| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | כ"ז אב, תשפ"ג |
| תאריך לועזי: | 14 אוגוסט, 2023 |
| מס' תיק רמ"י: | 207022887 |
| מספרינו (אופק): | 48059 |
| לקביעת שכ"ט: | 10.02 יח' |

לכבוד:

גב' הדר אגוז,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: hadare@land.gov.il

מר נאור בינדר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' התע"ש 20, כפר סבא
בדוא"ל: naor@nb100.co.il

מר גיל יזרעאלי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' נחל שורק 83, טל שחר
בדוא"ל: gill@izraelly.com

## הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקה 3 בגוש 6448, רח' יהושע בן גמלא 36, הוד השרון

### 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 14/05/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות עבור מגרש בשטח 1,340 מ"ר ליח"ד אחת בגודל 160 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות עבור מגרש בשטח 1,340 מ"ר למלוא הזכויות על פי תכניות מאושרות + פוטנציאל.

**1.2.** חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר נאור בינדר בשומה מיום 14/12/2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גיל יזרעאלי מיום 24/11/2022 - **להלן: "המשיג"**.

**1.3.** בתאריך 10/07/2023 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 11/07/2023.

**1.4.** בתאריך 17/07/2023 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לפרוטוקול הדיון וכן תחשיב מתוקן לאומדן חלופה ב'.

**1.5.** בתאריך 30/07/2023 העביר שמאי המשיבה את תגובתו להתייחסות שמאי המשיג.

**1.6.** עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון.

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

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6448 |
| חלקה: | 3 |
| שטח חלקה רשום: | 1,340 מ״ר |
| מהות הנכס: | מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע |
| כתובת: | רח׳ יהושע בן גמלא 36, הוד השרון |

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 14/12/2021.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10/08/2023 על ידי הח״מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 3 בגוש 6448 המצויה ברח׳ יהושע בן גמלא 36 במרכז העיר הוד השרון.

### 6.1. הסביבה:

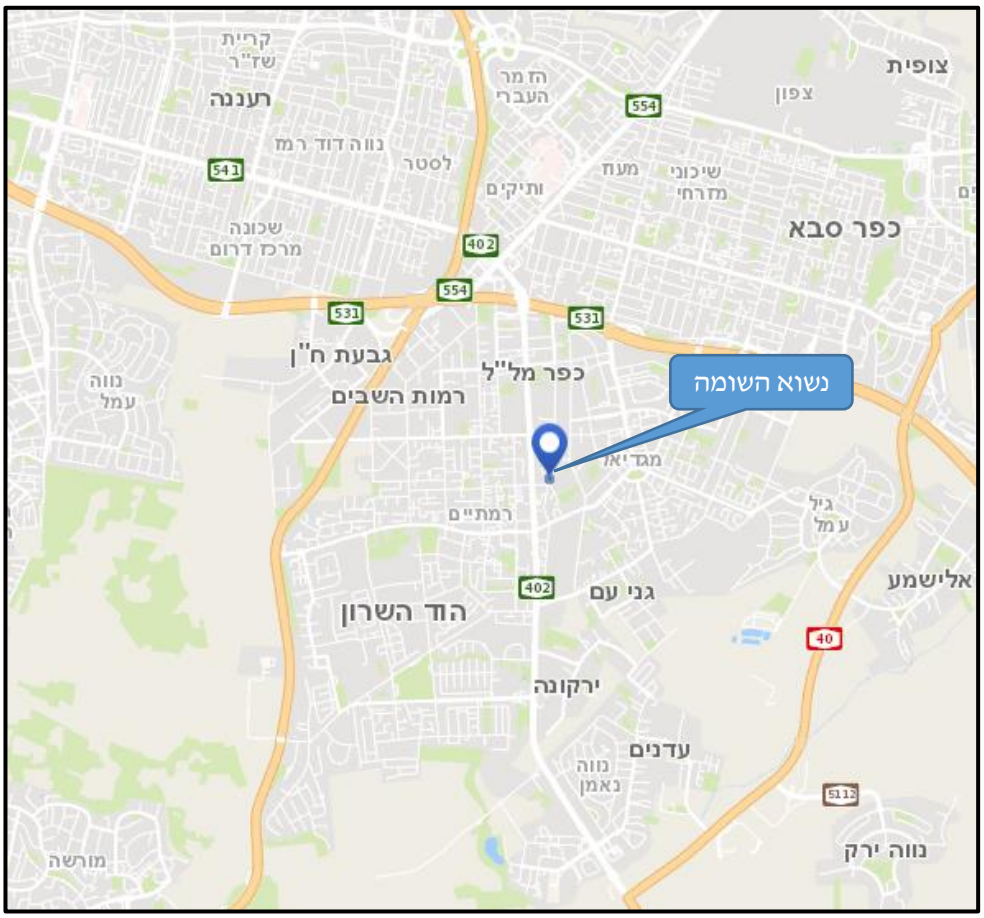
העיר הוד השרון מצויה מזרחית לכביש ארצי מס׳ 4, צפונית לכביש ארצי מס׳ 5 ומוקפת מצפון וממזרח ביישובים המהווים חלק מהמועצה האזורית ״דרום השרון״ – רמות השבים, כפר מל״ל, גני עם, ירקונה ועדנים.

הנכס הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע במרכזה של העיר הוד השרון. רחוב יהושע בן גמלא הינו רחוב פנימי המקשר בן דרך מגדיאל מדרום לרחוב דרך השדות מצפון.

הסביבה מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע ותיקה, בניה רוויה, שטחים חקלאיים, שטחי מסחר שכונתיים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס מלא. במקטע הרחוב הצמוד לנכס הנדון קיימת מדרכה בצד אחד בלבד.

**תרשים סביבת הנכס:**




**6.2 הנכס:**

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 3 בגוש 6448 המצויה ברח' יהושע בן גמלא 36 במרכז העיר הוד השרון.

חלקה 3 הינה בצורה אי רגולרית דמוית טרפז ישר זוית ושטחה הרשום הינו 1,340 מ"ר. אורך חזית החלקה לרחוב יהושע בן גמלא ממערב הינו כ- 60 מ'. נכון למועד הביקור בנכס בחלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק.

כפי שיובא בהרחבה בסעיף 8 להלן, בהתאם לתכנית המופקדת מס' 423-0096891 הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, מוקצות לנכס הנדון חלק מזכויות בניה במגרש מס' 119 הממוקם בחלקות 152-155, 157, 207 המצויות בסמיכות ומצפון לנכס הנדון.

גבולות הנכס:

מערב – חזית לרחוב יהושע בן גמלא.

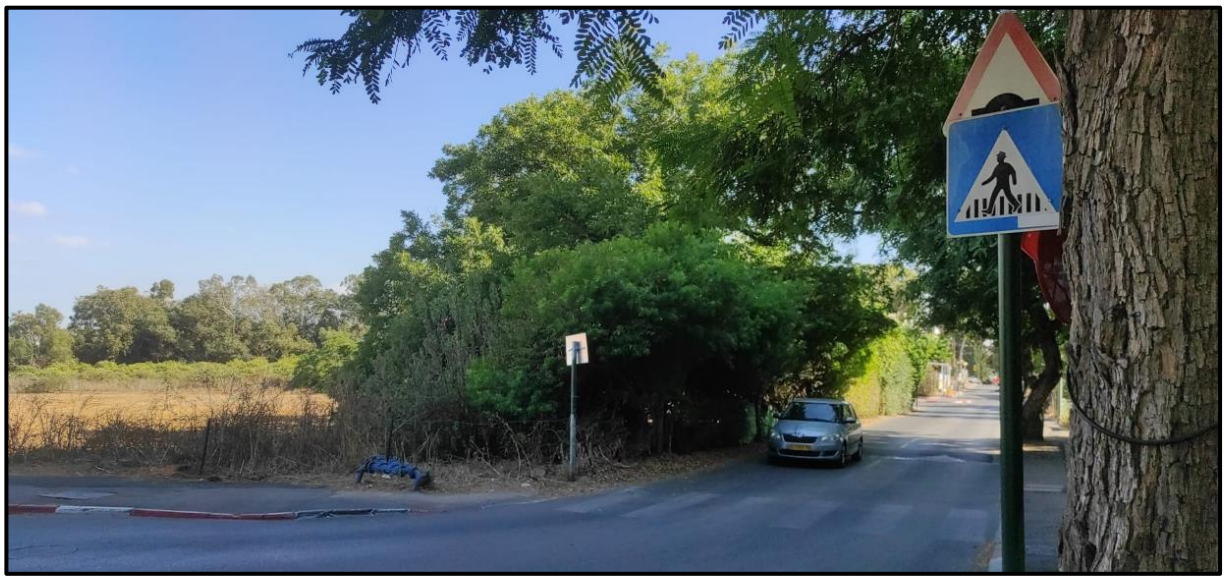
צפון – רחוב האיחוד.

דרום/מזרח – מגרשים חקלאיים.

**מפות אורתופוטו (2023) של הנכס הנדון מתוך אתר הוד השרון:**




**חזית הנכס לרחובות יהושע בן גמלא והאיחוד (מבט מכיוון צפון):**



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 27/07/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 6448 חלקה 3 |
| שטח רשום: | 1,340 מ״ר |
| בעלויות: | קרן קיימת לישראל – בשלמות |
| חכירות: | חכירה ראשית לטובת שמש יצחק (1/2 חלקים) ושמש מרגלית (1/2 חלקים) |
| הערות: | הערה על הפקעה (סעיפים 5 ו- 7) לטובת הועדה המקומית לתו״ב הוד השרון.<br>הערת אזהרה (סעיף 126) לטובת חברת אפיק הירדן ייזום בע״מ. |

### 7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ״י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 15/12/2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין שמש יצחק ומרגלית. להלן עיקריו:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 6448 חלקה 3 (בשלמות) בשטח של כ- 1,340 מ״ר. |
| מטרת החכירה: | יח״ד אחת. |
| קיבולת הבניה: | 160 מ״ר מבונים. |
| תקופת החכירה: | מתאריך 20/02/2019 וכלה בתאריך 19/02/2068. |
| תקופת החכירה הנוספת: | 49 שנים החל מתום תקופת החכירה. |

## 8. המצב התכנוני:

### 8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית הוד השרון הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

| מספר תכנית | י.פ | מועד אישור התכנית | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| R/6 | 1180 | 26/03/1942 | תכנית מתאר. |
| הר/2050 | 10511 | 11/05/2022 | תכנית מתאר כוללנית להוד השרון.<br>**התכנית אושרה לאחר המועד הקובע.** |
| 423-0096891 | 8061 | פורסמה להפקדה ברשומות ביום 02/01/2019. | תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. |

### 8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד בשומה:

| זכויות בניה עפ"י תכניות מאושרות במועד הקובע | |
|---|---|
| **ייעוד:** | אזור פיתוח |
| **שטח מגרש מינימלי:** | 1,000 מ"ר |
| **מס' יח"ד למגרש:** | 1 יח"ד |
| **סה"כ שטח בניה:** | 150 מ"ר או 15%, הנמוך מביניהם. |
| **מבני עזר:** | 25 מ"ר. |
| **מספר קומות:** | שתי קומות. |

### 8.3. הפוטנציאל התכנוני:

- בהתאם להוראות תכנית הכוללנית להוד השרון **הר/2050**, אשר אושרה לאחר המועד הקובע, הנכס הנדון נכלל במתחם 2.2 – "התפר" בו מתוכננת תוספת 1,729 יח"ד בשטח כולל של 246,500 מ"ר עיקרי, 10,000 מ"ר מסחר ו- 112 דונם שטחים ציבוריים.
- תכנית מס' **423-0096891** הינה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. מטרת התכנית הינה הקמת מתחם מגורים עם עירוב שימושים סביב פארק עירוני במרכז העיר. להלן עיקר ההליכים הסטטוטוריים ביחס לאישור התכנית:
  - בתאריך 14/01/2016 התכנית נקלטה בלשכת התכנון.
  - בתאריך 14/03/2016 החליטה הועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים.
  - בתאריך 02/01/2019 התכנית פורסמה להפקדה ברשומות (י.פ. 8061).
  - בתאריך 06/10/2019 קבעה ועדת המשנה להתנגדויות כי נדרש לתקן את טבלאות האיזון וההקצאה ולייצר מתחמי איחוד וחלוקה ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב' לחוק.
  - בתאריך 25/07/2023 החליטה הועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז להאריך את המועד לסיום הליכי תכנון התכנית עד ליום 14/06/2024.

באתר האינטרנט של מינהל התכנון קיימות מסמכי התכנית שהופקדה בתאריך 02/01/2019 וכן מסמכי התכנית לאחר ביצוע שינויים[2]. חרף פניותיי לועדה המחוזית ולמחלקת תכנון בעיריית הוד השרון לא הצלחתי לקבל מידע האם קיימים מסמכי תכנית מעודכנים מאלה המצויים באתר מינהל התכנון. לפיכך, יפורטו להלן זכויות הבניה בהתאם למסמכים המתוקנים המפורסמים לציבור.

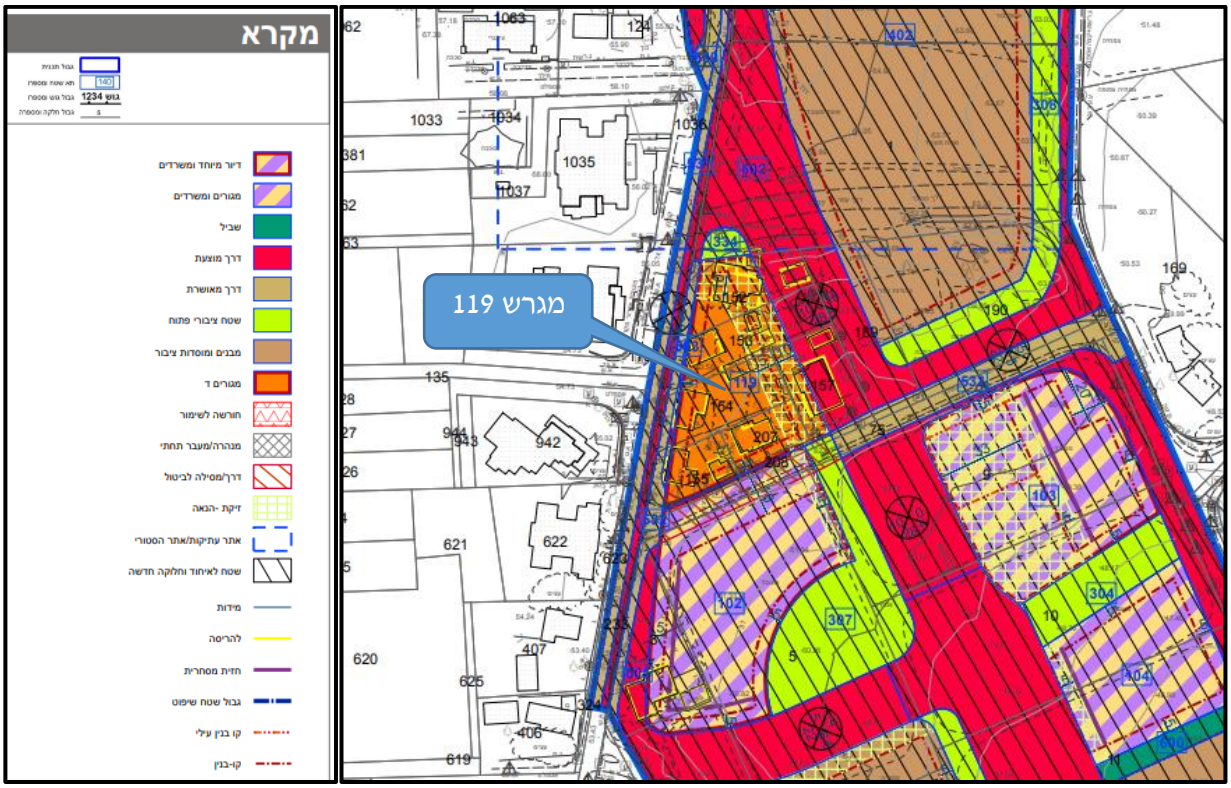
[2] מסמכי התכנית הסרוקים באתר מינהל התכנון נושאים את התאריכים הבאים: תקנון התכנית ותשריטי התכנית - מועד הפקה (14/06/2020); נספח נופי – מועד עריכה 03/06/2020; נספח בינוי – מועד עריכה 01/06/2020; נספח תנועה וחניה – מועד עריכה 23/04/2020; טבלאות הקצאות ולוח איזון – 01/03/2020.

בהתאם לתשריט התכנית כל תחום התכנית נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה. על פי טבלת האיזון וההקצאה הזכויות בחלקה 3 בגוש 6448 מהוות במצב יוצא שווי יחסי של 17.77% במגרש תמורה מס׳ 119 ששטחו הכולל 3,082 מ״ר וייעודו ״מגורים ד״ ומסומנת בצדו המזרחי זכות לזיקת הנאה.

להלן עיקרי הוראות הבניה במגרש מס׳ 119 –

| **זכויות בניה עפ״י תכנית 423-0096891 (מופקדת)** | |
|---|---|
| **מגרש תמורה:** | מגרש מס׳ 119 (חלקי יחסי בשיעור 17.77%) |
| **ייעוד:** | מגורים ד׳ |
| **שטח מגרש (במ״ר):** | 3,082 |
| **שטח עיקרי עילי (במ״ר):** | 8,237 |
| **שטחי שירות עיליים (במ״ר):** | 3,400 |
| **שטחי שירות תת קרקעיים (במ״ר):** | 5,058 |
| **תכסית:** | 50% |
| **מספר יח״ד:** | 85 |
| **מספר קומות עיליות:** | 18 |
| **הוראות נוספות:** | במגרש מס׳ 119 יבנה מגדל בודד. מהקומה השביעית ואילך תבוצע נסיגה מדורגת של חזית המבנה עפ״י הנחיות מהנדס העיר. 25% מסך כל הדירות לא יעלו על 75 מ״ר כולל ממ״ד ו- 5% נוספים מסך כל הדירות לא יעלו על 85 מ״ר כולל ממ״ד. החניה תהיה תת קרקעית ותישמר קרקע לחילחול בשיעור של 20%. |

מתוך תשריט תכנית 423-0096891 -



**8.4. רישוי:**

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית הוד השרון אותר על ידנו היתר הבניה מס' **2602** מיום 26/06/1973 בו נתבקש "לבנות תוספת לבית מגורים: 4 חדרים, הול, ח' אמבטיה, 4 מרפסות חדשות, הכל על קומה מפולשת בגובה 2.2 מ' ושינויים בבניין קיים + תוספת מרפסת בחזית בפינה הדרום-מערבית של הבניין. שטח התוספת 98.4 מ"ר".

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון[3], כפי שנקבע על ידי הצדדים:

| חלופה | שמאי המשיבה | שמאי המשיג | שמאי המשיג - תחשיב מתוקן * |
|---|---|---|---|
| א' | 3,600,000 ₪ | 5,028,570 ₪ | - |
| ב' | 11,932,000 ₪ | 5,833,375 ₪ | 7,571,113 ₪ |

* בתאריך 17/07/2023 העביר שמאי המשיג תחשיב מתוקן לחלופה ב' – ראו סעיף 9.4 להלן.

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לתוצאות מכרזי רמ"י למגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע וגישת החילוץ לעסקאות מכר לדירות מגורים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[4]:

- תוצאות מכרז רמ"י 162/2020 למגרשי מגורים מ-"מתחם האצבע" מתאריך 11/11/2020. על פי ניתוח שמאי המשיבה תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח בסך 9,421 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י 271/2020 למגרשי מגורים מתאריך 17/03/2021. על פי ניתוח שמאי המשיבה תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח בסך 8,196 ₪.
- 12 עסקאות מכר מהתאריכים 07/2021 – 11/2021 לדירות מגורים חדשות בנות 4 – 6 חדרים בבניינים בסביבת הנכס הנדון. על פי ניתוח שמאי המשיבה עסקאות המכר משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 9,750 ₪.

[3] שווי חלופה א' כולל פיתוח ומע"מ ושווי חלופה ב' כולל פיתוח וללא כולל מע"מ.

[4] ליתר פירוט ראו עמ' 12 - 14 לשומת המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ לבניה צמודת קרקע הינו 9,050 ₪/מ"ר מבונה אקווי' (חלופה א').
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ לבניה רוויה הינו 9,750 ₪/מ"ר מבונה אקווי' (חלופה ב').
- הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" שהוערך בגישת החילוץ מגלם שטחי שירות, מרפסות ומקומות חניה.
- באומדן חלופה א' הובא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות בשיעור 1.05.
- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון מקדם דחייה להשלמת התכנית בשיעור של 0.747 המשקף דחייה של 5 שנים בשיעור של 6%. המקדם מגלם את רכיב המושע.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לחוקי עזר.

9.2.3. תחשיבי השומה:

- **חלופה א'**

| **חלופה א'** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | | | **1,340** |
| **מס' יח"ד:** | | | **1** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| ממ"ד | 12 | 0.9 | 11 |
| חצר 500 מ"ר | 328 | 0.25 | 82 |
| יתרת חצר | 840 | 0.15 | 126 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 379 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח | | | 9,050 ₪ |
| מקדם תוספת לפרטיות | | | 1.05 |
| **שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל** | | | **3,600,000** ₪ |

- **חלופה ב'**

| **חלופה ב'** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | | | **3,082** |
| **מס' יח"ד:** | | | **85** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 8,237 | 1 | 8,237 |
| ממ"דים | 1,063 | 1 | 1,063 |
| שירות | מגולם | | |
| סה"כ שטח פלדלת לכלל יח"ד | | | 9,300 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | 9,750 ₪ |
| סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | 90,670,125 ₪ |
| החלק היחסי לנשוא השומה | | 17.61% | 15,967,855 ₪ |
| **בדחייה לאישור התכנית (6%, 5 שנים)** | | **0.747** | **11,932,000** ₪ |

## 9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה לתוצאות מכרזי רמ"י, עסקאות מכר, שומות מכריעות לפי תיקון 84, הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות שנערכו למגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע ולבניה רוויה וגישת החילוץ לעסקאות מכר לדירות מגורים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5]:

- תוצאות מכרז רמ"י 162/2020 מתאריך 11/11/2020 (צוין בשומת המשיבה). על פי ניתוח שמאי המשיג תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח בסך 11,647 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י 271/2020 מתאריך 17/03/2021 (צוין בשומת המשיבה). על פי ניתוח שמאי המשיג תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח בסך 9,745 ₪.
- ארבע עסקאות מכר מהתאריכים 04/2021 – 03/2022 למגרשי מגורים בסביבת הנכס הנדון. על פי ניתוח שמאי המשיג עסקאות המכר משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח בסך 15,785 ₪.
- בשומה מכריעה שנערכה לנכס בגו"ח 6454/395 נקבע שווי של 9,200 ₪/מ"ר מבונה לצמוד קרקע נכון למועד 07/02/2021.
- בהחלטת ועדת השגות שנערכה לנכס בגו"ח 6444/92 נקבע שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לצמוד קרקע נכון למועד 12/11/2020.
- בהחלטת ועדת השגות שנערכה לנכס בגו"ח 6444/85 נקבע שווי של 9,400 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לצמוד קרקע נכון למועד 05/03/2020.
- בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 6444/70 נקבע שווי של 9,500 ₪/מ"ר מבונה לצמוד קרקע נכון למועד 20/02/2020.
- 57 עסקאות מכר מהתאריכים 07/2021 – 12/2021 לדירות מגורים חדשות בנות 3 – 6 חדרים בבניינים בסביבת הנכס הנדון. על פי ניתוח שמאי המשיג עסקאות המכר משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 9,750 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 02/01/2022 בגו"ח 6411/504 בה נמכר מגרש בשטח 3,410 מ"ר בייעוד לבניה רוויה תמורת 100 מש"ח. על פי ניתוח שמאי המשיג עסקת המכר משקפת שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 9,450 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ לבניה צמודת קרקע הינו 13,275 ₪/מ"ר מבונה אקווי' (חלופה א').
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ לבניה רוויה הינו 9,375 ₪/מ"ר מבונה אקווי' (חלופה ב').
- הובא בחשבון כי מניתוח תוצאות מכרז רמ"י 167/2022 מתאריך 17/08/2022 שנערך לאחד ממגרשי המגורים אשר שווקו בעבר במכרז רמ"י 162/2020 מיום 11/11/2020 עולה כי חלה עליית מחירים של 48% בין המועדים של המכרזים השונים - עליית מחירים לניארית בשיעור של 2.296% לחודש.

[5] ליתר פירוט ראו עמו' 16 - 26 לשומת המשיג.

- הובאו בחשבון מאפייני החלקה, צורתה וטופוגרפית המגרש המישורית.
- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני כפי שבא לידי ביטוי בתכנית מס' 423-0096891 המצויה בשלבי תכנון. הובא בחשבון כי התכנית מצויה בהליכי תכנון למעלה מעשור וכי חלו בה ועתידים לחול בה שינויים רבים. בהתאם לכך יש לחשב את מרכיב הפוטנציאל בהתייחס למרכיב חוסר הוודאות, מורכבות הפרויקט והבעלות המשותפת במגרש התמורה העתידי. בהתאם לאמור, הובא מקדם הפחתה לבעלות משותפת ומורכבות פרויקט בשיעור 0.85 ומקדם דחייה לאישור תכנית בשיעור 0.79 (משקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6%).

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

- **חלופה א'**

| **חלופה א'** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | **1,340** | | |
| **מס' יח"ד:** | **1** | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| ממ"ד | 12 | 0.9 | 11 |
| חצר 500 מ"ר | 328 | 0.25 | 82 |
| יתרת חצר | 840 | 0.15 | 126 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 379 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 13,275 |
| **שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל** | | | **₪ 5,028,570** |

- **חלופה ב'**

| **חלופה ב'** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 4,672 | 1 | 4,672 |
| ממ"דים | 576 | 1 | 576 |
| סה"כ שטח פלדלת לכלל יח"ד | | | 5,248 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | ₪ 9,375 |
| סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | ₪ 49,200,000 |
| החלק היחסי לנשוא השומה | | 17.61% | ₪ 8,664,120 |
| מקדם הפחתה לבעלות משותפת ומורכבות הפרויקט | | | 0.85 |
| מקדם דחייה לאישור התכנית (6%, 4 שנים) | | | 0.79 |
| **שווי כולל פיתוח וללא מע"מ** | | | **₪ 5,833,375** |

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים בתאריך 10/07/2023 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות -

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **מצב קיים (זכויות חוזיות) –**

- <u>התאמה לזמן</u> – בשנים 2020 - 2023 ישנו זינוק גדול למחירי הנדל"ן עקב תקופת הקורונה. ניתן לראות זאת בנתוני הלמ"ס ובסקירה שערך משרד דנוס למחירי דירות לאורך התקופה. בהתאם לנתונים אלו ישנה עלייה בשיעור של כ- 9%-11% בשווי דירות בנויות ואף, עלייה כפולה למחירי קרקעות באזור המרכז. יש להביא התאמה לזמן בשיעור של כ-2% לחודש. מניתוח מכרז רמ"י מתאריך 08/2022 עולה כי בהשוואה למכרז קודם שנערך בנכס ישנה עליית מחירים בשיעור של כ-50%. מדובר על מכרז בו השתתפו מספר רב של מציעים ולא מציע בודד. הנתונים משקפים את המציאות.
- <u>התאמה לבינוי ולמיקום</u> – הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח 1,300 מ"ר שנמצא בצמוד לשטחים חקלאיים ובעל שתי חזיתות לרחוב בן גמלא יהושע. לעומת זאת, המגרשים נשוא מכרזי רמ"י שהובאו בחשבון בשומות הצדדים הינם מגרשים לבניה דו משפחתית בסביבה בנויה. יש צורך בהתאמה מדו משפחתי לחד משפחתי והתאמה לסמיכות לשטחים פתוחים. בשומת הכרעה קודמת של השמאי המחוזי מר יהונתן קמר ברחוב כרמל 11, בהוד השרון נקבע כי לצמוד קרקע שממוקם בצמידות לשצ"פ, יש לתת תוספת לשווי.

- **מצב חדש (פוטנציאל תכנוני) –**

- <u>טעות בשטחי הבניה</u> - נעשתה טעות בתחשיב השטחים של חלופה ב' בשומת ההשגה (עמוד 11). המשיג חוזר בו מהתחשיב הקודם ומבוקש לשלוח תחשיב מתוקן. מקובלים על המשיג שטחי הבנייה ומקדמי השווי שהובאו בתחשיב חלופה ב' בשומת המשיבה. חרף הכתוב בשומת המשיג מבוקש שייקבע שווי מ"ר מבונה בחלופה זו בסך 8,000 ₪ למ"ר מבונה ודחייה למימוש הזכויות הפוטנציאליות ארוכה מזו שהובאה בתחשיבי שומות הצדדים.
- <u>תוכנית מתאר כוללנית הר/2050 ותוכנית מתאר "התפר"</u> - מבירור מול הוועדה המקומית עולה כי הוחלט לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון וכי התוכנית מותנת בבניית כבישים ופינוי תושבים קיימים שאינם מעוניינים להתפנות. רק לאחר מכן, יחזרו לדון בטענות התכנוניות ובהתנגדויות. כיום התוכנית לא מקודמת. מבירור מול שמאי התוכנית, נמסר כי הפסיק לעבוד בנידון ושהוועדה תצטרך לבחור שמאי חדש לצורך המשך הטיפול בתוכנית. המשיג סבור כי קונה הסביר לא ישלם סכום המגלם את הפוטנציאל כזמין. גם לאחר אישור התוכנית הקרקע אינה זמינה לבנייה. התוכנית מותנת בבניית כביש מצפון לדרום ויקח זמן לפנות את התושבים הקיימים על הקרקע בכדי לקבל היתרי בנייה. בנוסף, ישנם ויכוחים של הרשות מול כפר מלל בגין הבעלות על הקרקע. בעקבות הרכבת הקלה צופים תכנון מחדש של התוכנית.
- <u>מקדם מושע</u> – רכיב המושע אינו קשור לדחייה בגין אישור התוכנית. המרכיב מתגבש רק כאשר התוכנית מקבלת תוקף ובעל הקרקע יוכל לממש את הזכויות שלו. מדובר על שני מקדמים שונים שלא ניתן להשוות ביניהם.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **מצב קיים (זכויות חוזיות)** –

- <u>עסקאות ונתוני ההשוואה</u> - אזור רחוב בן גמלא שונה מבחינת הבינוי לצמודי קרקע בהשוואה למכרז ב"מתחם האצבע". מדובר על אזור מעורב עם בתים ישנים ובעל ערכי שווי נמוכים מהשווי שנקבע בשומת המשיבה. "מתחם האצבע" מורכב רק מצמודי קרקע ומסביבה שונה. הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בשיעור 9,500 ₪ שנבחר על הצד הגבוה, הזהיר והשמרני. לא בוצעה התאמה למיקום. יש לבחון את הנושא בביקור בנכס ולתת מקום לנושא בשיקול הדעת בכתיבת ההכרעה.
- <u>מקדם זמן</u> – שיעור ההתאמה לזמן שמציג המשיג אינו סביר ומבוסס על מכרז בודד. עליית המחירים החלה ממש לאחר המועד הקובע של השומה. לראיה, בשומת הכרעה קודמת של השמאי המחוזי מר יהונתן קמר ברחוב הכרמל 11, הוד השרון שהועלתה על ידי המשיג בדיון, נקבע מקדם זמן בשיעור 5%.

**מצב חדש (פוטנציאל תכנוני)** –

- <u>מקדם דחייה</u> – בשומת המשיבה ניתן מקדם זמן סביר בשיעור של 5 שנים (6% לשנה). ישנו חוסר התאמה בהתאמה לזמן שנקבעה בשומת המשיג בחלופות השומה.
- <u>מקדם מושע</u> – מקדם הדחייה שנקבע בשומה המשיבה מגלם בתוכו את מרכיב המושע.

9.4.3. <u>חומרים נוספים ותגובות שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

- **בתאריך 17/07/2023 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול. להלן עיקרי הדברים -**

- שווי קרקע למגורים בבניה רוויה – נתוני השוואה נוספים:

  - בתאריך 14/07/2022 דווח על עסקת רכישה לקרקע על ידי חברת אלטנוילנד בגו"ח 6412/1022 המצויה במרחק של 600 מ' מהנכס הנישום. מניתוח פרטי העסקה עולה שווי מתואם של 8,082 ₪ למ"ר מבונה.
  - בתאריך 04/2021 דיווחה חברת ישראל קנדה על רכישת זכויות במגרשים לבניה רוויה במתחם "בית הנערה" במסגרת מכרז שפורסם על ידי עיריית תל אביב. מניתוח פרטי העסקה עולה שווי מתואם של 8,007 ₪ למ"ר מבונה פלדלת. באותו המכרז זכתה חברת גינדי מגורי יוקרה בחלק בלתי מסוים במגרש למגורים. מניתוח פרטי העסקה עולה שווי מתואם של 7,991 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.
  - במהלך שנת 2023 פורסמו מספר שומות מכריעות להיטל השבחה למועדים קובעים 2020 – 2021. הערכים שנקבעו משקפים שווי מתואם בסך 8,833 ₪ למ"ר מבונה.

  הנתונים המפורטים לעיל משקפים שווי ממוצע של 8,200 ₪ למ"ר מבונה.

- תכנית 423-0096891:

מהחלטת הועדה המחוזית לתו"ב מיום 13/07/2023 נראה כי רק לאחרונה הועברו למחוז על ידי התכנית מסמכים מתוקנים של התכנית. החלטת הועדה הינה לפנות למועצה הארצית להאריך את המועד לסיום הליכי התכנון עד ליום 14/06/2024. טרם פורסמו התנגדויות למסמכי התכנית המתוקנים.

- תחשיב חלופה ב' מתוקן:

| חלופה ב' - תחשיב מתוקן | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 8,237 | 1 | 8,237 |
| ממ"דים | 1,020 | 1 | 1,020 |
| סה"כ שטח פלדלת לכלל יח"ד | | | 9,257 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | ₪ 8,200 |
| סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | ₪ 75,907,400 |
| החלק היחסי לנשוא השומה | | 17.61% | ₪ 13,367,293 |
| מקדם הפחתה לבעלות משותפת ומורכבות הפרויקט | | | 0.85 |
| מקדם דחייה לאישור התכנית (7%, 6 שנים) | | | 0.67 |
| **שווי כולל פיתוח וללא מע"מ** | | | **₪ 7,571,113** |

* הזכויות צפויות להירשם על שם המשיג מהוות חלק בלתי מסוים במגרש התמורה. מימוש הזכויות מותנה בהריסת הבינוי הקיים.

** צפי למימוש הזכויות הינו 6 שנים מהמועד הקובע בשיעור היוון 7%. מימוש הזכויות מותנה בביצוע כבישים ושטחי ציבור ע"י הרשות המקומית תוך פינויים והפקעות. שיעור ההיוון משקף את הסיכון להתמשכות ההליכים התכנוניים והמשפטיים והן את אי הודאות בנוגע להיקף זכויות הבניה הצפויות להתאשר.

- עליית מחירים:

בטווח הזמן חלה עליית מחירים ברורה של דירות מגורים בנויות באזור המרכז וכתוצאה מכך חלה עליית בשווי מרכיב הקרקע לשטחי המגורים. שיעור עליית המחירים בנכסים צמודי קרקע גבוה אף יותר, בין היתר כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה. התוצאה של עליית המחירים באה לידי ביטוי התוצאות מכרז רמ"י מס' 167/2022 אשר כלל 63 מציעים למגרש אשר הוצע בעבר על ידי רמ"י במסגרת מכרז מס' 162/2020 מיום 11/11/2020. ניתוח והשוואת נתוני המכרז מצביעות על עליית מחירים של 32% - 40% בהשוואה למכרז הקודם.

- לתגובת המשיג צורפו הנספחים הבאים:

עסקת אלטנוילנד – קטעי עיתונות ודף מידע תכנוני; מכרז בית הנערה – קטעי עיתונות ופרוטוקול ועדת מכרזים; שומות מכריעות להיטל השבחה – קרקע לבניה רוויה למגורים; החלטת ועדת המחוזית מתאריך 13/07/2023; נתוני הלמ"ס בנוגע להשתנות מחירי דירות המגורים 2020 – 2021; סקירת השתנות מחירי דירות המגורים 2020 – 2021 – משרד דנוס-להט; קטעי עיתונות - עלייה ברמת הביקושים לבתים פרטיים.

- **בתאריך 30/07/2023 העביר שמאי המשיבה את תגובתו לפרוטוקול. להלן עיקרי הדברים –**

- התייחסות לתגובת המשיג:

אין עוררין כי בוצעה טעות בשומת המשיג באשר לנתונים אשר הוצבו בתחשיב חלופה ב'. אך יחד עם תיקון הטעות הנ"ל, בחר שמאי המשיג באופן תמוה לבצע מעין שומה חדשה לחלוטין, המתבססת על נתוני השוואה חדשים לגמרי (תוך התעלמות מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומה המקורית) ומתוך כך בחר לשנות את השווים בהתאם (שווי מ"ר מבונה, שינוי מקדמי ההתאמה, מקדמי דחייה). שווי חלופה ב' בשומת המשיג לאחר הצבת שטחים נכונים הינו 10,260,352 ₪, בעוד שהשווי בתחשיב החדש הינו 7,571,113 ₪. הפחתה בשיעור מופרז של 35.5%.

- התייחסות לנתוני ההשוואה החדשים שבתגובת המשיג:

- **עסקת אלטנוילנד** – ראשית, לא הוצג חוזה הרכישה במגרש הנדון ויכול שקיימים תנאים נוספים אשר ישפיעו על השווי. שנית, המגרש מיועד ל- 34 יח"ד. ככל ותתבקש הקלה לתוספת יח"ד יחולו תשלומי היטל השבחה אשר לא הובאו בחשבון על המשיג. ניתוח לפי 34 יח"ד קיימות מוביל לשווי מ"ר מבונה של 9,270 ₪ - בדומה לשווי אליו הגיע שמאי המשיג בשומה המקורית.
- **מגרשים ב"מתחם הנערה"** – המגרש הנ"ל אינו בר השוואה מאחר והנתונים מתייחסים לשטח עיקרי של 130 מ"ר – 142 מ"ר, כ- 30% מעל שטח יח"ד ממוצעת מהמתחם נשוא השומה, רק לעניין זה יש ליתן תוספת של 15% לפחות. בנוסף יש להביא בחשבון מקדם גודל – מדובר במתחם הגדול פי 5 מנשוא השומה, וזאת בנוסף למקדם מיקום, מושע וזמן. כלל מקדמים אלו יביאו לשווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת המשיבה.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי הראויים בחלופות השונות.

חלופה א' – שווי מ"ר מבונה לבניה צמודת קרקע

באומדן שווי מ"ר מבונה אקווי' לבניה צמודת קרקע (חלופה א') הסתמך שמאי המשיבה על ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י מר/162/2020 ו- מר/271/2020 מתאריכים 11/11/2020 ו- 17/03/2021, בהתאמה. בניתוחם הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם התאמה לזמן בשיעור של כ- 10% לשנה.

עיקר טענת שמאי המשיג הינה כי בניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן משמעותי העומד על כ- 30% לשנה. לביסוס טענתו מסתמך שמאי המשיג על ניתוח מכרז רמ"י מר/167/2022 מתאריך 17/08/2022 בו שווק בשנית אחד ממגרשי המגורים אשר שווקו במסגרת מכרז מר/162/2020. לטענת שמאי המשיג תוצאות המכרזים מצביעות על עליית מחירים של 48% בפרק הזמן שבין מועדי המכרזים, המהווה עלייה לינארית של 2.296% לחודש. בנוסף מציג שמאי המשיג מספר עסקאות מכר לנכסי מגורים אשר משקפות לגישתו את השווי המתואם.

איני מקבל את טענת שמאי המשיג בעניין זה. ככלל, לא ניתן להסיק מניתוח נתון השוואה בודד מסקנה גורפת למגמות בשוק הנדל"ן. נתון השוואה, לרבות הצעה זוכה במכרז, עלול להיות מושפע מגורמים סובייקטיביים ולא לשקף שווי שוק. במקרה הנדון ההצעה הזוכה במכרז רמ"י מר/167/2022 גבוהה בלמעלה ממיליון ₪ מההצעה הבאה אחריה, בלמעלה מ- 1.5 מיליון ₪ מממוצע 5 ההצעות הבאות וגבוהה בלמעלה 2.6 מיליון ₪ משומת המכרז. אשר על כן לטעמי מדובר בנתון השוואה קיצוני שאין להביאו בחשבון. כמו כן אני סבור כי אין להסתמך על יתר עסקאות המכר למגרשים לצמודי קרקע שצוינו בשומת המשיג כיוון שמבדיקתי עולה כי קיימת אי בהירות בחלק מדיווחי העסקאות[6], חלק מנתוני ההשוואה הינם קיצוניים[7], חלק מנתוני השוואה נותחו בצורה שגויה[8] וחלקם לנכסים מאזורים שאינם ברי השוואה לנכס הנדון[9].

כפי שיובא להלן, מניתוח עסקאות השוואה שנערכו בסמיכות למועד הקובע לנכסים בנויים בסביבת המגרשים נשוא מכרז מר/162/2020, עולה כי מקדם ההתאמה לזמן שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו סביר. ניתוח

---

[6] הונח בשומת המשיג כי עסקת המכר בגו"ח 6456/549 משקפת מכר של מגרש בשטח 283 מ"ר וזאת על אף שעל פי הדיווח בכרמ"ן החלקה נמכרה במלואה (שטח החלקה הרשום – 984 מ"ר).

[7] התמורה המדווחת בעסקת המכר בגו"ח 6443/460 גבוהה באופן קיצוני בהשוואה למכרז מר/271/2020 שנערך למגרשים המצויים בסמיכות. כמו כן, לאחר מועד העסקה הנכס נמכר בשנית בסכום הנמוך בכ- 800,000 ₪.

[8] הונח בשומת המשיג כי עסקת המכר בגו"ח 6455/355 הינה למחצית המגרש בלבד בעוד שעל פי הדיווח בכרמ"ן העסקה הינה למלוא המגרש (2 יח"ד). ניתוח העסקה תוך התייחסות למלוא הזכויות הכלולות, לרבות הפוטנציאל לתוספת שטחים בהקלה כמותית, מוביל לשווי מ"ר מבונה מתואם של כ- 9,130 ₪.

[9] הנכס נשוא עסקת המכר בגו"ח 6445/489, מצוי בסביבה יוקרתית (שכונת רמת הדר) אשר אינה מתאימה להשוואה לנכס הנדון.

תוצאות 10 ההצעות הגבוהות במכרז מר/167/2022, ללא ההצעה הזוכה, מוביל אף הוא לתוצאה דומה. אשר על כן, בניתוח נתוני ההשוואה לשווי מ״ר מבונה בייעוד לצמוד קרקע, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לזמן בדומה למקדם שנקבע בשומת המשיבה.

<u>חלופה ב׳ – שווי מ״ר מבונה לבניה רוויה</u>

באומדן שווי מ״ר מבונה אקווי׳ לבניה רוויה (חלופה ב׳) קבע שמאי המשיבה שווי של 9,750 ₪ למ״ר מבונה וזאת בהסתמך על גישת החילוץ לניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון.

בשומתו המקורית קבע שמאי המשיג שווי של 9,375 ₪ למ״ר מבונה בהסתמך על שילוב של גישת החילוץ מדירות בנויות בסביבת הנכס הנדון וגישת ההשוואה לעסקת קרקע מיום 02/01/2022 בגו״ח 6411/504. בתגובתו לפרוטוקול, חזר בו שמאי המשיג מקביעה זו וטען כי בהסתמך על ניתוח עסקת המכר בגו״ח 6412/1022 מתאריך 14/07/2022 (״עסקת אלטנוילנד״) ועסקת המכר לרכישת הזכויות במתחם ״בית הנערה״ אשר דווחה לרשות לני״ע בתאריך 04/2021 יש לקבוע שווי בסך 8,200 ₪ למ״ר מבונה.

ככלל, אני סבור כי יש להעדיף את גישת ההשוואה על פני גישת חילוץ, בהיותה של הראשונה מושפעת בצורה פחותה מהנחות עבודה ולפיכך רגישותה נמוכה יותר ומידת תוקפה גבוהה יותר. במקרה הנדון אני סבור כי עסקת ההשוואה בגו״ח 6411/504 מהווה נתון השוואה בעל מידת תוקף גבוהה. שכן, עסקת המכר נערכה בסמוך למועד הקובע, לקרקע אשר אושר לגביה היתר בניה הממצה את זכויות הבניה המאושרות ופרטי הסכם המכר, לרבות העובדה כי היטל ההשבחה הנובע מאישור ההקלות מוטל המוכר, מפורסמים באופן פומבי בשומה מכרעת שנערכה לאותו הנכס[10]. מנגד, אני סבור כי עסקאות המכר אותן הציג שמאי המשיג בתגובתו הינן בעייתיות לניתוח ואין להסתמך עליהן. מדובר בעסקאות מכר מורכבות אשר ניתוחם דורש שימוש בהנחות עבודה בנוגע לפוטנציאל התכנוני והדחייה הנדרשת למימושו[11]. בהתאם לאמור, בקביעת ערכי השווי הובאו בחשבון על ידי עסקת המכר בגו״ח 6411/504 ונתוני השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון, תוך התאמתם לנכס מושא השומה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

## 10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

### 10.2.1. <u>מקדם התאמה למיקום</u>

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למיקום המשקף את ההתאמה הנדרשת בין סביבת הנכס הנדון לסביבת נתוני ההשוואה בשיעור 0.9 – 1.

[10] ראו שומה מכרעת על פי תיקון 84 של מר עומר סרחאן מתאריך 27/01/2023.

[11] יוער כי לכאורה קיימת טעות בניתוח המשיג לעסקת אלטנוילנד בכך ששמאי המשיג לא הביא בחשבון בניתוחו את הדחייה הנדרשת והיטל ההשבחה הצפוי בגין אישור ההקלה להגדלת הצפיפות אותה הניח בתחשיבו.

10.2.2. **<u>מקדם התאמה לבינוי</u>**

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי דו ותלת משפחתי לבינוי חד משפחתי בשיעור 1.05 - 1.1.

10.2.3. **<u>מקדם התאמה לפרטיות (חלופה א')</u>**

בתחשיב חלופה א' הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לפרטיות בשיעור 1.1.

10.2.4. **<u>מקדם התאמה לצורה אי רגולרית (חלופה א')</u>**

בתחשיב חלופה א' הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לצורה אי רגולרית בשיעור 0.97.

10.2.5. **<u>מקדם התאמה לגודל/היקף עסקה (חלופה ב')</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה מדירות מגורים בודדות הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לגודל/היקף עסקה בשיעור 0.95.

10.2.6. **<u>הפוטנציאל התכנוני (חלופה ב')</u>**

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה ועמדת שמאי המשיג בתגובתו לפרוטוקול בנוגע להיקף הפוטנציאל התכנוני אשר מבוסס על מסמכי התכנית המתוקנת הסרוקים באתר מינהל התכנון. לאור מורכבות התכנית והיקפה ובהתאם הסטטוטורי במועד הקובע לשומה, הובא בחשבון על ידי מקדם לאישור התכנית של 6 שנים בשיעור של 7%. מקדם זה מגלם מורכבות הפרויקט, לרבות ריבוי הבעלים במגרש התמורה הצפוי.

10.2.7. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה ראשונה ושניה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח. יחד עם זאת, בשומת ההכרעה קיים שוני בנוגע להיקף הפוטנציאל התכנוני. לפיכך, תחשיב אומדן עלויות הפיתוח בחלופה ב' הינו כדלקמן-

| מהות | שטח | עלות פיתוח למ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| קרקע | 3,082 | ₪ 103 | ₪ 317,446 |
| שטח מבונה | 11,637 | ₪ 317 | ₪ 3,688,929 |
| חלק יחסי | | | 0.1761 |
| מקדם דחייה | | | 0.67 |
| **סה"כ עלויות פיתוח כוללות** | | | **₪ 470,120** |

10.2.8. **<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:

- **ערכי שווי לבניה צמודת קרקע (חלופה א')**

- תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/162/2020 מתאריך 11/11/2020

| מס' מכרז | מועד פרסום תוצאות המכרז | גו"ח | מס' מגרש | שטח מגרש (במ"ר) | מס' יח"ד במגרש | הצעה זוכה ללא מע"מ ופיתוח | הוצאות פיתוח | מחיר כולל מע"מ ופיתוח | סה"כ שטח אקווי'* | התאמה למיקום | התאמה לבינוי | מקדם זמן | שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מר/162/2020 | 11/11/2020 | 6451/446 | 1842 | 757 | 3 | 6,025,641 ₪ | **376,732** ₪ | **7,426,732** ₪ | 884.6 | 0.90 | 1.10 | 1.11 | **9,218** ₪ |
| | | 6451/452 | 1841 | 535 | 2 | 4,800,555 ₪ | | | | | | | |
| | | 6451/449 | 1843 | 532 | 2 | 4,300,000 ₪ | | | | | | | |
| מר/162/2020 | 11/11/2020 | 6451/453 | 1845 | 535 | 2 | 4,333,444 ₪ | | | | | | | |
| | | 6451/450 | 1846 | 535 | 2 | 4,274,555 ₪ | | | | | | | |
| | | 6451/444 | 1848 | 554 | 2 | 4,368,999 ₪ | | | | | | | |
| **ממוצע למגרשים הכוללים שתי יח"ד (המכרז למגרש לא מסוים)** | | | | **538** | **2** | **4,415,511** | **267,843** ₪ | **5,433,991** ₪ | 625.8 | 0.90 | 1.05 | 1.11 | **9,100** ₪ |
| **סה"כ ממוצע** | | | | | | | | | | | | | **9,159** ₪ |

| **ניתוח תוצאות מכרז מר/162/2020 - מגרשים המיועדים לשתי יח"ד** | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש בממוצע (במ"ר) | 538 | |
| מס' יח"ד | 2 | |
| קרקע ליח"ד | 269 | |
| **מהות** | **אחוז/כמות** | **שטח כולל (במ"ר)** | **שטח ליח"ד (במ"ר)** |
| שטח עיקרי עילי | 65% | 349.8 | 174.9 |
| ממ"ד | 2 | 24.0 | 12.0 |
| מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה) | 2 | 155.3 | 77.6 |
| חדר יציאה לגג | 2 | 60.0 | 30.0 |
| מחסן | 2 | 20.9 | 10.5 |
| חניות | 2 | 60.0 | 30.0 |
| חצר | | 322.9 | 161.5 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד | 349.8 | 1 | 349.8 |
| ממ"ד | 24.0 | 0.9 | 21.6 |
| מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד | 155.3 | 0.4 | 62.1 |
| חדר יציאה לגג | 60.0 | 1.3 | 78.0 |
| מחסן | 20.9 | 0.6 | 12.6 |
| חניה מקורה | 60.0 | 0.35 | 21.0 |
| חצר | 322.9 | 0.25 | 80.7 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **625.8** |

| ניתוח תוצאות מכרז מר/162/2020 - מגרש 1842 (שלוש יח"ד) | | | |
|---|---|---|---|
| שטח (במ"ר) | 757 | | |
| מס' יח"ד | 3 | | |
| קרקע ליח"ד | 252 | | |
| **מהות** | **אחוז/כמות** | **שטח כולל (במ"ר)** | **שטח ליח"ד (במ"ר)** |
| שטח עיקרי עילי | 65% | 492.1 | 164.0 |
| ממ"ד | 3 | 36.0 | 12.0 |
| מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה) | 3 | 212.8 | 70.9 |
| חדר יציאה לגג | 3 | 90.0 | 30.0 |
| מחסן | 3 | 21.6 | 7.2 |
| חניות | 3 | 90.0 | 30.0 |
| חצר | | 454.2 | 151.4 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד | 492.1 | 1 | 492.1 |
| ממ"ד | 36.0 | 0.9 | 32.4 |
| מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד | 212.8 | 0.4 | 85.1 |
| חדר יציאה לגג | 90.0 | 1.3 | 117.0 |
| מחסן | 21.6 | 0.6 | 13.0 |
| חניה מקורה | 90.0 | 0.35 | 31.5 |
| חצר | 454.2 | 0.25 | 113.6 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **884.6** |

- תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/271/2020 מתאריך 17/03/2021

| מס' מכרז | מועד פרסום תוצאות המכרז | גו"ח | מגרש | שטח מגרש (במ"ר) | מס' יח"ד במגרש | מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח | הוצאות פיתוח | מחיר כולל מע"מ ופיתוח | סה"כ שטח אקווי' | התאמה למיקום | התאמה לבינוי | מקדם זמן | שווי מ"ר מבונה אקווי' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מר/271/2020 | 17/03/2021 | 6443/62 | 19 | 770 | 3 | ₪ 5,690,000 | ₪ 40,052 | ₪ 6,697,352 | 891.7 | 1.00 | 1.10 | 1.07 | **₪ 8,878** |
| מר/271/2020 | 17/03/2021 | 6443/62 | 16 | 668 | 2 | ₪ 4,564,055 | ₪ 40,052 | ₪ 5,379,996 | | | | | |
| | | 6443/62 | 18 | 570 | 2 | ₪ 4,555,999 | ₪ 40,052 | ₪ 5,370,571 | | | | | |
| | | 6443/266 | 26 | 606 | 2 | ₪ 4,180,360 | ₪ 40,052 | ₪ 4,931,073 | | | | | |
| | | 6443/266 | 27 | 612 | 2 | ₪ 4,505,055 | ₪ 40,052 | ₪ 5,310,966 | | | | | |
| | | 6443/266 | 28 | 710 | 2 | ₪ 4,525,555 | ₪ 40,052 | ₪ 5,334,951 | | | | | |
| | | 6443/266 | 29 | 642 | 2 | ₪ 4,501,000 | ₪ 40,052 | ₪ 5,306,222 | | | | | |
| | | 6443/266 | 30 | 627 | 2 | ₪ 4,322,000 | ₪ 40,052 | ₪ 5,096,792 | | | | | |
| **ממוצע למגרשים הכוללים שתי יח"ד (המכרז למגרש לא מסוים)** | | | | **634** | **2** | **₪ 4,450,575** | **₪ 40,052** | **₪ 5,247,225** | 707.1 | 1.00 | 1.05 | 1.07 | **₪ 8,372** |
| **סה"כ ממוצע** | | | | | | | | | | | | | **₪ 8,625** |

| ניתוח תוצאות מכרז מר/271/2020 - מגרשים המיועדים לשתי יח"ד | | | |
|---|---|---|---|
| השטח נשוא השומה בממוצע (במ"ר) | 634 | | |
| מס' יח"ד | 2 | | |
| קרקע ליח"ד | 317 | | |
| **מהות** | **אחוז/כמות** | **שטח כולל (במ"ר)** | **שטח ליח"ד (במ"ר)** |
| שטח עיקרי עילי | 65% | 411.8 | 205.9 |
| ממ"ד | 2 | 24.0 | 12.0 |
| מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה) | 2 | 249.1 | 124.6 |
| חדר יציאה לגג | 2 | 60.0 | 30.0 |
| חניות | 2 | 36.0 | 18.0 |
| חצר | | 348.5 | 174.2 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד | 400.0 | 1 | 400.0 |
| עיקרי 200 - 220 מ"ר ליח"ד | 11.8 | 0.9 | 10.6 |
| ממ"ד | 24.0 | 0.9 | 21.6 |
| מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד | 200.0 | 0.4 | 80.0 |
| מרתף 100 - 150 מ"ר | 49.1 | 0.35 | 17.2 |
| חדר יציאה לגג | 60.0 | 1.3 | 78.0 |
| חניה מקורה | 36.0 | 0.35 | 12.6 |
| חצר | 348.5 | 0.25 | 87.1 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **707.1** |

| ניתוח תוצאות מכרז מר/271/2020 - מגרש 19 (שלוש יח"ד) | | | |
|---|---|---|---|
| השטח נשוא השומה (במ"ר) | 770 | | |
| מס' יח"ד | 3 | | |
| קרקע ליח"ד | 257 | | |
| **מהות** | **אחוז/כמות** | **שטח כולל (במ"ר)** | **שטח ליח"ד (במ"ר)** |
| שטח עיקרי עילי | 65% | 500.5 | 166.8 |
| ממ"ד | 3 | 36.0 | 12.0 |
| מרתף (תכסית בניכוי שטח חניה מקורה) | 3 | 292.5 | 97.5 |
| חדר יציאה לגג | 3 | 90.0 | 30.0 |
| חניות | 3 | 54.0 | 18.0 |
| חצר | | 423.5 | 141.2 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד | 500.5 | 1 | 500.5 |
| ממ"ד | 36.0 | 0.9 | 32.4 |
| מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד | 292.5 | 0.4 | 117.0 |
| חדר יציאה לגג | 90.0 | 1.3 | 117.0 |
| חניה מקורה | 54.0 | 0.35 | 18.9 |
| חצר | 423.5 | 0.25 | 105.9 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **891.7** |

- נתוני השוואה לעסקאות מכר לבתים צמודי קרקע ב- "מתחם האצבע" (מקור – כרמ"ן)

| תאריך | גו"ח | שטח מגרש | שטח בנוי (במ"ר) | תמורה | שנת בניה | שווי מ"ר מבונה אקווי' | התאמה למיקום | התאמה לבינוי | מקדם זמן | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09/09/2021 | 6451/520 | 260 | 310 | ₪ 5,200,000 | 2015 | ₪ 8,973 | 0.90 | 1.05 | 1.03 | ₪ 8,703 |
| 27/10/2021 | 6451/399 | 290.25 | 301 | ₪ 6,000,000 | 2010 | ₪ 10,240 | 0.90 | 1.05 | 1.01 | ₪ 9,804 |
| 28/12/2021 | 6451/385 | 250 | 400 | ₪ 6,630,000 | 2010 | ₪ 11,049 | 0.90 | 1.05 | 1.00 | ₪ 10,401 |
| **סה"כ ממוצע** | | | | | | | | | | **₪ 9,636** |

| **ניתוח עסקת המכר בגו"ח 6451/520** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש (במ"ר) | | | 260 |
| שטח בנוי (במ"ר) | | | 310 |
| תמורה בעסקה | | | ₪ 5,200,000 |
| תרומת הבנוי | | | ₪ 2,480,000 |
| **יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 2,720,000** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי | 169.0 | 1 | 169.0 |
| ממ"ד | 12.0 | 0.9 | 10.8 |
| מרתף | 74.0 | 0.4 | 29.6 |
| חדר יציאה לגג | 30.0 | 1.3 | 39.0 |
| מחסן | 8.7 | 0.6 | 5.2 |
| חניה מקורה | 30.0 | 0.35 | 10.5 |
| חצר | 156.0 | 0.25 | 39.0 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **303.1** |
| **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | **₪ 8,973** |

| **ניתוח עסקת המכר בגו"ח 6451/399** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש (במ"ר) | | | 290.25 |
| שטח בנוי (במ"ר) | | | 301.46 |
| תמורה בעסקה | | | ₪ 6,000,000 |
| תרומת הבנוי | | | ₪ 2,562,410 |
| **יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 3,437,590** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי | 188.7 | 1 | 188.7 |
| ממ"ד | 12.0 | 0.9 | 10.8 |
| מרתף | 86.1 | 0.4 | 34.4 |
| חדר יציאה לגג | 30.0 | 1.3 | 39.0 |
| מחסן | 14.6 | 0.6 | 8.8 |
| חניה מקורה | 30.0 | 0.35 | 10.5 |
| חצר | 174.2 | 0.25 | 43.5 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **335.7** |
| **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | **₪ 10,240** |

| ניתוח עסקת המכר בגו"ח 6451/385 | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש (במ"ר) | | | 250 |
| שטח בנוי (במ"ר) | | | 400 |
| תמורה בעסקה | | | ₪ 6,630,000 |
| תרומת הבנוי | | | ₪ 3,399,915 |
| **יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 3,230,085** |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| עיקרי | 162.5 | 1 | 162.5 |
| ממ"ד | 12.0 | 0.9 | 10.8 |
| מרתף | 70.0 | 0.4 | 28.0 |
| חדר יציאה לגג | 30.0 | 1.3 | 39.0 |
| מחסן | 6.8 | 0.6 | 4.1 |
| חניה מקורה | 30.0 | 0.35 | 10.5 |
| חצר | 150.0 | 0.25 | 37.5 |
| **סה"כ שטח אקווי'** | | | **292.4** |
| **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | **₪ 11,049** |

- <u>סיכום נתוני השוואה לבניה צמודת קרקע</u>

| סיכום נתוני השוואה - שווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע | | | |
|---|---|---|---|
| **נתון** | **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | **משקל** | **סה"כ** |
| מכרז רמ"י - מר/162/2020 | ₪ 9,159 | 0.6 | ₪ 5,495 |
| מכרז רמ"י - מר/271/2020 | ₪ 8,625 | 0.3 | ₪ 2,587 |
| עסקאות מכר - נכסים בנויים | ₪ 9,636 | 0.1 | ₪ 964 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 9,046** |

- **ערכי שווי לבניה רוויה (חלופה ב')**

- נתוני השוואה לעסקאות מכר לדירות בסביבה (מקור – כרמ"ן)

| סיכום נתוני השוואה - עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מס"ד | תאריך | גו"ח | קומה | מס' חדרים | שנת בניה | תמורה | שטח בנוי (במ"ר) | שווי מ"ר בנוי |
| 1 | 29/12/2021 | 6456/316 | 8 | 4 | 2024 | ₪ 2,700,000 | 91 | ₪ 29,670 |
| 2 | 28/12/2021 | 6456/424 | 14 | 4 | 2021 | ₪ 3,175,848 | 108 | ₪ 29,406 |
| 3 | 27/12/2021 | 6456/424 | 21 | 4 | 2021 | ₪ 3,335,848 | 108 | ₪ 30,887 |
| 4 | 27/12/2021 | 6456/424 | 2 | 4 | 2021 | ₪ 2,805,848 | 108 | ₪ 25,980 |
| 5 | 13/12/2021 | 6455/512 | 5 | 4 | 2022 | ₪ 2,435,849 | 98 | ₪ 24,856 |
| 6 | 08/12/2021 | 6456/316 | 6 | 4 | 2024 | ₪ 3,200,000 | 115 | ₪ 27,826 |
| 7 | 22/11/2021 | 6456/316 | 8 | 5 | 2024 | ₪ 3,330,000 | 114 | ₪ 29,211 |
| 8 | 21/11/2021 | 6456/316 | 5 | 4 | 2024 | ₪ 2,630,000 | 94 | ₪ 27,979 |
| 9 | 18/11/2021 | 6455/1121 | 5 | 4 | 2022 | ₪ 2,285,000 | 96 | ₪ 23,802 |
| 10 | 07/11/2021 | 6455/513 | 5 | 5 | 2022 | ₪ 2,705,849 | 127 | ₪ 21,306 |
| 11 | 04/11/2021 | 6455/1113 | 5 | 5 | 2024 | ₪ 2,320,000 | 110 | ₪ 21,091 |
| 12 | 02/11/2021 | 6455/1113 | 5 | 4 | 2024 | ₪ 2,225,000 | 93 | ₪ 23,925 |
| 13 | 26/10/2021 | 6455/1121 | 4 | 4 | 2021 | ₪ 2,220,000 | 96 | ₪ 23,125 |
| 14 | 17/10/2021 | 6455/511 | 5 | 5 | 2020 | ₪ 2,615,849 | 125 | ₪ 20,927 |
| 15 | 12/10/2021 | 6455/532 | 6 | 5 | 2020 | ₪ 2,395,849 | 112 | ₪ 21,392 |
| 16 | 10/10/2021 | 6455/1113 | 6 | 4 | 2024 | ₪ 2,350,000 | 110 | ₪ 21,364 |
| | | | | | | ממוצע | 107 | ₪ 25,172 |
| | | | | | | בניכוי מע"מ | | ₪ 21,514 |
| | | | | | | בניכוי רווח יזמי (15%) | | ₪ 18,708 |
| | | | | | | עלות בניה | | ₪ 9,135- |
| | | | | | | **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | **₪ 9,573** |
| | | | | | | התאמה לגודל/היקף עסקה | | 0.95 |
| | | | | | | **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם** | | **₪ 9,094** |

| *אומדן עלויות בניה | | | |
|---|---|---|---|
| סעיף | שטח (מ"ר) | עלות למ"ר | סה"כ |
| שטח עילי (כולל העמסת שטחי שירות ומרפסת) | 142.88 | ₪ 5,180 | ₪ 740,093 |
| שטח תת קרקעי | 30.00 | ₪ 2,370 | ₪ 71,100 |
| סה"כ עלות בניה ישירה ליח"ד (לא כולל מע"מ) | | | ₪ 811,193 |
| עלויות עקיפות | | 20% | ₪ 162,239 |
| סה"כ עלות הקמה ליח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) | | | ₪ 973,431 |
| **סה"כ עלות בניה למ"ר "פלדלת"** | | | **₪ 9,135** |

- עסקת מכר למגרש המיועד לבניה רוויה (מקור – כרמ"ן, שומה מכרעת על פי תיקון 84)

| ניתוח עסקת מכר בגו"ח 6411/502 מתאריך 02/01/2022 | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | **3,410** | | |
| **מס' יח"ד:** | **62** | | |
| **תמורה בעסקה:** | **100,000,000** ₪ | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר (עפ"י המבוקש בהיתר בניה מס' 7507)** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 7,325 | 1 | 7,325 |
| ממ"דים | 799 | 1 | 799 |
| שירות | מגולם | | |
| סה"כ שטח פלדלת לכלל יח"ד | | | 8,124 |
| התאמה למיקום | | | 0.90 |
| **שווי כולל פיתוח וללא מע"מ** | | | **11,078** ₪ |

- סיכום נתוני השוואה לבניה רוויה

| סיכום נתוני השוואה - שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה | | | |
|---|---|---|---|
| **נתון** | **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | **משקל** | **סה"כ** |
| עסקאות מכר - דירות מגורים | 9,094 ₪ | 0.7 | 6,366 ₪ |
| עסקת מכר - קרקע | 11,078 ₪ | 0.3 | 3,323 ₪ |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח** | | | **9,690** ₪ |

## 11. תחשיבי השומה

| חלופה א' | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | **1,340** | | |
| **מס' יח"ד:** | **1** | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| חצר 500 מ"ר | 328 | 0.25 | 82 |
| יתרת חצר | 840 | 0.15 | 126 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 380 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ | | | ₪ 9,046 |
| מקדם תוספת לפרטיות | | | 1.1 |
| מקדם התאמה לצורה אי רגולרית | | | 0.97 |
| **שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל** | | | **₪ 3,670,000** |

| חלופה ב' | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | **3,082** | | |
| **מס' יח"ד:** | **85** | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 8,237 | 1 | 8,237 |
| ממ"דים | 1,063 | 1 | 1,063 |
| שירות | מגולם | | |
| סה"כ שטח פלדלת לכלל יח"ד | | | 9,300 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח | | | ₪ 9,690 |
| סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ | | | ₪ 90,108,146 |
| החלק היחסי לנשוא השומה | 17.61% | | ₪ 15,868,044 |
| מקדם דחייה לאישור התכנית (7%, 6 שנים) | | | 0.67 |
| **שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | | | **₪ 10,570,000** |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 3 בגוש 6448 הממוקם ברחוב יהושע בן גמלא 36 בהוד השרון, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, בחלופות הבאות:

**חלופה א': 3,670,000 ₪ (שלושה מיליון, שש מאות ושבעים אלף ₪).**

**חלופה ב': 10,570,000 ₪ (עשרה מיליון, חמש מאות ושבעים אלף ₪).**

הערך הנקוב בחלופה א' <u>כולל</u> מע"מ והוצאות פיתוח.

הערך הנקוב בחלופה ב' <u>אינו כולל</u> מע"מ <u>וכולל</u> 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: dovv@land.gov.il