תאריך עברי:	כ״ט/שבט/תשפ״ב
תאריך לועזי:	31 ינואר 2022
מס׳ תיק רמ״י:	50031995 א
אופק:	44525
לקביעת שכ״ט:	18.05 יח׳ שומה

לכבוד:
מר מיכאל בהר,
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה,
מרחב ת״א, רמ״י, בדוא״ל:
michaelb@land.gov.il

מר אייל שיחור,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל:
eshihor@bezeqint.net

גב׳ שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין מטעם
המשיגה בדוא״ל:
Shoshiamit10@gmail.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 8988 חלק מחלקה 6, רח׳ זבולון 32, תל אביב.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 03/10/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע שבנדון, זאת לצורך גביית תשלום בגין גביית דמי היתר בגין שימוש חורג ממסחר למגורים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור ביום 31/03/2021– להלן: **״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס גב׳ מיכל נאה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ שושי שרביט שפירא מיום 24/08/2021 – להלן: **״המשיגה״.**

1.3. חלופות השומה המבוקשת:

1.3.1 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי שימוש **עפ״י חוזה חכירה למסחר** עפ״י תוכנית מאושרת + פוטנציאל לכל שנה החל מ – 01/01/2014 – 01/01/2021 [2].

1.3.2 אומדן שווי ל**שימוש למסחר ולשימוש חורג למגורים** לכל שנה החל מ – 01/01/2014 – 01/01/2021.

1.4. בתאריך 13/01/2021 התקיים דיון במשרדינו בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 16/01/2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30/01/2022.

1.5. בתאריך 13/01/2022, הועברה הבהרה מטעם המשיגה כי אין בכוונתם להגיש השגה לעניין שווי הנכס לצורך רכישת הבעלות. בתאריך 16/01/2022 הועברה תגובתם לפרוטוקול הכוללת שומות מכריעות לעניין הפחתה בגין יח״ד מעל קומה מסחרית, מעל חדר טרנספורמציה וכן בגין עירוב שימושים.

---

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

[2] בתאריך 13/01/2022, הועברה ע״י המשיגה הבהרה כי אין בכוונת החוכר להשיג על ערכי השווי שנקבעו ע״י המשיב בחלופה 1.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, קביעת מקדמי התאמה, מקדמי שווי בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8988
חלק מחלקה:	6
תת חלקה:	7
שטח:	49.92 מ״ר
מהות הנכס:	יחידה מסחרית
מיקום הנכס:	רח׳ זבולון 32, שכונת פלורנטין, תל אביב.

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 ההשגה הינו למועד קובע 01/01/2014 – 01/01/2021 לכל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/01/2022 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לתת חלקה מס׳ 7, חלקה 6, בגוש 8988, הפונה לרחוב זבולון 32, בשכונת פלורנטין, בתל אביב.

6.1. הסביבה:

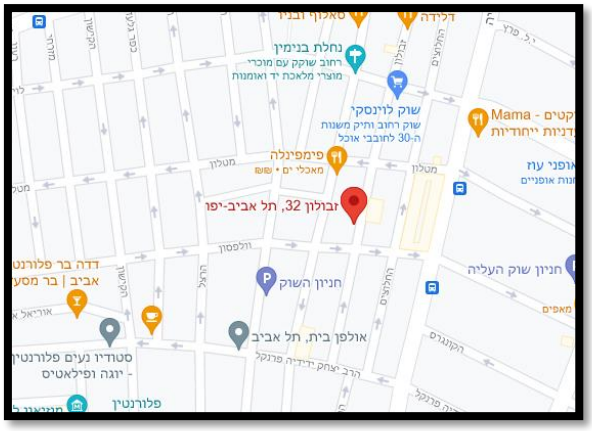
שכונת פלורנטין, ממוקמת בדרום העיר תל אביב. השכונה מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר מגורים, משרדים ותעשיה קלה, הממוקמים בדרך כלל בקומת קרקע. רוב שטחי המסחר בקומות העליונות הוסבו למגורים.

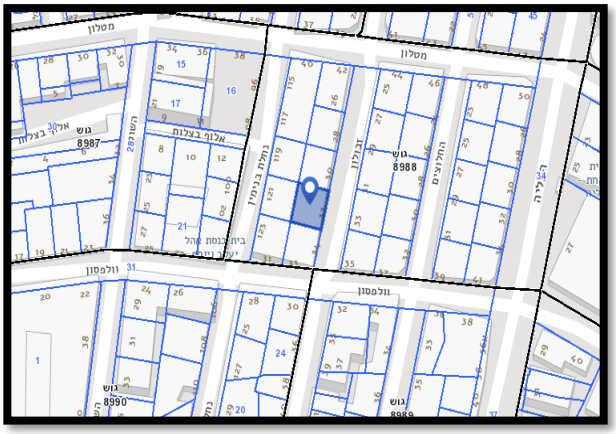
השכונה כוללת בניה וותיקה לצד בניה מחודשת, ובנינים בהקמה, בעיקר למגורים.

רחוב זבולון מהווה רחוב פנימי, חד סטרי בשכונה המחבר בין רחוב מטלון מצפון לרחוב וולפסון.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא.

תרשים סביבת הנכס





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לתת חלקה מס' 8, ששטחה 58 מ"ר, חלקה 6, בגוש 8988, בשטח של 189 מ"ר.

להלן גבולות החלקה:

צפון	-	בניין מגורים וותיק הכולל 3 קומות, הבנוי בקיר משותף
דרום	-	בניין מגורים וותיק הכולל 2 קומות, הבנוי בקיר משותף.
מזרח	-	חזית החלקה הפונה כלפי רחוב זבולון ומעברו מבנה חד קומתי וותיק.
מערב	-	עורף החלקה הפונה כלפי בניין מגורים חד קומתי.

תת חלקה 7, ממוקמת בקומה ראשונה בבניין הכולל שתי קומות מעל קומת קרקע. בהתאם לתשריט בית משותף היחידה מוגדרת לאולם ובפועל משמשת כדירת מגורים.

תצלומי הנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 09/01/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8988 חלקה 6 ; תת חלקה 7 רשות מקומית – עיריית תל אביב.
שטח רשום:	49.929 מ"ר
בעלי הזכויות:	מדינת ישראל
חלקים ברכוש משותף:	50/485
תקנון:	קיים תקנון מוסכם .

7.2. חוזה חכירה:

עפ"י הסכם חכירה חתום ללא תאריך, הועבר לחוכרים יצחקי דניאל, יעקב ומנחם, זכויות ליחידה מס' 8, בגוש 6931, חלקה 200.

תקופת החכירה:	28/11/1971 – 27/11/2020.
מטרת החכירה:	אולם.
ייעוד:	מסחרי.
שטח רצפה:	49.92 מ"ר.
דמי חכירה:	דמי חכירה שנתיים.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
44		20/11/1941	הוראות לשימושים וזכויות בניה
287	216	28/02/1952	תיקון לגודל מגרש מינימלי
636	783	11/08/1960	הגבלת תוספת בניה על הגג בתחום תוכנית 44
פרוטוקול 219 מיום 07/11/1962			הוראות לבניית קומת ביניים.
פרוטוקול 183 ב' מיום 05/02/1997			תוספת שטחי שרות לשטח עיקרי עפ"י תכנית 44 .
2710	4540	03/07/1997	הקמת מעליות בבניינים קיימים.
ע 1	5264	18/03/2003	הוראות להקמת שתי קומות מרתף.
פרוטוקול 2 – 19/01/2005 2005			
ג 1	5705	20/08/2007	הוראות לבניית חדרים על הגג
5000	7407	22/12/2016	תכנית מתאר

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי בחלקה שבנדון:

ייעוד	:	מסחר ומגורים
צפיפות	:	תקבע עפ"י תמהיל דירות 15% דירות קטנות (35 -40 מ"ר), 15% דירות בינוניות 75 -85 מ"ר , 70% דירות בגודל ממוצע של 50 מ"ר.
תכסית קומה טיפוסית	:	70%
מס' קומות	:	2 + קומת ביניים
תכסית קומת ביניים	:	52.5% מקומה טיפוסית
מרתף	:	2 קומות, עד גבול מגרש

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיב	המשיג [3]
חלופה מס' 1	278,000 ₪	611,795 ₪
חלופה מס' 2	1,366,000 ₪	947,210 ₪
חלופה מס' 3	278,000 ₪	611,795 ₪
חלופה מס' 4	229,902 ₪	562,595 ₪
חלופה מס' 5	230,101 ₪	562,595 ₪
חלופה מס' 6	194,101 ₪	485,544 ₪
חלופה מס' 7	194,101 ₪	485,544 ₪
חלופה מס' 8	193,902 ₪	485,544 ₪
חלופה מס' 9	193,902 ₪	485,544 ₪
חלופה מס' 10	1,243,209 ₪	877,562 ₪
חלופה מס' 11	1,206,208 ₪	851,693 ₪
חלופה מס' 12	1,137,434 ₪	803,934 ₪
חלופה מס' 13	1,085,434 ₪	768,115 ₪
חלופה מס' 14	1,005,434 ₪	712,397 ₪
חלופה מס' 15	884,208 ₪	628,820 ₪
חלופה מס' 16	712,208 ₪	509,424 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ונתוני שכירות מסביבת הנכס, כמפורט:

מסחר

- מועד קובע 2020 – 2021, הציג 12 עסקאות מכר מהשנים 2019-2020 ליחידות מסחריות, בשטח של 18 – 575 מ"ר ליחידות מסחריות במבנים משנת 1920- 2018. קבע שווי מ"ר בנוי ברוטו 19,100 ₪.

[3] ערכי השווי כוללים פיתוח

הציג נתוני ביקוש לשנת 2021, דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר כ – 116 ₪ . בחילוץ שווי הקרקע קבע שווי מ"ר מבונה 4,840 ₪.

- מועד קובע 2018 – 2019 הציג 14 עסקאות מכר מהשנים 2017 -2018 בשטח של 600-9 מ"ר ליחידות במבנים משנת 1940 – 2018. שווי מ"ר מבונה 4,360 ₪.
- מועד קובע 2016 -2017, הציג 10 עסקאות מכר מהשנים 2015-2016 בשטח 393-30 מ"ר ליחידות במבנים משנת 1930 – 2010. שווי מ"ר מבונה 3,720 ₪.
- מועד קובע 01/01/2014 – 01/01/2015, הציג 11 עסקאות מכר מהשנים 2013-2014 בשטח של 18-1,200 מ"ר ליחידות במבנים משנת 1937 – 1960. קבע שווי מ"ר מבונה 3,720 ₪.

<u>מגורים</u>

- מועד קובע לשנת 2021, הציג 7 עסקאות מכר בשטח 48 – 67 מ"ר ו-6 נתוני ביקוש למכירת דירות בסביבה, קבע שווי מ"ר מבונה 23,800 ₪.
- מועד קובע לשנת 2020, הציג 18 עסקאות מכר מהשנים 2019 -2020 בשטח 45 – 70 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 22,050 ₪
- מועד קובע לשנת 2019, הציג 15 עסקאות מכר משנת 2018 בשטח 43 – 101 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 21,400 ₪.
- מועד קובע לשנת 2018, הציג 8 עסקאות מכר משנת 2017, בשטח 45 – 80 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 20,200 ₪.
- מועד קובע לשנת 2017, הציג 14 עסקאות מכר משנת 2016, בשטח של 41 – 81 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 19,300 ₪.
- מועד קובע 2016, הציג 13 עסקאות מכר משנת 2015, בשטח של 41 – 107 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 17,900 ₪.
- מועד קובע 2015, הציג 12 עסקאות מכר משנת 2014, בשטח של 35 – 81 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 15,800 ₪.
- מועד קובע 2014, הציג 9 עסקאות מכר משנת 2013, בשטח של 44 – 63 מ"ר. קבע שווי מ"ר מבונה 12,800 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

מסחר

- עסקאות מכר חריגות לא הובאו בחשבון, עסקאות מכר , לשטח בנוי רשום, נקבע התאמה לשטח ברוטו 15%.
- דמי שכירות – 10% הפחתה בגין מו"מ מנתוני ביקוש, שיעור תשואה 6.9% בהתאם לסקר שיעורי תשואה לנכסים מניבים למחצית הראשונה של 2020.
- חילוץ שווי קרקע ממ"ר בנוי – 15% יזמות, עלויות בניה 4,500 – 5,000 ₪, מקדם לשימוש נילווה למסחר 0.4.

מגורים

- קבע שווי מ"ר מבונה לשטח פלדלת – עיקרי + ממ"ד, ניכה עלויות בניה 7,000 ₪ - 10,000 ₪,

20% יזמות ומע"מ בהתאם לשיעורו במועד הקובע.

- לא נוכה 10% הפחתה בין מחירי ביקוש לעסקאות מכר מאחר ולא נמצא פער בין מחירי ביקוש למחיר שנקבע בעסקה.
- נקבע התאמה לשטח ברוטו 15%.
- עלויות פיתוח למסחר ולמגורים נקבע בהתאם לאגרות והיטלים בעירית תל אביב, למועדים הקובעים.

9.2.3. תחשיב השומה[4]:

חלופה מס'	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כולל פיתוח	עלויות פיתוח	סה"כ שווי ללא פיתוח
1			₪ 4,840	₪ 277,855	₪ 20,098	₪ 257,757
2			₪ 23,800	₪ 1,366,310	₪ 22,792	₪ 1,343,518
3			₪ 4,840	₪ 277,855	₪ 20,098	₪ 257,757
4			₪ 4,360	₪ 250,299	₪ 20,098	₪ 230,201
5			₪ 4,360	₪ 250,299	₪ 19,899	₪ 230,400
6			₪ 3,720	₪ 213,558	₪ 19,899	₪ 193,659
7			₪ 3,720	₪ 213,558	₪ 19,899	₪ 193,659
8			₪ 3,720	₪ 213,558	₪ 20,098	₪ 193,460
9	49.92	57.41	₪ 3,720	₪ 213,558	₪ 20,098	₪ 193,460
10			₪ 22,050	₪ 1,265,846	₪ 22,792	₪ 1,243,054
11			₪ 21,400	₪ 1,228,531	₪ 22,792	₪ 1,205,739
12			₪ 20,200	₪ 1,159,642	₪ 22,566	₪ 1,137,076
13			₪ 19,300	₪ 1,107,974	₪ 22,566	₪ 1,085,408
14			₪ 17,900	₪ 1,027,603	₪ 22,566	₪ 1,005,037
15			₪ 15,800	₪ 907,046	₪ 22,792	₪ 884,254
16			₪ 12,800	₪ 734,822	₪ 22,792	₪ 712,030

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיגים מקבלים את ערכי השווי הבסיסיים לקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים למסחר, כפי שנקבע בשומת המשיב.

הציגו ערכי שכירות לדירה לשנים 2017, 2018, 2020 לפיהם הושכרה תמורת 3,600 ₪ - 3,500 ₪.

- עקרונות התחשיב:
-

יחס בין שטח רשום נטו לשטח ברוטו:

- מגורים - המשיב קבע תוספת 15% משטח נטו לברוטו. היה מקובל בדירות מגורים וותיקות אשר לא כללו בשטח הרשום, מרפסות הניתנות לסגירה ושטחים נוספים שלא נספרו בעבר.

[4] ערכי השווי ללא פיתוח, הינם ללא עיגול התוצאה.

שטח היחידה בהתאם לתשריט בית משותף הינו 46.92 מ״ר ולא 49.62 מ״ר כפי שמופיע בנסח הרישום.

כיום יש לחשב שטח בהתאם לחישוב הקבוע בחוק המכר – מדידת שטח כולל קירות חוץ ומחצית קירות משותפים. חישוב השטח כאמור, בהתאם לתשריט בית משותף התואם למדידה בשטח מעלה כי שטח הדירה ברוטו הינו 51.024 מ״ר ולא כפי שחישב שמאי רמ״י.

<u>מסחר</u> - המשיב קבע תוספת 15% משטח נטו לברוטו. חישוב שטח סחיר, נהוג לחשב שטח ברוטו קומתי. שטח ברוטו לקומה א׳ הינו 134.1 מ״ר. תת החלקה כוללת חלק יחסי של 46.92/105.01 ולכן השטח ברוטו למסחר הינו 59.92 מ״ר

- מקדמי הפחתה לשווי מ״ר מבונה למגורים – נתוני ההשוואה כוללים גזוזטרות המגולמות בשווי מ״ר מבונה למגורים ולכן יש לקבוע מקדם הפחתה בשיעור של 4%, מבוסס על תחשיב של הפחתה 4 מ״ר במקדם 0.5 מתוך יח״ד בשטח של 50 מ״ר.

מגורים

- מקדם הפחתה ליח״ד מעל חזית מסחרית – הפחתה בשיעור של 10%, בהתאם למחקר דלפי משנת 2020.
- מקדם הפחתה בגין חדר טרנספורמציה – הפחתה בשיעור של 5%.
- הפחתה בשיעור של 5% בגין דירת מגורים ללא ממ״ד. שווי מ״ר מבונה מגלם ימוש פונקציונלי לממ״ד שאינו קיים בנכס נשוא השומה ומהווה פחת לאור המצב הביטחוני בישראל.
- הפחתה בשיעור של 3% בגין פחת תכנוני בדירה הכוללת פרוזדור ברוחב של 85 ס״מ, הנמוך מרוחב פרוזדור מינימאלי של 90 ס״מ, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מסחר

- בחילוץ שווי הקרקע יש לנכות עלויות בניה התואמות לבניה וותיקה ולכן עלות הבניה הינה 2,250 ₪ -2,500 ₪.
- מקדם שווי למסחר בקומה א׳ הינו 0.7 ממקדם מסחר בקומת קרקע.
- סבירות, נשוא השומה הושכר תמורת 3,500 ₪ כולל מע״מ במרוצת השנים. דמי השימוש שנקבעו ע״י רמ״י מהווים מעל 180% מסכום השימוש בנכס כולו כבנוי ולכן הערכים בשומת המשיב אינם סבירים.
- הוצאות פיתוח, שומת ההשגה נקבעה ללא הפחתה של הוצאות פיתוח.

9.3.2. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה מס׳	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי כולל פיתוח
1		59.92	₪ 10,210	₪ 611,783
2		51.024	₪ 18,564	₪ 947,210
3		59.92	₪ 10,210	₪ 611,783
4		59.92	₪ 9,389	₪ 562,589
5		59.92	₪ 9,389	₪ 562,589
6		59.92	₪ 8,103	₪ 485,532
7		59.92	₪ 8,103	₪ 485,532
8		59.92	₪ 8,103	₪ 485,532
9	49.92	59.92	₪ 8,103	₪ 485,532
10		51.024	₪ 17,199	₪ 877,562
11		51.024	₪ 16,692	₪ 851,693
12		51.024	₪ 15,756	₪ 803,934
13		51.024	₪ 15,054	₪ 768,115
14		51.024	₪ 13,962	₪ 712,397
15		51.024	₪ 12,324	₪ 628,820
16		51.024	₪ 9,984	₪ 509,424

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 13/01/2022 ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- שטח למסחר – צריך לחשב שטח קומה ולחלק לשטח יחסי של הנכס.
  בתת חלקה 7 נרשם שטח מסוים, ובתשריט בית משותף נקבע 3 מ״ר פחות, מקבלת כי השטח ייקבע לפי שטח רשום.
- יש לקבוע מקדם הפחתה בגין מרפסות, מיקום, חדר טרנספורמציה והעדר ממ״ד.
- חילוץ שווי הקרקע למסחר, יש לקבוע עלויות בניה למבנה וותיק.
- סבירות ההערכה – העלות המתקבלת בהתאם לערכי השווי בתחשיב המשיבה, מצביעים על עלות קרקע שהינה פי 3 מדמי השכירות למגורים המתקבלים עבור הנכס. דמי השכירות מגלמים את שווי השוק.
- מקדם לקומת מלאכה – כולל גישה למעלית ולכן המקדם צריך להיות גבוה ממקדם 0.4 האופייני לגלריה.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- יחס ברוטו נטו – אין מקום לחשב שטח שונה בין השימושים ולכן בשני השימושים הובא בחשבון העמסה של 15% שטחי שרות שכוללים קירות פנים וחוץ כמקובל.
  תת חלקה 8: בשומת ההשגה נקבע העמסה של שטח שרות למגורים – 7.9%, והעמסה למסחר 27.7%.
  תת חלקה 7: בשומת ההשגה נקבע העמסה של שטח שרות למגורים – 2.2% והעמסה

למסחר 20.7%.

- התאמות – קביעת שווי מ״ר מבונה מבוססת על חילוץ שווי קרקע מנתוני השוואה לבניה חדשה. בבניה וותיקה השווי נגזר מהפוטנציאל לקרקע למרפסת וממ״ד.
- מגורים מעל מסחר – חלק מנתוני ההשוואה מבוססים על עסקאות מכר לדירות מעל קומת מסחר.
- מגורים מעל חדר טרנספורמציה – קביעת השווי הינה לקרקע ריקה ופנויה.
- מקדם שווי – מקדם 0.7 לקומת מסחר ראשונה, תואם לקומה ראשונה בקניונים, השווי דומה יותר למשרדים בקומה עליונה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע לשימוש למגורים ושימוש לאולם מסחרי מעל קומה קרקע מסחרית.

מסחר

מקובלת עלי גישת השומה שננקטה ע״י המשיב ומקובלת על המשיגה, גישת ההשוואה לשימוש למסחר תוך חילוץ שווי הקרקע וקביעת מקדם התאמה לאולם מעל קומת קרקע מסחרית. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה ואופן חילוץ שווי הקרקע.

מגורים

מקובלת עלי גישת השומה שננקטה ע״י המשיב ומקובלת על המשיגה, גישת ההשוואה. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה למגורים ומקבלת חלקית את אופן חילוץ שווי הקרקע כפי שמקובלים על הצדדים.

יתר מחלוקות השומה יידונו בפרק העקרונות.

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[5] ללא מחוברים.

10.2.2. **נתוני השוואה:**

כאמור, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י המשיב ומקובלים על המשיגה.

[5] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1549.

נתוני ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת ערכי השווי למועדים הקובעים הינם ערכי שווי לשטח נטו, מועד העסקאות בסמוך למועד הקובע ומיקומם בשכונת פלורנטין ובשוליה.

10.2.3. **<u>קביעת שטח היחידה עבור תחשיב השומה</u>**

הצדדים חלוקים לגבי אופן חישוב שטח היחידה נשוא השומה ברוטו. וקביעת יחס שטח ברוטו/נטו.

בהכרעתנו קבענו שווי מ״ר מבונה נטו למסחר ושווי מ״ר מבונה נטו למגורים, המתייחס לשטח רשום של 58.09 מ״ר.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- **התאמה לשימוש נילווה למסחר** – הובא בחשבון מקדם 0.5, המביא בחשבון שטח נילווה בקומה א׳ לקומת קרקע מסחרית, כולל מעלית.
- **חדר טרנספורמציה**- לטענת המשיגה יש לקבוע מקדם הפחתה והתאמה לנכס נשוא השומה, הכולל דירת מגורים בבניין וותיק, חדר טרנספורמציה בקומה תחתונה.
  קביעת שווי הקרקע מתייחסת כאמור לעיל לקרקע ריקה ופנויה ולכן לא הובא בחשבון מיקומו של חדר טרנספורמציה בקומת המרתף.
- **הפחתה בגין העדר ממ״ד, העדר מרפסת שמש** – חילוץ שווי הקרקע מדירות חדשות מביא בחשבון עלויות לבניית ממ״ד, מרפסות וחניה תת קרקעית למועדים הקובעים.
- **הפחתה בגין דירה הכוללת חזית מסחרית** – אני מקבלת את טענת המשיג ובהתאם נקבעה הפחתה בשיעור של 3%, בגין דירה הממוקמת בקומה ראשונה מעל קומת קרקע מסחרית.

10.2.5. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם להסכמת הצדדים עלויות הפיתוח נקבעו עפ״י אגרות והיטלים בהתאם לחוק העזר העירוני של עיריית תל אביב.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מכר למועדים 2014-2021:

מסחר

מסחר - מועד קובע 01/01/2021							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	09/02/2021	8985/16	זבולון 20	41	1970	₪ 1,029,600	₪ 25,112
2	12/03/2020	8983/14	מרחביה 9	37	1930	₪ 830,000	₪ 22,432
3	01/11/2021	8944/7	פרץ י ל	39	2012	₪ 820,000	₪ 21,026
4	11/11/2021	7084/170	פלורנטין 46	28	2009	₪ 750,000	₪ 26,786
5	26/12/2022	7084/289	העליה 62	38	2006	₪ 919,663	₪ 24,202
6	25/11/2021	7084/289	העליה 62	24	2007	₪ 580,337	₪ 24,181
7	06/01/2021	7083/178	לוינסקי 2	69	2019	₪ 1,161,000	₪ 16,826
					ממוצע		₪ **22,938**
מסחר - מועד קובע 01/01/2020							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	08/09/2019	8986/20	המשביר 23	290	1935	₪ 8,900,000	₪ 30,690
2	19/09/2019	8989/21	החלוצים 35	49	1950	₪ 800,000	₪ 16,327
3	18/03/2019	8984/26	החלוצים 39	31	1960	₪ 790,000	₪ 25,484
4	27/05/2019	8988/27	החלוצים 29	18	2018	₪ 300,000	₪ 16,667
5	13/05/2019	8984/23	החלוצים 1	28	1950	₪ 525,000	₪ 18,750
6	06/02/2019	8990/24	זבולון 38	40	1940	₪ 640,000	₪ 16,000
					ממוצע		₪ **20,653**
מסחר - מועד קובע 01/01/2019							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	04/06/2018	8984/10	זבולון 9	197	1930	₪ 2,799,810	₪ 14,212
2	15/07/2018	8990/24	זבולון 38	28	1940	₪ 500,000	₪ 17,857
3	22/10/2018	8985/16	זבולון 20	17	1950	₪ 400,000	₪ 23,529
4	15/02/2018	7051/90	אברבנאל 56	54	1950	₪ 910,859	₪ 16,868
5	23/01/2018	7074/22	נחל בשור 1	24	1960	₪ 499,999	₪ 20,833
6	24/06/2018	8990/1	השוק 38	104	1960	₪ 3,000,000	₪ 28,846
7	25/01/2017	7084/156	הרצל 85	113	1960	₪ 1,850,000	₪ 16,372
					ממוצע		₪ **19,788**
מסחר - מועד קובע 01/01/2018							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	22/02/2018	7084/53	חיים ויטל 23	35	2018	₪ 600,000	₪ 17,143
2	22/10/2018	8985/16	זבולון 20	17	1950	₪ 400,000	₪ 23,529
3	15/07/2018	8990/24	זבולון 38	28	1940	₪ 500,000	₪ 17,857
4	25/01/2017	7084/156	הרצל 85	113	1960	₪ 1,850,000	₪ 16,372
5	17/05/2017	8990/25	זבולון 40	120	1950	₪ 2,241,498	₪ 18,679
					ממוצע		₪ **18,716**

מסחר - מועד קובע 01/01/2017							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	21/06/2016	8984/30	החלוצים 7	180	1950	₪ 2,110,500	₪ 11,725
2	22/02/2016	8941/7	הגדוד העיברי	57	1940	₪ 890,000	₪ 15,614
3	31/05/2016	7094/217	נחלת בנימין 4	23	2014	₪ 550,000	₪ 23,913
4	22/06/2016	7084/164	נחלת בנימין 2	90	2014	₪ 1,550,000	₪ 17,222
5	01/02/2016	7084/216	השוק 45	30	2016	₪ 762,000	₪ 25,400
6	10/05/2016	8983/11	השוק 31	31	1930	₪ 512,820	₪ 16,543
7	10/05/2016	8983/11	השוק 31	54	1930	₪ 940,171	₪ 17,411
					ממוצע		**₪ 18,261**

מסחר - מועד קובע 01/01/2016							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	19/02/2015	7060/57	לוינסקי 108	59	1990	₪ 750,000	₪ 12,712
2	23/06/2015	6944/152	לוינסקי 129	21	1970	₪ 480,000	₪ 22,857
3	28/01/2015	8988/18	החלוצים 26	30	1940	₪ 500,001	₪ 16,667
4	10/02/2015	7084/201	החלוצים 59	45	1940	₪ 400,000	₪ 8,889
5	06/11/2015	9020/6	מטלון משה 8	66	1938	₪ 1,000,000	₪ 15,152
6	15/01/2015	6930/12	הקישון 24	24	1964	₪ 350,000	₪ 14,583
7	29/03/2015	7084/186	פלורנטין 48	26	2012	₪ 675,000	₪ 25,962
8	06/12/2015	8988/26	העליה 32	25	1933	₪ 700,000	₪ 28,000
9	28/01/2015	8988/18	החלוצים 26	30	1940	₪ 500,001	₪ 16,667
10	01/04/2015	8990/10	השוק 33	84	1968	₪ 1,200,000	₪ 14,286
					ממוצע		**₪ 17,577**

מסחר - מועד קובע 01/01/2015							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	23/09/2014	6945/60	לוינסקי 65	60	1964	₪ 600,000	₪ 10,000
2	22/07/2014	8944/12	לוינסקי 85	32	1970	₪ 750,000	₪ 23,438
3	11/03/2014	6948/223	וולפסון 73	33	1958	₪ 750,000	₪ 22,727
4	15/01/2014	8984/30	החלוצים 7	120	1950	₪ 2,080,004	₪ 17,333
5	17/07/2014	8984/41	החלוצים 17	13	1920	₪ 120,000	₪ 9,231
6	10/08/2014	8984/23	החלוצים 1	28	1950	₪ 565,000	₪ 20,179
7	14/11/2013	8988/3	נחלת בנימין 1	36	1950	₪ 639,998	₪ 17,778
					ממוצע		**₪ 17,241**

מסחר - מועד קובע 01/01/2014							
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
1	16/10/2013	6948/0180	לוינסקי 78	50	1974	₪ 832,500	₪ 16,650
2	15/01/2014	8984/30	החלוצים 7	120	1950	₪ 2,080,004	₪ 17,333
3	03/07/2013	8941/32	פרץ י ל 23	43	1960	₪ 750,000	₪ 17,442
4	30/12/2014	7083/67	הרב ידידיה פר	18	1940	₪ 360,000	₪ 20,000
5	21/09/2014	7425/62	הקישון 45	30	1950	₪ 380,000	₪ 12,667
					ממוצע		**₪ 16,818**

מגורים

מגורים - מועד קובע 01/01/2021								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	14/02/2021	8987/16	נחלת בנימין 96	67	2022	2	₪ 3,507,896	₪ 52,357
2	17/03/2020	7084/146	פלורנטין 7	47	2020	2	₪ 1,945,000	₪ 41,383
3	21/07/2021	8987/10	השוק 34	66	2021	1	₪ 3,200,000	₪ 48,485
4	11/10/2021	8987/10	השוק 34	85	2021	3	₪ 4,260,000	₪ 50,118
5	08/04/2021	7084/198	החלוצים 53	45	2009	1	₪ 2,100,000	₪ 46,667
6	20/01/2021	8983/5	סמ השוק 3	60	2022	2	₪ 2,930,000	₪ 48,833
						ממוצע		₪ 47,974

מגורים - מועד קובע 01/01/2020								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	01/04/2020	7083/31	הרבי מבכרך 8	56	2020	7	₪ 2,580,000	₪ 46,071
2	25/02/2020	7084/46	פלורנטין 7	55	2020	5	₪ 2,325,000	₪ 42,273
3	24/03/2020	7084/195	פרנקל 60	50	2007	4	₪ 2,200,000	₪ 44,000
4	22/12/2019	7084/164	נחלת בנימין 132	45	2008	5	₪ 2,135,000	₪ 47,444
5	26/03/2019	8990/7	הרב פרנקל 45	50	2005	3	₪ 2,100,001	₪ 42,000
						ממוצע		₪ 44,358

מגורים - מועד קובע 01/01/2019								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	09/05/2018	7083/31	הרבי מבכרך 8	83	2017	4	₪ 3,550,000	₪ 42,771
2	07/06/2018	8944/14	לוינסקי 83	44	2013	1	₪ 1,845,000	₪ 41,932
3	01/06/2018	7084/255	הרב פרנקל 32	101	2017	6	₪ 4,250,000	₪ 42,079
						ממוצע		₪ 42,261

מגורים - מועד קובע 01/01/2018								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	28/12/2017	7084/46	פלורנטין 7	47	2018	4/6	₪ 1,865,000	₪ 39,681
2	26/12/2017	7084/177	נחלת בנימין 159	60	2017	3/6	₪ 2,025,000	₪ 33,750
3	13/12/2017	7084/46	פלורנטין 7	45	2018	4/6	₪ 1,880,000	₪ 41,778
4	13/12/2017	7084/46	פלורנטין 7	47	2018	2/6	₪ 1,850,000	₪ 39,362
5	11/12/2017	7084/46	פלורנטין 7	45	2018	2/6	₪ 2,080,000	₪ 46,222
6	18/10/2017	7083/6	הרבי מבכרך 2	80	2020	2/10	₪ 3,104,999	₪ 38,812
						ממוצע		₪ 39,934

מגורים - מועד קובע 01/01/2017								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	26/12/2016	7083/9	הרבי מבכרך 2	81	2016	5	₪ 3,390,800	₪ 41,862
2	15/09/2016	8988/27	החלוצים 29	51	2016	3	₪ 1,700,000	₪ 33,333
3	30/11/2016	7084/210	נחלת בנימין 137	41	2014	1	₪ 1,650,000	₪ 40,244
4	17/11/2016	7083/9	הרבי מבכרך 2	62	2016	4	₪ 2,561,438	₪ 41,314
						ממוצע		₪ 39,188

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
מגורים - מועד קובע 01/01/2016								
1	15/10/2015	7083/185	מרכולת 8	50	2013	5	₪ 1,570,000	₪ 31,400
2	15/10/2015	7083/185	מרכולת 8	107	2015	9	₪ 3,650,000	₪ 34,112
3	06/09/2015	7083/185	מרכולת 8	50	2013	5	₪ 1,900,000	₪ 38,000
4	03/09/2015	7083/185	מרכולת 8	50	2014	2	₪ 1,725,000	₪ 34,500
5	13/07/2015	7083/185	מרכולת 8	41	2015	8	₪ 1,665,000	₪ 40,610
6	30/04/2015	7083/178	מרכולת 6	51	2014	7	₪ 2,070,000	₪ 40,588
7	16/03/2015	7083/178	לוינסקי 6	50	2014	1	₪ 1,670,000	₪ 33,400
8	24/09/2015	8989/38	זבולון 45	41	2009	1	₪ 1,720,000	₪ 41,951
9	30/04/2015	7083/178	לוינסקי 2	61	2015	4	₪ 2,350,002	₪ 38,525
10	16/11/2015	6945/62	לוינסקי 61	46	2015	4	₪ 1,577,000	₪ 34,283
11	30/04/2015	7083/178	מרכולת 6	61	2015	4	₪ 2,350,000	₪ 38,525
						ממוצע		**₪ 36,899**
מגורים - מועד קובע 01/01/2015								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	30/12/2014	7083/178	מרכולת 6	49	2014	3	₪ 1,830,000	₪ 37,347
2	30/12/2014	7083/178	מרכולת 6	53	2014	3	₪ 1,749,998	₪ 33,019
3	23/12/2014	7083/164	מרכולת 8	42	2015	7	₪ 1,490,000	₪ 35,476
4	21/12/2014	7083/178	לוינסקי 1	50	2010	3	₪ 1,650,000	₪ 33,000
5	28/09/2014	7083/178	פלורנטין 1	49	2012	9	₪ 1,585,000	₪ 32,347
6	27/03/2014	7084/170	פלורנטין 46	48	2010	4	₪ 1,580,000	₪ 32,917
7	10/04/2014	7084/36	פלורנטין 25	35	2012	2	₪ 1,150,000	₪ 32,857
8	21/12/2014	7083/178	לוינסקי 1	50	2010	3	₪ 1,650,000	₪ 33,000
						ממוצע		**₪ 33,745**
מגורים - מועד קובע 01/01/2014								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	31/12/2013	7084/230	פלורנטין 4	45	2011	3	₪ 1,380,000	₪ 30,667
2	15/12/2013	7084/254	הקישון 50	49	2013	1	₪ 1,340,000	₪ 27,347
3	22/10/2013	8989/7	נחלת בנימין 45	50	2011	2	₪ 1,370,000	₪ 27,400
4	11/08/2013	8990/17	נחלת בנימין 116	59	2013	2	₪ 1,538,000	₪ 26,068
5	28/05/2013	7051/71	פלורנטין 2	42	2013	7	₪ 1,350,000	₪ 32,143
6	02/12/2013	7051/103	פלורנטין 2	42	2012	4	₪ 1,365,000	₪ 32,500
7	17/10/2013	8989/7	זבולון 45	51	2012	3	₪ 1,350,000	₪ 26,471
						ממוצע		**₪ 28,942**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה בסיסי כולל מע"מ ופיתוח כמפורט:**

מסחר

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2021
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 22,938
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 19,946
עלות בניה	₪ 5,000	₪ 14,946
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 14,946**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2020
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 20,653
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 17,959
עלות בניה	₪ 4,950	₪ 13,009
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 13,009**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2019
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 19,788
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 17,207
עלות בניה	₪ 4,900	₪ 12,307
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 12,307**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2018
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 18,716
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 16,275
עלות בניה	₪ 4,850	₪ 11,425
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 11,425**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2017
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 18,261
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 15,879
עלות בניה	₪ 4,800	₪ 11,079
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 11,079**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2016
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 17,577
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 15,285
עלות בניה	₪ 4,750	₪ 10,535
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 10,535**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2015
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 17,241
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 14,992
עלות בניה	₪ 4,700	₪ 10,292
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 10,292**

חילוץ יתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי:		2014
שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע		₪ 16,818
בניכוי רווח יזמי	15%	₪ 14,625
עלות בניה	₪ 4,650	₪ 9,975
שווי מ"ר מבונה נטו כולל פיתוח		**₪ 9,975**

מגורים

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2021
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 47,974
בניכוי יזמות	20%	₪ 39,978
בניכוי עלויות בניה		₪ 9,020
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 30,958

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2020
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 44,358
בניכוי יזמות	20%	₪ 36,965
בניכוי עלויות בניה		₪ 9,020
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 27,945

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2019
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 42,261
בניכוי יזמות	20%	₪ 35,217
בניכוי עלויות בניה		₪ 8,749
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 26,468

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2018
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 39,934
בניכוי יזמות	20%	₪ 33,278
בניכוי עלויות בניה		₪ 8,487
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 24,792

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2017
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 39,188
בניכוי יזמות	20%	₪ 32,657
בניכוי עלויות בניה		₪ 8,232
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 24,424

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2016
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 36,899
בניכוי יזמות	20%	₪ 30,749
בניכוי עלויות בניה		₪ 7,985
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 22,764

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2015
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 33,745
בניכוי יזמות	20%	₪ 28,121
בניכוי עלויות בניה		₪ 7,746
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 20,375

שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה		2014
שווי למ"ר בנוי למגורים נטו		₪ 28,942
בניכוי יזמות	20%	₪ 24,118
בניכוי עלויות בניה		₪ 7,513
שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח		₪ 16,605

שווי מ"ר מבונה מתואם

מסחר

מס' חלופה	שנה	שווי מ"ר מבונה נטו	מקדם שווי לשימוש נילווה	סה"כ שווי מ"ר מבונה נטו למסחר
1	2021	14,946 ₪		**7,473** ₪
3	2020	13,009 ₪		**6,504** ₪
4	2019	12,307 ₪		**6,154** ₪
5	2018	11,425 ₪		**5,712** ₪
6	2017	11,079 ₪	0.5	**5,540** ₪
7	2016	10,535 ₪		**5,267** ₪
8	2015	10,292 ₪		**5,146** ₪
9	2014	9,975 ₪		**4,987** ₪

מגורים

מס' חלופה	שנה	שווי מ"ר מבונה נטו כולל מע"מ ופיתוח	בגין דירה בקומה ראשונה	שווי מ"ר מבונה משוקלל
2	2021	30,958 ₪		**30,029** ₪
10	2020	27,945 ₪		**27,106** ₪
11	2019	26,468 ₪		**25,674** ₪
12	2018	24,792 ₪	0.97	**24,048** ₪
13	2017	24,424 ₪		**23,692** ₪
14	2016	22,764 ₪		**22,081** ₪
15	2015	20,375 ₪		**19,764** ₪
16	2014	16,605 ₪		**16,107** ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס'	שטח רשום	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כולל פיתוח	עלויות פיתוח	סה"כ שווי ללא פיתוח	שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ במעוגל
1		₪ 7,473	₪ 373,049	₪ 20,098	₪ 352,951	₪ 352,951	₪ 353,000
2		₪ 30,029	₪ 1,499,064	₪ 22,792	₪ 1,476,272	₪ 1,261,771	₪ 1,262,000
3		₪ 6,504	₪ 324,703	₪ 20,098	₪ 304,605	₪ 304,605	₪ 305,000
4		₪ 6,154	₪ 307,187	₪ 20,098	₪ 287,089	₪ 287,089	₪ 287,000
5		₪ 5,712	₪ 285,164	₪ 19,899	₪ 265,265	₪ 265,265	₪ 265,000
6		₪ 5,540	₪ 276,537	₪ 19,899	₪ 256,638	₪ 256,638	₪ 257,000
7		₪ 5,267	₪ 262,945	₪ 19,899	₪ 243,046	₪ 243,046	₪ 243,000
8		₪ 5,146	₪ 256,887	₪ 20,098	₪ 236,789	₪ 236,789	₪ 237,000
9	49.92	₪ 4,987	₪ 248,968	₪ 20,098	₪ 228,870	₪ 228,870	₪ 229,000
10		₪ 27,106	₪ 1,353,153	₪ 22,792	₪ 1,330,361	₪ 1,137,061	₪ 1,137,000
11		₪ 25,674	₪ 1,281,637	₪ 22,792	₪ 1,258,845	₪ 1,075,936	₪ 1,076,000
12		₪ 24,048	₪ 1,200,467	₪ 22,566	₪ 1,177,901	₪ 1,006,753	₪ 1,007,000
13		₪ 23,692	₪ 1,182,691	₪ 22,566	₪ 1,160,125	₪ 991,560	₪ 992,000
14		₪ 22,081	₪ 1,102,294	₪ 22,566	₪ 1,079,728	₪ 922,845	₪ 923,000
15		₪ 19,764	₪ 986,623	₪ 22,792	₪ 963,831	₪ 816,806	₪ 817,000
16		₪ 16,107	₪ 804,055	₪ 22,792	₪ 781,263	₪ 662,087	₪ 662,000

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 7 חלק מחלקה 6 בגוש 8988 הממוקם ברח' זבולון 32, תל אביב, כריקה ופנויה, לצורך גביית תשלום בגין שימוש חורג כמפורט:

חלופה מס'	שימוש	שנה	שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ במעוגל	ערכי השווי במילים
1	מסחר	2021	353,000 ₪	שלוש מאות חמישים ושלוש אלף ₪
2	מגורים	2021	1,262,000 ₪	מיליון מאתיים שישים ושתיים אלף ₪
3	מסחר	2020	305,000 ₪	שלוש מאות וחמש אלף ₪
4	מסחר	2019	287,000 ₪	מאתיים שמונים ושבע אלף ₪
5	מסחר	2018	265,000 ₪	מאתיים שישים וחמש אלף ₪
6	מסחר	2017	257,000 ₪	מאתיים חמישים ושבע אלף ₪
7	מסחר	2016	243,000 ₪	מאתיים ארבעים ושלוש אלף ₪
8	מסחר	2015	237,000 ₪	מאתיים שלושים ושבע אלף ₪
9	מסחר	2014	229,000 ₪	מאתיים עשרים ותשע אלף ₪
10	מגורים	2020	1,137,000 ₪	מיליון מאה שלושים ושבע אלף ₪
11	מגורים	2019	1,076,000 ₪	מיליון שיבעים ושש אלף ₪
12	מגורים	2018	1,007,000 ₪	מיליון ושבע אלף ₪
13	מגורים	2017	992,000 ₪	תשע מאות תישעים ושתיים אלף ₪
14	מגורים	2016	923,000 ₪	תשע מאות עשרים ושלוש אלף ₪
15	מגורים	2015	817,000 ₪	שמונה מאות ושבע עשרה אלף ₪
16	מגורים	2014	662,000 ₪	שש מאות שישים ושתיים אלף ₪

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ והוצאות 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,



אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדואל nuritpr@land.gov.il