תאריך עברי: כ"ב/סיון/תש"פ
תאריך לועזי: 14/6/2020
מס' תיק רמ"י: מ50992849
מספרינו (אופק): 36816
שכ"ט: 5.60 יח' שומה

לכבוד:

גב' בתאל סרוסי,
צוות שירות 4, מרחב שירות ת"א-מרכז, רמ"י. בדוא"ל:
batelsr@land.gov.il

מר קרני גטריידה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל:
getreide1@gmail.com

מר אבי עטיה,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג
בדוא"ל:
avilod1@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 4026, חלקה 215 (בחלק), רח' הסיירים 3, לוד.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/06/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה, בהתאם לחלופות המבוקשות זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות מגורים.

1.2. השומה הינה בחלופה אחת:

שווי זכויות הבעלות לקרקע ריקה ופנויה בשטח של 676 מ"ר עפ"י תוכניות מאושרות למועד הקובע + פוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר קרני גטריידה ביום 04/12/2018– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות גב' פאטמה אלעג'יו באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אבי עטיה מיום 17/02/2019– **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 02/09/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/09/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 02/10/2019.

1.5. ביום 09/09/2019 העביר לידינו המשיג תגובה לפרוטוקול הדיון.
נכון למועד כתיבת חוות זו לא התקבלה תגובתו של המשיב.

1.6. הצדדים חלוקים בנושאים: גישת השומה הראויה, עסקאות ההשוואה , אופן חישוב הזכויות, בחישוב השווי בגישת החילוץ הצדדים חלוקים בשיעור רווח יזמי ובשיעור עלויות הבנייה. במהלך הדיון הייתה הסכמה למצב התכנוני ולעלויות הפיתוח בין הצדדים.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש: 4026
חלקה: 215 (בחלק).
מגרש: המגרש המזרחי בשטח 676 מ״ר מהחלקה.
מהות הנכס: קרקע לבנייה נמוכה.
כתובת עירונית: רחוב הסיירים 3.
מיקום הנכס: לוד.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 15/11/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 03/06/2020 ע״י מר מתן אליאס מתמחה במשרדנו.

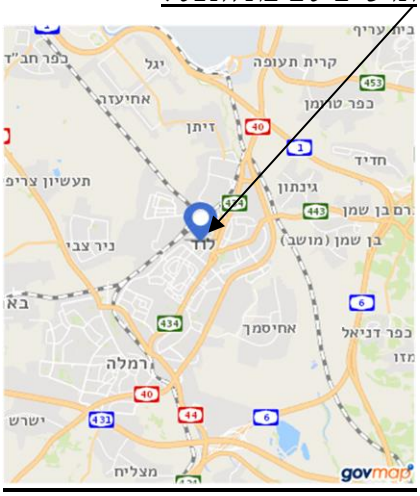
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו קרקע בייעוד מגורים הממוקמת ברחוב הסיירים, בעיר לוד.

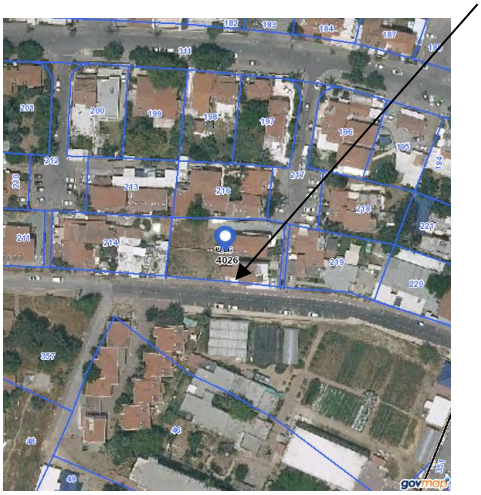
6.1. הסביבה:

העיר לוד הינה עיר במחוז המרכז בישראל, העיר מונה כ- 75,726 תושבים, ומדורגת 3 מתוך 10 במדד חברתי כלכלי. אוכלוסיית העיר מעורבת מבחינת לאום ודת ומונה כ 69% אוכלוסייה יהודית חילונית, 24% ערבים ו – 7% אחרים. מדרום מערב ובסמוך שוכנת העיר רמלה, מסביב מושבים רבים כגון: ניר צבי, אחיסמך, בן שמן, גינתון וזיתן. לעיר נגישות טובה משני כבישים ראשיים, מדרום מערב- כביש מס׳ 44, ומדרום מזרח, ולאורכה של העיר כביש מס׳ 40.
רחוב הסיירים הינו רחוב חד סטרי המסתעף מרחוב רמז בצפון. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע וסביבה שקטה. הפיתוח הסביבתי הינו חלקי והוא כולל: חשמל, טלפוניה, מדרכה בצד אחד של הכביש ועמודי תאורה לסירוגין. להלן גבולות המגרש: מצפון: בנייה צמודת קרקע, מדרום: כביש פנימי חממה וקרקע ביעוד מלמבני ציבור, ממזרח: שביל גישה ולאחר מכן בניה צמודת קרקע, ממערב: בנייה צמודת קרקע.

תרשים סביבת הנכס:



מיקום הנכס בסביבה



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את המגרש הדרומי בחלקה, מידותיה הממוצעות של החלקה 27*48 מ״ר (עפ״י מדידה גראפית באתר govmap), החזית הרחבה פונה לרחוב. בחלקו המזרחי של המגרש נשוא השומה קיים בית מגורים צמוד קרקע דמוי מלבן, בגובה 2 קומות בנוי בלוקים ובטון, גג רעפים. נשוא השומה הינה הקרקע בשטח של 676 מ״ר אשר עליה ממוקם בית המגורים.
חלקו המערבי של המגרש פנוי וכולל צמחיה טבעית, בין המגרש נשוא השומה נכס למגרש הצפוני מפרידה חומת בטון בגובה מטר וחצי, כאשר בצד צפון בקו בניין אפס בית מגורים.

תמונות הנכס מיום הביקור





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 01/06/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 4026 חלקה 215; עיריית לוד.

שטח רשום: 1,352 מ"ר.

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח.

החלק בנכס: בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 17/10/1996 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מר אלעג'יו מחמוד והגב' אלעג'יו רחאב.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 4026 חלקה 215 (בחלק).

השטח המוחכר: 676 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/04/1955 ועד לתאריך 31/03/2004.

מטרת החכירה: בניה עצמית.

קיבולת הבניה: 160 מ"ר מבונים.

דח"ר: 0.

דח"ש: 5% כפי שפורט בחוזה

החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה: 33%.

7.3. חוזה מכר:

לא הועבר לידינו חוזה מכר בנכס הנדון.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות מפורטות:

להלן **עיקר** תכניות בניין עיר רלוונטיות עפ"י אתר רשות מקרקעי ישראל ואתר GIS של הועדה המקומית לוד :

מס' תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקרי הנתונים הרלוונטיים
לד/1000	14/06/1979	2544	תכנית מתאר לוד
לד/610	09/04/1981	2702	הענקת זכויות בנייה למגורים

8.2. תכנית רישוי:

לא הועברה לידינו תכנית רישוי בנכס הנדון.

8.3. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תוכניות):

סימון המגרש כמגורים א' על גבי תשריט תוכנית לד/610



להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד:	מגורים א'
שטח בניה	עד 30% בקומה, 45% ב – 2 קומות. :
שטח מגרש מינימאלי:	400 מ"ר, במגרשים גדולים יותר אפשר לבנות עם קיר משותף כששטח המגרש לכל דירה לא פחות מ-300.
מס' יח"ד מקסימלי:	2 בנשוא שומה.
ממ"ד	12 מ"ר (ליח"ד).
מס' קומות:	1 או 2 בקוטג'.
מחסן דירתי:	9 מ"ר (ליח"ד).
סככת רכב:	15 מ"ר (ליח"ד).
קווי בניין:	צדדי 3 (או קיר משותף), קדמי -, אחורי 4.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב (כולל מע"מ ופיתוח)	המשיג (כולל מע"מ ופיתוח)
חלופה א'	₪ 1,870,000	₪ 1,050,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- עסקה משנת 2015 לבית דו משפחתי בשטח מגרש של 389.5 מ"ר, בנוי 105 מ"ר ברחוב הצנחנים, בעיר לוד.
- עסקה משנת 2016 לבית חד משפחתי בשטח מגרש של 626 מ"ר, בנוי 100 מ"ר ברחוב אלברט אנשטיין, בעיר לוד.
- עסקה משנת 2017 לבית חד משפחתי בשטח מגרש של 464 מ"ר, בנוי 126 מ"ר ברחוב רמז, בעיר לוד.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 4-8 לשומת המשיב

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה אקוולנטי השמאי מנתח את זכויות הבנייה הקיימות בעסקאות ההשוואה שהציג.
- השמאי עורך התאמת זמן לעסקה ההשוואה משנת 2015 בשיעור של 5%.
- השמאי מפחית רווח יזמי בשיעור של 3%, ועלויות בנייה בסך של 3,500 ₪ למ״ר.
- לאחר מכן עורך המשיב ממוצע לתוצאות ניתוח העסקאות ובסה״כ מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ כולל מע״מ ופיתוח בסך 3,900 ₪.
- השמאי מחשב פוטנציאל להקלה בשיעור של 6% משטח המגרש ובניכוי היטל השבחה 20.28 מ״ר אקו׳.
- בסה״כ בחישוב הזכויות לנשוא השומה מתקבל 480.355 מ״ר אקו׳ אותן מכפיל בשווי מ״ר מבונה ומתקבל 1,870,000 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

לפי נספח הפיתוח שבשומתו:

- עלויות הפיתוח בסך 210,789 ₪ , מע״מ בשיעור של 17%.
- בסה״כ מתקבל 1,418,129 ₪ שווי קרקע בבעלות ללא פיתוח וללא מע״מ.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי הקרקע לפי תב״ע מאושרת לרבות פוטנציאל			
גו״ח	**4026/215**	**מס׳ יח״ד 2**	
שטח נישום	**676**		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי ק״ק	152.1	1	152.1
עיקרי קומה א׳	152.1	1	152.1
ממ״ד	24	0.9	21.6
מחסן	18	0.6	10.8
חניה מקורה	30	0.35	10.5
יתרת חצר	451.9	0.25	112.975
פוטנציאל תכנוני - הקלה 6% בניכוי היטל השבחה			20.280
סה״כ שטח אקו׳			480.355
שווי מ״ר אקו׳ כולל פיתוח ומע״מ			₪ 3,900
סה״כ שווי כולל פיתוח ומע״מ			₪ 1,873,385
במעוגל			**₪ 1,870,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת החילוץ וגישת ההשוואה להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[3]:

- ארבע עסקאות לבתים בנויים בעיר לוד מהשנים 2015-2017 בשטח מגרש שבין 389.5 מ״ר ל 512.5 מ״ר.
- חמישה תוצאות ממכרזי רמ״י לקרקעות ריקות בשכונת נווה שלום, מהשנים 2016-2017 , בשטח שבין 241 ל 268 מ״ר.
- שישה תוצאות למכרזי רמ״י לקרקעות ריקות בשכונת אחיסמך הגדולה, משנת 2015 , בשטח שבין 481 ל 503 מ״ר.
- התוצאות שקיבל ממכרזי רמ״י הינם ללא מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בגישת החילוץ לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה אקוולנטי השמאי ניתח את זכויות הבנייה הקיימות בעסקאות ההשוואה שהציג.
- השמאי הפחית רווח יזמי בשיעור של 10%, ועלויות בנייה בסך של 5,000 ₪ למ״ר.
- לאחר מכן ערך המשיג ממוצע ובסה״כ התקבל 2,660 ₪ שווי מ״ר מבונה אקו׳ כולל מע״מ ופיתוח.
- השמאי חישב פוטנציאל להקלה בשיעור של 6% משטח המגרש ובניכוי היטל השבחה 20.3 מ״ר אקו׳.
- בסה״כ בחישוב הזכויות לנשוא השומה התקבל 473.7 מ״ר אקו׳ אותן מכפיל בשווי מ״ר מבונה ומתקבל 1,259,989 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
- עלויות הפיתוח בסך 210,789 ₪ , מע״מ בשיעור של 17%.
- בסה״כ מתקבל 1,050,000 בבעלות כולל מע״מ ופיתוח ו - 870,000 ₪ בעלות שווי קרקע בללא פיתוח וללא מע״מ.

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 9-12 לשומת המשיג.

9.3.3. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת לרבות פוטנציאל				
שטח מגרש	676			
מהות	שיעור בניה	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	30%	202.8	1	202.8
עיקרי ק"א	15%	101.4	1	101.4
ממ"ד		24	0.9	21.6
מחסן		18	0.6	10.8
חניה מקורה		30	0.35	10.5
יתרת החצר		425.2	0.25	106.3
סה"כ שטח אקוי'				453.4
פוטנציאל תכנוני- הקלה 6% בניכוי היטל השבחה (50%)				20.3
סה"כ שטח אקוי'				473.7
שווי מ"ר אקוי' כולל מע"מ ופיתוח				₪ 2,660
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ				₪ 1,259,989
במעוגל				₪ 1,260,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 02/09/2019 העלו בפני[4] הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיגה:

- עסקה מס' 2 בעסקאות ההשוואה בשומת המשיב הינו נכס מסחרי בקומת הקרקע ואינו מתאים להשוואה.
- יש לערוך את שומת הנכס בגישת ההשוואה ולא בגישת החילוץ מכיוון שהיא בעלת תוקף גבוה יותר[5].
- בשומתי הצגתי 11 מכרזים בשכונת אחיסמך שאף עדיפה על שכונת נשוא השומה, וניתן ללמוד כי הערכים נמוכים משמעותית מבשומת המשיב.

[4] הדיון התקיים בפני השמאית המחוזית גב' ענת שצמן, אך התיק הועבר לפסיקתי הח"מ.

[5] קביעת הערכים בשומת המשיג נקבעה עפ"י גישת החילוץ (וגישת ההשוואה כבקרה בלבד).

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- בעסקה מס' 2 בשומתי אכן יש תב"ע נקודתית למסחר, אך בפועל קיים בית מגורים צמוד קרקע ולכן ראויה להשוואה.
- יש להביא בחשבון מרפסת גג בחישוב זכויות הבנייה[6].
- המכרזים המוצגים בעסקאות ההשוואה בשומת המשיג הן ישנים וממיקומים נחותים ביחס לנשוא השומה ולכן הערכים הנמוכים, כמו כן, יש להוסיף מע"מ, מס רכישה, עלויות פיתוח, והתאמה לבעלות למחיר.
- המשיג אינו עורך התאמה לזמן באף אחד מהעסקאות שהציג, בשנים המדוברות הייתה עליית מחירים ניכרת באזור ויש לערוך התאמות זמן בהתאם.
- עלויות הבנייה בשומת המשיג על סך 5,000 ₪ הינן גבוהות ולא מייצגות בנייה וותיקה.
- רווח יזמי בשיעור של 10% לבנייה וותיקה כבשומת המשיג הינו מוגזם וחורג את הוראות הקווים המנחים.
- אני רוצה להזכיר שתי החלטות של וועדת השגות למועד קובע 2017 בהן נקבע:

שווי מר"מ בשכונת אחיסמך בסך 3,310 ₪ לבניה רוויה, (קל וחומר שערך זה יהיה גבוה יותר עבור צמודי קרקע) .

שווי מר"מ ברחוב האילנות בעיר רמלה בסך 3,873 ₪ למר"מ אקוי' לבניה צמודת קרקע.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שמאי הצדדים ערכו את שומותיהם בגישת החילוץ והמחלוקת העיקרית ביניהם נוגעת לנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם.

השמאים התבססו על מאגר נתונים שונה וכן עלויות בנייה ויזמות שונים מה שהביא לפערים בערכי שווי מ"ר מבונה.

ככלל הגישה המועדפת להערכת נכסים הדומים לנשוא השומה הינה גישת ההשוואה הישירה, לפיכך מאחר ואותרו על ידי מכרזי רמ"י למגרשים לבנייה צמודת קרקע בלוד, קיבלתי את גישת שמאי הצדדים חלקית וכללתי את תוצאות המגרשים באומדן השווי תוך עריכת ממוצע משוקלל בין ערכי שווי מ"ר מבונה שהתקבלו בשתי הגישות.

לעניין רווח יזמי ועלויות בניה כמפורט בתחשיב.

[6] אין התייחסות למרפסת גג בשומת המשיב, אך נטען בדיון כי מגולמת בתוך אחוזי הבנייה.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

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[7]. -הנכס הוערך ללא מחוברים.

10.2.2. **<u>מרפסת גג</u>**

שמאי רמ״י טוען כי בחישוב השווי יש להתייחס למרפסת הגג, אך בתחשיבו לא עשה כן, מעיון בתב״ע החלה על המגרש לא מצויין חדר על גג קומה א׳ ולאור העובדה שגם השמאי לא הביא בחשבון חדר גג לא ברור מקור טענתו, לפיכך הטענה במקרה הנדון נידחית ולא נלקח בחשבון חדר על הגג או מרפסת.

10.2.3. **<u>עסקה הכוללת תב״ע למסחר בנכס ההשוואה</u>**

מקובלת עלי טענת המשיג לעניין עסקת המכר בגו״ח 5382/57 וזאת לאחר שבדיקה שנערכה על ידי העלתה כי הנכס ביעוד מסחרי.

לאור האמור לעיל אין להשתמש בעסקה זו בחישוב השווי למגורים גם אם הנכס משמש בפועל למגורים כפי שנטען ע״י שמאי המשיבה.

10.2.4. **<u>גישת השומה</u>**

השמאי המשיג טוען כי יש להשתמש בגישת ההשוואה אך בפועל בשומתו השתמש רק בגישת החילוץ במקרה הנדון החלטתי להשתמש בגישת החילוץ ובגישת ההשוואה כפי שפורט בסעיף 10.1.

10.2.5. **<u>עלויות בניה ורווח יזמי</u>**

אני מקבל את טענת שמאי רמ״י עלויות הבניה בסך 5,000 ₪ ורווח יזמי בסך 10% אכן גבוהים ולא מקובלים במקרה הנדון לאור גיל המבנים ומצבם החיצוני של נתוני ההשוואה.

10.2.6. **<u>החלטת ועדת ההשגות בלוד / אחיסמך.</u>**

ההחלטה נבדקה על ידי וכפי שנטען ע״י שמאי המשיבה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה של 3,310 ₪ למועד קובע 20/4/2016, אך מדובר בבניה רוויה ובמיקום עדיף מנשוא שומה.

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

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

גישת ההשוואה מכרזי רמ"י

לפי 5% בשנה

מס"ד	שם המכרז	גו"ח	מגרש	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	הוצאות פיתוח	סכום זכייה	התאמת זמן	התאמת מיקום	שווי הקרקע
1	מר/202/20179	5994/9	2	06/11/2017	שכונת נווה שלום בלוד	244	₪ 126,181	₪ 466,180	1.051	1.05	₪ 741,321
2	מר/3/2016	5993/9	62	07/08/2016		268	₪ 128,613	₪ 410,000	1.114	1	₪ 677,477
3	מר/3/2016	5993/8	63	07/08/2016		268	₪ 128,613	₪ 410,000	1.114	1	₪ 677,477
4	מר/3/2016	5993/7	64	07/08/2016		251	₪ 184,222	₪ 410,000	1.114	1	₪ 739,409
5	מר/3/2016	5993/44	77	07/08/2016		241	₪ 122,639	₪ 410,000	1.114	1	₪ 670,824
					ממוצע	254.4				ממוצע	₪ 701,302
										שווי	**₪ 2,984**

1 סכום הזכיה הינו 211,000 ₪ ישנה הצעה בסך 466,180 ₪ שנפסלה, לכן
לדעתי אם היו מוכנים לשלם 466,180 ₪ זה הסכום הראוי .
התאמת המיקום הינה בגין סמיכות למבני ציבור

תב"עות חלות: לד/מק/5/729 תכסית 100 מ"ר			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח בניה	160	1	160
חדר על הגג	23	1.1	25
ממ"ד	12	0.8	10
חניה מקורה	15	0.35	5
יתרת חצר	139.4	0.25	35
סה"כ שטח אקוי			235

גישת החילוץ הנתונים מהעיר לוד

מס"ד	גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	תפקוד היחידה	שנת בניה	שטח בנוי	שטח נמכר	מחיר מכירה	הפחתת יזמות	מיקום / זמן	בעלות	הפחתת עלויות בנייה	שווי מ"ר אקוי'
1	4025/133/5	28/06/2018	ההסתדרות 5	חד משפחתי	1960	171	542	₪ 3,060,000	₪ 3,060,000	1	-	₪ 2,290,500	חריג
2	4025/96	15/10/2018	ההסתדרות 12	חד משפחתי	1970	120	517	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	1	1.045	₪ 1,580,000	₪ 5,080
3	4025/348	06/08/2018	בן חמו 10	דו משפחתי	1993	199	316.5	₪ 2,700,000	₪ 2,621,359	1.05		₪ 2,620,563	חריג
4	4026/194/2	07/06/2017	רמז 5	חד משפחתי	-	126	464	₪ 1,600,000	₪ 1,600,000	1.05	1	₪ 1,159,000	₪ 3,896
5	4025/159	30/04/2018	אליעזר	דו משפחתי	1960	120	632	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	1	1.045	₪ 1,580,000	₪ 3,768
											שווי מר"מ מתואם		**₪ 4,248**

הערות

3 קרקע ביעוד ציבורי ממול

4 בית ישן בדיווח רשום 56 מ"ר אך בתצ"א כפי שציין השמאי המשיג נראה בית גדול (126 מ"ר) יותר, נתנה תוספת 5% לזמן, (רשום פרטי).

תב"עות חלות : לד/610			יח"ד 1
שטח מגרש	517		4025/96
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	160	1	160
עיקרי שולי	72.65	0.85	62
ממ"ד	12	1	12
מחסן	9	0.6	5
חניה	15	0.35	5
חצר	308.9	0.25	77
יתרת חצר	17	0.2	3
	סה"כ שטח אקו'		325.03

תב"עות חלות : לד/610			ליח"ד אחת
שטח מגרש	464		4026/194/2
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	104.4	1	104
עיקרי ק"א'	104.4	1	104
ממ"ד	12	1	12
מחסן	9	0.6	5
חניה	15	0.35	5
יתרת חצר	323.6	0.25	81
	סה"כ שטח אקו'		312.35

תב"עות חלות : לד/610		מרתפים לד/669	
שטח מגרש	632	2 יח"ד	4025/159
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מרתף	75	0.3	23
עיקרי	284.4	1	284
ממ"ד	24	0.8	19
מחסן	18	0.5	9
חניה	30	0.35	11
חצר	370.4	0.25	93
	סה"כ שטח אקו'		438.20

11. תחשיבי השומה:

ממוצע משוקלל

סוג נתון	ערך מר"מ	יחס	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 2,984	40%	₪ 1,194
גישת החילוץ	₪ 4,248	60%	₪ 2,549
		סה"כ	₪ 3,742
הפחתה למיקום, ממול קרקע ביעוד למבני ציבור			0.95
סה"כ			**₪ 3,555**

שווי הקרקע לפי תב"ע מאושרת לרבות פוטנציאל			
גו"ח	**4026/215**	**מס' יח"ד 2**	
שטח נישום	**676**		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק	152.1	1	152.1
עיקרי קומה א'	152.1	1	152.1
ממ"ד	24	0.8	19.2
מחסן	18	0.6	10.8
חניה מקורה	30	0.35	10.5
יתרת חצר	451.9	0.25	113.0
פוטנציאל תכנוני - הקלה 6% (3% לקומה)			40.6
הפסד חצר אקו'			5.1
סה"כ פוטנציאל בניכוי היטל השבחה והפסד			17.7
סה"כ שטח אקו'			475.4
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 3,555
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 1,690,000**

12. <u>שומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה + פוצנציאל בנכס שבנדון, הידוע ככחלק מחלקה 215 בגוש 4026 הממוקם ברחוב הסירים בעיר לוד, כריק ופנוי, ולצורך תשלום בגין העברת בעלות, בסך: **1,690,000** ₪ **(מיליון שש מאות תשעים אלף** ₪**)**

הערך הנקוב 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה

דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתקים:</u>

מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: dovv@land.gov.il.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ

שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח עפ"י תב"ע בתוקף לרבות פוטנציאל	₪ 1,690,000
פיתוח בהתאם לנספח פיתוח	₪ 210,789
שווי הקרקע ללא פיתוח	₪ 1,479,211
שווי הקרקע ללא מע״מ וללא פיתוח במעוגל	₪ **1,264,000**