| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | כ"ו סיון, תשע"ז |
| תאריך לועזי: | 20/06/2017 |
| מס' תיק רמ"י: | 52096178א |
| מספרינו (אופק): | 30402 |
| לקביעת שכ"ט: | 8.25 |

גב' אפרהימי ענת
צוות לקידום עסקאות משקי עזר והרחבות
מרחב עסקי מרכז, רמ"י
anate@land.gov.il

מר ערן עומר
שמאי מקרקעין
eran@eranomer.co.il

גב' עינת כרובי
שמאית מקרקעין
Einat-kr@zahav.net.il

**<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>**
**<u>גוש 5416, חלקה 100-98, מגרשים 169-166, ראשון לציון</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 13/03/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד וניצול, בחלופות כדלקמן:

א. אומדן שווי זכות הבעלות ע"פ תב"ע מאושרת.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות ל-2 יח"ד במשק עזר, בהתאם לתוכנית בניה מאושרת.

**1.2.** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן עומר ביום 30/05/2016– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתה של שמאית מקרקעין הגב' עינת כרובי, מיום 24/01/2017 – **להלן: " המשיגה".**

**1.3.** בתאריך 26/04/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים ומר ריצ'רד גאלואי, שמאי רמ"י מרחב עסקי מרכז. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27/04/2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18/05/2017.

**1.4.** ביום 27/04/2017 העביר לנו שמאי רמ"י גאלואי התייחסות לעניין שטח המגרש ובתאריכים 08-09/05/17 הוערה תכתובת נוספת בין הצדדים באותו נושא.
ביום 30/04/2017 העביר לידינו המשיב תגובתו לפרוטוקול.
ביום 07/05/2017 העבירה המשיגה את המסמכים הבאים: העתק שומתה מיום 24/01/2017, הסכם מכר עסקת השוואה מיום 20/05/2015, תקנון תב"ע רצ/מק/6/3/22/1 לעסקות ההשוואה.
ביום 09/05/17 העבירה המשיגה את המסמכים הבאים: מכתב תגובה, תקנון ותשריט עבור תכנית מוצעת רצ/מק/21/3/22/1.

**1.5.** הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע בשתי החלופות.

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש: | 5416 |
| חלקות: | 98, 99, 100 (בשלמות) |
| מגרשים: | 166, 167, 168, 169 לפי תב"ע רצ/3/22/1 |
| מהות הנכס: | קרקע לבניה נמוכה |
| שטח רשום כולל: | 3,693 מ"ר |
| כתובת עירונית: | רח' יוחנן בן זכאי מס' 11 |
| מיקום הנכס: | שכונת כפר אריה, ראשון לציון |

## 3. הזכויות המוערכות:

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

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת הינו 16/05/2016.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 05/06/2017 על ידי החי"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חטיבת קרקע בשטח של 3,693 מ"ר הפונה לרחוב יוחנן בן זכאי מס' 7 בראשון לציון.

### 6.1 הסביבה:

הקרקע הנדונה נמצאת בשכונת כפר אריה בקצה הדרום מזרחי של העיר ראשון לציון סמוך לגבול המועצה המקומית באר יעקב.

הסביבה מאופיינת במגורים בבניה נמוכה, חלקה חדשה וחלקה ותיקה. כפר אריה בנויה לרוב ממגרשי עזר בשטח של כ-4 דונמים העוברים כעת תהליך של שינוי יעוד ופיצול למגרשי מגורים צמודי קרקע. בשכונה אין שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מעטים. הפיתוח הסביבתי חלקי.

גבולות השכונה:

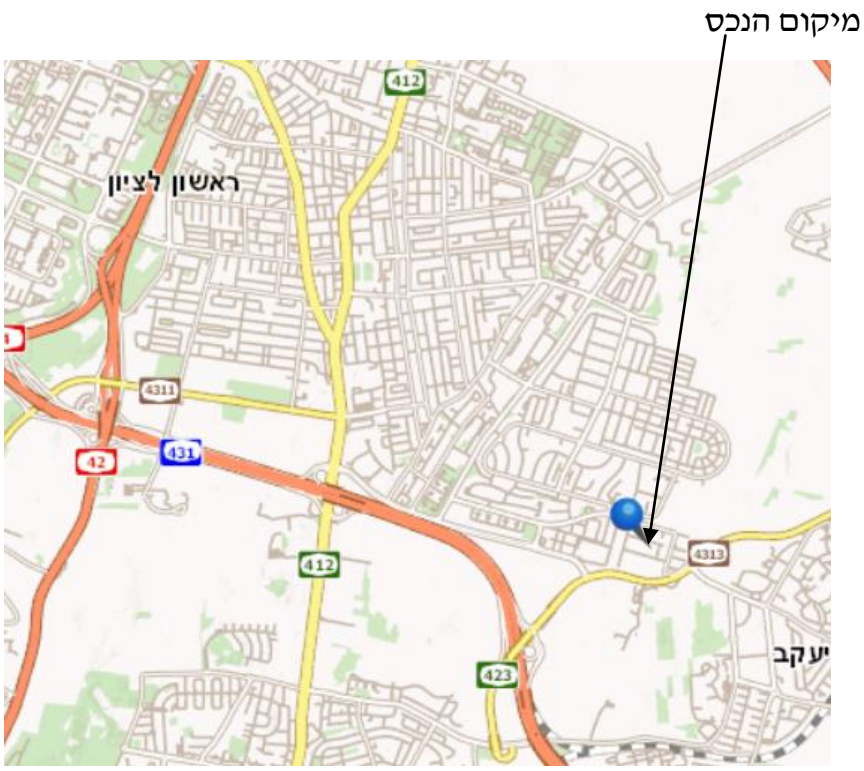
צפון מערב – שיכון המזרח

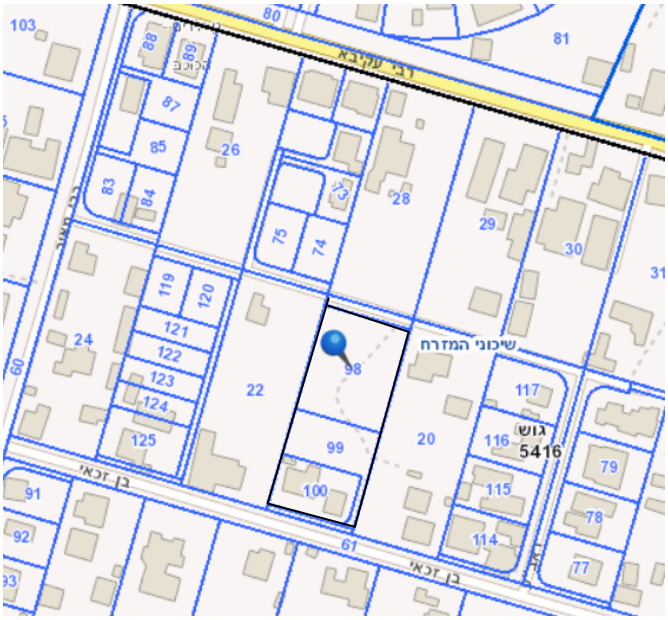
צפון מזרח – שכונת הרקפות בהליכי בניה ראשוניים

מערב – בית העלמין החדש ושכונת הכלניות של בניה חדשה רוויה.

דרום – באר יעקב וכביש מס' 4313

**<u>תרשים סביבת הנכס:</u>**



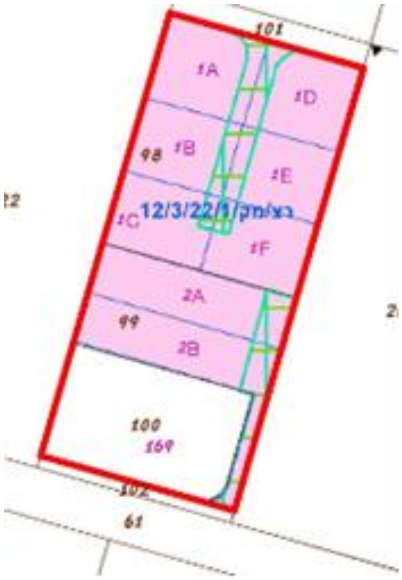



6.2 הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח של 3,693 מ"ר המיועדת לבניית מגורים צמודת קרקע. לנכס חזית דרומית לרחוב יוחנן בן זכאי וחזית צפונית לרחוב פנחס זכריה.

על המגרש 2 בתים חד קומתיים מקורים גג רעפים הפונים לרחוב בן זכאי: בצד המערבי יח"ד חדישה יחסית עם גדר אבן ושערי ברזל בחזית; בצד מזרח יח"ד במבנה ותיק. שאר הקרקע ריק מבניה מיועד לחלוקה התאם לטבלה ולתרשים להלן.

חלוקת השטח בהתאם לתכנית בנין עיר רצ/מק/12/3/22/1:




שטח כל מגרש לפי התכנית:

| מגרש | שטח בדונם ברוטו | יעוד |
|---|---|---|
| 169 | 0.863 | |
| 1A | 0.346 | |
| 1B | 0.306 | |
| 1C | 0.306 | |
| 1D | 0.346 | מגורים א |
| 1E | 0.306 | |
| 1F | 0.306 | |
| 2A | 0.419 | |
| 2B | 0.495 | |

**<u>תמונות מהנכס</u>**

חזית ליוחנן בן זכאי: חלקה 100 - מגרש 169

בית ישן



בית חדש



עורף החלקה – חזית לרחוב פנחס זכריה (חלקות 99, 98 - מגרשים 166-168)



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 04/06/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | | | |
|---|---|---|---|
| רשות: | עיריית ראשון לציון | | |
| זיהוי: | גוש 5416 חלקה 98 | גוש 5416 חלקה 99 | גוש 5416 חלקה 100 |
| שטח רשום במ"ר: | 1,916 | 914 | 863 |
| בעלות: | רשות הפיתוח בשלמות | | |
| פעולות: | נוצרו ע"י פיצול חלקה 21 | | |
| הערה – חלקה 100: | הערה על חוב היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון | | |

### 7.2 חוזה פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י העתק חוזה חכירה (משק עזר) שנחתם ביום 20/11/2008 בין מינהל מקרקעי ישראל מצד אחד לבין מדמון סעידה מצד שני.

להלן עיקרי החוזה:

| | |
|---|---|
| זיהוי המוחכר: | גוש 5416 חלקה 21 (בחלק) לפי תכנית מפורטת מס' רצ/3/22/1 |
| השטח: | 3,800 מ"ר בערך |
| תקופת החכירה: | 49 שנים, החל מתאריך 01/06/2002 וכלה בתאריך 31/05/2051. |
| מטרת החכירה: | הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש |
| קיבולת בניה: | השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת החוזה. |
| **תנאים מיוחדים:** | המחכיר אישר לחוכר לבנות על המגרש 2 יח"ד, בהתאם לתכנית בניה שאושרה ע"י המחכיר ביום 13/10/1999. מוסכם כי החזקת 2 היחידות הנ"ל והשימוש בהן למגורים בלבד נעשים בהיתר ובהסכמת המחכיר. |

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1 תוכניות רלוונטית החלות על הנכס הנדון:

**חלקות 98, 99 (מגרשים 166, 167, 168) בשטח כולל של 2,830 מ"ר -**

| מס' תכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ | מטרת התכנית |
|---|---|---|---|
| רצ/מק/12/3/22/1 | 14/07/2009 | 5977 | שינוי בינוי, הגדלת מספר יח"ד מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד, ללא שינוי סה"כ שטחים עיקריים. |
| רצ/ו/1/1/5 | 29/09/2005 | 5442 | תוספת שטחים בעליות גג |
| רצ/1/1/יג | 09/03/2004 | 5280 | קביעת שטחי השירות לייעודי הקרקע השונים בעיר. |

בהתאם לתכניות לעיל, על השטח הנ"ל ניתן לבנות, כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| יעוד | : | מגורים א' |
| שטח מגרש מזערי ליח"ד | : | 300 מ"ר |
| מס' יח"ד | : | 8 |
| מספר קומות ליח"ד | : | 2 + עליית גג + מרתף |
| שטח בניה על קרקעי ליח"ד | : | 142.5 מ"ר עיקרי + עליית גג + 55 מ"ר שירות |
| שטח בניה תת קרקעי ליח"ד | : | עפ"י שטח קונטור קומת קרקע כשטחי שירות |
| עליית גג | : | בחלל גג הרעפים עפ"י שיפועים לפי תקנה 2.03 תקנות התכנון והבניה (עד 1.80 מ' גובה שיפוע) |
| תכסית מירבית ליח"ד | : | 35% |

**חלקה 100 (מגרש 169) בשטח 863 מ"ר -**

| מס' תכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ | מטרת התכנית |
|---|---|---|---|
| רצ/1/22/3 | 12/09/1996 | 4443 | שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', קביעת מערכת דרכים ושבילים, קביעת זכויות וקווי בנין. |
| רצ/ו/1/1/5 | 29/09/2005 | 5442 | תוספת שטחים בעליות גג |
| רצ/1/1/יג | 09/03/2004 | 5280 | קביעת שטחי השירות לייעודי הקרקע השונים בעיר. |

בהתאם לתכניות לעיל, על חלקה 100 בנכס הנדון ניתן לבנות, כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| יעוד | : | מגורים א' |
| מס' יח"ד | : | 2 למגרש מזערי בשטח 750 מ"ר |
| מספר קומות ליח"ד | : | 2 + עליית גג + מרתף |
| שטח בניה על קרקעי ליח"ד | : | 190 מ"ר עיקרי + 10% שטחי שירות |
| שטח בניה תת קרקעי ליח"ד | : | עפ"י קונטור ק"ק כשטחי שירות |
| עליית גג | : | בחלל גג הרעפים עפ"י שיפועים לפי תקנה 2.03 תקנות התכנון והבניה (עד 1.80 מ' גובה שיפוע) |
| תכסית מרבית ליח"ד | : | 150 מ"ר |

### 8.2 תכנית רישוי:

הועברה לידינו תוכנית בקשה להיתר בניה לנכס שבנדון עם חתימת ממ"י מים 13/10/1999.

תאור הבקשה: בית חדש

להלן סיכום שטחי הבניה לפי תכנית זו, המהווים השטחים הרלוונטיים עבור חלופה 2 בשומתנו:

**בניה קיימת**

| רוחב | אורך | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| 7.51 | 10.75 | 80.73 |

**בניה מוצעת**

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | שטחי שירות במ"ר | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ממ"ד | כביסה | פרגולה |
| קרקע | 117.13 | 7.50 | 3.40 | 3.40 |

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| חלופה | המשיב | המשיגה |
|---|---|---|
| א. לפי תב"ע מאושרת+הקלות | 12,650,000 ₪ | 7,226,000 ₪ |
| ב. לפי זכויות חוזיות | 2,180,000 ₪ | 2,365,000 ₪ |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה ל- 3 נכסים בנויים בקרבת הנכס ובעלי מאפיינים דומים לנשוא השומה וחילץ מהן את שווי הקרקע[1], כדלקמן:

- ניתח 3 עסקאות מהשנים 2014-2016 עבור מגרשים בשטח בין 250-405 מ"ר עם בניה עד 235 מ"ר. לאחר התאמה לזמן, ניכוי יזמות ומע"מ שחוקים של סה"כ 10% (לדברי המשיב), עלויות בניה ( בין 4,000 ₪ - 5,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ) ופיתוח, חילק את שווי הקרקע במ"ר מבונה אקוו'.
- קבע שווי **מ"ר מבונה** ממוצע של **4,142** ₪ **בבעלות ללא מע"מ ופיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התבסס על שטח כולל של 3,693 מ"ר ב- 2 החלופות.
- בניתוח עסקות, ביצע התאמה לבעלות לפי 0.95/.
- עלויות פיתוח – לפי 125 ₪ למ"ר קרקע, 200 ₪ למ"ר מבנה, עפ"י מידע שנמסר מעיריית ראשון לציון.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 7 לשומת המשיב.

חלופה 1 :

- העריכה קרקע בשטח כולל של 3,693 מ״ר.
- זכות מעבר בחצר - בחלופה 1 קבע סה״כ שטח של 331 מ״ר מהקרקע כדרך גישה במקדם שווי 0.
- שטח שירות – נקבע סה״כ 55 מ״ר שטחי שירות עיליים, כולל ממ״ד.
- מקדמי שווי : שטח עיקרי ק״ק– 1, שטח עיקרי ק״א– 0.9, עליית גג (מחצית ק״א) – 0.9, שטח שירות ללא ממ״ד– 0.75, ממ״ד – 0, מרתף – 0.5, חצר 1 (עד 200 מ״ר) – 0.2, חצר רחוקה – 0.15.
- מקדם מיקום – עבור מגרשים 2A, 1B, 2B, 1C, 1E, 1F נקבע מקדם 0.95 למיקום.

חלופה 2 :

- מקדמי חצר : חצר קרובה בשטח 400 מ״ר – 0.2, חצר רחוקה בשטח 3,067.02 מ״ר – 0.08.
- שאר מקדמי שווי : עיקרי – 1, ממ״ד - 0 , חדר כביסה – 0.5, בליטות ופרגולה – 0.

9.2.3.תחשיב השומה :

**חלופה 1**

| מגרש קודם | מס' מגרש | שטח במ"ר | מר"מ אקוו' | שווי | שווי כולל |
|---|---|---|---|---|---|
| 166 | 1A | 346 | 299.57 | ₪ 1,240,000 | ₪ 2,480,000 |
| | 1D | 346 | 299.57 | ₪ 1,240,000 | |
| 167 | 1B | 306 | 293.47 | ₪ 1,150,000 | ₪ 4,680,000 |
| | 1C | 306 | 302.47 | ₪ 1,190,000 | |
| | 1E | 306 | 293.47 | ₪ 1,150,000 | |
| | 1F | 306 | 302.47 | ₪ 1,190,000 | |
| 168 | 2A | 419 | 319.48 | ₪ 1,260,000 | ₪ 2,480,000 |
| | 2B | 495 | 310.03 | ₪ 1,220,000 | |
| 169 | מזרחי | 431.5 | 354.61 | ₪ 1,470,000 | ₪ 3,010,000 |
| | מערבי | 431.5 | 371.85 | ₪ 1,540,000 | |
| **סה"כ** | | | | | **₪ 12,650,000** |

**חלופה 2**

| **אומדן שווי זכויות חוזיות של 2 יח"ד** | | | |
|---|---|---|---|
| השימוש | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח מבונה אקוו' במ"ר |
| שטח עיקרי יח"ד מקורית | 81.00 | 1.00 | 81.00 |
| שטח עיקרי יח"ד שניה | 117.13 | 1.00 | 117.13 |
| ממ"ד | 7.50 | 0.00 | - |
| חדר כביסה | 3.40 | 0.50 | 1.70 |
| בליטות | 8.55 | 0.00 | - |
| פרגולה | 8.40 | 0.00 | - |
| חצר קרובה | 400.00 | 0.20 | 80.00 |
| חצר רחוקה | 3,067.02 | 0.08 | 245.36 |
| סה"כ אקו' ליח"ד | | | 525.19 |
| מחיר למ"ר | | | ₪ 4,142 |
| שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ | | | ₪ 2,175,209 |
| **שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל** | | | **₪ 2,180,000** |

## 9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה הישירה לקרקע וגישת ההשוואה לנכסים בנויים בסביבת הנכס וחילוץ שווי הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[2]:

- ניתחה את אותן עסקאות בשומת המשיב. לאחר התאמה לזמן, ניכוי יזמות (5%), עלויות בניה (8,190 ₪ ו-5,850 ₪ למ"ר כולל מע"מ) פיתוח כמו המשיב, חילקה את שווי הקרקע במ"ר מבונה אקוו' והגיעה לשווי **מ"ר מבונה** ממוצע של **2,356** ₪ **ללא מע"מ ופיתוח.**
- הציגה שווי מ"ר מבונה אקוו' ב-6 שומות שבוצעו ע"י השמאית מירב פריאל בשומות רמ"י לתאריך 10/08/2015, בהן נקבע ערך בסיסי ממוצע של 2,567 ₪. בהתאמה לזמן **2,696** ₪ **ללא מע"מ ופיתוח.**
- ניתחה 5 מכרזי רמ"י בין 22/06/14 – 25/10/16 לשיווק מגרשים בשיכון המזרח בסמוך ולאחר התאמה לזמן ומיקום הגיעה לשווי בסיסי של **2,297** ₪ / **למ"ר מבונה ללא מע"מ ופיתוח.**
- הציגה 2 עסקאות קרקע בכפר אריה מ-5/2015 ו-7/2016 ובניתוחן הגיעה ל- **3,161** ₪ / **למ"ר מבונה ללא מע"מ ופיתוח.**
- בשקלול הנתונים לעיל, קבעה אומדן ערך בסיסי לנשוא השומה של **2,700** ₪/**מר"מ אקוו'.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1:

- העריכה קרקע בשטח כולל של 3,693 מ"ר.
- דרך גישה - בחלופה 1 קבעה סה"כ שטח של 445 מ"ר מהקרקע כדרך גישה במקדם שווי 0.
- שטח שירות – נקבע כמחסן + מזווה בסה"כ 15.5 מ"ר. לא הובא בחשבון ממ"ד.
- מקדמי שווי: שטח עיקרי – 1, עליית גג (40 מ"ר) – 0.6, ש"ש – 0.8, מרתף – 0.4, חצר 1 (עד 227 מ"ר) – 0.25, חצר 2 – 0.2.
- מקדם מיקום – עבור מגרשים 2A, 1B, 2B, 1C, 1E, 1F נקבע מקדם 0.95 למיקום.

חלופה 2:

- העריכה קרקע בשטח כולל של 3,800 מ"ר, לפי 1,900 מ"ר קרקע ליח"ד.
- עבור כל שטח של 1,900 מ"ר קבעה מקדמי חצר הבאים: לשטח עד 500 מ"ר לפי מקדם 0.25, עד דונם – 0.2, יתרת 900 מ"ר – 0.15.
- שאר מקדמי שווי: עיקרי – 1, ממ"ד -1, חדר כביסה – 0.8.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 10-12 לשומת המשיגה.

9.3.3. תחשיב השומה:

**חלופה 1**

| | |
|---|---|
| סה"כ מ"ר אקו' חלופה 1 | 2676 |
| אומדן שווי מ"ר אקו' | ₪ 2,700 |
| סה"כ שווי חלופה 1 במעוגל | ₪ 7,226,000 |

| מס' מגרש | מס' מגרש | שטח [מ"ר] | מ"ר אקו' | שווי | שווי [₪] |
|---|---|---|---|---|---|
| 166 | 1A | 346 | 264 | ₪ 711,450 | ₪ 1,422,900 |
| | 1D | 346 | 264 | ₪ 711,450 | |
| 167 | 1B | 306 | 243 | ₪ 655,999 | ₪ 2,657,340 |
| | 1C | 306 | 249 | ₪ 672,671 | |
| | 1E | 306 | 243 | ₪ 655,999 | |
| | 1F | 306 | 249 | ₪ 672,671 | |
| 168 | 2A | 419 | 263 | ₪ 711,146 | ₪ 1,422,293 |
| | 2B | 495 | 263 | ₪ 711,146 | |
| 169 | מזרחי | 431.5 | 319 | ₪ 861,975 | ₪ 1,723,950 |
| | מערבי | 431.5 | 319 | ₪ 861,975 | |
| **סה"כ** | | | **2676** | | **₪ 7,226,483** |

**חלופה 2**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | 3,800 |
| יח"ד | | | 2 |
| קרקע ליח"ד | | | 1,900 |
| **יח"ד ראשונה** | | | |
| **מהות** | **שטח [מ"ר]** | **מקדם** | **סה"כ** |
| שטח יח"ד | 81 | 1 | 81 |
| חצר עד 500 | 419 | 0.25 | 105 |
| חצר עד דונם | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 900 | 0.15 | 135 |
| **סה"כ** | | | **421** |
| **יח"ד שניה** | | | |
| **מהות** | **שטח [מ"ר]** | **מקדם** | **סה"כ** |
| שטח עקרי | 117.13 | 1 | 117 |
| ממ"ד | 7.5 | 1 | 8 |
| ח. כביסה | 3.4 | 0.8 | 3 |
| חצר עד 500 | 372 | 0.25 | 93 |
| חצר עד דונם | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 900 | 0.15 | 135 |
| **סה"כ** | | | **455** |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | 876 |
| שווי מ"ר אקו' | | | ₪ 2,700 |
| **סה"כ במעוגל** | | | **₪ 2,365,000** |

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 26/04/2017 ובתגובות שהועברו לאחר הדיון העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- כפר אריה נחשבת שכונה נחותה במזרח ראשון לציון. היא נמצאת מזרחית לשיכון המזרח עם מחירים דומים, אך נמוכים יותר. שמאי רמ"י קבע שווי מ"ר מבונה גבוה בצורה חריגה. שומות רמ"י מלפני כשנה בשכונה היו לפי כ- 2,600 ₪ למ"ר מבונה.
- שמאי רמ"י התבסס על גישת החילוץ שהינה גישה פחות זהירה מגישת ההשוואה לקרקע. המשיב קיבל שווי מ"ר מבונה גבוה כיוון שהוריד עלויות בניה חלקיות, לא הביא בחשבון מע"מ או יזמות וביצע ההתאמה לבעלות ללא הצורך, מפני שבאותה תקופה בשטחים עד 540 מ"ר הוקנו בעלות.
- זיקת הנאה –(מתגובת המשיגה מיום 09/05/17)
  - בתקנון תב"ע רצ/מק/12/3/22/1 הוגדר השטח מעברים/זיקת הנאה ליחידות העורפיות ומעבר תשתיות תת/על קרקעיות.
  - אין לתת לדרך הגישה מקדם שווי. לכביש אין תרומה לשווי. השטח אינו מקנה זכויות בניה. בעל הזכויות מחויב לעלויות סלילה ותחזוקה.
  - היזם הגיש בקשה לשינוי חלק מתב"ע רצ/מק/12/3/22/1 (תכנית רצ/מק/21/3/22/1) המציעה שינוי יעוד שטח של 247 מ"ר בחלקה 98 מזיקת הנאה לדרך להפקעה.
  - בהתאם לס. 4ג בפרק ג בקווים המנחים "עריכת שומות לדרכים", שווי קרקע המצויה בבעלות פרטית וטרם הופקעה יוערך ע"י היוון פיצוי ההפקעה הצפוי שבמקרה זה הנו 0.
- שטחי שירות סה"כ 15.5 מ"ר - ישנה הנחיה של מהנדס העיר בראשון לציון שמראה כיצד לחשב את שטחי השירות. תכנית מפורטת רצ/1/יג, רצ/25/1/1 (עמ' 6 סעיף 6.4 בשומת המשיגה), מאפשרת לבנות מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר ומזווה בגודל עד 8 מ"ר צמוד.
- בוצעה הפחתת מיקום לכל המגרשים הפנימיים.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- עסקאות ההשוואה –
  - כל העסקאות בניתח ממוקמות במרחק של כ- 200 מ' מהמגרש הנדון. כפר אריה הוא חלק משיכון המזרח. העירייה סיימה לפתח את המערב ועכשיו עוברת למזרח. זו שכונה בהתפתחות.
  - מגרשים ריקים אינם בהכרח מהווים נתון השוואה בעל תוקף גבוה יותר. לא תמיד ניתן לדעת אם מחיר העסקה מגלם בתוכו תשלומים לרמ"י, היטל השבחה וכו'. לכן, במצב כזה גישת החילוץ עדיפה.
- ממ"ד - היה בלבול בעניין החיוב לממ"ד. יש לחייב עבור ממ"ד בבניה חדשה.
- שטח שירות עילי - חושב לפי התב"ע הנקודתית, 55 מ"ר ליח"ד.
- דרכי גישה - לדבריו, ייתכן והיה צריך לתת מקדם לשטחי המעבר.
- נציג רמ"י הציג שומות של המשיגה שבוצעו לפני חמש שנים ובהן נקבע שווי של 2,600 ₪ למר"מ.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

אני מסכימה עם גישת המשיגה הנתמכת גם ע"י התקינה השמאית (פרק ג') שיש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים על פני גישת העלויות בחילוץ שווי קרקע מנתוני מכר לנכסים בנויים. בשומתנו אמדנו את שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה, בהתבסס על גישת ההשוואה למגרשים דומים בסביבה בסמוך למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. שטח הקרקע ב-2 החלופות:

בהתאם להזמנת השומה, השטח המבוקש להערכה ב- 2 החלופות הנו 3,693 מ"ר. בדיון העלתה המשיגה את הטענה כי מכיוון שבחוזה החכירה רשום שהשטח 3,800 מ"ר, בחלופה 2 צריך להתבסס על גודל זה. עפ"י בדיקת נציג רמ"י, מפני שפורסמו הפקעות על חלק מהשטח לפני התאריך הקובע לשומה, 3,693 מ"ר הנו הגודל הרלוונטי ב-2 החלופות.

שטח הנכס אינו נושא שמאי ואין בסמכותי לקבוע בו. לפיכך, שומתי מתבססת על שטח קרקע זהה של 3,693 מ"ר ב-2 החלופות לפי הזמנת השומה.

#### 10.2.2. עסקאות השוואה:

הבאתי בחשבון עסקאות מסוף שנת 2014 עד 2016 בקרקעות דומות לנשוא השומה של מגרשים בכפר אריה שפוצלו ושהיו במקור משקי עזר.

בנוסף נותחו מכרזי רמ"י מהשנים 2014 ו- 2015 בשיכון המזרח הצמוד.

#### 10.2.3. זיקת הנאה:

שני הצדדים קבעו שווי 0 עבור זיקת ההנאה המהווה שביל גישה למגרשים הפנימיים. לטענת המשיגה השטח אינו מקנה זכויות בניה ושבילי הגישה אינם תורמים לשווי. היזם הגיש בקשה לתכנית המציעה שינוי יעוד שטח של 247 מ"ר בחלקה 98 מזיקת הנאה לדרך להפקעה.

שטח מגרש מינימלי בתכנית המאושרת הנו 300 מ"ר, המאפשרת בניית יחידות חד-משפחתיות. בבדיקת הצעת התכנית שהעבירה המשיגה, גודל כל מגרש הנו פחות מהשטח המזערי. בשומתי ניתן מקדם 0.10 כדרך עבור זיקת ההנאה.

#### 10.2.4. שטחי שירות:

אני מסכימה עם המשיב בקביעת שטחי שרות עיליים של 55 מ"ר עבור מגרשים 166-168 כמפורט בתקנון תכנית רצ/מק/12/3/22/1 ו-10% משטח מגרש נטו עבור מגרש 169 ע"פ טבלת הזכויות בתב"ע רצ/1/1/יג . התכניות שהציגה המשיגה עבור 15.5 מ"ר מתייחסות למחסנים בלבד, לא כלל שטחי השרות.

אינני מקבלת את קביעת הצדדים של שווי 0 עבור ממ"ד בבניה חדשה. בהכרעתי הובא בחשבון פטור לממ"ד בחלופה 2 בלבד עבור בניה קיימת.

בחישוב שווי שטחי השרות נקבע מקדם משוקלל של 0.6 עבור ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וחדרי מדרגות.

10.2.5. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

בניתוח עסקאות השוואה, בוצעו התאמות לזמן, צורה, בניה חד-משפחתית ומיקום פנימי/חזיתי.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

הצדדים הסכימו על הוצאות פיתוח של 125 ₪ למ״ר קרקע, בהתאם לחוקי עזר.
בחלופה 1 קבעתי שווי כולל מע״מ ופיתוח בניכוי פיתוח של 125 ₪ למ״ר קרקע ומע״מ בסוף התחשיב.
בחלופה 2 להערכת שווי הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות, הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות של 150,000 ₪ עבור משק עזר, בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי - פרק ה׳, מפברואר 2017.

## 10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס:</u>

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

10.3.1. **<u>מכרזי רמ״י: שיכון המזרח</u>**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **מגורים ב׳** - 2 ק׳, 58% + 15% שטחי שרות עיליים + עליית גג או חדר גג עד 40 מ״ר + מרתף בקונטור ק״ק | | | | | | | | | | 1.18 | |
| **מס׳ מכרז** | **תאריך החלטה** | **גו״ח** | **מס׳ מגרש** | **שטח מגרש** | **מס׳ יח״ד** | **מחיר סופי בש״ח ללא מע״מ וללא פיתוח** | **הוצאות פיתוח** | **התאמה לזמן** | **שווי מגרש כולל מע״מ וכולל פיתוח, בהתאמה** | **שטח מבונה אקו׳ למגרש** | **שווי מ״ר מבונה אקו׳, כולל מע״מ ופיתוח** |
| מר/325/2014 | 22/2/15 | 4246/45 | ב, ג | 518 | 2 | ₪ 1,118,500 | ₪ 481,170 | 1.0 | ₪ 1,801,000 | 522.62 | ₪ 3,446 |
| מר/19/2014 | 22/6/14 | 4243/211 | ב 156 | 308 | 1 | ₪ 610,000 | ₪ 286,487 | 1.12 | ₪ 1,127,041 | 322.91 | ₪ 3,490 |
| מר/19/2014 | 22/6/14 | 4243/92 | ב 16 | 280 | 1 | ₪ 641,864 | ₪ 259,600 | 1.12 | ₪ 1,139,039 | 318.29 | ₪ 3,579 |
| | | | | | | | | | **ממוצע** | | **3,505** ₪ |
| **זכויות בניה** לפי תב״ע רצ/22/1: מגורים ב׳ - 2 ק׳, 29% לקומה, סה״כ 58% בניה. שטח מגרש מינימלי ליח״ד 250 מ״ר. | | | | | | | | | תוספת לבניה חד-משפ׳ | | 1.1 |
| לפי תב״עות נוספות: שטח שירות כולל חדר מדרגות, ממ״ד, מחסן, חניה - 15% משטח מגרש נטו, | | | | | | | | | הפחתה לשכ׳ כפר אריה | | 0.95 |
| מרתף בקונטור ק״ק, עליית גג ויציאה לגג 40 מ״ר. | | | | | | | | | **שווי מגרש כולל מע״מ וכולל פיתוח** | | **3,663** ₪ |

**חישוב שטח אקו׳:**

| שטח מגרש | 518 | מ״ר | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוז/שטח** | **מקדם** | **סה״כ** |
| שטח עיקרי | 58% | 1 | 300.44 |
| מרתף | 29% | 0.4 | 60.09 |
| שטחי שרות | 15% | 0.6 | 46.62 |
| עליית גג | 40 | 0.75 | 30.00 |
| חצר | 341.88 | 0.25 | 85.47 |
| סה״כ שטח אקויולנטי | | | **522.62** |

| שטח מגרש | 308 | מ״ר | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוז/שטח** | **מקדם** | **סה״כ** |
| שטח עיקרי | 58% | 1 | 178.64 |
| מרתף | 29% | 0.4 | 35.73 |
| שטחי שרות | 15% | 0.6 | 27.72 |
| עליית גג | 40 | 0.75 | 30.00 |
| חצר | 203.28 | 0.25 | 50.82 |
| סה״כ שטח אקויולנטי | | | **322.91** |

| שטח מגרש | 280 | מ״ר | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוז/שטח** | **מקדם** | **סה״כ** |
| שטח עיקרי | 58% | 1 | 178.64 |
| מרתף | 29% | 0.4 | 35.73 |
| שטחי שרות | 15% | 0.6 | 27.72 |
| עליית גג | 40 | 0.75 | 30.00 |
| חצר | 184.8 | 0.25 | 46.20 |
| סה״כ שטח אקויולנטי | | | **318.29** |

10.3.2. **עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:**

**שע"מ - קרקע כפר אריה**

| מס"ד | תאריך | גו"ח | כתובת | מחיר | שטח במ"ר | מקדם זמן וצורה | מקדם דו משפ' | מחיר מותאם ליח"ד חד משפחתית פנימית | סה"כ מ"ר אקו' ליח"ד אחת | מ"ר מבונה אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20/05/2015 | 5416/71 | זכריה פנחס | ₪ 1,000,000 | 400 | 1.08 | 1.00 | ₪ 1,080,000 | 346.5 | ₪ 3,117 |
| 2 | 07/10/2014 | 5416/71 | זכריה פנחס | ₪ 975,000 | 400 | 1.10 | 1.00 | ₪ 1,072,500 | 346.5 | ₪ 3,095 |
| 3 | 04/06/2015 | 5416/86 | רבי מאיר 24 | ₪ 750,000 | 250 | 1.15 | 1.15 | ₪ 991,875 | 300.0 | ₪ 3,306 |
| 4 | 14/07/2016 | 5416/74 | זכריה פנחס | ₪ 2,300,000 | 500 | 1.00 | 1.10 | ₪ 1,265,000 | 300.0 | ₪ 4,217 |
| 5 | 16/12/2014 | 5416/75 | זכריה פנחס | ₪ 1,733,289 | 500 | 1.10 | 1.10 | ₪ 1,048,640 | 300.0 | ₪ 3,495 |
| 6 | 04/02/2016 | 5416/85 | רבי מאיר 24 | ₪ 600,000 | 250 | 1.10 | 1.15 | ₪ 759,000 | 300.0 | ₪ 2,530 |
| | | | | | | | **מר"מ ממוצע כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 3,293** |

**הערות:** מס"ד 1 - לפי שע"מ והסכם מכר שנמסר ע"י מ' הונח זכויות בעלות.
מס"ד 1, 2 - חד- משפחתי
מס"ד 3, 6 -ליח"ד אחת בבית דו- משפחתי
מס"ד 4 -ל- 2 יח"ד בבית דו- משפחתי
מקדם זמן עפ"י סקר השתנות מחירי דירות, שמאי ממשלתי - לצד הזהיר.

נתוני בסיס:

| תאור | זכויות במ"ר | מקדם | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 190 | 1.00 | 190 |
| מרתף קונטור | 100 | 0.40 | 40 |
| עליית גג | 40 | 0.75 | 30 |
| לכל יח"ד | 330 | | **260** |
| תכסית מירבית | 150 | | |
| שטחי שירות | 10% | 0.60 | ממוצע |
| חצר | | 0.25 | |

**הערות:** מרתף 50% משטח עיקרי + עליית גג נחשב כשטחים מירביים אופטימלים.

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים לעיל, מתקבל:

| נתון | שווי מר"מ | משקל | משוקלל |
|---|---|---|---|
| מכרזי רמ"י שיכון המזרח | ₪ 3,663 | 0.25 | ₪ 915.7 |
| עסקות שע"מ כפר אריה | ₪ 3,293 | 0.75 | ₪ 2,470.1 |
| **משוקלל למר"מ אקו'** | | | **₪ 3,386** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **שווי בסיסי משוקלל** | | ₪ **3,386** | **למר"מ אקו' מותאם ליח"ד חד משפחתית פנימית, כולל מע"מ ופיתוח** |
| **למגרש חזיתי** | 1.1 | ₪ **3,724** | **למר"מ אקו' מותאם ליח"ד חד משפחתית חזיתית, כולל מע"מ ופיתוח** |
| **לבניה דו משפ'** | 0.9 | ₪ **3,047** | **למר"מ אקו' מותאם ליח"ד דו משפחתית פנימית, כולל מע"מ ופיתוח** |

## 11. תחשיבי השומה:

| חלופה 1 | אומדן שווי זכות הבעלות ע"פ תב"ע מאושרת | | | |
|---|---|---|---|---|
| מרתף נחשב 100 מ"ר ועליית גג 40 מ"ר כשטח אופטימלי. | | | | |

**עבור מגרשים 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B - לפי תכנית רצ/מק/12/3/22/1**

| תאור | זכויות במ"ר | מקדם | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 142.5 | 1.00 | 142.5 |
| מרתף קונטור | 100 | 0.40 | 40.0 |
| עליית גג | 40 | 0.75 | 30.0 |
| שטחי שירות | 55 | 0.60 | 33.0 |
| **שטח בניה אקו' לכל יח"ד** | | | **245.5** |
| תכסית מירבית | 35% | 65% | |
| זיקת הנאה | | 0.10 | |
| חצר | | 0.25 | |

**חישוב זיקת הנאה עבור כל מגרש**

| מגרש | אורך | רוחב | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|
| 1B | 15.32 | 3 | 45.96 |
| 1C | 6.84 | 3 | 20.52 |
| 1E | 15.32 | 3 | 45.96 |
| 1F | 6.84 | 3 | 20.52 |
| | | | 132.96 |

| מגרש | אורך | רוחב | תוספת* | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 1A | 17.33 | 3 | 5.03 | 57.02 |
| 1D | 17.33 | 3 | 5.03 | 57.02 |
| *תוספת עבור חזית מעוגלת. | | | | |
| | סה"כ | | 247 | |

| מגרש | אורך | רוחב | תוספת* | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 2A | 10.5 | 6 | 0 | 63 |
| 2B | 10.5 | 6 | 76 | 139 |

*תוספת עבור שביל גישה לכביש.

| **מגרש 1A** | חזית לרחוב זכריה | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 346 | | |
| זיקת הנאה | 57.02 | 0.10 | 5.7 |
| חצר | 167.88 | 0.25 | 42.0 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 293.2 |
| למר"מ | | | ₪ 3,724 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 1,091,867** |

| **מגרש 1B** | פנימי | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 306 | | |
| זיקת הנאה | 45.96 | 0.10 | 4.6 |
| חצר | 152.94 | 0.25 | 38.2 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 288.3 |
| למר"מ | | | ₪ 3,386 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 976,216** |

| **מגרש 1C** | פנימי | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 306 | | |
| זיקת הנאה | 20.52 | 0.10 | 2.1 |
| חצר | 178.38 | 0.25 | 44.6 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 292.1 |
| למר"מ | | | ₪ 3,386 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 989,136** |

| **מגרש 2A** | פנימי | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 419 | | |
| זיקת הנאה | 63.00 | 0.10 | 6.3 |
| חצר | 209.35 | 0.25 | 52.3 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 304.1 |
| למר"מ | | | ₪ 3,047 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 926,760** |

| **מגרש 1D** | חזית לרחוב זכריה | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 346 | | |
| זיקת הנאה | 57.02 | 0.10 | 5.7 |
| חצר | 167.88 | 0.25 | 42.0 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 293.2 |
| למר"מ | | | ₪ 3,724 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 1,091,867** |

| **מגרש 1E** | פנימי | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 306 | | |
| זיקת הנאה | 45.96 | 0.10 | 4.6 |
| חצר | 152.94 | 0.25 | 38.2 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 288.3 |
| למר"מ | | | ₪ 3,386 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 976,216** |

| **מגרש 1F** | פנימי | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 306 | | |
| זיקת הנאה | 20.52 | 0.10 | 2.1 |
| חצר | 178.38 | 0.25 | 44.6 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 292.1 |
| למר"מ | | | ₪ 3,386 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 989,136** |

| **מגרש 2B** | פנימי | | |
|---|---|---|---|
| שטח במ"ר | 495 | | |
| זיקת הנאה | 139.00 | 0.10 | 13.9 |
| חצר | 182.75 | 0.25 | 45.7 |
| שטח בניה אקו' | | | 245.5 |
| סה"כ מר"מ | | | 305.1 |
| למר"מ | | | ₪ 3,047 |
| **שווי מגרש** | | | **₪ 929,654** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **עבור חלקה 100 - מגרש 169 לפי תב"ע רצ/3/22/1** | | | | |
| חזיתי לרחוב בן זכאי | | ל-2 יח"ד חד משפחתיות | | |
| שטח במ"ר | 863 | תכסית | 300 | |
| ל- 2 יח"ד | | | | |
| **תאור** | **זכויות במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ אקו'** | |
| עיקרי | 380.0 | 1.00 | 380.0 | |
| מרתף קונטור | 200.0 | 0.40 | 80.0 | |
| עליית גג | 80.0 | 0.75 | 60.0 | |
| שטחי שירות | 86.3 | 0.60 | 51.8 | 10% |
| חצר | 563.0 | 0.25 | 140.8 | |
| **שטח בניה אקו' ל-2 יח"ד** | | | **712.5** | |
| | | למר"מ | ₪ 3,724 | |
| | | **שווי מגרש** | **₪ 2,653,692** | |
| | | | | |
| **שווי כולל לכל הקרקע:** | | | | |
| סה"כ כל המגרשים | | | ₪ 10,624,544 | |
| פיתוח | | ₪ 125 | ₪ 461,625 | לפי רמ"י ומוסכם |
| שווי כולל מע"מ וללא פיתוח | | | ₪ 10,162,919 | |
| שווי ללא מע"מ וללא פיתוח | | 1.17 | ₪ 8,686,256 | |
| | | **שווי במעוגל** | **₪ 8,686,000** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **חלופה 2** | **אומדן שווי זכות הבעלות ע"פ הזכויות החוזיות למשק עזר עם 2 יח"ד** | | | |
| שטח במ"ר | 3,693 | | | |
| | | | | |
| **יח"ד ותיקה קיימת** | | **קרקע ליח"ד** | 500 | |
| **תאור** | **שטחי בניה במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מר"מ אקו'** | |
| עיקרי | 80.73 | 1 | 80.73 | |
| חצר | 419.27 | 0.25 | 104.82 | |
| **סה"כ מר"מ אקו'** | **ליח"ד אחת על 400 מ"ר** | | **185.55** | |
| שווי מר"מ אקו' | | | ₪ 3,724 | |
| **שווי כולל מע"מ ופיתוח יחידה ותיקה** | | | **₪ 691,039** | |

| יח"ד חדשה | | קרקע ליח"ד | 500 | |
|---|---|---|---|---|
| תאור | שטחי בניה במ"ר | מקדם אקו' | מר"מ אקו' | |
| עיקרי | 117.13 | 1 | 117.13 | |
| ממ"ד | 7.50 | 0 | 0.00 | פטור |
| חדר כביסה | 3.40 | 0.8 | 2.72 | בתוך הבית |
| פרגולה | 3.40 | 0 | 0.00 | מגולם בשווי חצר |
| חצר | 371.97 | 0.25 | 92.99 | |
| **סה"כ מר"מ אקו'** | **ליח"ד אחת על 400 מ"ר** | | **212.84** | |
| שווי מר"מ אקו' | | | ₪ 3,724 | |
| **סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 792,694** | |
| **סה"כ עבור 2 יח"ד על דונם לפי חוזה חכירה** | | | **₪ 1,483,733** | |
| | | | | |
| **תוספת יתרת חצר ללא זכויות בניה בשטח 2,693 מ"ר** | | | 2,693 | |
| מעל 1 ד' עד 1.5 דונם | 500 | 0.18 | 90 | |
| מעל 1.5 ד' עד 2 ד' | 500 | 0.12 | 60 | |
| יתרה מעל 2 ד' | 1,693 | 0.08 | 135 | |
| | | סה"כ | 285 | |
| | | שווי מר"מ | ₪ 3,724 | |
| **סה"כ יתרת שטח של 2,693 מ"ר** | | | **₪ 1,063,071** | |
| **סה"כ עבור 2 יח"ד על דונם** | | | **₪ 1,483,733** | |
| **פיתוח קרקע למשק עזר בהתאם לקווים המנחים** | | | **₪ 150,000** | |
| | | **ללא פיתוח** | **₪ 2,396,804** | |
| | 1.17 | **ללא מע"מ** | **₪ 2,048,550** | |
| | | **שווי במעוגל** | **₪ 2,049,000** | |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 5416 חלקות 98, 99, 100 בכפר אריה, ראשון לציון, כריק ופנוי, לתאריך 16/05/2016, כדלקמן:

א. אומדן שווי זכות הבעלות ע"פ תב"ע מאושרת - בסך **8,686,000** ₪ (שמונה מיליון, שש מאות שמונים ושישה אלף ₪).

ב. שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות ל-2 יח"ד במשק עזר, בהתאם לתוכנית בניה מאושרת – בסך **2,049,000** ₪ (שני מיליון, ארבעים ותשעה אלף ₪).

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