תאריך עברי:	כ"ב אייר, תשפ"ה
תאריך לועזי:	20 מאי, 2025
מס' תיק רמ"י:	207058225
מספרינו (אופק):	51381
לקביעת שכ"ט:	10.94 יח' שומה

לכבוד:

גב' שירן בוציוקלר,
צוות חוזים לדורות
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: shiranb@land.gov.il

מר ארן חיון,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
התקומה 24, תל אביב
בדוא"ל: eranhayoun2023@gmail.com

גב' רחל פרנקו,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
אריאל שרון 4, גבעתיים
בדוא"ל: rafranco@walla.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], משק מס' 1030[2], גוש 3741 חלקה 27, בית עובד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 08/01/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי רכישה ודמי שימוש, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח 1.282 דונם.

ב. אומדן שווי 1 מ"ר עיקרי.

ג. אומדן שווי 1 מ"ר שטחי שירות.

ד. אומדן שווי 1 מ"ר משרדים.

1.2 חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר ארן חיון בשומה מיום 27/06/2024 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב' רחל פרנקו מיום 03/12/2024 – **להלן: " המשיג".**

1.3 בתאריך 04/02/2025 התקיים דיון בפלטפורמת "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 05/02/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19/02/2025.

1.4 עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על היקף הפוטנציאל התכנוני ומקדמי ההתאמה הנדרשים.

---

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

[2] עפ"י תכנית בר/5/147

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3741
חלקה:	27
שטח חלקה (רשום):	1,282 מ״ר
מגרש:	נחלה מס׳ 1030 עפ״י תכנית בר/5/147
שטח קרקע נישום:	1,282 מ״ר
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה
כתובת עירונית:	רח׳ ההתיישבות, בית עובד

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 27/06/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח״מ ביום 15/05/2025.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלקה 27 בגוש 3741, מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב ההתיישבות בתחום המושב בית עובד.

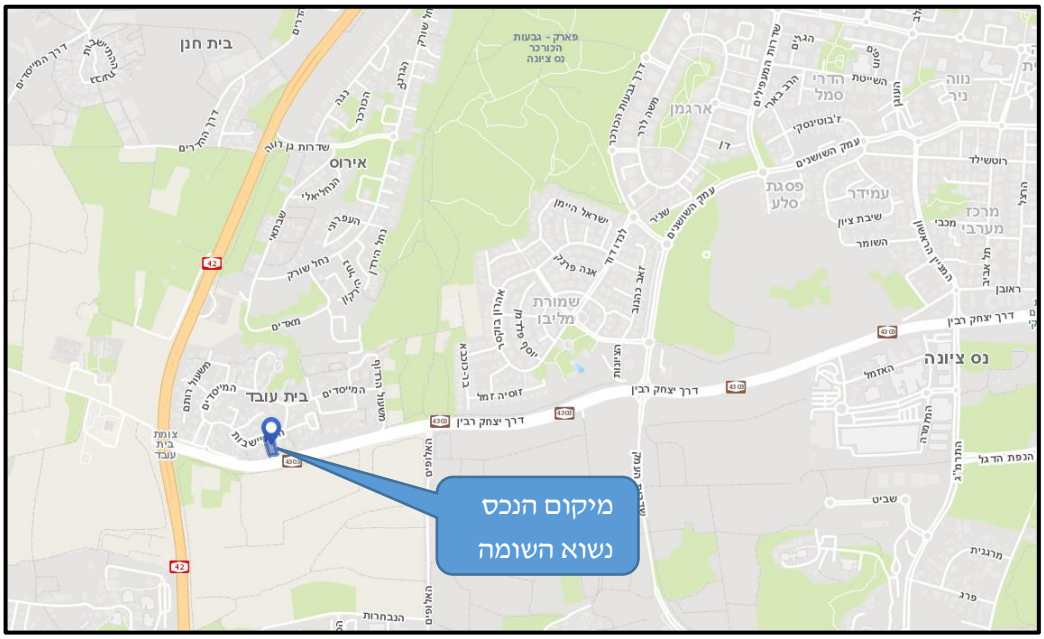
6.1. הסביבה:

מושב בית עובד הינו מושב עובדים המצוי בתחום המועצה אזורית גן רווה. המושב ממוקם מזרחית לכביש 42, דרומית ובצמוד ליישוב הקהילתי אירוס, ממערב לעיר נס ציונה ובקרבת המושבים עיינות, בית חנן ונטעים.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע וכולל נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס חלקי וכולל כבישים מאספלט, תאורה, תשתיות מים וביוב, אך ללא מדרכות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הכוללת חזית לרחוב ההתיישבות בקצהו הדרומי של המושב בית עובד.

רחוב ההתיישבות הוא רחוב פנימי, המתכנס בצידו הצפוני והמערבי לרחוב המייסדים המהווה את הכניסה הדרומית למושב.

חלקה 27 הינה בצורה רגולרית-מלבנית ושטחה הרשום הוא 1,282 מ"ר. לחלקה חזית צפונית באורך של כ-25 מ' לרחוב ההתיישבות ועומקה הממוצע כ- 51 מ'.

טופוגרפית המגרש כוללת שיפוע קרקע מכיוון מצפון לדרום.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון קיים מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק ומבני עזר נוספים.

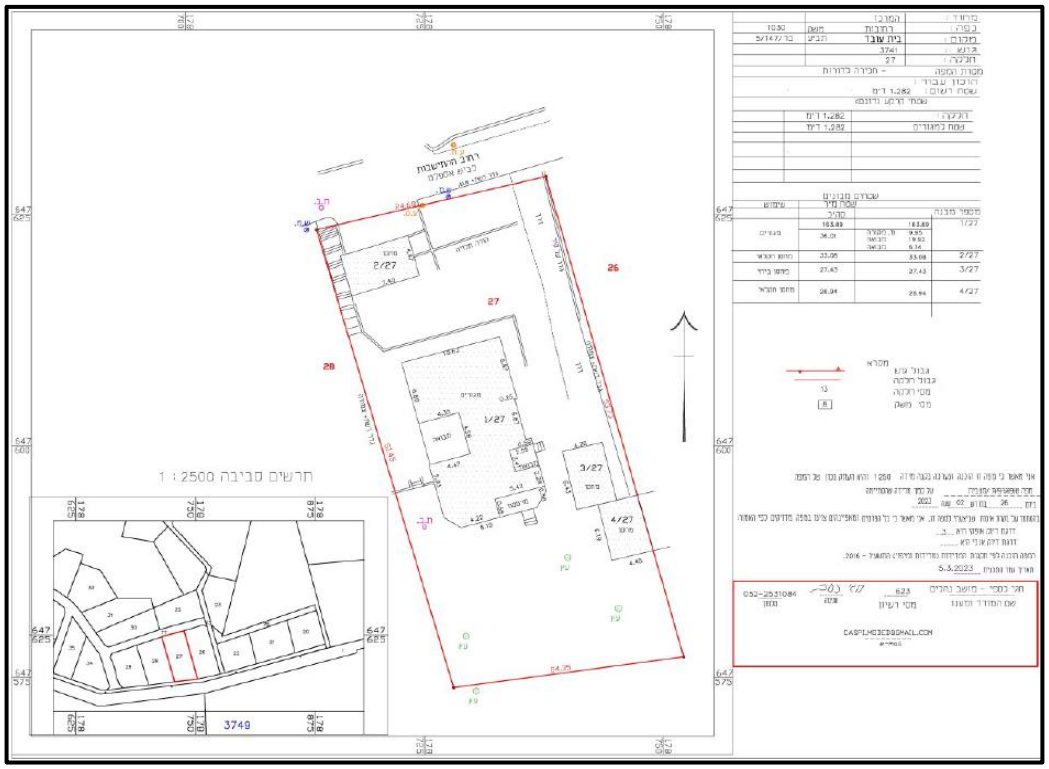
גבולות הנכס:

מזרח/מערב:	משקים חקלאיים.
צפון:	חזית לרחוב ההתיישבות.
דרום:	כביש מס' 4303 המהווה כביש ראשי המקשר בין העיר נס ציונה ממזרח לכביש מס' 42 ממערב (צומת בית עובד).

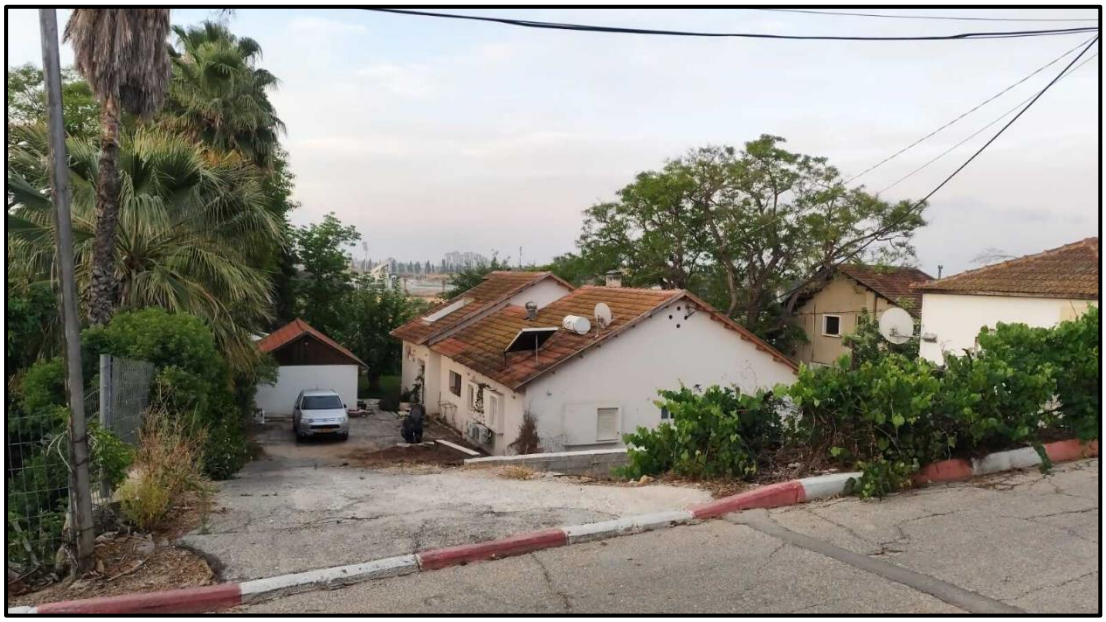
תצ"א מתוך אתר GOVMAP (הסימון להמחשה):



להלן המגרש נשוא ההכרעה על פי תשריט שהועבר מרמ"י:



חזית הנכס לרחוב ההתיישבות – מבט מכיוון צפון



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 23/04/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3741 חלקה 27
שטח רשום:	1,282 מ״ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
חכירות:	חכירה ראשית על הנכס בשלמות לטובת שקד משה מיכאל עד ליום 31/03/3033
הערות:	הערת אזהרה (סעיף 126) לטובת שמחה אורן ושמחה מירב דקלה

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם מידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר מועצה האזורית שורקות חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
ברר/147	3748	04/03/1990	תוכנית לצורכי הסדר רישום למושב בית עובד
ברר/2020	5913	05/02/2009	תוכנית שינוי מתאר מקומית
ברר/309	6203	23/02/2011	הנחיות תכנוניות להקמות בריכות שחיה
ברר/5/147	6203	23/02/2011	תוכנית מתאר מפורטת
ברר/מק/3/309	6565	19/03/2013	בריכות שחיה - שינוי בקווי בניין

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד הקובע לשומה:

סיכום זכויות הבניה המאושרות נכון למועד הקובע	
גודל מגרש מינימאלי	750 מ"ר
מס' קומות	2
מס' יח"ד	3 יח"ד בשני מבנים
זכויות בניה	סה"כ 450 מ"ר. שטח יח"ד לא יעלה על 220 מ"ר.
שטח שירות (מבני עזר)	עד 65 מ"ר ל- 3 יח"ד + 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד
קווי בנין	צידי 4 או 3 מ' ע"פ המסומן בתשריט, צידי 3 מ', אחורי 5 מ'.
בריכה	שטח הבריכה יהיה עד 12% משטח המגרש הפנוי.

8.3. הפוטנציאל התכנוני:

מבדיקה שערכנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו –

- תוספת יח"ד נוספת ופיצולה עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- תוספת שטחי בניה במסגרת הקלה כמותית (6%) משטח חלקת המגורים.

8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתו"ב "שורקות" אותרו על ידנו היתרי הבנייה הבאים:

- היתר בניה מס' 500010 שניתן בתאריך 25/10/1950 בו נתבקש: "מגורים – הוספת חדר לבנין קיים".
- היתר בניה מס' 2807 שניתן בתאריך 16/08/1981 בו נתבקשו: החלפת גג, הקמת מקלט, תוספת מגורים- חדר מגורים, חדר אוכל ומזווה. שטח הבניה המבוקש למגורים – 54.03 מ"ר, לגג – 102.2 מ"ר ומקלט בשטח 7.28 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2871 שניתן בתאריך 19/01/1982 בו נתבקשה: "תוספת מגורים – הגדלת סלון והקמת מרפסת סלון. שטח בניה מבוקש: 10.05 מ"ר."

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאית המשיג
א'	₪ 8,694,540	₪ 5,154,000
ב'	₪ 8,925	₪ 8,000
ג'	₪ 4,463	₪ 3,200
ד'	₪ 3,309	₪ 3,309

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך שמאי המשיבה על עסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה של המושב נטעים ולצורך קביעת שווי מ״ר מבונה משרדים על נתוני שכירות מהמושבים גני יוחנן, כפר בילי״ו, אחיסמך, גבעת ברנר, בני ראם, כפר דניאל, יד בנימין וחפץ חיים. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

מגורים

- עסקת מכר מתאריך 30/03/2023 בגו״ח 3739/240 למגרש בשטח של 498 מ״ר הכולל מבנה בשטח של 155 מ״ר. התמורה בעסקה – 7,915,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם בסך 14,913 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 01/06/2022 בגו״ח 4069/71 למגרש בשטח של 451 מ״ר הכולל מבנה בשטח של 236 מ״ר. התמורה בעסקה – 7,850,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם בסך 14,573 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 24/05/2022 בגו״ח 3739/282 למגרש בשטח של 507 מ״ר הכולל מבנה בשטח של 244 מ״ר. התמורה בעסקה – 6,200,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם בסך 10,328 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 09/09/2021 בגו״ח 4069/51 למגרש בשטח של 491 מ״ר הכולל מבנה בשטח 240 מ״ר. התמורה בעסקה – 7,180,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם בסך 12,678 ₪.

משרדים

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה משרדים הסתמך שמאי המשיבה על תשעה נתוני היצע למשרדים במושבים גני יוחנן, כפר בילי״ו, אחיסמך, גבעת ברנר, בני ראם, כפר דניאל, יד בנימין וחפץ חיים בשטח 42 – 400 מ״ר בהם נתבקשו דמי שכירות ממוצעים של 72.8 ₪ למ״ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות למגורים כולל פיתוח ומע״מ למועד הקובע הינו 10,500 ₪/מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם[3].
- באומדן חלופות א׳, ב׳ ו- ג׳ הובא בחשבון מקדם התאמה לנחלה 0.85 המגלם את היקף העסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש ומרכיב הפרטיות.
- באומדן חלופה א׳ הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני לתוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח אזור המגורים בנחלה.
- באומדן חלופה א׳ הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח״ד אחת מעבר ליח״ד המותרות עפ״י תב״ע. הובא בחשבון מימדי החלקה המבטאים את האפשרות כי שתי יח״ד יבנו בחזית ושתי יח״ד יבנו בעורף (אחת

[3] בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: התאמה למיקום– 0.9; התאמה לזמן- 1.06 – 1.14; התאמה לבעלות– 0.97 (חילוק).

במסגרת התב"ע והשנייה במסגרת הפוטנציאל). בהתאם לכך ניתנה הפחתה לפי מקדם 0.92 בגין בניה בעורף החלקה ליח"ד הרלוונטיות. כמו כן, הובאה בחשבון דחייה לשלוש שנים בשיעור היוון 5% המבטאת את הזמן הסביר לאישור תכנית לתוספת יח"ד.

- בהתאם להוראות פרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם מסמך מיום 28/05/2023 בעניין עלויות פיתוח בשומת הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א'			
מגרש בשטח של 1,282 מ"ר			
סוג שטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	75.00	1.00	75.00
עיקרי קומה א' יח"ד 1	75.00	1.00	75.00
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	75.00	1.00	75.00
עיקרי קומה א' יח"ד 2	75.00	1.00	75.00
עיקרי קומת קרקע יח"ד 3	75.00	0.92	69.00
עיקרי קומה א' יח"ד 3	75.00	0.92	69.00
ממ"דים יח"ד 1,2	24.00	0.75	18.00
ממ"ד יח"ד 3	12.00	0.69	8.28
הקלה 6% מהשטח הצהוב	76.92	1.00	76.92
מבנה עזר	65.00	0.50	32.50
בריכות שחיה	100.00	0.35	35.00
יתרת חצר עד 1000 מ"ר	779.08	0.25	194.77
סה"כ שטח אקווי'			803.47
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,500
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,170,970
תוספת שווי בגין פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,523,570
סה"כ שווי המגרש לפי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ			₪ **8,694,540**

תחשיב פוטנציאל יח"ד נוספת			
סוג שטח	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקווי'**
עיקרי קומת קרקע	120.00	1.00	120.00
עיקרי קומה א'	60.00	1.00	60.00
מרתף עיקרי	90.00	0.50	45.00
מרתף שרות	30.00	0.40	12.00
ממ"ד	12.00	0.75	9.00
חניה	18.00	0.35	6.30
הפסד שטח חצר	-150.00	0.25	-37.50
סה"כ תוספת שטח אקווי'			214.8
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,500
מקדם התאמה ליחידה עורפית			0.92
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי יח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,763,723
בדחייה למימוש 3 שנים בשיעור היוון של 5%			₪ **1,523,570**

חלופה ב'			
סוג שטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
מ"ר עיקרי	1.00	1.00	1.00
סה"כ שטח אקווי'			1.00
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,500
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 8,925**

חלופה ג'			
סוג שטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
מ"ר שרות	1.00	0.50	0.50
סה"כ שטח אקווי'			0.50
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,500
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 4,463**

חלופה ד'	
ממוצע מבוקש למשרדים	₪ 72.80
בהפחתה למו"מ לפי מקדם 0.90	₪ 65.52
דמ"ש שנתי	₪ 786
בהיוון לפי שיעור היוון של 7.7%	₪ 10,210
בהפחתת יזמות 20%	₪ 8,509
עלויות בנייה ללא פיתוח	₪ 5,200
שווי מ"ר מבונה משרדים כולל פיתוח	**₪ 3,309**

9.3. סיכום שומת שמאית המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[4]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על עסקאות השוואה לבתי מגורים בשכונת האירוס שמצפון לבית עובד ופסיקות שמאים מכריעים לנכסים בבניה נמוכה בנס ציונה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- עסקת מכר מתאריך 12/12/2021 לבית מגורים בשכונת האירוס בגו"ח 3741/357 (בית עובד) הכוללת מגרש בשטח 503 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים בשטח 335 מ"ר. התמורה בעסקה – 7,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 8,226 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 25/10/2022 לבית מגורים בשכונת האירוס בגו"ח 3741/371 (בית עובד) הכוללת מגרש בשטח 500 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים בשטח 323 מ"ר. התמורה בעסקה – 7,800,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 10,205 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 12/02/2024 לבית מגורים בשכונת האירוס בגו"ח 3741/314 (בית עובד) הכוללת מגרש בשטח 508 מ"ר עליו בנוי בית מגורים בשטח 383 מ"ר. התמורה בעסקה – 8,600,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,814 ₪.
- השמאי המכריע חיים מסילתי קבע בגו"ח 3850/198 בנס ציונה למועד קובע 21/02/2024 שווי מ"ר מבונה של 11,000 ₪ .
- השמאי המכריע בועז קוט קבע בנס ציונה בגו"ח 3673/564 שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪ למועד קובע 29/11/2023.
- השמאית המכריעה יעל הרון קבעה בנס ציונה בגו"ח 3846/456 שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪ למועד קובע 28/08/2021.
- השמאי המכריע ברק שוורצברד קבע בנס ציונה בגו"ח 3842/64 שווי מ"ר מבונה בסך 8,925 ₪ למועד קובע 19/04/2023.
- השמאי המכריע חיים מסילתי קבע בנס ציונה בגו"ח 3637/591 שווי מ"ר מבונה בסך 10,200 ₪ למועד קובע 30/08/2023.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות למגורים כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 10,000 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם[5].
- הובא בחשבון כי החלקה גובלת מדרום בכביש סואן מס' 4303 המהווה מטרד בשל הרעש הנגרם כתוצאה מהתנועה הערה של כלי הרכב העוברים בו וכי החלקה נמוכה ממפלס הכביש בשיפוע הולך ויורד לכיוון העורף בהפרשי מפלסים של עד 5 מ' מהחזית. לפיכך, ניתן מקדם התאמה למיקום ומצבה הטופוגרפי של החלקה בשיעור של 0.8, בדומה למקדם שניתן בשומת רמ"י.
- באומדן חלופה א' הובא בחשבון כי בשל גודלו של המגרש אין כל סבירות להקים יח"ד רביעית בנחלה. משכך, לא הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד.

---

[4] בשומת המשיג לא צוינו נתוני ההשוואה לשווי שטחי משרדים. שווי חלופה ד' נקבע בהתאם לשומת המשיבה.

[5] בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן – 1-1.2.

- באומדן חלופה א' הובא בחשבון כי אישור הקלה אינה זכות מוקנית אלא מותנת באישור הועדה ולאחר הליך של פרסום ההקלה לפי סעיף 149, שמיעת התנגדויות וכו'. משכך יש להביא בחשבון מקדם לזכויות מוקנות שאין וודאות באישורן וכמו כן את שוליות תוספת השטח.
- באומדן חלופה א' הובא בחשבון מקדם הפחתה בשל מגבלת הסחירות ביחידות כולל יח"ד לבן ממשיך ולדור שלישי ונכד. מקדם ההפחתה חושב בהתאם לשומות מכריעות לפי תיקון 84 בסביבת הנכס[6].
- הובא בחשבון כי הבינוי המיטבי למגורים במושב הינו ברובו בקומה אחת כפי שנבנים מרבית המבנים במושב ולא 75 מ"ר לקומה כפי שהובא בשומת המשיבה.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א'				
	שטח בנייה	**מקדם מגבלת סחירות**	**מקדם שטח**	**שטח אקווי'**
שטח החלקה: 1,282 מ"ר				
יח"ד ראשונה				
שטח עיקרי	200	1	1	200
ממ"ד	12	1	1	12
מבנה עזר	25	1	0.4	10
יח"ד שנייה				
שטח עיקרי	200	0.7	1	140
ממ"ד	12	0.7	1	8.4
מבנה עזר	25	0.7	0.4	7
יח"ד שלישית לדור שלישי				
שטח עיקרי	50	0.65	1	32.5
ממ"ד	12	0.65	1	7.8
מבנה עזר	15	0.65	0.4	3.9
הקלה 6%	76.92	0.8	0.8	49.23
בריכה וחצר לכל היחידות				
בריכה	90	0.8	0.35	25.2
חצר	741	0.8	0.25	148.2
סה"כ				644.23
שווי מ"ר מבונה				₪ 10,000
סה"כ שווי				₪ 6,442,300
הפחתה למיקום בצמוד לכביש 4304 ומצבו הטופוגרפי של המגרש			**0.8**	₪ **5,153,840**

[6] בשומת המשיג צוינו השומות המכריעות הבאות: שומתה של הגב' אוולין דווידזון שמאמה בגו"ח 2650/12; שומתה של הגב' דנה שיחור בגו"ח 3741/13,83; שומתו של מר מישל אשור בגו"ח 7341/7; שומתו של מר ברק שוורצברד בגו"ח 7341/32,33,85;

חלופה ב'		
סוג שטח	שטח במ"ר	סה"כ שווי
עיקרי	1.00	₪ 8,000

חלופה ג'		
סוג שטח	שטח במ"ר	סה"כ שווי
שירות	1.00	₪ 3,200

חלופה ד'		
סוג שטח	שטח במ"ר	סה"כ שווי
משרדים	1.00	₪ 3,309

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 04/02/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **מאפייני הנכס** – החלקה בעלת צורה צרה וארוכה ונמצאת ברחוב ההתיישבות. מיקום החלקה נחות יחסית לשאר הישוב, בחלקו הדרומי של המושב. כמו כן, החלקה גובלת בכביש 4303. הכביש סואן עם תנועת כלי רכב רבה המהווה מטרד. בנוסף, לחלקה שיפוע קרקע הכולל הפרש גובה של חמישה מטרים.
- **הפוטנציאל התכנוני** – שטח חלקה א' הוא 1,282 מ"ר שזה נחשב מגרש קטן יחסית. הניצול המקסימלי האפשרי הוא שתי יחידות דיור ויחידת הורים. עפ"י מפת מדידה אורך החלקה המוצהר הוא 52 מ' ורוחבה 24 מ'. קווי הבניין באורך הם 6 מ', בחזית 4 מ' וצידי 4 מ'. בהתחשב במגבלת קווי הבניין נותר אורך של 42 מ'. על החלקה ייבנו שני מבנים – מבנה אחד בחזית ואחד בעורף. המרחק המינימלי בניהם הוא 5 מ'. ע"פ הניצול המיטבי מיקום הבריכה יהיה בין שני הבניינים בשטח 90 מ"ר. המרחק בין הבניינים הנותר הוא 10 מטרים – 6 מ' בגין הבריכה ועוד 4 מ' מרחק מהבניין לבריכה. לאחר כל ההפחתות נשאר אורך לחלקה בגודל 32 מטרים (10-10-52), כלומר 16 מטר אורך לכל מבנה. כיום קיים מבנה במידות 16.5 מטר אורך ורוחב של כ 10 מטרים ובנוי במרכז החלקה. שתי יחידות הדיור בתוספת יחידת ההורים ובתוספת ההקלה כוללות בינוי של 628 מ"ר על חלקה בשטח 1,282 מ"ר ונחשב להיקפי בנייה גדולים מאוד ביחס לשטח המגרש. ניתן לראות כי במגרש 1045 ששטחו 2,427 מ"ר ניתן היתר להקמת 2 יח"ד ויחידת הורים. מגרש זה בשטח כפול מהמגרש הנישום וניתן לראות שהבריכה ממוקמת במרכז המגרש. מכאן שאין אפשרות לנצל ולמקם יחידה רביעית ולמעשה לא קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד. יודגש כי פוטנציאל הוא דבר שצריך להוכיח ואסור לקבוע שהוא קיים כעובדה. כל עוד הפוטנציאל לא מוכח אין לו שווי.
- **מקדם אי סחירות**[7] – מפנה לשומה מכרעת של דנה שיחור למגרש 1040. בנכס זה שני המבנים נבנו בקומת הקרקע ובניהם קיימים מרווחים גדולים. בנכס זה חושב מקדם אי סחירות 0.7 בגין יחידת הדיור השנייה. בהתאם לשומה מכרעת של אוולין דוידזון שמאמה שנערכה לחלקה 12 בגוש 2650 נקבע שווי מ"ר מבונה

[7] בתגובה לטענה זו הוער על ידי החת"מ כי עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים אין להביא בחשבון הפחתה בגין רצף בין דורי ולכן נראה כי לכאורה לא נכון להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי סחירות. שמאית המשיג התבקשה להתייחס לכך.

למגורים בשווי של 8,600 ₪ למועד קובע 09/06/2023 ונקבע מקדם 0.75 בגין אי סחירות בנחלה. שומה זו רלוונטית לנכס שלנו מפני שהיא בעלת מאפיינים ומיקום דומה.

- **ערכי שווי -** בנס ציונה נקבעו בשומות מכריעות שווים למ״ר מבונה בין 8,925 - 11,000 ₪ למ״ר. מדובר בעיר ולא במושב ורמת המחירים גבוהה יותר. בשכונת האירוס היוקרתית הנמצאת מצפון לבית עובד מתקבלים שוויים שבין 7,814 ₪ - 10,205 ₪ למ״ר. כאשר עושים התאמה למיקום מתקבל שווי של 10,000 ₪ למ״ר.
- **הקלות** – הקלות הן זכויות מותנות ולכן אי אפשר לחשב תוספת שווי להקלות במקדם מלא. על זכויות אלה יש שוליות וצריך להביא זאת בחשבון.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **הנחות בבסיס השומה** - צריך לעשות הבחנה בין שומות לצורכי היטלי השבחה ובין שומות שנערכות במסגרת רמ״י. בשומה לרמ״י השומה נערכת בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה ולכן הטענות הקשורות לגבי מיקום המבנה הקיים ואופן בנייתו אינן רלוונטיות לנשוא השומה. בנוסף לכך, בשומות לרמ״י השווי נגזר משווי של בעלות פרטית מלאה ולכן לא אין להביא בחשבון מגבלת סחירות בגין מגבלת הרצף הדורי.
- **ערכי שווי** – ברוב ההחלטות בעיון חוזר נהוג להשתמש בעסקאות השוואה ממושבים בלבד הכוללות את אותם המאפיינים ולכן השימוש שנעשה בשומת ההשגה בערכי שווי מעסקאות בעיר אינה רלוונטית לענייננו.
- **הפחתות -** הובאה הפחתה של 20% המגלמת את המטרד מהכביש ושאר המטרדים בנכס.
- **פוטנציאל** – ניתן לראות שניתן לנצל את כלל הזכויות בתב״ע וגם את הפוטנציאל התכנוני לתוספת יח״ד ניתן לעשות זאת בבינוי של ארבע יחידות דיור בשלושה מבנים שונים. מבנה אחד בחזית ושני מבנים נוספים עורפיים עם שביל גישה. במושב נווה ירק יש החלטות והכרעות הנוגעות לחלקות מגורים בשטחים הדומים לחלקה הנישומה. כאשר בוחנים את הפוטנציאל צריך לבדוק שני דברים - האם קיים פוטנציאל והאם הוא ניתן למימוש בפועל מבחינה תכנונית ופיזית. במקרה הנדון יש בסיס לפוטנציאל ואין מניעה תכנונית. יוער כי במטה יהודה יש אפשרות להוסיף יח״ד שלישית בקומה א׳.
- **בחינת הסבירות -** קיימת עסקה בנכס הנישום אך עסקה זו ישנה ונערכה בשנת 2018 בעוד שהמועד הקובע 27/06/2024. בעסקה נקבעה תמורה בסך 5.7 מיליון ₪. בזמן הזה נחלות הכפילו את השווי שלהם. בנוסף לכל, השווי שנקבע בשומת ההשגה יותר נמוך אפילו מעסקת המכר הישנה ולכן השווי שנקבע בהשגה אינו סביר.

9.4.3. <u>התייחסות המשיג לטענות המשיבה:</u>

השווי בשומת ההשגה נובע מהפעלת מקדמים. השווי מ״ר מבונה אליו הגיע שמאי רמ״י, קרוב מאוד לשווי מ״ר מבונה בשומת ההשגה. עיקר המחלוקת והשוני בערכי השומה נובע בעיקר מהפוטנציאל התכנוני.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על היקף הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון ועל הבאתו בחשבון של מקדם מגבלת סחירות באומדן חלופה א'.

בעוד שבשומת המשיבה הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד, טוענת שמאית המשיג כי בשל שטחה הנמוך של חלקת המגורים בנחלה הנדונה לא קיים פוטנציאל מוחשי לתוספת יח"ד.

איני מקבל את טענת שמאית המשיג בעניין זה. אני סבור כי חרף שטחה הקטן יחסית של חלקת המגורים בנחלה הנדונה, ניתן לתכנן, תחת מגבלות מסוימות, יח"ד נוספת בנחלה אשר תשביח את שוויה הכולל. אין חולק כי שטחה המצומצם יחסית של חלקת המגורים גורם לאילוצים תכנוניים אשר יש להביאם בחשבון. בהתאם לכך, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למאפייני הנכס המגלם הן את השפעת המטרדים החיצוניים לנכס (צמידות לכביש ראשי) ואת השפעת המאפיינים האינהרנטיים של הנכס (צורתו, שטחו וטופוגרפית הקרקע), מקדם התאמה לעורפיות לשתי יח"ד (יח"ד מוקנית ויח"ד פוטנציאלית) ומקדם צפיפות ליח"ד הפוטנציאלית המשקף את הפגיעה ברווחת יתר יח"ד כתוצאה מהגדלת הצפיפות בנחלה.

בהתייחס לטענת שמאית המשיג כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת סחירות של יח"ד בנחלה – איני מקבל טענה זו. על פי סעיף 7.4 לפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, אין להביא בחשבון בשומה לצורך דמי רכישה מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דורי בנחלה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. הפוטנציאל התכנוני

כאמור לעיל, הובא בחשבון על ידי כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו:

- תוספת יח"ד נוספת ופיצולה עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בדחייה לארבע שנים בשיעור היוון של 5%. כאמור, באומדן הפוטנציאל לתוספת יח"ד הובא בחשבון על ידי מקדם עורפיות בשיעור 0.92 וכן מקדם צפיפות בשיעור 0.95 המשקף את הפגיעה ברווחת יתר יח"ד בנחלה כתוצאה מתוספת יח"ד בשל צורתה ושטחה של הנחלה הנדונה.
- תוספת שטחי בניה במסגרת הקלה כמותית (6%) משטח חלקת המגורים. באומדן תוספת הזכויות הובא בחשבון על ידי דחיה לשנה אחת בשיעור היוון של 5% וכן גריעת שטח החצר.

בהתאם להוראות פרק כ"ט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בתחשיב השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

10.2.2. מקדם התאמה לנחלה

בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון על ידי מקדם ההתאמה לנחלה בשיעור 0.85, המשקף התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף ובינוי.

10.2.3. <u>מקדם התאמה למאפייני הנכס</u>

כאמור, בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למאפייני הנכס בשיעור 0.8 המגלם את מיקומו של הנכס בצמוד לכביש ראשי, את צורת הנכס ושטחו וכן את טופוגרפית הקרקע המדרונית.

10.2.4. <u>הבינוי המיטבי בנכס הנדון</u>

אני מקבל את עמדת שמאית המשיג כי הבינוי השכיח בנחלות הינו בינוי חד קומתי וזאת בשל שטח הקרקע הנרחב המאפיין את מרבית חלקות המגורים בנחלה. עם זאת, במקרה הנדון לאור שטח הקרקע המצומצם, אני סבור כי הבינוי המיטבי הינו בחלוקה לשתי קומות. ההתאמה בשל האילוץ הנובע מבינוי זה מגולמת במקדם ההתאמה למאפייני הנכס המפורט לעיל.

10.2.5. <u>מקדם התאמה לזמן</u>

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 6% לשנה.

10.2.6. <u>הוצאות הפיתוח הסביבתי</u>

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח. היות וקיים שוני בפוטנציאל התכנוני שהובא בחשבון על ידי לעומת שומת המשיבה, להלן חישוב הוצאות הפיתוח לחלופה א' על פי ערכי הבסיס שבשומת המשיבה ובהתאמה לעקרונות שומת ההכרעה:

<u>עלויות פיתוח חלופה א' - שטח עפ"י תב"ע</u>

סה"כ שטח עיקרי + שרות על קרקעי ללא בריכות שחיה	624.07
סה"כ שטח מבונה במ"ר	624.07
עלות בסיס לשטח במ"ר	375.00
סה"כ יתרת שטח מבונה לחישוב תוספת	249.07
סה"כ עלות פיתוח למ"ר מבונה מעל 375 מ"ר	₪ 162.00
סה"כ עלות פיתוח לשטח מבונה מעל 375 מ"ר	₪ 40,350
רמה בסיסית פיתוח בסיס למגרש בשטח של עד 2.5 דונם בבינוי 375 מ"ר	₪ 138,000
עלות פיתוח למגרש עד 2.5 דונם לפי בינוי חלופה א' כולל מע"מ	₪ **178,350**

<u>עלות פיתוח יח"ד נוספת</u>

סה"כ שטח עיקרי + שרות על קרקעי ללא בריכות שחיה ומרתפים	343.33
סה"כ שטח מבונה במ"ר	343.33
סה"כ עלות פיתוח למ"ר מבונה מעל 375 מ"ר	₪ 162.00
סה"כ עלות פיתוח ליח"ד שלישית	₪ 55,619
בדחייה למימוש 4 שנים בשיעור היוון של 5%	₪ **45,758**

סה"כ עלות פיתוח חלופה א' כולל מע"מ	₪ **224,108**
בהצמדה למדד למועד הקובע	₪ **235,358**

10.2.7. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. ערכי שווי למגורים (מקור - מערכת מידע נדל"ן)

היות ולא אותרו על ידי נתוני השוואה רלוונטיים מהמושב בית עובד הובאו בחשבון על ידי נתוני מהיישוב אירוס הצמוד אליו. בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	שנת בניה	תמורה מדווחת	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	28/02/2024	3741/260	506	425.96	2024	₪ 10,100,000	₪ 12,323	1.02	₪ 12,566
2	26/02/2024	3741/516	259			₪ 4,500,000	₪ 15,590	1.02	₪ 15,902
3	12/02/2024	3741/314	507	383.39	2018	₪ 8,600,000	₪ 10,883	1.02	₪ 11,127
4	13/06/2023	3741/535	453			₪ 5,800,000	₪ 11,180	1.06	₪ 11,878
5	22/06/2022	3741/359	506	370.35	2021	₪ 8,900,000	₪ 10,974	1.12	₪ 12,302
6	08/03/2022	3741/360	505	337.15	2013	₪ 8,100,000	₪ 11,164	1.14	₪ 12,709
							התאמה לנחלה		0.85
							התאמה למאפייני הנכס (צמידות לכביש ראשי, צורת מגרש וטופוגרפיה)		0.80
							שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם כולל מע"מ ופיתוח ללא חריגים (מס"ד 2)		**₪ 8,239**

ניתוח עסקה מס"ד 1	
שטח מגרש (במ"ר)	506
שטח בנוי (במ"ר)	425.96
תמורה בעסקה	₪ 10,100,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 9,619,048
עלויות בניה	₪ 4,259,600
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 5,359,448**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	27.7	0.9	24.93
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	40	0.5	20
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ"ר	100	0.6	60
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	95	0.4	38
בריכת שחייה	37.32	0.35	13.062
חצר עד 500 מ"ר	267.68	0.25	66.92
יתרת חצר	6	0.2	1.2
סה"כ שטח אקווי'			434.9
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 12,323**

ניתוח עסקה מס״ד 2	
שטח מגרש (במ״ר)	259
תמורה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	**4,500,000 ₪**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח עיקרי עילי	168.35	1	168.35
ממ״ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.5	9
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ״ר	100	0.6	60
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	5	0.4	2
חצר עד 500 מ״ר	154	0.25	38.5
סה״כ שטח אקווי׳			288.7
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			**15,590 ₪**

ניתוח עסקה מס״ד 3	
שטח מגרש (במ״ר)	507
שטח בנוי (במ״ר)	383.39
תמורה בעסקה	8,600,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	8,190,476 ₪
עלויות בניה	3,450,510 ₪
יתרה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	**4,739,966 ₪**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח עיקרי עילי עד 200 מ״ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	28.15	0.9	25.335
ממ״ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	40	0.5	20
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ״ר	100	0.6	60
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	95	0.4	38
בריכת שחייה	37.44	0.35	13.104
חצר עד 500 מ״ר	267.56	0.25	66.89
יתרת חצר	7	0.2	1.4
סה״כ שטח אקווי׳			435.5
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			**10,883 ₪**

ניתוח עסקה מס״ד 4	
שטח מגרש (במ״ר)	453
תמורה לקרקע כולל מע״מ ופיתוח	**5,800,000 ₪**

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח עיקרי עילי	294.45	1	294.45
ממ״ד	24	0.9	21.6
שטחי שירות עיליים	36	0.5	18
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ״ר ליח״ד	200	0.6	120
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	10	0.4	4
חצר עד 500 מ״ר ליח״ד	243	0.25	60.75
סה״כ שטח אקווי׳			518.8
שווי מ״ר מבונה אקווי׳			**11,180 ₪**

ניתוח עסקה מס"ד 5	
שטח מגרש (במ"ר)	506
שטח בנוי (במ"ר)	370.35
תמורה בעסקה	₪ 8,900,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 8,476,190
עלויות בניה	₪ 3,703,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 4,772,690**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	27.7	0.9	24.93
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	40	0.5	20
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ"ר	100	0.6	60
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	95	0.4	38
בריכת שחייה	37.32	0.35	13.062
חצר עד 500 מ"ר	267.68	0.25	66.92
יתרת חצר	6	0.2	1.2
סה"כ שטח אקווי'			434.9
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 10,974**

ניתוח עסקה מס"ד 6	
שטח מגרש (במ"ר)	505
שטח בנוי (במ"ר)	337.15
תמורה בעסקה	₪ 8,100,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 7,714,286
עלויות בניה	₪ 2,865,775
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 4,848,511**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	27.25	0.9	24.525
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	40	0.5	20
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ"ר	100	0.6	60
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	95	0.4	38
בריכת שחייה	37.2	0.35	13.02
חצר עד 500 מ"ר	267.8	0.25	66.95
יתרת חצר	5	0.2	1
סה"כ שטח אקווי'			434.3
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 11,164**

10.3.2. ערכי שווי למשרדים (מקור – מערכת BMBY)

תאריך	ישוב	שטח בנוי	סה"כ דמ"ש חודשי	דמ"ש חודשי למ"ר
09/06/2024	גבעת ברנר	322	₪ 16,744	₪ 52.0
23/08/2023	כפר דניאל	275	₪ 16,500	₪ 60.0
11/04/2023	חדיד	55	₪ 4,000	₪ 72.7
13/02/2023	כפר דניאל	290	₪ 20,000	₪ 69.0
07/09/2023	משמר דוד	50	₪ 3,000	₪ 60.0
			דמ"ש חודשי ממוצעים	₪ 62.7
			התאמה למו"מ	0.95
			סה"כ דמ"ש שנתי מתואם	₪ 715
			שווי בנוי (שיעור היוון 7.25%)	₪ 9,865
			בניכוי יזמות (1.15)	₪ 8,578
			עלויות בניה	₪ 5,250-
			שווי מ"ר מבונה משרדים כולל פיתוח	**₪ 3,328**

11. תחשיבי השומה

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 3 (יח"ד עורפית)	75	0.92	69
עיקרי קומה א' יח"ד 3 (יח"ד עורפית)	75	0.92	69
ממ"דים יח"ד 1 ו- 2	24	0.9	22
ממ"ד יח"ד 3 (יח"ד עורפית)	12	0.83	10
מבני עזר	65	0.5	33
בריכת שחיה	100	0.35	35
חצר	874	0.25	219
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות			756
תוספת בגין פוטנציאל תכנוני להקלה כמותית (מקדם דחייה 0.95)			64
תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד*			187
סה"כ שטח מבונה אקווי'			1,007
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 8,239
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 8,300,000**

*פוטנציאל לתוספת יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
יתרת שטח עיקרי	8	0.9	7.5
ממ"ד	12.0	1	12.0
שטחי שירות עיליים	18.0	0.5	9.0
מרתף - שטח עיקרי עד 100 מ"ר	100.0	0.6	60.0
מרתף - שטח עיקרי - יתרה	5.0	0.4	2.0
הפסד חצר	-119	0.25	-29.8
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
מקדם עורפיות			0.92
מקדם צפיפות			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			**187**

חלופה ב' - שווי מ"ר עיקרי	
שווי מ"ר עיקרי, במעוגל	**8,240** ₪

חלופה ג' - שווי מ"ר שירות			
מהות	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח שירות	1	0.5	0.5
שווי מ"ר אקווי'			8,240 ₪
שווי מ"ר שירות, במעוגל			**4,120** ₪

חלופה ד' - שווי מ"ר משרדים	
שווי מ"ר משרדים, במעוגל	**3,330** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל , שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 27 בגוש 3741 והממוקם ברחוב ההתיישבות במושב בית עובד, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה ודמי שימוש, בחלופות הבאות:

חלופה א': 8,300,000 ₪ (שמונה מיליון ושלוש מאות אלף ₪).

חלופה ב': 8,240 ₪ (שמונת אלפים, מאתיים וארבעים ₪).

חלופה ג': 4,120 ₪ (ארבעת אלפים, מאה ועשרים ₪).

חלופה ד': 3,330 ₪ (שלושת אלפים, שלוש מאות ושלושים ₪).

הערכים הנקובים בחלופות א' – ג' כוללים מע"מ והוצאות פיתוח. הערך הנקוב בחלופה ד' אינו כולל מע"מ וכולל הוצאות 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>