תאריך עברי: כ' תמוז תשפ"א
תאריך לועזי: 30 יוני 2021
מס' תיק רמ"י: 52992632 א
מספרינו (אופק): 41211
לקביעת שכ"ט: 6.86 יח' שומה

לכבוד:
גב' רעות חיו,
צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות, מרחב מרכז, רמ"י,
בדואל: reuthi@land.gov.il

מר עופר נקש,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: ofer@bnshamaim.co.il

גב' מיכל שריפי,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: msharify.84@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 6452 חלקה 211, רחוב הבנים 25, רמות השבים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 25/10/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה – משק עזר

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 16/12/2019 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות מר רן גבע באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' מיכל שריפי מיום 31/05/2020– **להלן: " המשיגה".**

1.3. להלן חלופות השומה המבוקשות:

1.3.1 אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע. מגרש בשטח של עד 2 ד', זכויות הבניה: 2 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 150.6 מ"ר, שטח שרות של 24 מ"ר (ממ"דים), בריכת שחיה 12%.

1.3.2 אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 500 מ"ר, ליחידת דיור אחת בשטח של 160 מ"ר.

1.4. בתאריך 07/04/2021 התקיים דיון במשרדינו באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12/04/2021 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 26/04/2021.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא קביעת שווי הקרקע, בסיס נתוני השוואה, קביעת מקדמי התאמה ומקדמי שווי.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6452
מחצית מחלקה:	211
שטח רשום:	1,004 מ"ר
מהות הנכס:	משק עזר.
מיקום הנכס:	רח' הבנים 25, מושב רמות השבים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ והוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 28/02/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/06/2021, ע"י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

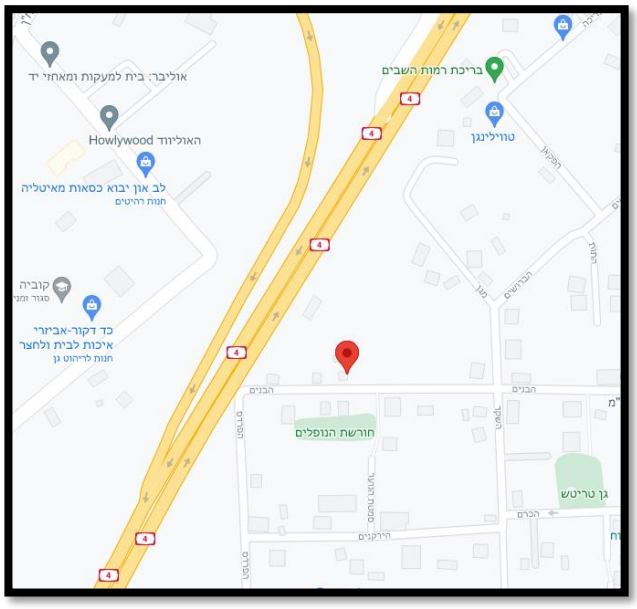
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקה 211, בגוש 6452 המהווה משק עזר, מיועד לבניה צמודת קרקע וממוקם ברחוב הבנים 25, ביישוב רמות השבים.

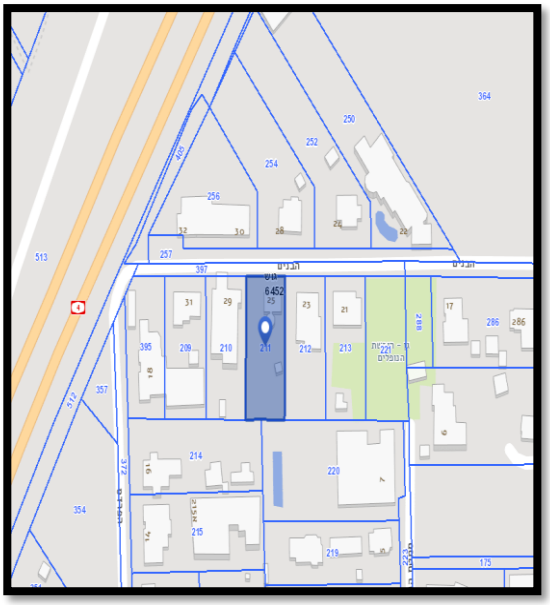
6.1. הסביבה:

היישוב רמות השבים נכלל בתחומי המועצה האזורית "דרום השרון", ממוקם משני צידי כביש 4, גובל מדרום עם העיר הוד השרון וממערב עם גבעת חן והעיר רעננה.
סביבת הנכס מהווה אזור כפרי למגורים, ומאופיינת בבניה נמוכה וותיקה לצד בניה מודרנית יוקרתית.
רחוב הבנים הינו כביש דו סיטרי, פנימי ושקט הממוקם בחלק המזרחי של היישוב הסמוך לכביש מס' 4. נשוא השומה ממוקם בסמוך לקיר אקוסטי המפריד בין כביש 4 לישוב.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 211 בגוש 6452 בשטח רשום של 1,004 מ״ר, צורת החלקה מלבנית, הכוללת חזית כלפי רחוב הבנים באורך של כ- 20 מ׳ ועומקה כ- 50 מ׳.

להלן גבולות החלקה:

צפון	-	חזית החלקה הפונה כלפי רח׳ הבנים
דרום	-	עורף החלקה הפונה כלפי חלקות למגורים 220 ו – 214.
מזרח	-	חלקה 212 הכוללת בית מגורים בחזית.
מערב	-	חלקה 210 הכוללת בית מגורים.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה, ממוקם בית מגורים וותיק.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16/06/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6452 חלקה 211 ; רשות מקומית – תל אביב יפו

שטח רשום: 1,004 מ"ר

בעלי הזכויות: גבע רן - בשלמות

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 09/08/2009 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין "קליין מיכאל" ("החוכר").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 6452 חלקה 211

השטח המוחכר: 1,225 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים, עד לתאריך 30/09/2044

מטרת החכירה: הקמת יחידת דיור ושימוש חקלאי במגרש

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון", עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס התכנית	י"פ	מועד פרסום התוקף	מהות
תגפ/290	477	24/05/1956	תכנית מפורטת
הר/10/290	1703	15/04/1970	שינוי ייעוד, שינוי אחוזי בניה, הרחבת דרכים קיימות.
הר/10/290/ג	2544	14/06/1979	הארכת תוקף התכנית הכוללת זכויות בניה
הר/10/290/ד	3729	25/12/1989	הקמת בית מגורים שני בחלקה
הר/10/290/ה	3681	27/07/1989	הקמת בריכות שחייה פרטיות בכל החלקות המותרות בבניית מבני מגורים בתחום רמות השבים בלבד.
הר/10/290/ה 1	5178	08/05/2003	קווי בנין לבריכות

8.2. <u>סיכום זכויות הבניה בחלקה שבנדון בהתאם לתכניות מאושרות</u>:

ייעוד	:	אזור חקלאי א
שטח מגרש מינימאלי	:	2,000 מ"ר, או עפ"י תשריט
מס' יח"ד	:	2
מס' קומות	:	1 או שתי יח"ד בקוטג'.
אחוזי בניה שטח עיקרי	:	15% ולא יותר מ – 250 מ"ר.
בריכת שחיה	:	12% משטח מגרש פנוי
חניה מקורה	:	30 מ"ר
ממ"ד	:	12 מ"ר
שטח שרות	:	35 מ"ר

8.3. <u>חוות דעת תכנונית</u>

בהתאם לחוות דעת תכנונית מיום 21/09/2020, להלן זכויות הבניה בנכס הנדון:

שטח עיקרי ל – 2 יח"ד	:	150.6 מ"ר
שטחי שרות ללא הקלה	:	24 מ"ק (2 ממ"דים)
שטחי שרות בהקלה	:	150.6 מ"ר מרתף + 60 מ"ר לשתי חניות מקורות (עפ"י החלטת וועדה)
בריכה	:	120 מ"ר (12%)

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיגה
חלופה מס' 1	₪ 4,346,139	₪ 2,668,000
חלופה מס' 2	₪ 2,876,054	₪ 1,777,760

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה, תוך חילוץ שווי הקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[1]:

- 3 עסקאות מכר מהשנים 2016 – 2018, ברחוב שרת ובית העם במושב, למגרשים בשטח של 939 מ"ר – 1,480 מ"ר.
- שומות מכריעות ברמות השבים המהוות בקרה, לגישת ההשוואה:

מועד קובע	שמאי מכריע	כתובת	גוש/חלקה	שווי מ"ר מבונה
09/07/2017	הרצברג גיל	בית העם 32 ב'	6451/109	₪ 14,000
03/04/2016	זיו אבישי	הבריכה 5/התמר	6451/80	₪ 12,000
19/04/2015	דיאמנט מרדכי	האלונים 8	6451/229	₪ 12,600

קבע שווי מ"ר מבונה 13,259 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

ניתוח נתוני ההשוואה -

- זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות כמפורט: עיקרי 15% מקדם 1 ממ"ד 12.5 מ"ר מקדם 1, הקלה בשיעור 6% מקדם 1, מרתף בניכוי היטל השבחה, מקדם 0.25, חניה 0.3, בריכה 60 מ"ר מקדם 0.35, חצר עד 700 מ"ר מקדם 0.25, ייתרת חצר מקדם 0.2.
- שטחי השרות עפ"י החלטת וועדה בכפוף להליך הקלה וניכוי היטל השבחה צפוי.
- בריכת שחיה בשטח של 60 מ"ר ליח"ד.
- קבע התאמת מיקום בשיעור של 3% -5%.
- התאמת זמן בשיעור של 2-15%.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 8 -10 לשומת המשיב

<u>תחשיב שומה</u>

- הפחתה בשיעור של 7%, בגין בינוי של 2 יח״ד בקיר משותף.
- עלויות פיתוח עפ״י נורמטיביות, בהתאם לקווים המנחים פרק ה, למשך עזר, עד 2.5 ד, רמה חלקית ממודד ממועד 12/2016 למועד הקובע.

9.2.3.<u>תחשיב השומה</u>:

חלופה מס׳ 1 מגרש בשטח של 1,004 מ״ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
עיקרי	150.6	1	150.6
ממ״ד	25	1	25
בריכה	99.4	0.35	34.8
חצר	728.992	0.25	182.2
סה״כ			**392.6**
שווי מ״ר מבונה			**13,259** ₪
סה״כ שווי הקרקע			5,206,028 ₪
במעוגל			5,210,000 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			125,017 ₪
ניכוי מע״מ			**4,346,139** ₪
חלופה מס׳ 2 מגרש בשטח 500 מ״ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85.0
סה״כ			**245.0**
שווי מ״ר מבונה			**14,257** ₪
סה״כ שווי הקרקע			3,492,965 ₪
במעוגל			**3,490,000** ₪
עלויות פיתוח להפחתה			125,017 ₪
ניכוי מע״מ			**2,876,054** ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה וגישת ההשוואה הישירה, תוך חילוץ שווי הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[2]:

- 3 עסקאות מכר מהשנים 2017 -2019 למגרשים בשטח של 512 מ"ר – 1,770 מ"ר מרחי הבנים, הפרדס, דרך המלך ברמות השבים והרצפלד בהוד השרון.
- עסקת מכר הכוללת בית מגורים.

לאחר שקלול נתוני ההשוואה והתאמות קבעה שווי מ"ר מבונה ממוצע 9,000 ₪ ליחידת דיור בודדת.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

ניתוח נתוני ההשוואה -

- זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות כמפורט: עיקרי 15% מקדם 1 ממ"ד 12 מ"ר מקדם 1, הקלה בשיעור 6% מקדם 1, מרתף בהליך של הקלה בניכוי היטל השבחה, מקדם 0.25, חניה בהליך של הקלה 0.15, בריכה 60 מ"ר מקדם 0.35, חצר עד 500 מ"ר, מקדם 0.25, ייתרת חצר מקדם 0.2.
- שטח מגרש מינימאלי להקמת בריכה הינו 750 מ"ר. בהנחה שייבנו שתי יחידות דיור, אזי השימוש בבריכה אפשרי רק בהסכם שיתוף ותוך בניה וניצול משותף. ולכן השווי דל שטח הבריכה, כמו חצר.
- שטח הממ"ד הינו 12 מ"ר, עפ"י תקנות הג"א.
- זכויות הבניה בהליך של הקלה, מכפילות פי 1.8 את שטח הבניה המותר.
- בניית שטחי שרות – מרתף, מחסן, חניות בהליך של הקלה ובכפוף להיטל השבחה.
- התאמת זמן – שוק היוקרה סובל מקיפאון, קיימת עליית מחירים בעלויות הבניה, ולא במחירי הקרקע. לכן לא נקבע מקדם להתאמת זמן.
- עלויות פיתוח, מקבל את הערכים בשומת המשיב.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 6-8 לשומת המשיגה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה מס' 1 מגרש בשטח של 1,004 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	150.6	1	150.6
ממ"ד	24	1	24
בריכה	100.0	0.25	25.0
חצר	729.400	0.25	182.4
סה"כ			**382.0**
שווי מ"ר מבונה			**8,500** ₪
סה"כ שווי הקרקע			3,246,575 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			125,017 ₪
ניכוי מע"מ			2,667,998 ₪
במעוגל			**2,668,000** ₪

חלופה מס' 2 מגרש בשטח 500 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85.0
סה"כ			**245.0**
שווי מ"ר מבונה			**9,000** ₪
סה"כ שווי הקרקע			2,205,000 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			125,017 ₪
ניכוי מע"מ			**1,777,763** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 07/04/2021 ובמסגרת התגובה לפרוטוקול הדיון , העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

<u>טענות המשיגה:</u>

- עסקאות השוואה – ברמות השבים קיימים אזורים יוקרתיים ואזורים פחות יוקרתיים. נשוא השומה גובל בכביש מס' 4, באזור פחות יוקרתי של המושב.
- הנכס אינו דו חזיתי, כך שיחידת דיור אחת תהיה עורפית ולכן יש להביא בחשבון הפחתה לעורפיות ושביל גישה.
- חוות דעת של השמאי מישל אלבז לרח' הכרם 6, קבע שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה בגין פיתוח ומע"מ.
- נשוא השומה כולל חזית של 20 מ'. רוחב חזית מינימאלית הינו 24 מ', פגם זה גורם להפחתה במימוש הזכויות.

9.5. <u>טענות המשיב</u>:

- רוחב חלקה – לטענת המשיגה רוחב החלקה קטן מהמינימום הנדרש בתכנית. החלקה אושרה לבניה למגורים, ללא מגבלות וללא דרישות נוספות, כך שאין מקום להפחתה.
- הקמת בריכה במגרש מינימאלי של 750 מ"ר – המגבלה בתב"ע הינה על מגרש בשטח 750 מ"ר המיועד ל – 2 יח"ד. מקדם 0.35 לבריכה הינו מקדם מקובל לבריכות שחיה, גם ע"י שמאים מכריעים.
- שטח הממ"ד מגולם בשטחי השרות.
- מיקום הנכס הינו במרחק מס' מגרשי בניה מכביש מס' 4 ובביקור במקום לא ניכר כי קיים מפגע רעש. לכן לא בוצעה הפחתה.
- נתוני השוואה בשומת ההשגה – נתוני ההשוואה בשומת ההשגה כוללים מפגעים של קירבה לבית עלמין ולכביש מס' 4 ולכן יש לקבוע מקדם התאמת מיקום ביחס לנשוא השומה. כמוכן נתוני ההשוואה בזכויות חכירה ולכן יש להביא בחשבון תשלומי היוון לרמ"י לניצול מלוא זכויות הבניה.
- אין להביא נתוני השוואה מהוד השרון, מאחר וקיימים נתוני השוואה מרמות השבים.
- עסקה בנכס- קיימת עסקת מכר משנת 2011 תמורת 3,500,000 ₪. לא סביר כי בשנת 2019 שווי הקרקע יהיה נמוך יותר.
- חלופה 1, הינה שומה תאורטית, שאינה משקפת זכויות בניה עפ"י תב"ע ואינה משקפת את השווי האמיתי של הנכס.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע בהתאם לחלופות המבוקשות.

אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו הצדדים, לקביעת שווי הקרקע באמצעות גישת ההשוואה הישירה, לעסקאות מכר של מגרשים ריקים. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ואת אופן ניתוח נתוני ההשוואה, כפי שיפורט בהמשך.

בשומתי השתמשתי בנתוני השוואה לעסקאות מכר למגרשים ריקים ובהתבסס על עקרונות המפורטים בשומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בהכרעתו מיום 05/04/2021 לנכס ברחוב האלונים 5 ברמות השבים, כפי שיפורט בהמשך.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[3] ללא מחוברים.

10.2.2 נתוני השוואה:

כאמור לעיל אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים. נתוני ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת שווי מ"ר מבונה הינם ממועד של ירחק עד שנתיים מהמועד הקובע, בהתאם לתקינה השמאית. כמו כן, הובאו בחשבון עסקאות מכר למגרשים ריקים המהווים נתוני השוואה בעלי איכות גבוהה יותר ממגרשים מבונים.

זכויות הבניה לנתוני ההשוואה נקבעו ליחידת דיור אחת, בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בהכרעתו מיום 05/04/2021 לנכס ברחוב האלונים 5 ברמות השבים. הבעלות על הקרקע נבדקה בהתאם לנסח רישום.

10.2.3 התאמה למיקום

אני מקבלת את טענת המשיגה כי מיקום הנכס נחות בהיותו סמוך לקיר אקוסטי המפריד בין כביש מס' 4 לשטח המושב. מביקור בנכס התרשמנו כי סמיכותו של הנכס במרחק של 4 בתים מהכביש, אינו מפחית לחלוטין את הרעש מהכביש. מקדם התאמה למיקום נקבע בהתאם למיקום נכסי ההשוואה.

[3] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

10.2.4 **<u>מקדמי התאמה לקביעת שווי מ״ר מבונה</u>**

לצורך חילוץ שווי הקרקע מעסקאות המכר, הובא בחשבון:

- הקלה כמותית בשיעור 6%, משטח החלקה בניכוי היטל השבחה צפוי בעסקאות מכר לקרקע בבעלות פרטית.
- עסקאות מכר לקרקע בזכויות חכירה – בעסקה מס׳ 3, הובא בחשבון תשלום דמי היתר לרמ״י. מדובר בתוכנית נקודתית שאושרה בשנת 2012, כנגד תשלום היטל השבחה.

עסקה מס׳ 4, הובא בחשבון תשלום דמי היתר והיטל השבחה לזכויות בניה בהליך של הקלה.

- שטחי שרות – הובא בחשבון אפשרות לקבלת הקלה לשטחי שרות ובניית מרתף בשטח 100 מ״ר, לא כולל ממ״ד וחניה. בניית מרתף בשטח של 100 מ״ר הינו חלופה מיטבית ביחס לזכויות בניה מצומצמות ברמות השבים. בהתאם להחלטות הוועדה בדבר שטחי שרות, במידה וייבנה מרתף לא יעלה שטחו על 100 מ״ר וכל שטחי השרות ייכללו בו.
- מקדמי שווי לחצר – מקדם 0.25 לחצר גרעינית 500 מ״ר, מקדם 0.15 לחצר בשטח 500 – 1,000 מ״ר ומקדם 0.1 לשטח מעל 1,000 מ״ר.
- שטח בריכה – נקבע לפי 100 מ״ר ליח״ד.
- מקדם עורפיות – נכסי ההשוואה כוללים מגרשים עורפיים וחזיתיים. שווי מ״ר מבונה מגלם את השונות בין מגרש חזיתי לעורפי.
- התאמת זמן – בשיעור של 4% לשנה בהתאם לסקר השתנות מחירי הנדל״ן של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהתאמה לבניה צמודת קרקע.
- התאמה למיקום – 5-10%.
- התאמה לבעלות – בשיעור של 5% לעסקאות מכר מס׳ 3,4.

10.2.5 **<u>בינוי בקיר משותף</u>**

נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 5%, בגין בינוי בקיר משותף.

10.2.6 **<u>רוחב חלקה</u>**

לטענת המשיגה, נשוא השומה כולל חזית ברוחב של 20 מ׳. רוחב חזית מינימאלית הינו 24 מ׳.

איני מקבלת את טענת המשיגה, כי קיימת הפחתה במימוש זכויות הבניה בשל רוחב חזית הנכס. ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה המותרות, כפי שאושר במגרשים סמוכים ברוחב חלקה הנמוך מ- 24 מ׳.

10.2.7 **<u>עלויות פיתוח</u>**

עלויות פיתוח נקבעו עפ״י אגרות והיטלים נורמטיביות, בהתאם לקווים המנחים, כמקובל על הצדדים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1 סיכום ערכי הבסיס:

עסקאות מכר למגרשים ריקים														
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	בניכוי מע"מ	שטח מגרש במ"ר	התאמת מיקום	שווי לאחר התאמת זמן-התאמת זמן - 4% לשנה	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ ללא מע"מ וכולל פיתוח	קרקע בבעלות	התאמה לבעלות 5%
1	28/12/2017	6452/412	בית העם 27	₪ 5,900,000	₪ 5,042,735	1,000	0.9	₪ 5,345,299	₪ 4,810,769	374.73	₪ 12,838	פרטי	₪ 12,838
2	11/01/2018	6452/463	בית העם 31	₪ 4,000,000	₪ 3,418,803	877	0.9	₪ 3,555,556	₪ 3,200,000	300.16	₪ 10,661	פרטי	₪ 10,661
3	09/05/2018	6452/123	שרת	₪ 6,600,000	₪ 5,641,026	1,480	1	₪ 5,866,667	₪ 5,866,667	510	₪ 11,509	רמ"י	₪ 12,115
4	27/08/2018	6452/256	הבנים 30	₪ 5,072,326	₪ 4,335,321	1,589	1.05	₪ 4,465,381	₪ 4,688,650	529	₪ 8,871	רמ"י	₪ 9,338
									ממוצע שווי מ"ר מבונה בבעלות מלאה ללא מע"מ				₪ 11,238

10.3.2 סיכום ערכי הבסיס

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה קרקע **11,238** ₪.

קביעת שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר מבונה ליח"ד בודדת	₪ 11,238
הפחתה בגין בינוי בקיר משותף	0.95
שווי מ"ר מבונה ליח"ד הבנויה בקיר משותף	₪ 10,676

11.תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 מגרש בשטח של 1,004 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	150.6	1	150.6
ממ"ד	24	1	24
בריכה	100	0.35	35.0
ייתרת שטח החצר בניכוי תכסית		729	
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	229	0.15	34.41
סה"כ			369.0
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ			**10,676** ₪
סה"כ שווי הקרקע			3,939,591 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			125,017 ₪
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח			3,814,574 ₪
במעוגל			**3,815,000** ₪
חלופה מס' 2 מגרש בשטח 500 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85.0
סה"כ			**245.0**
שווי מ"ר מבונה			**11,238** ₪
סה"כ שווי הקרקע			2,753,312 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			125,017 ₪
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח			2,628,295 ₪
במעוגל			**2,628,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 211 בגוש 6452 הממוקם ברח' הבנים 25, ברמות השבים כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר גביית דמי חכירה במשק עזר, כמפורט:

חלופה 1: 3,815,000 ₪ (שלושה מיליון שמונה מאות וחמש עשרה אלף ₪)

חלופה 2: 2,628,000 ₪ (שני מיליון שש מאות עשרים ושמונה אלף ₪)

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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: nurutpr@land.gov.il