכוי ממ"ד)	0.5
מרתף (שירות)	0.4
חצר (בהנחה בינוי שווה בשתי קומות)	0.25

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. מכרז רמ"י בש/102/2016 מתאריך החלטה 5.12.2016, מועד אחרון להגשת הצעות 26.9.2016:

מס"ד	מספר מגרש בתב"ע 35/101/02/21	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ סכום זכייה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח
1	4	395	₪ 45,000	₪ 335,114	₪ 380,114	₪ 299	₪ 1,271
2	8	394	₪ 15,555	₪ 334,479	₪ 350,034	₪ 299	₪ 1,171
3	9	402	₪ 54,650	₪ 339,555	₪ 394,205	₪ 301	₪ 1,310
4	10	406	₪ 62,000	₪ 342,092	₪ 404,092	₪ 302	₪ 1,339
5	12	400	₪ 35,555	₪ 338,286	₪ 373,841	₪ 300	₪ 1,245
6	13	397	₪ 36,000	₪ 336,381	₪ 372,381	₪ 300	₪ 1,243
7	15	395	₪ 45,000	₪ 335,114	₪ 380,114	₪ 299	₪ 1,271
8	16	412	₪ 55,555	₪ 345,989	₪ 401,544	₪ 303	₪ 1,324
9	17	399	₪ 22,000	₪ 337,651	₪ 359,651	₪ 300	₪ 1,198
10	22	399	₪ 100,000	₪ 337,651	₪ 437,651	₪ 300	₪ 1,458
11	23	390	₪ 51,000	₪ 331,942	₪ 382,942	₪ 298	₪ 1,286
12	25	397	₪ 41,882	₪ 336,381	₪ 378,263	₪ 300	₪ 1,262
13	28	395	₪ 62,000	₪ 335,114	₪ 397,114	₪ 299	₪ 1,328
14	32	395	₪ 62,000	₪ 335,114	₪ 397,114	₪ 299	₪ 1,328
15	34	424	₪ 48,888	₪ 353,511	₪ 402,399	₪ 306	₪ 1,313
16	36	403	₪ 43,000	₪ 340,189	₪ 383,189	₪ 301	₪ 1,273
17	37	398	₪ 62,000	₪ 337,017	₪ 399,017	₪ 300	₪ 1,331
18	39	400	₪ 73,770	₪ 338,286	₪ 412,056	₪ 300	₪ 1,372
19	41	576	₪ 118,520	₪ 449,935	₪ 568,455	₪ 344	₪ 1,651
20	71	394	₪ 55,888	₪ 334,479	₪ 390,367	₪ 299	₪ 1,306
21	72	399	₪ 62,000	₪ 337,651	₪ 399,651	₪ 300	₪ 1,332
22	73	394	₪ 55,556	₪ 334,479	₪ 390,035	₪ 299	₪ 1,305
23	77	398	₪ 56,000	₪ 337,017	₪ 393,017	₪ 300	₪ 1,311
24	82	399	₪ 32,000	₪ 337,651	₪ 369,651	₪ 300	₪ 1,232
25	83	439	₪ 86,783	₪ 363,026	₪ 449,809	₪ 310	₪ 1,450
26	84	442	₪ 84,651	₪ 364,929	₪ 449,580	₪ 311	₪ 1,446
27	86	428	₪ 76,500	₪ 356,048	₪ 432,548	₪ 307	₪ 1,407
28	87	412	₪ 95,000	₪ 345,898	₪ 440,898	₪ 303	₪ 1,453
29	96	394	₪ 62,000	₪ 334,479	₪ 396,479	₪ 299	₪ 1,327
30	99	394	₪ 48,800	₪ 334,479	₪ 383,279	₪ 299	₪ 1,282
31	100	395	₪ 35,000	₪ 335,114	₪ 370,114	₪ 299	₪ 1,237
32	105	397	₪ 51,105	₪ 336,381	₪ 387,486	₪ 300	₪ 1,293
33	106	398	₪ 30,650	₪ 337,017	₪ 367,667	₪ 300	₪ 1,226
34	107	395	₪ 33,000	₪ 335,114	₪ 368,114	₪ 299	₪ 1,231
35	110	396	₪ 78,230	₪ 335,747	₪ 413,977	₪ 299	₪ 1,383

מס"ד	מספר מגרש בתב"ע 35/101/02/21	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ סכום זכייה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח
36	111	393	₪ 41,000	₪ 333,845	₪ 374,845	₪ 299	₪ 1,255
37	112	397	₪ 50,000	₪ 336,381	₪ 386,381	₪ 300	₪ 1,290
38	117	396	₪ 62,000	₪ 335,747	₪ 397,747	₪ 299	₪ 1,329
39	119	401	₪ 67,770	₪ 338,920	₪ 406,690	₪ 301	₪ 1,353
40	121	402	₪ 25,007	₪ 339,555	₪ 364,562	₪ 301	₪ 1,212
41	126	414	₪ 32,839	₪ 374,166	₪ 407,005	₪ 304	₪ 1,339
42	127	404	₪ 35,600	₪ 340,823	₪ 376,423	₪ 301	₪ 1,249
43	128	456	₪ 44,444	₪ 373,811	₪ 418,255	₪ 314	₪ 1,330
44	129	492	₪ 62,000	₪ 396,648	₪ 458,648	₪ 323	₪ 1,418
45	141	407	₪ 56,500	₪ 342,727	₪ 399,227	₪ 302	₪ 1,321
46	142	395	₪ 32,873	₪ 335,114	₪ 367,987	₪ 299	₪ 1,230
47	143	434	₪ 38,855	₪ 359,854	₪ 398,709	₪ 309	₪ 1,291
48	145	405	₪ 47,100	₪ 341,458	₪ 388,558	₪ 302	₪ 1,288
49	146	399	₪ 58,405	₪ 337,651	₪ 396,056	₪ 300	₪ 1,320
50	147	395	₪ 52,600	₪ 335,114	₪ 387,714	₪ 299	₪ 1,296
51	148	398	₪ 51,850	₪ 337,017	₪ 388,867	₪ 300	₪ 1,297
52	149	396	₪ 35,400	₪ 335,747	₪ 371,147	₪ 299	₪ 1,240
53	150	398	₪ 44,444	₪ 337,017	₪ 381,461	₪ 300	₪ 1,272
54	151	395	₪ 33,990	₪ 335,114	₪ 369,104	₪ 299	₪ 1,234
55	152	401	₪ 9,000	₪ 338,920	₪ 347,920	₪ 301	₪ 1,157
56	153	393	₪ 37,000	₪ 333,845	₪ 370,845	₪ 299	₪ 1,242
57	154	395	₪ 38,500	₪ 335,114	₪ 373,614	₪ 299	₪ 1,249
58	155	411	₪ 51,282	₪ 345,263	₪ 396,545	₪ 303	₪ 1,308
59	156	401	₪ 42,950	₪ 338,920	₪ 381,870	₪ 301	₪ 1,270
60	157	395	₪ 30,000	₪ 335,114	₪ 365,114	₪ 299	₪ 1,221
61	158	394	₪ 21,989	₪ 334,479	₪ 356,468	₪ 299	₪ 1,193
62	168	395	₪ 5	₪ 335,114	₪ 335,119	₪ 299	₪ 1,120
63	169	396	₪ 255	₪ 335,747	₪ 336,002	₪ 299	₪ 1,122
64	170	396	₪ 57,000	₪ 335,747	₪ 392,747	₪ 299	₪ 1,312
65	171	396	₪ 180,000	₪ 335,747	₪ 515,747	₪ 299	₪ 1,723
66	187	391	₪ 78,550	₪ 332,578	₪ 411,128	₪ 298	₪ 1,379
67	188	395	₪ 45,000	₪ 335,114	₪ 380,114	₪ 299	₪ 1,271
68	189	403	₪ 26,000	₪ 340,189	₪ 366,189	₪ 301	₪ 1,216
69	190	396	₪ 49,000	₪ 335,747	₪ 384,747	₪ 299	₪ 1,285
70	191	396	₪ 36,700	₪ 335,747	₪ 372,447	₪ 299	₪ 1,244
71	192	396	₪ 20,555	₪ 335,747	₪ 356,302	₪ 299	₪ 1,190
72	193	396	₪ 68,205	₪ 335,747	₪ 403,952	₪ 299	₪ 1,349
73	194	395	₪ 101,555	₪ 335,747	₪ 437,302	₪ 299	₪ 1,462
74	195	393	₪ 80,000	₪ 333,845	₪ 413,845	₪ 299	₪ 1,386
75	196	412	₪ 38,700	₪ 345,898	₪ 384,598	₪ 303	₪ 1,268
76	197	412	₪ 55,555	₪ 345,898	₪ 401,453	₪ 303	₪ 1,323
77	198	420	₪ 60,000	₪ 350,973	₪ 410,973	₪ 305	₪ 1,346
78	199	419	₪ 12,000	₪ 350,338	₪ 362,338	₪ 305	₪ 1,188
79	200	442	₪ 40,200	₪ 364,929	₪ 405,129	₪ 311	₪ 1,303
80	201	398	₪ 62,800	₪ 337,017	₪ 399,817	₪ 300	₪ 1,333
שווי מ"ר מבונה בממוצע, ללא מע"מ וכולל פיתוח							**₪ 1,303**
התאמה לזמן (ס' 10.2.5) *						**1.1**	**₪ 1,433**

* המועד האחרון להגשת הצעות במכרז בש/102/2016 הוא 9.2016 לעומת המועד הקובע בשומה זו 10.2017.

11. תחשיב השומה:

מס' מגרש	שטח במ"ר	עיקרי עד 180 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר	עיקרי מעל 180 מ"ר	שירות עילי 12% בניכוי ממ"ד	מרתף 12%	חצר, בהנחת בינוי של 2 קומות	סה"כ שטח אקוו'	הפחתה לקיר תמך	שווי המגרש מע"מ וכולל ופיתוח	עלויות פיתוח	שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
מקדם אקוו'		1	0.9	0.5	0.4	0.25	שווי מ"ר מבונה		₪ 1,433		
101	499	192	62.55	23.94	23.95	86.08	389	1	₪ 556,741	₪ 370,284	₪ 186,457
102	518	192	71.1	25.08	24.86	89.36	402	1	₪ 576,631	₪ 385,500	₪ 191,131
103	463	192	46.35	21.78	22.22	79.87	362	1	₪ 519,057	₪ 342,672	₪ 176,385
104	427	192	30.15	19.62	20.50	73.66	336	1	₪ 481,372	₪ 315,652	₪ 165,720
105	412	192	23.4	18.72	19.78	71.07	325	1	₪ 465,670	₪ 303,863	₪ 161,807
106	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
107	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
108	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
109	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
110	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
111	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
112	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
113	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,672	₪ 161,952
114	411	192	22.95	18.66	19.73	70.90	324	1	₪ 464,624	₪ 302,726	₪ 161,898
115	393	192	14.85	17.58	18.86	67.79	311	0.95	₪ 423,492	₪ 289,270	₪ 134,222
118	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,819	₪ 135,640
119	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,819	₪ 135,640
120	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,827	₪ 135,632
121	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,865	₪ 135,594
122	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,888	₪ 135,571
123	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,888	₪ 135,571
124	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,865	₪ 135,594
125	399	192	17.55	17.94	19.15	68.83	315	0.95	₪ 429,459	₪ 293,819	₪ 135,640
סה"כ											₪ 3,558,115

* עלויות פיתוח בהתאם לשומות הצדדים

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות במגרשים שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, כריקים ופנויים, בסך:

מס' מגרש	שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	
101	186,000 ₪	מאה שמונים ושישה אלף ₪
102	191,000 ₪	מאה תשעים ואחד אלף ₪
103	176,000 ₪	מאה שבעים ושישה אלף ₪
104	166,000 ₪	מאה שישים ושישה אלף ₪
105	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
106	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
107	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
108	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
109	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
110	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
111	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
112	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
113	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
114	162,000 ₪	מאה שישים ושניים אלף ₪
115	134,000 ₪	מאה שלושים וארבעה אלף ₪
118	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
119	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
120	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
121	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
122	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
123	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
124	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
125	136,000 ₪	מאה שלושים ושישה אלף ₪
סה"כ	3,561,000	₪

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר ירון ביטון – שמאי מרחב עסקי דרום ברמ"י.