תאריך עברי:	י/חשון/תשפ"א
תאריך לועזי:	28 אוקטובר 2020
מס' תיק רמ"י:	52977807 א
מספרינו (אופק):	41010
לקביעת שכ"ט:	12.21 יח' שומה

לכבוד:

גב' עינב מלאכי,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל:
einavm@land.gov.il

מר יעקב קורן,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל:
yakov.koren@gmail.com

גב' עינת כרובי,
שמאית מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא"ל:
einat@wagner-kruvi.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 4242 חלקה 156, רחוב הפרח 67, ראשון לציון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 22/09/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב קורן ביום 26/02/2019 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר משה קימל באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב עינת כרובי מיום 05/01/2020 [1] – **להלן: " המשיגה".**

1.3. להלן חלופות השומה[2]:

1.3.1 **חלופה 1** - אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות מהוונות שנרכשו ליחידת דיור אחתעל מגרש בשטח של 562 מ"ר, לפי תכנית בניה. למועד 01/01/2018.

1.3.2 **חלופה 2** – שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרש בשטח של 562 מ"ר ליח"ד אחת בשטח עיקרי של 274 מ"ר כולל 12.9 מ"ר חדר מדרגות, 34.8 מ"ר מרתף, 12 מ"ר ממ"ד. למועד 01/01/2019.

1.3.3 **חלופה 3** - אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות מהוונות שנרכשו ליחידת דיור אחת על

---

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

[1] שומה מיום 05/01/2020, (במקור מצויין שומה מיום 05/01/2019 ומבירור שערכנו עולה כי חלה טעות סופר) הינה שומה מתוקנת לשומה מיום 25/09/2019.

[2] המשיגה התייחסה לשומת רמ"י מיום 11.06.2019, ומיום 26.02.2019. הכרעתינו מתייחסת לשומת רמ"י המוזכרת לעיל בהתאם להזמנת השומה. הכרעה לשומה מיום 11/06/2019, נשלחה לצדדים ביום 24/08/2020.

מגרש בשטח של 562 מ״ר, לפי תכנית בניה. למועד 01/01/2019.

1.3.4 **חלופה 4** – שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרש בשטח של 562 מ״ר ליח״ד אחת בשטח עיקרי של 274 מ״ר כולל 12.9 מ״ר חדר מדרגות, 34.8 מ״ר מרתף, 12 מ״ר ממ״ד. למועד 01/01/2018.

1.4. בתאריך 11/02/2020 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאי מר שרון שומר השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13/02/2020 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27/02/2020.

1.5. ביום 06/01/2020 העבירה לידנו המשיגה שומה מתוקנת הכוללת חו״ד אדריכלית.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי לקרקע בחלופות המבוקשות, קביעת שווי מ״ר מבונה למגורים ומסחר, מקדמי התאמה והפחתה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4242
חלק מחלקה:	156
שטח החלקה:	1,135.59 מ״ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה צמודת קרקע + חזית מסחרית
מיקום הנכס:	רח׳ הפרח 67, שכון המזרח, ראשל״צ

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ והוצאות פיתוח[3], וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם מועדי שומת המשיב, כלומר לתאריכים:

חלופות 1,4	01/01/2018
חלופות 2,3	01/01/2019

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28/07/2020 על ידי עידן מוצפי מתמחה במשרדינו.

[3] שווי שטח מסחרי הינו ללא מע״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלק מחלקה 156 בגוש 4242 בשטח של 562 מ״ר עפ״י תכנית רצ/22/1 ביעוד למגורים צמוד קרקע עם חזית מסחרית הממוקם ברחוב הפרח בעיר ראשון לציון.

6.1 הסביבה:

ראשון לציון הינה עיר הממוקמת במישור החוף הדרומי ובאזור הצפוני של שפלת יהודה.
שכונת שיכון המזרח גובלת במערב בשכונת נווה הדרים, בצפון בשכונת רביבים ובכיוון דרום בכביש מס 431. השכונה מאופיינת בבנייה נמוכה ותיקה לצד בניה מחודשת של בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים.
רחוב הפרח, הינו רחוב דו סיטרי, הממוקם בחלק הצפון מערבי של השכונה.
הפיתוח בסביבת הנכס מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2 הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע בחלק מחלקה 156 בגוש 4242 בשטח של 562 מ״ר עפ״י תכנית רצ/22/1.

להלן גבולות החלקה:

צפון	-	חלקה מס 155 ועליה בית מגורים דו-משפחתי.
דרום	-	חלקה מס 157 ועליה בית מגורים דו קומתי.
מזרח	-	חזית החלקה הפונה כלפי רחוב הפרח ומעברו בית מגורים.
מערב	-	עורף החלקה הפונה כלפי רחוב יגאל אלון המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר, בשל הפרשי גובה בקרקע, קיים הפרש גובה בין מפלס רח׳ יגאל אלון לחצר במגרש ולכן לא קיים מעבר מהמגרש לרחוב.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף מסחרית במצב פיזי בינוני.

תמונות מהנכס

חזית החלקה



עורף החלקה



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 24/08/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4242 חלקה 156 ; רשות מקומית – ראשון לציון
שטח רשום:	1,124 מ״ר
בעלי הזכויות:	קק״ל – בשלמות

החלקה רשומה כבית משותף, כוללת 3 תתי חלקות. בצו רישום הבית המשותף, קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.

8. המצב תכנוני:

8.1 להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

מס התכנית	י"פ	מועד פרסום התוקף	מהות
רצ/1/1/ג	2461	10/08/1978	קביעת זכויות בנייה
רצ/1/22	3625	01/03/1989	הסדרת הוראות בנייה וקביעת אזור מסחרי משולב עם מגורים.
מק/1/1/26	4647	21/12/1998	קביעות הוראות לבניית מרתפים.
רצ/1/1/יג	5280	09/03/2004	קביעת שטחי שירות מרביים.
רצ/1/1/ו/5	5442	29/09/2005	תוספת שטחים בעליית הגג
רצ/מק/1/1/1/21	5584	27/09/2006	קביעת הנחיות לבניית בריכות שחייה.
רצ/1/1/1/26	6061	08/02/2010	הרחבת השימוש במרתף.
רצ/1/1/ו/6		28/06/2012	הרחבת שטח חדרי יציאה לגג.

8.2 תכניות רישוי:

תכנית בנייה משנת 1997

תוכנית הגשה להריסת מבנה קיים והקמת יחידת מגורים כמפורט:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות			משטחים לא מקורים	
		מרתף	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות		
מרתף		35.48				
קומת קרקע	63.35		12	5.11		
א'	86.88					27.83
ב'	75.43					21.7
גג				7.79		37.89
סה"כ	**225.66**	**35.48**	**12**	**12.9**		**87.42**

הערה:

שטח הממ"ד בתוכנית 7.2 מ"ר, הזיכוי עפ"י רמ"י 12 מ"ר.

8.3 תכנית בנייה משנת 2017

הוצגה בפנינו תכנית שינויים לבית דו משפחתי מאושר לבית דו משפחתי הכולל קומת מרתף+ קומת קרקע +קומה א + ח. גג + מסחר בקומת קרקע.

	שימושים עיקריים(מ"ר)								חלקי שירות(מ"ר)							
	מגורים		מסחר		סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ	ממ"ד	אחסנה מזווה	מרתף מוצע	בליטות	בהיתר בנייה קיימת	סה"כ	סה"כ הבניין
קומה	קיים	מוצע	קיים	מוצע										
מרתף					82.99	125.72	208.71	5.85		125.63	22.78	70.96	220.32	237.34
קומת קרקע		97.89	125.72	-14.9	15.72	173.76	189.48							189.48
א'	173.76	15.72			-150.86	150.86	0							
ב'	150.86	-150.86			79.85		79.85							79.85
גג		79.85												
סה"כ מבנה	324.62	42.6	125.72	-14.9	27.7	450.34	478.04	23.73	5.85	125.63	22.78	70.96	248.95	726.99

טבלת שטחים לפי יח"ד

שם	קומה	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי מ"ר	סה"כ שטח יח"ד מ"ר
A	מרתף	128.16		
	קרקע	13.53		
	א'		99.56	
	חדר גג		39.91	
	סה"כ	141.69	139.47	281.16
B	מרתף	92.16		
	קרקע	15.1	97.89	
	א'		89.92	
	חדר גג		39.94	
	סה"כ	107.26	227.75	335.01
C	מרתף			
	קרקע		110.82	
	א'			
	חדר גג			
	סה"כ		110.82	110.82
	סה"כ שטחי הבניין	**248.95**	**478.04**	**726.99**

8.4 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון:

ייעוד	:	אזור מגורים ב' + חזית מסחרית
שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
מס' יחידות דיור	:	2
מס' קומות כולל קומת קרקע מסחרית	:	3
סך שטח בנייה מרבי	:	80% (תכסית/שטח לקומת מגורים-30%, שטח לקומת מסחר-20%).
שטח שירות	:	15% משטח המגרש נטו (לצורך ממ"ד, מחסן, גגון, חנייה מקורה)
עליית גג	:	40 מ"ר
מרתף	:	בתכסית קומת הקרקע
בריכה	:	18% משטח המגרש הפנוי
קווי בניין	:	צדדי 0 או 4 מ', אחורי 5 מ', חזית 5 מ'

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ (לרכיב המגורים וכולל פיתוח** בשומות הצדדים:

חלופות השומה	המשיב	המשיג
חלופה 1	₪ 2,950,000	₪ 1,248,000
חלופה 2	₪ 1,683,000	₪ 1,223,000
חלופה 3	₪ 3,068,000	₪ 1,304,000
חלופה 4	₪ 1,606,000	₪ 1,132,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לנתוני ביקוש ועסקאות מכר של מגרשים ריקים. ולצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר, הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות של נתוני ביקוש לדמי שכירות, תוך חילוץ שווי הקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[4]:

מגורים

שנת 2018

- 13 מחירי ביקוש למגרשים ריקים ופנויים מאתר "יד 2" ממועד 09/2017, שטחי המגרשים 230-1,046 מ"ר.
- 5 עסקאות מכר למגרשים ריקים ממועדים 2016-2017, שטחי המגרשים 250-580 מ"ר.
- 2 מכרזי רמ"י בשכונת שיכון המזרח ממועד 2018, שטחי המגרשים 308 ו-495 מ"ר.

שנת 2019

- 2 מכרזי קרקע בשיכון המזרח, משנת 2018, למגרשים בשטח של 308-495 מ"ר.
- ערכי שיווי משנת 2018 + מקדם התאמת זמן בשיעור של 5%.
- שווי מ"ר מבונה למגורים משוקלל כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע 01/01/2019 בסך 4,917 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למגורים משוקלל כולל מע"מ ופיתוח למועד הקובע 01/01/2018 בסך 4,692 ₪.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 8-15 לשומת המשיב

מסחר

שנת 2018

- 17 נתוני ביקוש דמ״ש לחנויות ממועד 01/2018, שטחי החנויות 40-102 מ״ר.

שנת 2019

- 11 נתוני ביקוש דמ״ש לחנויות ממועד 02/2019, שטחי החנויות 29-50 מ״ר.
- שווי מ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח למועד שנת 2018, 4,111 ₪.
- שווי מ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח למועד שנת 2019, 4,111 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

מגורים

- זכויות בניה למגרש בשטח 250 מ״ר, תכסית 36.5%, מקדמי שווי: עיקרי עד 160 מ״ר-1, שרות ללא ממ״ד 15%, מקדם 0.7, ממ״ד 12 מ״ר -0.85, תכסית מרתף 36.5% מקדם 0.45, חדרי יציאה לגג בניכוי מדרגות 34 מ״ר מקדם 1.25, בריכה בתכסית 11%, מקדם 0.3, יתרת חצר מקדם 0.25.
- מקדמי התאמה למגרשי מגורים משכונת שיכון המזרח, התאמה לגודל 2-5%, התאמה לעורפיות-0.9, הפחתה למו״מ-0.95.
- מקדמי התאמה לעסקאות קרקעות ריקות למגורים משכונת שיכון המזרח: התאמה לבעלות-2%, התאמה לזמן-5-8%.

מסחר

- בחילוץ שווי הקרקע, השתמש בשיעור היוון של 7.6%, יזמות בשיעור 20%, עלות בניה בסך 4,500 ₪ למ״ר.
- מקדמי התאמה לנתוני ביקוש לדמי שכירות למסחר בראשון לציון: התאמה לגודל-5%-20%, התאמה למיקום-15%.
- עמוד מתח עליון- המרחק בין קו בנין אחורי לבין עמוד מתח עליון הינו 20 מטר. עפ״י מחלקת הרישוי בעבר היה קיים תכנון להטמין את הקו, ללא ציון מועד מדויק. הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 2%, בגין קירבה לקו מתח עליון.
- שימושי מסחר בנכס- הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% משווי הקרקע למגורים, בגין שימושי מסחר בנכס הנדון.
- עלויות פיתוח בהתאם לעלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים פרק כ״ה: 130 ₪ למ״ר קרקע ו-310 ₪ למ״ר בנוי למגורים, 250 ₪ למסחר, בתוספת הצמדה למועד הקובע.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 וחלופה 3 עפ"י תכנית מיום 08/06/2017			
שטח מגרש	562	מס' יח"ד	2
שטח בנוי בק"ק	237	שטח חצר פנויה	325
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי 2 יח"ד	300.3	1	300.3
חדרי יציאה	71.47	1.25	89.3375
מרתף יחידה א	92.16	0.4	36.864
מרתף יחידה ב לא צמוד לדירה	128.16	0.25	32.04
מזווה	5.85	0.7	4.095
חצר פנויה	325	0.25	81.25
סה"כ			543.9
מקדם הפחתה בגין הפרעה ממסחר		0.98	533.01
מקדם הפחתה בגין סמיכות לקו מתח גבוה		0.98	522.35
מסחר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי מסחר	112.4	1	112.4
בליטות מסחר	23	0.4	9.2
סה"כ מסחר	135.4		**121.6**

חלופה מס' לשנת	שווי מ"ר מבונה מגורים	מ"ר מבונה למגורים	סה"כ שווי קרקע למגורים	מ"ר מבונה מסחר	סה"כ מ"ר אקויולנטי למסחר	סה"כ שווי קרקע למסחר	סה"כ שווי הקרקע למסחר+ מגורים
חלופה מס' 1 שנת 2018	₪ 4,692	522.35	₪ 2,450,860	4,111	122	499,897.60	2,950,757
חלופה מס' 3 שנת 2019	₪ 4,917	522.35	₪ 2,568,388	4,111	122	499,897.60	3,068,286

חלופה 2 וחלופה 4 עפ"י תוכנית משנת 1997			
שטח מגרש	562	מס' יח"ד	1
שטח בנוי בק"ק	75.65	שטח חצר פנויה	486.35
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי עד 160 מ"ר	160	1	160
יתרה עד 200 מ"ר	40	0.85	34
יתרת שטח עיקרי	25.66	0.8	20.528
מרתף	35.48	0.4	14.192
ממ"ד	12	0.85	10.2
מדרגות בק"ק	5.1	0.7	3.57
מדרגות גג	7.79	0.4	3.116
חצר עד רבע דונם	130	0.25	32.5
יתרת חצר	356	0.2	71.27
סך שטח אקוי'	**286.03**		349
הפחתה למתח עליון (זמני עד להטמנה)			0.98
סך שטח			**342**

חלופה מס'	שווי מ"ר מבונה מגורים	מ"ר מבונה למגורים	סה"כ שווי קרקע למגורים
חלופה מס' 2 שנת 2019	₪ 4,917	342.39	₪ 1,683,524
חלופה מס' 4 שנת 2018	₪ 4,692	342.39	₪ 1,606,487

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה למגרשים ריקים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[5]:

מגורים שנת 2018

12 עסקאות מכר למגרשים ריקים ומבונים ממועדים 2017-2018, שטחי המגרשים 356-1,134 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה 3,848 ₪.

מגורים שנת 2019

6 עסקאות מכר למגרשים ריקים ומבונים מהמועדים 2018-2019, שטחי המגרשים 330-721 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה 3,919 ₪.

מסחר שנת 2018, 2019

שווי מ״ר מבונה 3,147 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

מגורים

- חלק מעסקאות המכר למגרשים מגלמים בית צמוד קרקע ישן. בחלק מהעסקאות מדובר בזכויות בעלות ובחלק בזכויות חכירה. מקדם בעלות מתקזז בקירוב עם תרומת הבנוי הקיים.
- מקדמי שווי לזכויות בניה במגרש ל 250 מ״ר, עפ״י נתוני ההשוואה: עיקרי 145 מ״ר, מקדם 1, ממ״ד 12 מ״ר מקדם 0.8, מחסן 7.5 מ״ר מקדם 0.7, חניה מקורה 18 מ״ר מקדם 0.35, מרתף 85 מ״ר מקדם 0.4, חדר יציאה לגג מקדם 1.2, חצר מקדם 0.25.
- בשומות רמ״י, עבור שנת 2018, הובאו בחשבון תוצאות מכרזים שפורסמו בשנת 2018, תוצאות אלו גבוהות מהמקובל בסביבה ואף גבוהות מממוצע מחירי הזכיה במכרזי רמ״י בשנת 2019 ולכן לא נכללו כבסיס לאומדן השווי.

מסחר

נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע לשנים 2018-2019, שיעור היוון לדמי השכירות 8.5%, יזמות 20%, עלות בניה 4,500 ₪.

- קרבה לקו מתח גבוה ועמוד חשמל- בחלופה לשנת 2017 הפחתה של 8%. לאחרונה קו המתח הוטמן באדמה ומקדם הפחתה לשנת 2019 בשיעור 3%.
- הפחתה למיקום- הנכס הנדון פונה לרחוב יגאל אלון המהווה ציר תנועה מרכזי ולכן הובא בחשבון הפחתה של 5%-10%.
- תוספת צפיפות- נתוני ההשוואה הינם למגורים חד-משפחתיים, הובא בחשבון התאמה של

[5] ליתר פירוט ראה עמ׳ 14-22 לשומת המשיגה.

10%, לדו משפחתי.

- עירוב שימושים – נתוני ההשוואה מתייחסים לנכסים המשמשים למגורים בלבד ולכן נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 10%, להתאמה לנשוא השומה.
- עלויות פיתוח בהתאם לעלויות בשומת רמ"י.
- ערכי השווי הוצגו בניכוי עלויות פיתוח ובניכוי מע"מ.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1 עפ"י תוכנית משנת 2017 למועד שנת 2018			
בינוי בטבלת השטחים			
A	דירה הפונה לרחוב הפרח		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
מרתף	128	0.25	31.875
עיקרי קומה א'	100	1	99.6
מרפסת גג קומה א'	44	0.2	9
ח.גג בניכוי מדרגות	34	1	34
סך שטח אקוי - סיכום ביניים			174.3
התאמה בין בינוי צמוד קרקע לדירה			0.9
הפרעה ממסחר			0.9
סה"כ מ"ר אקוי'			**141.2**
B	**יח"ד הפונה לרחוב יגאל אלון**		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
מרתף כולל ממ"ד	92	0.4	37
עיקרי קומת קרקע	98	1	98
מזווה בק"ק	5.85	0.7	4
עיקרי קומה א'	90	1	90
מרפסת גג קומה א'	17	0.2	3
בליטות	9	0	0
ח.גג בניכוי מדרגות	34	1	34
חצר המשמשת לחניות ומעברים	349	0.1	35
סה"כ- סיכום ביניים			**301**
הפרעה ממסחר ובינוי חריג ונחות			0.9
קרבה ליגאל אלון ועורפיות			0.9
קו מתח עליון			0.92
סך שטח אקוי'			224.2
סה"כ שטח אקוי למגורים			**365**
שווי מ"ר מבונה למגורים לשנת 2018			₪ 3,848
סה"כ שווי הקרקע למגורים			**₪ 1,405,848**
C	מסחר		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי	110	1	110
בליטות	14	0	0
סה"כ מ"ר אקוי			**110**
שווי מ"ר מבונה למסחר לשנת 2018			₪ 3,147
סה"כ שווי הקרקע למסחר			**₪ 346,170**

חלופה 3 עפ"י תוכנית משנת 2017 למועד שנת 2019			
A	דירה הפונה לרחוב הפרח		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
מרתף	128	0.25	32
עיקרי קומה א'	100	1	100
מרפסת גג קומה א'	44	0.2	9
ח.גג בניכוי מדרגות	34	1	34
סך שטח אקוי'- סיכום ביניים			174.8
התאמה בין בינוי צמוד קרקע לדירה			0.9
הפרעה ממסחר			0.9
סה"כ מ"ר אקוי'			**141**
B	יח"ד הפונה לרחוב יגאל אלון		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
מרתף כולל ממ"ד	92	0.4	37
עיקרי קומת קרקע	98	1	98
מזווה בק"ק	5.85	0.7	4
עיקרי קומה א'	90	1	90
מרפסת גג קומה א'	17	0.2	3
בליטות	9	0	0
ח.גג בניכוי מדרגות	34	1	34
חצר המשמשת לחניות ומעברים	349	0.1	35
סה"כ- סיכום ביניים			**301**
הפרעה ממסחר ובינוי חריג ונחות			0.9
קרבה ליגאל אלון ועורפיות			0.9
קו מתח עליון			0.97
סה"כ מ"ר אקוי'			237
סה"כ מ"ר אקוי' למגורים			**378**
שווי מ"ר מבונה למגורים לשנת 2019			₪ 3,919
סה"כ שווי הקרקע למגורים לשנת 2019			₪ 1,480,006
בניכוי מעמ		1.17	₪ 1,264,962

C	מסחר		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי	110	1	109.7
בליטות	14	0	0
סה"כ מ"ר אקוי			**110**
שווי מ"ר מבונה למסחר לשנת 2019			₪ 3,147
סה"כ שווי הקרקע למסחר לשנת 2019			₪ 345,226
סה"כ שווי הקרקע למגורים ומסחר לשנת 2019 ללא מע"מ			₪ 1,610,188

חלופה מס' לשנת	שווי מ"ר מבונה מגורים	מ"ר מבונה למגורים	סה"כ שווי קרקע למגורים	מ"ר מבונה מסחר	סה"כ מ"ר אקויולנטי למסחר	סה"כ שווי קרקע למסחר	סה"כ שווי הקרקע למסחר+ מגורים
חלופה מס' 1 שנת 2018	₪ 3,848	365.34	₪ 1,405,848	3,147	110	346,170.00	1,547,749
חלופה מס' 3 שנת 2019	₪ 3,919	377.65	₪ 1,480,006	3,147	110	346,170.00	1,611,132

חלופה 2 עפ"י תוכנית משנת 1997 לשנת 2019			
שטח מגרש	562	מס' יח"ד	1
שטח בנוי בק"ק	80.46	שטח חצר פנויה	481.54
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	25.66	0.95	24.377
מרתף	35.48	0.5	17.74
ממ"ד	12	0.85	10.2
מרפסות	87	0.2	17
חצר עד 500 מ"ר	420	0.25	105
יתרת חצר	142	0.2	28.4
סך שטח אקוי'	**921.68**		403
קירבה ליגאל אלון			0.95
הפחתה למתח עליון			0.97
בינוי חד משפחתי			1.1
סך שטח			**408**

חלופה 4 עפ"י תוכנית משנת 1997 לשנת 2018			
שטח מגרש	562	מס' יח"ד	1
שטח בנוי בק"ק	80.46	שטח חצר פנויה	481.54
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	25.66	0.95	24.377
מרתף	35.48	0.5	17.74
ממ"ד	12	0.85	10.2
מרפסות	87	0.2	17
חצר עד 500 מ"ר	420	0.25	105
יתרת חצר	142	0.2	28.4
סך שטח אקוי'	**921.68**		403
קירבה ליגאל אלון			0.95
הפחתה למתח עליון			0.92
בינוי חד משפחתי			1.1
סך שטח			**387**

חלופה מס'	**שווי מ"ר מבונה מגורים**	**מ"ר מבונה למגורים**	**סה"כ שווי קרקע למגורים**
חלופה מס' 2 שנת 2019	₪ 3,919	408	₪ 1,597,349
חלופה מס' 4 שנת 2018	₪ 3,848	387	₪ 1,489,176

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 11/02/2020 ובמסמכים שהעבירו הצדדים לאחר הדיון, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 <u>טענות המשיגה:</u>

- הפחתה למיקום- הנכס הנדון ממוקם בחזית לרחוב יגאל אלון ולקו מתח עם עמוד חשמל. בהתאם למחקרי דלפי יש להביא בחשבון הפחתה בגבולות של כ-10%.
- רחוב יגאל אלון מהווה ציר תנועה מרכזי בעיר. בעתיד הקרוב יתבצע פינוי מחנה צריפין דבר אשר יגרום לעומס נוסף בכביש ולכן בוצעה הפחתה בהתאם.
- הבינוי בנכס הנדון הינו חריג לחלוטין לעומת זכויות הבנייה המוקנות בשכונת שיכון המזרח. בנתוני ההשוואה אשר הובאו בחשבון לא קיים בינוי כזה ויש לבצע את התאמות.
- תקן החנייה בנכס הנדון הינו 8 מקומות חנייה ולא 4 מקומות חנייה כמקובל בסביבה המשלבת שימושי מסחר.
- שווי מ״ר מבונה למגורים- השווי למגורים הינו נמוך בצורה משמעותית מהשווי שקבע שמאי רמ״י. השווי בהשגה מבוסס על הכרעות אגף קודמות ועסקאות השוואה מסביבת הנכס הנדון. קיימות עסקאות רבות בסביבת הנכס ולכן אין להביא בחשבון מחירי היצע בנתוני ההשוואה, דבר המוביל לערכים גבוהים יותר מהשווי המקובל בסביבה.
- שווי מ״ר מבונה למסחר- אין מחלוקת לעניין דמי השכירות המקובלים בסביבה אך יש להגדיל את שיעור ההיוון הראוי. בנכס הנדון קיים סיכון גדול יותר בקבלת דמי שכירות ראויים וזמן החשיפה להשכרת הנכס הינו ארוך מהרגיל. בנוסף, קהל היעד אשר יעדיף לשכור חנות במרכז העיר לעומת ביחידה המסחרית הנדונה הינו מצומצם יותר.
- בשומת רמ״י קיימת התעלמות מהבינוי האפשרי בחלקה. לא בוצעו התאמות בגין בנייה צמודת בבינוי חריג, צפיפות וליעוד המסחרי.
- לחוות הדעת המתוקנת שהוגשה ביום 06/01/2020, צורף נספח, חוות דעת אדריכלית המתייחסת לחלופה 2, זכויות בניה בהתאם לתב״ע., בינוי אפשרי בהתאם לזכויות הבניה הניתנות למימוש במגרש. בהתאם לחוות דעת אדריכלית, לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה במגרש, בהתאם הוצגה הצעת חלוקת שטחים לניצול 2 יחידות דיור.

9.4.2 <u>טענות המשיב:</u>

- הפחתה למיקום- הכביש המרכזי ברחוב יגאל אלון מרוחק כ-20 מטר מהנכס הנדון. המגרש ממוקם בגובה וכולל נוף ולכן לא בוצעה הפחתה למיקום.
  נקבע תוספת 5% למיקום הנכס במערב שיכון המזרח הנחשב לאזור טוב יותר, עפ״י ניסיון אישי בסביבה זו.
- שווי מ״ר מבונה למסחר- בנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בוצעה הפחתה של כ-15% בגין מיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה.
- השווי הסופי שהתקבל בשומת ההשגה למגרש בשטח של 562 מ״ר עם כ-600 מ״ר בנוי בשווי של

כ-1,400,000 ₪ אינו סביר בשוק.

- הפחתה לקו מתח עליון- בוצעה הפחתה בשיעור של 2% שהינה ראויה ומקובלת.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע בחלופות המבוקשות.

מגורים

בתחשיבינו לקביעת שווי הקרקע למגורים, נעשה שימוש בגישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר למגרשים הממוקמים בסמוך לנכס, עסקאות המכר ממועד שלא ירחק משנתיים מהמועד הקובע, מקובלת עליי גישת השומה של הצדדים, להערכת שווי הקרקע למגורים, באמצעות גישת ההשוואה הישירה, למגרשים ריקים. נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים מקובלים עלי חלקית.

מסחר

מקובלת עלי גישת השומה לקביעת שווי הקרקע למסחר עפ"י גישת היוון הכנסות לנתוני ביקוש לשכירות למסחר וחילוץ שווי הקרקע. המשיגה התבססה על סקר המחירים שנעשה ע"י המשיב, אולם חלקה על המקדמים לחילוץ שווי הקרקע.

לקביעת שווי הקרקע למסחר התבססנו על נתוני ביקוש לשכירות בראשון לציון, תוך חילוץ שווי הקרקע, כפי שיפורט בהמשך.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 **נתוני השוואה:**

מגורים

בהתאם לתקינה השמאית, נעשה שימוש בנתוני השוואה למגורים, בעלי האיכות הגבוהה ביותר ולכן נעשה שימוש בעסקאות מכר למגרשים בעלי מאפיינים הדומים לנכס נשוא השומה.

מגרשים ריקים בשטח ומיקום הדומים לנכס נשוא השומה.

ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת שטח מבונה בהתאם לזכויות הבניה עפ"י תוכנית רצ/22/1.

מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה למגורים לנשוא השומה:

- התאמת זמן בשיעור של 4% לשנה, בהתאם להשתנות מחירי דירות עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתאמה לבניה צמודת קרקע.
- התאמה לבעלות - בהתאם להחלטות מועצת רמ"י 1478 מיום 05/09/2016, ומיום 18/09/2017, נקבעה התאמה לבעלות בשיעור של 3%, למגרשים בשטח של 280 – 540 מ"ר.

מסחר

מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה למסחר לנשוא השומה:

- מקדם הפחתה למחיר ביקוש ולמו"מ – 5%.
- מקדם הפחתה למיקום נשוא השומה באזור מגורים לעומת אזורי מסחר מפותחים -5%.
- מקדם הפחתה לגודל שטחי מסחר בשטח הנמוך מ- 100 מ"ר – 10%.

שיעור היוון - אני דוחה את טענת המשיגה כי יש לקבוע שיעור היוון בשיעור של 8.5%, בגין רמת סיכון גבוהה לאי השכרת הנכס.
בהתאם לסקר השמאי הממשלתי הראשי, נקבע שיעור היוון בשיעור של 7.1% לשנת 2018 ושיעור היוון בשיעור של 7% לשנת 2019.

10.2.2 **מקדמי שווי:**

- שטח מעבר לעורף החלקה – אני מקבלת את טענת המשיגה. ממדידה מתוכנית ההגשה נקבע שטח של 64 מ״ר במקדם 0.1. המהווה מכפלה של רוחב שביל המעבר 2.78 מ׳ X 22.9 מ׳.
- יתרת חצר/ שטח לחניות פתוחות במגרש צמוד קרקע – נקבע מקדם 0.25 התואם למקדם לחצר פנויה ולחניה פתוחה.
- מקדם מעבר מבינוי דו משפחתי לחד משפחתי, תוספת 10%.

10.2.3 **מקדמי הפחתה:**

- הפחתה לבינוי חריג וחזית מסחרית בבניה צמוד קרקע – הפחתה בשיעור של 5%.
- הפחתה בגין סמיכות קו מתח גבוה למגורים – הפחתה בשיעור של 3%.

10.2.4 **שטחים בתחשיב השומה:**

לטענת המשיגה, קיימת אי התאמה בין שטח עיקרי למגורים ושטח עיקרי למסחר בין שומת המשיב נשוא השומה מיום 11/06/2019 לשומת המשיב לנכס מיום 26/02/2019.
בתחשיבינו התייחסנו לשטחים המפורטים בהיתרי הבניה, בהתאם לחלופות השומה.

10.2.5 **עלויות פיתוח:**

בהתאם להסכמת הצדדים, עלויות הפיתוח נקבעו עפ״י עלויות פיתוח נורמטיביות, בהתאם לקווים המנחים בפרק כ״ה, בהתאמה למועדים הקובעים.

10.3 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1 עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

מגורים

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח מגרש במ"ר	זמן	בעלות	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
מועד קובע 2019										
1	27/05/2019	4242/648	מורדי הגטאות, שיכון	₪ 2,360,000	500	1	1	₪ 2,360,000	548	₪ 4,306
2	09/09/2018	4242/178	רחוב הפרח, שיכון המז	₪ 2,700,000	526	1.02	1	₪ 2,754,000	574	₪ 4,799
3	10/07/2018	4242/568	האלון, שיכון המזרח	₪ 2,750,000	650	1.02	0.97	₪ 2,891,753	697	₪ 4,149
4	22/03/2018	4242/57	הכלנית, שיכון המזרח	₪ 2,430,000	500	1.04	1	₪ 2,527,200	548	₪ 4,611
5	19/11/2017	4242/186	הרקפת, שיכון המזרח	₪ 2,475,000	526	1.06	1	₪ 2,623,500	574	₪ 4,572
6	17/08/2017	4242/184	הרקפת, שיכון המזרח	₪ 2,500,000	550	1.07	1	₪ 2,675,000	613	₪ 4,362
							שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 4,467**
מועד קובע 2018										
7	17/08/2017	4242/184	הרקפת, שיכון המזרח	₪ 2,500,000	550	1.02	1	₪ 2,550,000	613	₪ 4,158
8	09/09/2018	4242/178	רחוב הפרח, שיכון המז	₪ 2,700,000	526	1	1	₪ 2,700,000	574	₪ 4,705
9	10/07/2018	4242/568	האלון, שיכון המזרח	₪ 2,750,000	650	1	0.97	₪ 2,835,052	697	₪ 4,068
10	22/03/2018	4242/57	הכלנית, שיכון המזרח	₪ 2,430,000	500	1.04	1	₪ 2,527,200	548	₪ 4,611
							שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 4,386**

10.3.2 נתוני ביקוש מסחר

מס"ד	כתובת	תאריך פירסום	שטח מושכר נטו	דמי שכירות מבוקשים	מקדם הפחתה לביקוש 5%	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לגודל	דמי שכירות	דמי שכירות ממוצע
	היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2018								
1	הרצל 26	29/04/2018	70	₪ 5,000	0.95	0.95	1	₪ 64	
2	הרצל 26	22/07/2018	27	₪ 2,500	0.95	0.95	0.9	₪ 75	
3	רוטשילד 32	22/07/2018	60	₪ 5,000	0.95	0.95	0.95	₪ 71	
4	גירנבויים 18	15/07/2018	40	₪ 2,500	0.95	0.95	0.95	₪ 54	₪ 64
5	זבוטיסקי 53	01/07/2018	75	₪ 4,500	0.95	0.95	1	₪ 54	
6	**היצע מסחר להשכרה מועד קובע 2019**								
1	אברבנאל 4, רמב"ם	07/05/2019	65	₪ 5,200	0.95	0.95	0.9	₪ 65	
2	דוד סניור 3, רמב"ם	07/05/2019	60	₪ 4,500	0.95	0.95	0.9	₪ 61	
3	יהודה הלוי 45	30/04/2019	35	₪ 3,000	0.95	0.95	0.9	₪ 70	₪ 64
4	לבונטין 10	08/03/2019	25	₪ 1,800	0.95	0.95	0.9	₪ 58	
5	מורדי הגטאות 40	10/07/2018	19	₪ 1,500	0.95	0.95	0.9	₪ 64	

10.3.3 סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה כמפורט:**

שנת 2018: שווי מ"ר מבונה למגורים ₪ 4,386 שווי מ"ר מבונה למסחר ₪ 4,082.

שנת 2019: שווי מ"ר מבונה למגורים ₪ 4,467 שווי מ"ר מבונה למסחר ₪ 4,109.

11. תחשיבי השומה:

חלופות 1 ו-3 שווי עפ"י תכנית בנייה משנת 2017			
שטח מגרש במ"ר	562	מס' יח"ד	1
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
סך שטח עיקרי	287	1	287.4
חדרי יציאה	80	0.7	55.9
שטח מרתף	220	0.5	110.2
אחסנה/מזווה	6	0.6	3.5
מעבר לעורף החלקה	64	0.1	6.4
חצר וחניה פתוחה	261	0.25	65.2
סך שטח אקוי'	**593**		**528.6**
הפחתה לשימושי מסחר בנכס ובינוי חריג			0.95
הפחתה לקו מתח עליון			0.97
סך שטח אקוי למגורים			**487**
מסחר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי	111	1	110.82

מס חלופה	מועד קובע	שווי מר"מ למגורים	שווי קרקע למגורים	שווי מ"ר מבונה למסחר	שטח אקו' למסחר	סה"כ שווי למסחר	סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ למרכיב המגורים וכולל פיתוח
1	01/01/2018	₪ 4,386	₪ 2,136,027	₪ 4,082	110.82	₪ 452,353	**₪ 2,588,000**
3	01/01/2019	₪ 4,467	₪ 2,175,484	₪ 4,109	110.82	₪ 455,398	**₪ 2,631,000**

חלופה 2,4 עפ"י תוכנית משנת 1997			
שטח המגרש	562	מס' יח"ד	1
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
עיקרי ק"ק	63.35	1	63.35
א'	86.88	1	86.88
ב'	75.43	1	75.43
מרתף	35.48	0.5	17.74
ממ"ד	12	1	12.00
מדרגות בק"ק	5.11	0.7	3.58
מדרגות בגג	7.79	0.5	3.90
חצר עד 250 מ"ר	169.54	0.25	42.39
ייתרת חצר	312	0.2	62.40
סך שטח אקוי'	286.04		367.66
הפחתה לקו מתח עליון			0.97
התאמה לפרטיות/בינוי חד משפחתי			1.1
סה"כ שטח	**286.04**		**392**

מס חלופה	מועד קובע	שווי מר"מ למגורים	שווי קרקע למגורים במעוגל
2	01/01/2019	4,467 ₪	**1,752,000** ₪
4	01/01/2018	4,386 ₪	**1,720,000** ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 156 בגוש 4242 הממוקם ברח' הפרח 67, בראשון לציון כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בסך כמפורט:

חלופה 1 : **2,588,000** ₪ **(שני מיליון חמש מאות שמונים ושמונה אלף ₪)**

חלופה 2 : **1,752,000** ₪ **(מיליון שבע מאות חמישים ושתיים אלף ₪)**

חלופה 3 : **2,631,000** ₪ **(שני מיליון שש מאות שלושים ואחת אלף ₪)**

חלופה 4 : **1,720,000** ₪ **(מיליון שבע מאות ועשרים אלף ₪)**

הערכים הנקובים כוללים מע"מ (למרכיב הקרקע למגורים) 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: מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל : dovv@land.gov.il

נספח שווי קרקע ללא עלויות פיתוח

חלופה 1 וחלופה 3

סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ למרכיב המגורים וכולל פיתוח	עלות פיתוח למגורים	שווי הקרקע למגורים ללא פיתוח	עלות פיתוח למסחר	שווי קרקע למסחר ללא פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2,588,000 ₪	268,278 ₪	1,870,440 ₪	34,392 ₪	417,962 ₪	2,016,628 ₪
2,631,000 ₪	273,643 ₪	1,904,157 ₪	35,079 ₪	420,319 ₪	2,047,803 ₪

חלופה 2 וחלופה 4

מס חלופה	מועד קובע	שווי מר"מ למגורים	שווי קרקע למגורים במעוגל	פיתוח מלא	שווי הקרקע ללא פיתוח	קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2	01/01/2019	4,467 ₪	**1,752,000** ₪	167,572 ₪	1,584,428 ₪	1,354,212 ₪
4	01/01/2018	4,386 ₪	**1,720,000** ₪	164,287 ₪	1,555,713 ₪	1,329,670 ₪