תאריך עברי : י"ג/ניסן/תשע"ו
תאריך לועזי : 21/4/2016
מס' תיק ממ"י : 52940375א
מס' פניה : 25204
לקביעת שכ"ט : 6.45

לכבוד :
גב' ברוריה בן יוסף ,צוות
לקידום עסקות מגורים ,מרחב
עיסקי מרכז, רמ"י.
בדוא"ל :
brurian@land.gov.il

לכבוד :
גב' מירב פריאל ,
שמאית מקרקעין
מטעם רמ"י.
בדוא"ל :
merav-pr@zahav.net.il

לכבוד :
מר גלעד ניר ,
שמאי מקרקעין
מטעם המשיגים.
בדוא"ל :
giladnir21@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304
<u>גוש 3699 חלקה 55 בשלמות,רחוב דולינסקי 12,רחובות</u>
פניית רמ"י מיום 15/07/2015 שנתקבלה 11/08/2015.

1. כללי:

שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון הוערך ע"י שמאית מקרקעין מטעם רמ"י גב' מירב פריאל, בחלופה ה-1 בסך של 1,384,000 ₪ ובחלופה ה- 2 בסך 4,604,000 ₪, הכל בשומתה מתאריך 29/04/2015.
החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר גלעד ניר מתאריך 07/06/2015, אשר העריך בשומתו את שווי מרכיב הקרקע לחלופה 1 בסך של 1,566,548 ₪ ושווי מרכיב הקרקע לחלופה 2 בסך 3,424,801 ₪.

2. מטרת השומה:

הכרעה בנושא שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון, כקרקע ריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, בבעלות לצורך הקניית בעלות במגורים.
בחלופות הבאות לפי הזמנת רמ"י :

חלופה 1- ערך הקרקע לפי זכויות חוזיות 160 מ"ר.
חלופה 2- ערך קרקע עפ"י מלוא זכויות התב"ע מאושרת + פוטנציאל.

3. נתוני זיהוי:

גוש : 3699.
חלקה : 55.
כתובת : אהוד דולינסקי 12, רחובות.
שטח : 1,995 מ"ר ברוטו, 1,762 נטו[1].

[1] שטח נטו נקבע ע"פ מפת מודד שהוצגה ע"י שמאי המשיגים וחוות דעת תכנונית מתאריך 14/07/2015 שנערכה ע"י אדריכלית גב' שמרית תיבי והתקבלה מרמ"י.

4. המועד הקובע לשומה:
המועד הקובע הינו 12/04/2015.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:
ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 19/4/2016.

6. המצב המשפטי
6.1- נסח טאבו
בהתאם לעותק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18/04/2016 פרטי הרישום של הנכס כדלקמן:

גוש : 3699.

חלקה : 55.

שטח חלקה : 1,995 מ"ר.

בעלויות : קק"ל.

חוכרים : וטורי חיים (בשלמות), לתקופה של 49 שנה, תאריך סיום – 30/09/2033 .חכירה לא מהוונת.

הערות :
- בתאריך 13/02/1996 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שימחוב סבי ומלכה.
- בתאריך 13/02/1996 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק "לאומי למשכנתאות".
- בתאריך 11/04/1996 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "טפחות בנק משכנתאות לישראל".
- בתאריך 30/09/2009 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת וטורי ישראל.
- נרשמה חכריה לא מהוונת.

6.2- חוזה חכירה
בהתאם להעתק חוזה חכירה לא מהוון אשר הוצג בפנינו אשר נחתם בתאריך 15/11/1990 בין מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות המדינה (מצד אחד) לבין רוזנברג רחל ומרים (להלן החוכר מצד שני) עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הנכס : חלקה 55 גוש 3699.
שטח מגרש : 1,995 מ"ר.
מטרת החכירה : מגורים.
קיבולת : 160 מ"ר ליח"ד דיור אחת.
תקופת חכירה : 49 שנה מיום 01/10/1984 עד ליום 30/09/2033.

7. הזכויות המוערכות:
הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה .

8. תאור הנכס והסביבה:
הנכס נשוא השומה נמצא בחלק המזרחי של העיר רחובות, בשוליה המזרחיים של שכונת אושיות וסמוך לשכונות גני סביון ומקוב.
הנכס נשוא השומה מהווה חלקה מרובעת בשטח של 1,995 מ"ר במידות ממוצעות של 44 מ' X 45 מ'
החלקה ממוקמת בצידו המזרחי של הרחוב מצפון מזרח לפינת הרחובות דולניסקי, מבצע ליטאני.
במועד הביקור, בעורף החלקה רחוב יוסף קארו, אשר המשכו אמור להיסלל בין השאר על חשבון חלק מצידה הדרומי של החלקה הנדונה.
בחזית החלקה בית מגורים ותיק צמוד קרקע בגובה קומה אחת, בנוי בלוקים ובטון גג רעפים, חלקו במצב שלד.

הסביבה שקטה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ישנה לצד חדשה מצידו המזרחי של הרחוב ובבניה רוויה ישנה בעיקר ארבע קומות מעל קומת עמודים מצידו המערבי של הרחוב.
הפיתוח ברחוב מלא, מצפון מזרח לחלקה גינה ציבורית הכוללת עצים דשא ומתקנים.

מצפון בית כנסת וגן ילדים.
מדרום בית צמוד קרקע ישן בגובה 2 קומות.
ממערב שתי תחנות אוטובוס, רחוב דולניסקי ובניה רוויה ותיקה.
ממזרח מבנים צמודי קרקע חדשים.

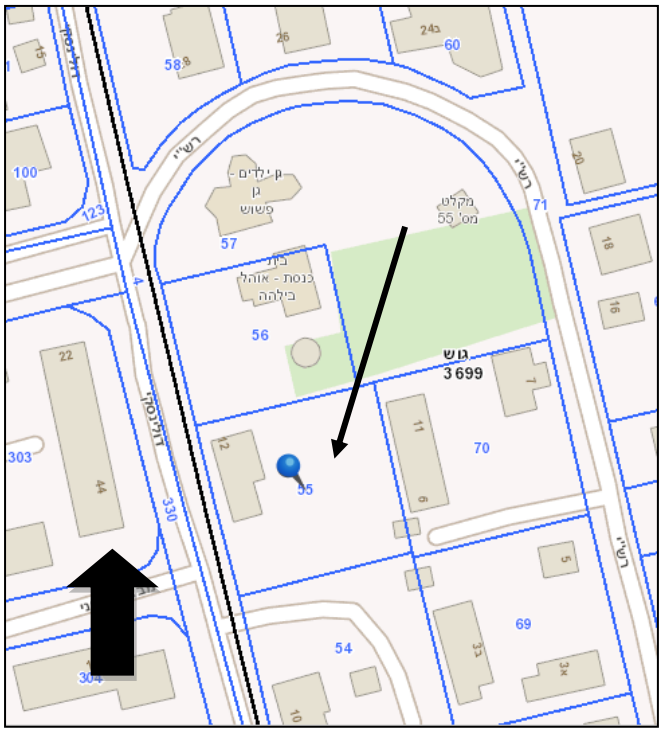
תמונה חזית החלקה



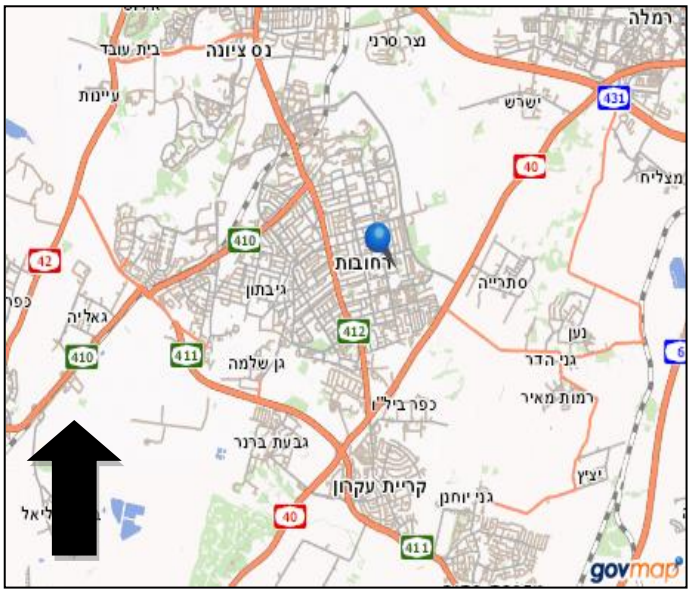
תמונה מערך החלקה



מיקום החלקה בסביבה



מיקום הישוב במרקם הסביבתי



9. מצב תכנוני:

להלן ממצאי בדיקה תכנונית – מאתר רמ"י ואתר הועדה לתכנון ובניה רחובות
להלן תכניות בנין רלוונטיות החלות על הנכס:

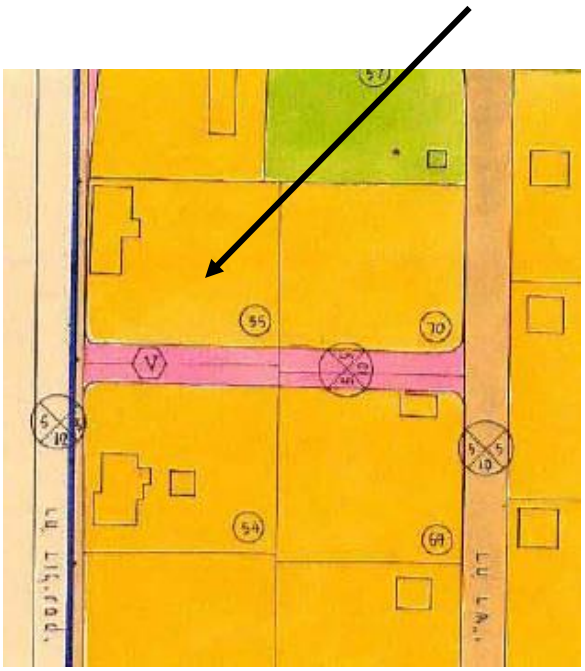
מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
רח/9/74/א'	3317	31/03/1986	שינוי למתאר מקומי.
רח/2000/ב/1	4412	28/05/1996	קביעת הוראות בניה למרתפים.
רח/מק/2000/ב/2	5293	29/04/2004	שינוי בקוי בנין למחסנים.
רח/מק/2000/ב/5	5843	26/06/2008	שינוי הוראות בינוי במרתפים.
רח/2000/ב/6[2]	7014	31/03/2015	קביעת שטחי שירות מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, לייעודי הקרקע השונים, בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

ריכוז מידע תכנוני:

אזור מגורים א' .
שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר ליחידה דיור אחת, 600 מ"ר ל-2 יח"ד.
סה"כ אחוזי בנייה –25% לקומה, סה"כ 50%.
מס' קומות – עד 2 קומות+ מרתף.
בהתאם לתשריט תב"ע רח/9/74 א' מסומן צידה הדרומי של החלקה ביעוד לדרך, לטובת המשך רחוב יוסף קארו.

שטחי שירות:
מרתף – בקונטור קומת הקרקע.
ממ"ד -13 מ"ר ליח"ד.
מחסן- 7.5 מ"ר ליח"ד.
גגונים ובליטות- 12 מ"ר ליח"ד.
חניה מקורה – 18 מ"ר ליח"ד.
סה"כ -50.5 מ"ר ליח"ד.

החלקה ע"פ תב"ע רח/9/74 א'



[2] התב"ע עיגנה שטחי שרות אשר נתנו מ – 2003 ע"פ החלטת ועדה מיום 23/7/2003.

10. מסמכים שהציגו הצדדים:

שמאית רמ"י

- חוות דעת, שמאית רמ"י גב' מירב פריאל מיום 29.04.2015.
- מייל מיום 10.09.2015 בו מצורפים 2 קבצים:
  1. נתוני השוואה שהובאו בחשבון בשומתה.
  2. מכתב תגובה להשגה אשר מתייחס לסוגיות שהעלה שמאי המשיגים בשומתו ובמסמכיו הנלווים שצורפו.

- מייל מיום 06.10.2015 בו מצורף מכתב תגובה לחומר שהועבר ע"י המשיג מיום 27.09.2015.

שמאי משיג

- חוות דעת, שמאי המשיגים מר גלעד ניר מיום 07.06.2014.
- מייל מיום 9.9.2015 בו מצורפים:
  1. עסקאות השוואה שהובאו בשומתו.
  2. כתבה בכלכליסט להמחשת ההבדל (הנחיתות) בין שכונת אושיות לשכונות אחרות ברחובות למרות שהדוגמא המובאת בכתבה באשר לשכונת אושיות מתייחסת לבניה רוויה ובדרך כלל הפערים בבניה צמודת קרקע אף גדולים יותר.
  3. מפת מדידה חתומה של החלקה.

- מייל מיום 27.09.2015, אשר מתמצת את טענותיו ומהווה גם תגובה למייל שהתקבל משמאית רמ"י גב' מירב פריאל בתאריך 10.9.2015.
- מייל מיום 07.10.2015, תגובתו למייל השני של שמאית רמ"י גב' מירב פריאל מתאריך 06.10.2015.
- מייל מיום 06.04.2016 אשר נשלח לגב' סיגלית שושן מנהלת המחוז בבקשה לזירוז הטיפול בתיק.

11. עמדות הצדדים ועיקר טיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת והחלטתינו:

נושא	שמאית רמ"י גב' מירב פריאל	שמאי משיג מר גלעד ניר
שטח החלקה לאחר ההפקעה	הביאה בחשבון בשומתה בחלופה 2 שטח של 1,784 מ"ר בהתאם למדידה גרפית המופיעה באתר עיריית רחובות. טוענת כי לאחר בירור מול הועדה נכון ליום 06.09.2015 לא הוגשה לאישור הועדה כל תכנית או תשריט מדידה. לכן, לטענתה תשריט המדידה שהציג שמאי המשיגים אינו מהווה אסמכתא לצורך חישוב שטח החלקה לאחר ההפקעה ועד שיאושר אין להביאו בחשבון.	הביא בחשבון בשומתו שטח של 1,762 מ"ר וזאת בהתבסס על מפת מדידה מיום 11.11.2014 שהוכנה ע"י י. גדסי מודד מוסמך. תשריט המדידה הנ"ל הוכן לאור בקשתה של רמ"י כחלק מההליך להקניית הבעלות. מפת המדידה של י. גדסי תואמת מפת מדידה אחרת שנערכה בתאריך 9/10/1995 (אשר אושרה ע"י הועדה המקומית) ותואמת את תוכנית רח/74/9/א'. עוד טוען כי המידע שעליו התבססה שמאית רמ"י הינו מאתר אינטרנט של עיריית רחובות ולא מהווה מידע מחייב. מציין כי המפה העדכנית הוגשה בתאריך 24/09/2015 לועדה מקומית וסביר שתאושר בהקדם.
תגובתינו	בתאריך 15/07/2015 התקבלה במשרדנו מאת רמ"י חוות דעת תכנונית הנושאת תאריך 14/07/2015, אשר נשלחה לברוריה נקטלוב מאת שימרית תיבי אדריכלית מתחום תכנון ברמ"י בדבר השטח שהופקע. השטח שצויין בחוות דעת הינו הפקעה של 233 מ"ר לצורך דרך. מכאן השטח שהובא בחשבון בשומתנו בחלופה ב' הינו 1,762 מ"ר.	

שביל משותף	טוענת כי בעת הכנת חוות הדעת לא הוצגה תכנית חלוקה למגרשים ולפיכך חוות דעת נערכה למלוא זכויות הבנייה וללא הפחתה למגרש כזה או אחר בשל היותו עורפי או בשל אובדן החצר לטובת שביל גישה. יתר על כן, טוענת כי בעת החלוקה למגרשי בנייה יעשה המתכנן חלוקה מיטבית לניצול מלוא שטח הקרקע ולגישה ישירה מהרחובות הסמוכים.	הובא בחשבון שטח החצר שיגרע לטובת שביל גישה במקרה של בניית יח״ד נוספת. השטח הינו- 90 מ״ר לפי מקדם 0.05.
	לדעתי, למרות שהמגרש פינתי, בכל מקרה יהיו 2 יח״ד עורפיות, לכן יש צורך להביא בחשבון לפחות שביל גישה אחד משותף. בשומתי הובא בחשבון שביל גישה של כ- 80 מ״ר לפי מקדם 0.1.	
מספר יח״ד	טוענת כי בהתאם להוראות התוכנית הקיימת על מגרש מינמלי בשטח של 600 מ״ר ניתן לבנות 2 בתים צמודי קרקע בקיר משותף. לאור האופי בשכונה הסמוכה המאופיינת בבנייה על מגרשים של 250 מ״ר ליח״ד ולאור שטח החלקה הניחה כי לכל הפחות תואשר הקלה לגודל מגרש כך שניתן יהיה לחלק את המגרש ל-3 מגרשי בנייה שווים ולבנות 6 יח״ד (ללא שינוי בזכויות הבנייה). עוד מוסיפה כי מכיוון ששווי הנכס הינו לשטח מבונה אקו׳, אשר נקבע בעיקרו כ-% משטח המגרש (למעט שטחי שירות) ואינו משתנה לפי מס׳ יחידות, לא הובאה בחשבון הפחתה לחוסר ודאות לעניין מס׳ יחידות שיבנה. באומדן הפוטנציאל הנוסף הניחה כי סביר שתוגש תוכנית נקודתית לחלקה כך ששטח החלקה יחולק ל – 7 מגרשים של 250 מ״ר ליח״ד ובגין אישור תוכנית זו הביאה בחשבון הפחתת היטל השבחה, דחייה וסיכון. נתנה תוספת של 266,895 ₪ לפוטנציאל.	טוען כי, לפי התב״ע ניתן לבנות 5 יח״ד בנכס הנשום, בניית יח״ד נוספות תיתכן בכפוף לאישור הקלה, אשר אינה ודאית וחייבת בתשלום היטל השבחה. טוען כי בשומת רמ״י לא הייתה התייחסות לחוסר הוודאות באישור הקלה או בתוספת זכויות עתידיות. לטעמו יש להביא בחשבון מקדם דחייה שיגלם גם את חוסר הוודאות באשר לזכויות הלא ברורות מעבר להקלה. בשומתו הביא תוספת שווי בגין פוטנציאל בגבולות 2%. לגבי אומדן הפוטנציאל הנוסף אשר חושב בשומתה של פריאל טוען כי בכל מקרה בניית 7 יח״ד אינה אפשרית גם באופן של בקשת הקלה (מהווה סטייה ניכרת) ומחייבת הכנת תב״ע חדשה שלא בטוח תאושר וגם אם כן תגרום במקרה הטוב לדחייה של כשנתיים שלוש, עוד מציין כי בניית 7 יח״ד תחייב הפרשה נוספת של שטחים מה שיגרום לשטח נטו של פחות מ-250 מ״ר ליח״ד ותיבנה רק בהתאם למגבלות בנייה מסויימות כגון: בנייה טורית. מכל זאת ועוד טוען כי בנייה 7 יח״ד אינה כדאית.
תגובתינו	הפוטנציאל חושב לעוד יח״ד אחת, למגרש בשטח 562 מ״ר. כלומר 1,200 מ״ר לארבע יח״ד כזמין מיידית, יתרת השטח ל – 2 יח״ד בכפוף להקלה / תב״ע, תשלום היטל השבחה ודחיה של שנה. לדעתי אפשרות ל – 7 יח״ד תגרור, תב״ע נוקדתית, חלוקה מחדש של כל החלקה והיטל השבחה, תיווצר דחיה בשווי לכל החלקה של לפחות שנה. תוספת השווי בכזה מהלך זניחה אם בכלל שכן יתכן ויקח יותר משנה ותתעכב קבלת היתר בניה בכל החלקה.	

מיקום הנכס	מציינת כי הנכס ממוקם בצידו המזרחי של רחוב דלינסקי ומהווה חלק משכונת אהרון ולא משכונת אושיות, שכונות מגורים המאופניית בבנייה צמודת קרקע, בינהן שכונת מקוב, ההגנה וגני סביון. טוענת כי משהחל תהליך הפיתוח של שכונת מקוב הוא הביא לעלייה גורפת של שווי המגרשים לבנייה צמודת קרקע בסביבה הקרובה וכן בשכונת אהרון. עוד מוסיפה כי שכונת אהרון מאופיינת בביקוש ושווי מקרקעין גבוה. בשומתה הביאה בחשבון עסקאות משכונת מקוב ונתנה הפחתה למיקום בשיעור 13%. לגבי הכתבה שהציג שמאי המשיגים- טוענת כי שכונת אישיות הינה שכונה שמאופניית בבנייה ותיקה לעומת השכונות השכנות שהינן שכונות חדשות. אופי הבינוי ותקופת הבנייה מהווים גורמים מהותיים ליצירת פערים בשווי הנכסים. עוד צירפה מחירים מבוקשים לבתים בשכונת רמת אהרון ושכונת מקוב וטוענת כי הפערים הינם קטנים ביותר.	טוען כי, מבחינה רשמית הנכס אכן ממוקם בשכונת רמת אהרון עם זאת רחוב דולינסקי מזוהה בקרב תושבי רחובות, מתווכים וקבלים כשכונת אישיות. בשומתו הביא בחשבון עסקאות השוואה במגרשים לבנייה צמודת קרקע משכונת מקוב (בשל העדר עסקאות משכונת אושיות), שכונה אשר לטענתו מאופניית בבנייה צמודת קרקע חדישה לעומת שכונת אושיות המאופניית במצב סוציו אקונמי נמוך.מכאן הובאה בחשבון הפחתה של 25%. עוד מציין כי עסקאות ההשוואה משכונת מקוב הינם למגרשים עם חזית לרחוב לעומת המגרשים הנשומים שיהיו עורפים ,בעלי גישה מוגבלת במיוחד לחנייה ופחות מבוקשים באזור. על מנת לאשש את טענתו מצרף כתבה מכלכליסט בדבר ההבדל בין שכונת אושיות לשכונות אחרות ברחובות , טוען כי הדוגמא המובאת בכתבה באשר לשכונת אושיות מתייחסת לבניה רוויה ובדרך כלל הפערים בבניה צמודת קרקע אף גדולים יותר.
	בלי קשר לטענות המשיג מביקור בשטח עולה כי אכן נשוא השומה נמצא במיקום לא טוב, בסמוך למבנה ציבור, מול בניה רוויה ומול 2 תחנות אוטובוס. כמו כן מבדיקה יותר מקיפה וסיור בסביבה שערכתי עולה כי ממזרח שכונה חדשה בעלת רמת מחירים גבוהה יותר, הנכס נשוא השומה ממוקם בתפר בין חדש לישן, על כן נתנה הפחתה לנתוני ההשוואה בלב האזור החדש.	
מקדמים	טוענת כי בשל גודל הבנייה ושטח המגרשים יעשה ניצול מלא של שטחי השירות : הממ"ד יבנה וישמש לחדר, המחסן יבנה בקומת הקרקע וישמש כחלק אינטגרלי מהבית. באומדן הובא בחשבון מקדם הפחתה ממוצע 0.5 לכלל השטחים שמורכב : ממ"ד -0.8, מחסן-0.6, חנייה וגגונים-0.35. בחלופה 1- הביא תספת בשיעור 10% לבנייה חד משפחתית.	שמאית רמ"י הביאה בחשבון בשומתה מקדם 0.5 לכלל שטחי השירות, לדעתו גישה זו לא נכונה, כמו כן, לטענתו השימוש הטוב והיעיל הינו בניית ממ"ד והמחסן בקומת המרתף ולכן אין להביא שטחים אלא בחשבון , פעם נוספת". גגונים ועובי קירות- לא דובר בשטח בנייה המתווסף לשטח הנדון, ובכל מקרה שטחים אלו בעלי מקדם אקו' בדומה לחצר (0.25). לטענתו לחנייה מקורה יש להביא מקדם של -0.3. בשומתו הובא בחשבון מקדם שביל גישה לכלי רכב בשיעור 0.05 בשל יכולת הניצול המגובלת. וכמו כן גם חלק ממקדמי החצר בשומתו שונים במעט. (0.15 לעומת 0.1 בשומת רמ"י). בחלופה 1- הביא בחשבון מקדם של 20% בשל בניית יח"ד דיור אחת במגרש ועל כל המשתמע מכך כמפורט בשומתו בסעיף 8.4.4ד'.
	לעניין הממ"ד לדעתי במידה ויבנה מרתף הממ"ד יבנה בו, לעניין גגונים וסככות שווי הקרקע גבוהה משווי חצר, שאר שטחי השרות מעל הקרקע, שאר המקדמים ע"פ המצויין בתחשיב בשומתי. לעניין מקדם פרטיות וחצר גדולה הבאתי בחשבון בחלופה 1 תוספת 10% לכל החלקה.	

עסקאות ההשוואה	הביאה בחשבון עסקאות משכונת מקוב, טוענת כי העדר עסקאות לא בהכרח מעיד על נחיתות אלא מציינת כי מדובר בשכונה קטנה שכמות הנכסים הפנויים הקיימים בה לעומת מקוב קטנה. מגרש ברחוב רש"י- לא הביאה את העסקה בחשבון, טוענת כי העסקה מ-2012 ולא מצאה את פרטיה ברשות המיסים, יתר על כן, מציינת שבזמן שחלף הייתה עליית מחירים משמעותית בארץ וברחובות בפרט ושהנכס משתייך לשכונת אהרון .	הביא בחשבון עסקאות משכונת מקוב בשל העדר עסקאות בשכונת אהרון ושכונת אושיות– מציין כי העדר העסקאות מעיד על הנחיתות שבמיקום הנכס לעומת שכונת מקוב. בע"מ 14 לשומתו מציג עסקה מ-2012 ברחוב רש"י, טוען כי מיקום הנכס עדיף על נשוא השומה אך נחות משכונת מקוב, שווי מ"ר מבונה שמתקבל 2800 ₪ למ"ר, טוען כי מאפייני המגרש והמיקום מעידים על המחירים המאפיינים את שכונות אישיות ורמת אהרון, מציין כי מקדם התאמה לזמן מתקזז עם המיקום העדיף שלו לעומת נשוא השומה.
	עסקאת ההשוואה מ – 2012 אכן ישנה, במיוחד שיש עסקאות השוואה מ – 2014 ואף עסקה אחת מ – 2015 ברחוב רש"י 3 <u>בסמוך לנשוא השומה</u>. המשיג מזכיר בשומתו עסקה בנכס הנדון מ – 2009, לדעתי עסקה זו לא רלוונטית למועד הקובע. בתחשיב השומה בוצעה התאמת מיקום מנתוני ההשוואה בלב השכונה החדשה ממזרח לנשוא שומה.	

<u>עיקרי תחשיב הצדדים</u>

<u>שמאית רמ"י גב' מירב פריאל</u>

<u>נתוני השוואה</u>

יום מכירה	כתובת	גו"ח	מהות	שטח	שווי מכירה	שווי קרקע ליח"ד בהתאמה	שטח מבונה	שווי מ" מבונה כולל מע"מ ופיתוח
20.03.14	אייזנר זאב, מקוב	3699-13	מגורים- 2 יח"	500	2,440,000 ₪	1,061,400 ₪	229	4,637 ₪
26.02.13	כצנלסון, שכ' מקוב	3699-79	מגורים -8 יח"	2000	9,086,000 ₪	988,103 ₪	229	4,317 ₪
14.08.14	דוד קלדסי, מקוב	3699-33	מגורים	250	970,000 ₪	843,900 ₪	229	3,687 ₪
27.10.14	דוד קלדסי, מקוב	3699-33	מגורים	250	1,000,000 ₪	870,000 ₪	229	3,801 ₪
20.11.14	שאול זילברמן, מקוב	3699-36	מגורים	250	1,080,000 ₪	939,600 ₪	229	4,105 ₪
20.4.15	אייזנר זאב, מקוב	3699/13	מגורים	250	1,300,000 ₪	1,131,000 ₪	229	4,942 ₪

שטח רשום	1,995	
שטח מיועד להפקעה	211	בהתאם לאתר עיריית רחובות- מדידה גרפית
שטח המגרש הנישום	1,784	לאחר הפקעה, אתר עיריית רחובות- מדידה גרפית
מס' יח"ד	6	
יעוד	מגורים א'	
שווי מ"ר מבונה	4,250 ₪	
מע"מ	1.18	

חלופה 1: שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות. מגרש 1,995 מ"ר, יח"ד אחת 160 מ"ר

מקדם	שטח במ"ר	שטח אקו'
שטח עיקרי 1	160	160
חצר עד 500 מ 0.25	340	85
חצר 500-1000 0.15	500	75
חצר מעל 1000 0.1	995	99.5
סה"כ		419.5
שווי מ"ר מבונה לחד משפחתי	4,675	
שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	1,961,163 ₪	
הוצאות פיתוח	328,150 ₪	
שווי הנכס ללא בע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**1,384,000 ₪**	

כולל מע"מ ופיתוח

חלופה 2: שווי הקרקע עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל

עפ"י התבע הנחתי חלוקת השטח ל- 3 מגרשים, כ"א 2 יח"ד צ"ק, סה"כ 6 יח"ד
התחשיב מביא בחשבון את שטח המגרש לאחר הפקעה

מקדם	שיעור בניה	שטח במ"ר	שטח אקו'
מרתף 0.4	0.25	446	178.4
שטח עיקרי- ק" 1	0.25	446	446
שטח עיקרי- ק" 0.9	0.25	446	401.4
שטח שרות 0.5	50.5	303	151.5
חצר 0.25		1,035	258.75
סה"כ זכויות בניה		1,641	1,436.10
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			6,103,213 ₪
תוספת שווי בגין פוטנציאל			266,895 ₪
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			6,370,107 ₪
הוצאות פיתוח			937,550 ₪
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל			**4,604,000 ₪**

<u>שמאי משיג מר גלעד ניר</u>

<u>נתוני השוואה</u>

<u>להלן מקבץ עסקאות מהמאגר הממוחשב של רשות המיסים בשכונת **מקוב** בגוש 3699</u>

מספר עסקה	תאריך	חלקה	כתובת	מחיר עסקה	מחיר עסקה מתואם ליח"ד (25% הפחתה)	שטח קרקע נמכר (250 ליח"ד)	מחיר למ"ר מבונה (לפי 229 מ"ר ליח"ד) - מירב פריאל	מחיר למ"ר מבונה (לפי 217 מ"ר ליח"ד) - גלעד ניר
1	20/04/2015	13	אייזנר זאב	₪ 1,300,000	₪ 975,000	250	₪ 4,258	₪ 4,490
2	20/11/2014	36	שאול זילברמן	₪ 1,080,000	₪ 810,000	250	₪ 3,537	₪ 3,730
3	27/10/2014	33	דוד קלסדי	₪ 1,000,002	₪ 750,002	250	₪ 3,275	₪ 3,454
4	14/08/2014	33	דוד קלסדי	₪ 970,000	₪ 727,500	250	₪ 3,177	₪ 3,350
5	20/03/2014	13	אייזנר זאב	₪ 2,440,000	₪ 915,000	500	₪ 3,996	₪ 4,214
6	**08/07/2013**	**33**	**דוד קלסדי**	**₪ 600,000**	**₪ 450,000**	**250**	**₪ 1,965**	**₪ 2,072**
7	26/02/2013	79	מקוב	₪ 9,086,000	₪ 851,813	2000	₪ 3,720	₪ 3,923
			ממוצע חשבונאי בניכוי עסקאות 1, 6, 7				₪ 3,496	₪ 3,687

- עסקה מספר 1 מופיעה בשומת פריאל אולם לא נמצא לא סימוכין באתר מסמ"ק.
- עסקה מספר 7 מופיעה בשומת פריאל ועסקה מספר 6 אינה מופיעה בה למרות שבוצעה בזמן מאוחר יותר. לטעמי מהסיבה שמדובר בעסקאות משנת 2013 בעלות הפרש ניכר אחת מהשניה יש להתעלם מ-2 העסקאות (קיימות מספיק עסקאות משנת 2014).
- השטח האקו' למגרש בשטח 250 מ"ר (217 מ"ר מבונה אקו') חושב עפ"י העקרונות בסעיף 8.4.3 לעיל והינו נמוך מבשומת פריאל.
- משלא נמצאו עסקאות לבניה צמודת קרקע בשכונת אושיות[8] הובאו עסקאות השוואה משכונת מקוב שאומנם ממוקמת באותו הגוש בו נמצא הנכס הנשום, ברם שכונת מקוב עדיפה עשרות מונים על שכונת אושיות. ניתן להיווכח על כך מסיור רגלי קצר והן משיחה עם גורמי נדל"ן באזור. לפיכך הבאתי בחשבון מקדם התאמה (הפחתה) של 25% מהעסקאות שלעיל.

עוד ראוי לציין בעניין זה כתבה מעיתון כלכליסט מתאריך 12.02.14 שעוסקת בהפרשי מחירים ניכרים בין שכונות סמוכות. שכונת אושיות מובאת כדוגמא לשכונה בה מחירי הנכסים נמוכים משמעותית ממחירי הנכסים בשכונות הסמוכות לה (הפרש מחיר של 62% במקרה הנדון בכתבה).

8 בתאריך ה- 23/11/2012 נמכר ברחוב רש"י 1 שברמת אהרון מגרש בשטח 307 מ"ר במחיר 650,000 אלף ש"ח (מחצית מהחלקה). זהו המגרש היחיד מכל עסקאות ההשוואה שדומה במאפייניו לנכס הנשום מבחינת שטח המגרש, מיקום ושיעור השטח עיקרי (מצוי באותה התב"ע) ולכן החלטתי להביאו בחשבון למרות מימד הזמן. מקדם ההתאמה לזמן מתקזז עם המיקום העדיף בשכונת רמת אהרון לעומת אושיות (רמת אהרון נחותה ממקוב ועדיפה על אושיות).

<u>להלן ניתוח העסקה</u>

שטח המגרש	307	מ"ר	מחיר עסקה	₪ 650,000
	מקדם	שיעור בניה	שטח במ"ר	שטח אקו'
מרתף	0.4	0.25	76.75	30.7
שטח עיקרי -ק"ק	1	0.25	76.75	76.75
שטח עיקרי -ק"א	0.9	0.25	76.75	69.075
חניה מקורה	0.3	18	18	5.4
שביל גישה	0.05		30	1.5
חצר	0.25		182	45.6
סה"כ שטח מבונה אקו'				229
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 2,839

מתקבל שווי למ״ר מבונה אקו׳ כולל מע״מ ופיתוח בגבולות 2,840 ש״ח למ״ר. בחוות דעתי הבאתי מטעמי שמרנות שווי של 3,670 ש״ח (כפי שיפורט להלן) למ״ר שהינו גבוה בכ- 30% מהאמור לעיל.

8.5.3 <u>ביקורת</u>

א. ברחוב רש״י הממוקם בשכונת רמת אהרון הסמוכה לאושיות (מיקום נחות ממקוב ועדיף על אושיות[9]) מוצע למכירה (ע״י קבלן) קוטג׳ דו משפחתי בשטח בנוי של 224 מ״ר בשלושה מפלסים (מרתף, קרקע, ראשונה) הבנוי על מגרש בשטח של 310 מ״ר במחיר של 2,450,000 ש״ח. הבית השלבי בניה מתקדמים. בניכוי יזמות 20%, ועלות בניה מינימאלית של 5,000 ש״ח למ״ר בנוי+ מע״מ[10] מתקבל שווי למגרש של כ- **<u>720,000 ש״ח כולל מע״מ ופיתוח.</u>** האמור מגלם שווי למ״ר מבונה אקו׳ בגבולות של **<u>3,500 ש״ח למ״ר.</u>** הנתון שהתקבל תואם את האמור בסעיף 8.4.5 לעיל המסביר כי הפחתה משווי מ״ר בנוי של כ- 12% מתורגמת לשווי קרקע נמוך בכ- 25%. כלומר בהתחשב בנתונים הפחתה של 25% ממקוב לאושיות הינה סבירה ואף על הצד הזהיר.

מהמאגר הממוחשב של מסמ״ק עולה כי 5/6 חלקים מהנכס הנשום המהווה את המגרש ללא בית המגורים נמכרו בתאריך 30/09/2009 במחיר 1,500,000 ש״ח. להלן ניתוח העסקה המביא בחשבון את דמי ההיתר/פיצול שעל הקונה בעסקה לשלם. הונח כי כל ההפקעה הינה משטח של 5/6 מכיוון ש- 1/6 חלקים נמכרו בעסקה קודמת כבית מגורים על מגרש בשטח 294 מ״ר שאינו גובל עם השטח המופקע.

מחיר עסקה	₪ 1,500,000			
שטח המגרש הרשום	1,762	מ״ר		
שטח המגרש נטו	1,529	מ״ר		
	מקדם אקו׳	שיעור בניה	שטח במ״ר	שטח אקו׳
מרתף	0.4	0.25	382.25	152.9
שטח עיקרי -ק״ק	1	0.25	382.25	382.25
שטח עיקרי -ק״א	0.9	0.25	382.25	344.025
חניה מקורה	0.3	18	72	21.6
שביל גישה	0.05		90	4.5
חצר	0.25		985	246.2
סה״כ שטח מבונה אקו׳				1,151
בניכוי דמי היתר במ״ר**				357
מתקבל מ״ר מבונה אקו׳ נמכר בעסקה				795
מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ ליום העסקה				₪ 1,888
מתואם להיום (עליה של 95%)				₪ 3,681.52

דמי היתר נוכו כדלקמן: מסה״כ השטח המבונה האקו׳ (1,151 מ״ר) הופחת 31% מטרים (כדמי היתר) שיש לשלם בגינן דמי היתר תחת ההנחה כי המגרש שנמכר לצד שלישי כולל את מלוא קיבולת הבניה שאין לשלם בגינה דמי היתר.

מתקבל שווי מבונה אקו׳ של כ- 1,900 ש״ח למ״ר לום העסקה. אם נביא בחשבון עליית מחירים של כ- 95% נקל שווי מ״ר מבונה של כ- 3,680 ש״ח למ״א.

חישוב השטח המבונה אקו' עפ"י חלופה א'

חלופה 1 - שווי הקרקע לפי זכויות חזיות. מגרש 1,995 מ"ר יח"ד אחת 160 מ"ר				
	מקדם	שטח במ"ר	שטח אקו'	
שטח עיקרי	1	160	160	
חצר עד 500 מ"ר	0.25	340	85	
חצר 500-1,000 מ"ר	0.2	500	100	
חצר מעל 1,000 מ"ר	0.15	995	149.25	
סה"כ			494.25	
שווי מ"ר מבונה לחד משפחתי			4,404	₪
מתקבל שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח			2,176,677	₪
הוצאות פיתוח			328,150	₪
מתקבל שווי הנכס ללא מע"מ ופיתוח			1,566,548	₪

חישוב השטח המבונה אקו' עפ"י חלופה ב'

חלופה 2 - שווי הקרקע עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל					
שטח המגרש	1,762	מ"ר	מ"ס יח"ד	5	
	מקדם	שיעור בניה	שטח במ"ר	שטח אקו'	
מרתף	0.4	0.25	440.5	176.2	
שטח עיקרי -ק"ק	1	0.25	440.5	440.5	
שטח עיקרי -ק"א	0.9	0.25	440.5	396.45	
חניה מקורה	0.3	18	90	27	
שביל גישה	0.05		90	4.5	
חצר	0.25		1,142	285.4	
סה"כ				1,330	
שווי מ"ר מבונה				3,670	₪
מתקבל שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ				4,881,192	₪
תוספת שווי בגין פוטנציאל 2% משווי המגרש				97,624	₪
סה"כ כולל מע"מ ופיתוח				4,978,816	₪
הוצאות פיתוח				937,550	₪
סה"כ ללא מע"מ ופיתוח				3,424,801	₪

12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

אומדן שווי הנכס שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים מהסביבה הקרובה תוך מתן התאמות רלוונטיות.

כמו כן הובאו בכלל חשבון השיקולים הבאים:

(1) מיקומו של הנכס ברחובות ברחוב דולינסקי בשוליה המזרחיים של שכונת אושיות בסמיכות לשכונות גני סביון ומקוב במזרח רחובות.
(2) הובא בחשבון מצב שוק המקרקעין ורמת ההיצע לנכסים דומים תוך שימת דגש למועד הקובע.
(3) הובאו בחשבון נתוני התכנון כמפורט בגוף השומה.
(4) השומה נערכה לערך קרקע בבעלות ללא מע"מ וללא פיתוח בשתי חלופות כדלקמן:
א. שווי הקרקע ע"פ זכויות חוזיות ליח"ד 1 בשטח עיקרי של 160 מ"ר.
ב. שווי הקרקע ע"פ תב"ע מאושרת+ פוטנציאל לזכויות עתדיות.

(5) הובאו בחשבון עסקאות מכר בסביבה הקרובה וסמוך למועד הקובע ככל האפשר, בוצעה התאמת מיקום לעסקאות.
(6) חישוב שווי מ"ר מבונה הוערך ע"י ממוצע משוקלל בין נתונים משכונה צמודה לבין נתונים מאותו מיקום, הובאה בחשבון תוספת למגרש פינתי 3% והפחתה בגין קרבה למבנה ציבור תחנות אוטבוס ובניה רוויה בשיעור 10%.
(7) בחישוב השווי בחלופה 1 ניתנה תוספת של 10% בגין פרטיות ליח"ד אחת על מגרש גדול הנהנה מרווחה פרטיות וחצר גדולה.
(8) בחישוב השווי בחלופה 2 –הובא בחשבון שטח מגרש נטו 1,762 מ"ר לאחר הפקעה (עתידית) בהתאם למפת מדידה ולחוות דעת תכנונית שנשלחה למשרדנו מרמ"י כמפורט בגוף השומה.
שווי הקרקע בחלופה זו חושב כדלקמן: 4 יח"ד בשטח של 1200 מ"ר + 2 יח"ד במגרש בשטח 562 מ"ר בכפוף למתן הקלה / תב"ע נקודתית, (2 יח"ד במקום יח"ד 1) , תוך דחיית השווי רק למגרש בשטח 562 מ"ר בשיעור היוון מתאים לשנה (ע"פ מצב הריבית בשוק במועד הקובע) ובקיזוז היטל השבחה.
(9) בחישוב השווי בחלופה 2 הובאה בחשבון הפחתה לגודל 3% בגין עסקה למגרש הכולל מספר יח"ד.
(10) נתנה הפחתה 5% ל – 2 יח"ד פנימיות והובא בחשבון שבילי גישה פנימי במקדם 0.1.
(11) הובאו בחשבון מקדמים אקוולנטים לשטחים השונים.
(12) מקדמי שוליות לשטחים הרלוונטים.
(13) הובא בחשבון שטח החצר והמקדם המתאים לו בכל חלופה.
(14) הובאו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים ובהצמדה למועד הקובע.
(15) השומה בבעלות אינה כוללת מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

- לעניין פוטנציאל לזכויות עתדיות לדעתי הוא מתחלק ל – 3 אפשרויות עיקריות.
א. בטווח הזמן המיידי תוספת יח"ד אחת בחלקה (מ – 5 ל- 6 יח"ד), הובא בחשבון בשומה.
ב. בטווח הזמן הבינוני תוספת 2 יח"ד (מ – 5 ל- 7 יח"ד) כך ששטח קרקע לכל יח"ד יהיה כ- 252 מ"ר, לדעתי תוספת השווי בקיזוז היטל השבחה ודחיה לכל החלקה זניחה.
ג. בטווח הזמן הארוך, כיוון וממול בניה רוויה יתכן וגם בנשוא השומה תיתכן אפשרות כזו בעתיד, אך לדעתי נכון להיום הסיכוי לכך קלוש ולכן הפוטנציאל זניח.

- לעניין התאמה לבעלות כל נתוני ההשוואה פרט לאחד אחרי המועד הקובע להחלטת רמ"י 1370, לגבי אותו נתון (גו"ח 5910/101) בשאילתא שביצעתי להפקת נסח מקוון, נרשם כי החלקה בהליך רישום ולא ניתן להוציא נסח, על הצד הזהיר הנחתי כי החלקה בבעלות פרטית, או שהבעלות נרכשה.

13. נתונים לאמדן השווי

פיתוח נורמטיבי למ"ר ע"פ קווים מנחים מאוקטובר 2008

מרכיב	ערך	למדד מ' לצרכן	מתואם	למועד קובע
קרקע רמה רגילה	104 ₪	1.1049	114.9 ₪	
בנוי רמה רגילה	243 ₪	1.1049	268.5 ₪	

מקור נתונים: מידע נדל"ן / שע"מ

עסקאות בקרקע השוואה ישירה

מס"ד	גוש חלקה ישן	גוש חלקה מגרש	מחיר	תאריך	שטח נמכר	קרקע ליח"ד ללא פיתוח ומע"מ	התאמת מיקום	שווי מתואם	שווי מר"מ
1	3699/13/84	5910/101/84	2,440,000 ₪	20/03/2014	500	1,009,553 ₪	0.9	908,598 ₪	4,023 ₪
2	3699/33	-	970,000 ₪	14/08/2014	250	797,689 ₪	1	797,689 ₪	3,532 ₪
3	3699/33/3	5910/7/3	1,000,002 ₪	27/10/2014	250	823,114 ₪	1	823,114 ₪	3,645 ₪
4	3699/36/189	5910/204/187	1,080,000 ₪	20/11/2014	250	890,909 ₪	0.9	801,818 ₪	3,550 ₪
								ממוצע	**3,687 ₪**

ע"פ הרשום בפלט הנתונים עסקאות 2 ו - 3 צמודות לאזור הישן של שכונת אושיות

זכויות בניה: מגורים א' 150 מ"ר עיקרי ליח"ד, מרתף בתכסית (75 מ"ר), ושטח שרות 50.5 מ"ר

תוכנית עיקריות רח/1/2105, רח/2105, רח/2000/ב/6 לא מאושרת במועד עסקאות ההשוואה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ	הערות
מרתף	75	0.4	30	כולל 13 מ"ר ממ"ד
קומת קרקע	75	1	75	
קומה א'	75	0.95	71.25	
חניה	18	0.35	6.3	
מחסן	7.5	0.55	4.125	
גגונים וסככות	12	0.4	4.8	
חצר	137.5	0.25	34.375	
		סה"כ	225.85	

עסקה באזור הישן

5 תאריך עסקה	23/06/2015
גוש חלקה	3699/459
כתובת	רש"י 3
שטח נמכר כ -	308
מחיר	849,999 ₪
עלות פיתוח	35,392 ₪
יתרה לקרקע	690,345 ₪
שווי מר"מ	2,875.84 ₪
מגרש עורפי *	1.05
שווי מר"מ	**3,020 ₪**

תבע רח/9/74/א', רח/2000/ב/6

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף כולל ממ"ד	77	0.4	30.8
קומת קרקע	77	1	77
קומה א'	77	0.95	73.15
חניה	18	0.35	6.3
מחסן	7.5	0.55	4.125
גגונים וסככות	12	0.4	4.8
חצר	163.5	0.25	40.875
דרך פנימית	30	0.1	3
		סה"כ	240.05

חלקה 459 במועד הביקור



* מדובר בחלקה צרה וארוכה בשטח של כ- 616 מ"ר כאשר במועד העסקה נמכרה מחצית החלקה, לצורך מענה לשאלה איזו מחצית נמכרה נעשה ביקור בנכס ההשוואה בביקור נמצא כי בעורף החלקה מבנה בשלבי סיום (תואם את הזמנים מבחינת מועד העסקה והוצאת היתר בנייה). לאור זאת הגעתי למסקנה כי נמכרה 1/2העורפית.

ממוצע משוקלל

נתון	ערך	יחס	סה"כ
שכונה צמודה	3,687 ₪	80%	2,949.94 ₪
מיקום סמוך	3,020 ₪	20%	603.93 ₪
		שווי מר"מ	3,554 ₪
		יח"ד פינתית	1.03
מבנה ציבור קרבה ל - 2 תחנות אוטבוס, בניה רוויה ממול			0.9
		שווי מר"מ	**3,295 ₪**

14. תחשיבי השווי:

חישוב שווי הקרקע בחלופות המבוקשות

חלופה 1 שווי ע"פ זכויות חוזיות 160 מ"ר ליח"ד

שטח חלקה
1,995

קומה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	160	1	160
חצר עד 500	340	0.25	85
חצר עד 1000	500	0.2	100
יתרת חצר	995	0.1	99.5
		סה"כ	444.5
		שווי מר"מ	₪ 3,295
		פרטיות יח"ד בודדת	1.1
		סה"כ במעוגל	**₪ 1,610,000**

שטח מגרש נטו
1,762

חלופה 2 שווי לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל

שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת , 4 יח"ד -שטח מגרש 1200 מ"ר

קומה	שטח	מקדם	סה"כ	
מרתף כולל ממ"ד	75	0.4	30	
קומת קרקע	75	1	75	
קומה א'	75	0.95	71.25	
מחסן	7.5	0.55	4.125	
סככות	12	0.4	4.8	
חנייה מקורה	18	0.35	6.3	
חצר	168	0.25	41.875	
דרך פנימית	20	0.1	2	ליח"ד עורפית
סה"כ שביל גישה כ- 80 מ"ר		סה"כ	235.4	
		שווי מר"מ	₪ 3,295	
		סה"כ	₪ 775,375	
		שתי יח"ד עורפיות	₪ 1,473,212	הפחתה של 5%
		שתי יח"ד חזיתיות	₪ 1,550,749	
		סה"כ ל - 4 יח"ד	₪ 3,023,961	

בדיקת פוטנציאל זכויות נוספות על הצד הזהיר ל 2 יח"ד על מגרש בשטח 562 מ"ר בעת אישור הקלה / תב"ע אל מול יח"ד אחת

יח"ד 1 במגרש 562

קומה	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף כולל ממ"ד	100.0	0.35	35
יתרת מרתף	40.5	0.2	8.1
קומת קרקע	140.5	1	140.5
קומה א'	140.5	0.8	112.4
מחסן	7.5	0.55	4.125
סככות	12	0.4	4.8
חנייה מקורה	18	0.35	6.3
חצר	322	0.25	80.5
יתרת חצר	62	0.2	12.4
		סה"כ	404.125
		שווי מר"מ	₪ 3,295
		סה"כ	₪ 1,331,414

שתי יח"ד במגרש בשטח 562 מ"ר, יח"ד אחת 281

קומה	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף כולל ממ"ד	70.3	0.4	28.1
קומת קרקע	70.3	1	70.25
קומה א'	70.3	0.95	66.7375
מחסן	7.5	0.55	4.125
סככות	12	0.4	4.8
חנייה מקורה	18	0.35	6.3
חצר	173	0.25	43.3125
		סה"כ	223.6
		שווי מר"מ	₪ 3,295
		סה"כ	₪ 736,746
		שווי ל-2 יח"ד	₪ 1,473,492
היטל השבחה מקורב **			₪ 71,039
שווי בקיזוז היטל השבחה			₪ 1,402,453
שווי המגרש בדחייה לשנה, בשיעור 3% ובניכוי היטל השבחה			**₪ 1,360,379**

** היטל ההשבחה יקבע ע"פ שומת הועדה / שומה מכרעת

שווי המגרש	₪ 4,384,341
הפחתה לגודל עסקה	0.97
סה"כ במעוגל	**₪ 4,250,000**

נכס ל - 6 יח"ד

15. סיכום השומה:

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי המגרש הנדון בחלופות המבוקשות כדלקמן:

חלופה 1: ערך הקרקע לפי זכויות חוזיות ל – 160 מ"ר בסך **1,610,000** ₪ **(מיליון שש מאות ועשרת אלפיים** ₪ **)**

חלופה 2: ערך קרקע עפ"י מלוא זכויות התב"ע מאושרת + פוטנציאל בסך **4,250,000** ₪ **(ארבע מיליון מאתים חמישם אלף** ₪**)**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה להם על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת ממ"י.

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

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז