ל' סיון תשע"ח
13 יוני 2018
מספר אופק: 31006
תיקי רמ"י: 21310676א'
21367544א'

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות
גב' איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
iris@land.gov.il

המשיבים:
ה"ה אורן יעקובובסקי ושני אלצ'ק
באמצעות
מר שוקי ברנדווין
שמאי מקרקעין
shukib230@gmail.com

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

חלקות 133 ו- 144 בגוש 19818, שורשים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.03.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר באסל בלאן (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במגרשים הנדונים.

השמאי המחוזי בחן את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו ביום 05.09.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב לפיד (להלן: "**שמאי המשיגה**"), והשומות מטעם המשיבים שנערכו ביום 05.11.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר שוקי ברנדווין (להלן: "**שמאי המשיבים**").

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ע"י רמ"י ההשגה דנן שנערכה ביום 24.05.2017 ע"י שמאי המשיגה.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 19.12.2017.

1. **ביקור בנכס:**

נערך ביום 18.02.2018 על ידי חבר הוועדה, ארז כהן. נערך גם ביקור בישובים צורית וגילון בהם ממוקמים חלק מנתוני ההשוואה.

2. **המועד הקובע:**

המועדים הקובעים להחלטה זו: למגרש 211- 02.06.2016 ולמגרש 222- 21.08.2016.

3. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

הערכת שווי זכות הבעלות המלאה במגרשים 211 ו- 222 לצורך חישוב דמי היתר.

4. **<u>תמצית תיאור הנכס:</u>**

מגרשים 211 ו- 222 לפי תכנית ג/9193, מהווים את חלקות 133 ו- 144 (בהתאמה) בגוש 19818. המגרשים ממוקמים בשכונת ההרחבה ביישוב שורשים השוכן דרומית לכרמיאל. שכונת ההרחבה בנויה ומאוכלסת בחלקה והיא נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים.

מגרש 211 בשטח של 500 מ״ר ריק.

מגרש 222 בשטח של 500 מ״ר ובעת הביקור נמצא בשלבי בניית השלד.

המגרשים מאופיינים, כמו מגרשים אחרים בסביבה, בתואי קרקע משופע.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. **<u>המצב המשפטי</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 05/03/2017, חלקה 133 וחלקה 144 בגוש 19818 רשומות על שם קק״ל בשלמות.

6. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

<u>תכנית ג/9193</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4867 מיום 30/03/2000.

התכנית מסווגת את המגרשים באזור מגורים א׳. השימושים המותרים באזור זה: בית מגורים חד משפחתי ושימוש למשרדים שאינם מהווים הפרעה לסביבה. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ״ר.

<u>הוראות הבניה:</u>

גודל מגרש מינימלי- 480 מ״ר

שטח עיקרי- 200 מ״ר

שטחי שירות- 50 מ״ר מתוכם 25 מ״ר מבני עזר (מקסימום) ו- 25 מ״ר חניה (מקסימום)

קומות- 2 קומות ועליית גג

תכסית- עד 200 מ״ר

קו בניין קדמי- 5 מ׳, קו בניין צדדי ואחורי- 3 מ׳.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>הנתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מגרש	עמדת רמ"י	עמדת המשיבים	עמדת השמאי המחוזי
שווי מגרש 211	615,700 ₪	401,000 ₪	460,000 ₪
שווי מגרש 222	615,700 ₪	401,000 ₪	460,000 ₪

8. <u>עיקרי החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 הוגשו לשמאי המחוזי שומות רמ"י ושומות השגה לכל מגרש בנפרד וניתנה הכרעה אחת לשני המגרשים.

8.2 מאחר ואין עסקאות רלוונטיות לקרקעות בשורשים, בחר השמאי המחוזי להתבסס על עסקאות לקרקע מהישובים צורית וגילון תוך ביצוע התאמות לזמן ולמיקום. כמו כן, חילץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות לבתים בנויים בשורשים. נתוני ביקוש, היצע והקצאות של רמ"י לא הובאו בחשבון מאחר ואינם מהווים עסקה.

8.3 השמאי המחוזי ערך שיקלול בין גישת החילוץ ע"י ניתוח שתי עסקאות בהרחבה בשורשים לבין גישת ההשוואה ע"י ניתוח עסקאות מהישובים גילון וצורית לאחר התאמות. להלן העסקאות וניתוחן:

מס"ד	גוש	חלקה	יישוב	תאריך	מחיר	שטח	תכנית	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה למועד	שווי למ"ר מבונה
1	21138	48	צורית	06/04/2015	700,000 ₪	506 מ"ר	12575/ג	2,251 ₪	0.7	1.04	1,639 ₪
2	21137	83	גילון	02/07/2014	850,000 ₪	517 מ"ר	12575/ג	2,709 ₪	0.7	1.08	2,048 ₪
3	21138	53	צורית	20/12/2015	875,276 ₪	529 מ"ר	12575/ג	3,029 ₪	0.7	1.02	2,163 ₪
ממוצע											**1,950** ₪

שווי מ"ר קרקע כולל מע"מ ופיתוח			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אק'**
עיקרי	150 מ"ר	1	150 מ"ר
יתרת שטח עיקרי	50 מ"ר	0.8	40 מ"ר
שירות	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר
חצר	300 מ"ר	0.2	60 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			275 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אק'			1,950 ₪
שווי המגרש			536,250 ₪
שווי מ"ר קרקע כולל מע"מ ופיתוח			**1,070** ₪

עסקאות לבתים בנויים בשורשים											
גוש חלקה	מס' מגרש	שטח	שטח בנוי	מחיר	בניכוי יזמות 8%	עלויות בניה למ"ר	סה"כ עלויות בניה	יתרה לקרקע כולל פיתוח ומע"מ	שווי מ"ר קרקע	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה לבעלות	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח ומע"מ
19818/101	179	538 מ"ר	189 מ"ר	2,200,000 ₪	2,037,037 ₪	5,000 ₪	945,000 ₪	1,092,037 ₪	2,030 ₪	1.14	0.95	2,436 ₪
19818/112	112	506 מ"ר	160 מ"ר	2,250,001 ₪	2,083,334 ₪	5,700 ₪	912,000 ₪	1,171,334 ₪	2,315 ₪	1.04	0.95	2,534 ₪

8.4 הובאה בחשבון התאמה למיקום בין גילון וצורית לשורשים של 0.7.

8.5 הובאה בחשבון התאמה לבעלות בניתוח עסקות ההשוואה.

8.6 להלן שקלול שווי מ"ר קרקע בשומת השמאי המחוזי:

שקלול הנתונים		שווי מ"ר קרקע	סה"כ
גישת ההשוואה	0.7	1,070 ₪	749 ₪
גישת החילוץ	0.3	2,485 ₪	746 ₪
שווי מ"ר כולל מע"מ ופיתוח			**1,495** ₪

8.7 עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הן 207,706 ₪ למגרש 211 ו 209,055 ₪ למגרש 222.

8.8 תחשיב השומה:

תחשיב	מגרש 211	מגרש 222
שטח	500 מ"ר	500 מ"ר
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ	747,500 ₪	747,500 ₪
הפחתת עלויות פיתוח מאושרות	207,706 ₪	209,055 ₪
יתרה לקרקע כולל מע"מ ללא פיתוח	539,794 ₪	538,445 ₪
יתרה לקרקע בניכוי מע"מ	461,362 ₪	460,209 ₪
שווי המגרש במעוגל	**460,000** ₪	**460,000** ₪

9. <u>עיקר טיעוני המשיגה:</u>

9.1 לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה, הביא בחשבון שמאי המשיגה עסקות מכר של בתי מגורים משכונת ההרחבה ביישוב שורשים מאתר "מידע נדל"ן" של רשות המיסים ומחירי ביקוש של בתים למכירה מאתרי האינטרנט יד 2 ו-winwin.

9.2 להלן העסקאות וניתוחן:

עסקאות מס שבח								
סידורי	מועד עסקה	יישוב	גו"ח	שווי מכירה	שטח בנוי	שנת בנייה	הערות	שטח מגרש
1	10.03.2015	שורשים	19818-112	2,250,001 ₪	160 מ"ר	2013	חכירה	506 מ"ר
2	08.12.2013	שורשים	19818-101-179	2,200,000 ₪	189 מ"ר	2009	חכירה	538 מ"ר
3	23.06.2016	שורשים	19820-10	1,790,000 ₪	150 מ"ר	1988	חכירה	920 מ"ר
4	11.09.2015	שורשים	19820-5	1,850,000 ₪	136 מ"ר	2000	חכירה	962 מ"ר

ניתוח העסקאות	עסקה 1	עסקה 2	עסקה 3	עסקה 4
מועד עסקה	10.03.2015	08.12.2013	23.06.2016	11.09.2015
מחיר מכירה	2,250,001 ₪	2,200,000 ₪	1,790,000 ₪	1,850,000 ₪
לאחר מקדם לזמן	2,317,501 ₪	2,354,000 ₪	1,790,000 ₪	1,850,000 ₪
בניכוי יזמות	2,106,819 ₪	2,140,000 ₪	1,657,407 ₪	1,712,963 ₪
שטח מגרש	506 מ"ר	538 מ"ר	920 מ"ר	962 מ"ר
שטח בנוי	160 מ"ר	189 מ"ר	150 מ"ר	136 מ"ר
שנת בניה	2013	2009	1988	2000
עלות הקמה	5,000 ₪	4,800 ₪	3,800 ₪	4,000 ₪
עלות הקמה כוללת	800,000 ₪	907,200 ₪	570,000 ₪	544,000 ₪
יתרה לקרקע למגרש כולל פיתוח ומע"מ	1,306,819 ₪	1,232,800 ₪	1,087,407 ₪	1,168,963 ₪
שווי מר"ק כולל פיתוח מע"מ	2,583 ₪	2,291 ₪	1,182 ₪	1,215 ₪
בהתאמה למיקום	2,583 ₪	2,291 ₪	1,241 ₪	1,276 ₪
שווי מר"ק כולל פיתוח וכולל מע"מ בממוצע:				**1,848** ₪

מחירי ביקוש							
סידורי	שטח מגרש	יום פרסום	מחיר היצע	שטח בניה	שנת בנייה	מס' חדרים	הערה
1	500 מ"ר	22.06.2016	3,550,000 ₪	248 מ"ר	2013	6	כולל בריכה 9X3 מטר, רמת גימור גבוהה
2	650 מ"ר	15.06.2016	1,600,000 ₪	132 מ"ר	1991	4	גובל בשצ"פ, יש עוד 200 מ"ר לשימוש עצמי
3	940 מ"ר	14.07.2016	1,850,000 ₪	170 מ"ר	2000	7	

ניתוח מחירי ביקוש	עסקה 1	עסקה 2	עסקה 3
מועד עסקה	22.06.2016	15.06.2016	14.07.2016
מחיר מכירה	3,550,000 ₪	1,600,000 ₪	1,850,000 ₪
הפחתה למו"מ	3,195,000 ₪	1,520,000 ₪	1,757,500 ₪
הפחתת עלות בריכה	3,115,000 ₪	1,520,000 ₪	1,757,500 ₪
בניכוי יזמות	2,708,696 ₪	1,407,407 ₪	1,627,314.81 ₪
שטח מגרש	515 מ"ר	650 מ"ר	940 מ"ר
שטח בנוי	248 מ"ר	132 מ"ר	170 מ"ר
שנת בניה	2,013	1,991	2,000
עלות הקמה	6,500 ₪	3,100 ₪	4,000 ₪
עלות הקמה כוללת	1,612,000 ₪	409,200 ₪	680,000 ₪
יתרה לקרקע למגרש כולל פיתוח	1,096,696 ₪	998,207 ₪	947,315 ₪
שווי מר"ק כולל פיתוח ומע"מ	2,129.51 ₪	1,841.71 ₪	1,578.86 ₪
שווי מר"ק כולל פיתוח וכולל מע"מ בממוצע:			**1,850** ₪
שטח חצר עודפת על 515		135 מ"ר	425 מ"ר
שטח מגרש אקו'	515 מ"ר	542 מ"ר	600 מ"ר

9.3 שמאי המשיגה נותן לנתוני ההיצע משקל של 45% ולנתונים ממס שבח משקל של 55% וכך מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך 1,849 ₪.

9.4 בשומת השמאי המחוזי נבחנו עסקאות לקרקע בישובים גילון וצורית וכן עסקאות לנכסים בנויים בשורשים. בשיקלול הנתונים, נתן השמאי המחוזי לגישת ההשוואה משקל של 70% ולגישת החילוץ משקל של 30%. לגישת שמאי המשיגה, כאשר בוחנים שווי בשתי הגישות ובמיוחד לאור העובדה שהתקבל פער כה משמעותי בתוצאות, יש לתת משקל גבוה יותר לגישת החילוץ בישוב שורשים מאשר לגישת ההשוואה בצורית.

9.5 השמאי המחוזי ערך התאמה למיקום בשיעור 30% בין שורשים לצורית וגילון. לגישת המשיגה, הפער במחירים בין שורשים לבין צורית וגילון הוא בשיעור של 5% בלבד. שמאי המשיגה ניתח עסקאות מצורית וגילון ועסקאות משורשים והתקבל פער של כ- 5% בשווי מ"ר מבונה. בנוסף, ניתוח השמאי המחוזי כלל התאמה למועד ולכן סך מקדמי ההתאמה שהתקבלו הינם מעל ל-35% המותר על פי התקינה השמאית.

9.6 שמאי המשיבים ניתח עסקאות הקצאה מהישוב שורשים, אולם הן בעלות תוקף נמוך.

9.7 בניתוח השווי הובאו בחשבון עלויות פיתוח שהתקבלו מדוגמת הסכם פיתוח עם חברת "ערים" בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע.

9.8 ביצע התאמה לבעלות בין עסקות ההשוואה למגרשים הנדונים המוערכים בבעלות.

9.9 הובאה בחשבון הפחתה של 2% בגין התאמה למפלס הרחוב.

9.10 תחשיב השומות

מקור מידע	שווי ממוצע	משקל יחסי	שווי משוקלל
עסקות מס שבח	1,848 ₪	0.55	1,016.27 ₪
היצע " יד 2"	1,850 ₪	0.45	832.51 ₪
ממוצע כולל פיתוח ומע"מ			1,848.78 ₪
שווי למגרש בשטח של 500 מ"ר		500 מ"ר	924,390.62 ₪
התאמה למפלס מתחת לרחוב		0.98	905,902.81 ₪
בהפחתת הוצ' פיתוח ערים			219,846.45 ₪
יתרה מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח			686,056.36 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ		1.17	586,372.96 ₪
התאמה לזכויות בעלות		1.05	615,691.60 ₪
שווי המגרש במעוגל			**615,700** ₪

10. <u>עיקר טיעוני המשיבים:</u>

10.1 שמאי המשיבים הציג נתוני עסקאות לקרקעות בשורשים משנת 2013. שווי מ״ר בבעלות מלאה המתקבל מהעסקאות הוא 594 ₪. כמו כן, מציין עסקאות לקרקעות בשנת 2015. בהתאמה למועד הקובע (3%) ולבעלות מלאה מתקבל 677 ₪.

10.2 שמאי המשיבים מנתח שווי מ״ר מבונה בחילוץ מעסקאות לבתים בנויים בשורשים:

מועד עסקה	08/12/2013
שטח בנוי	189 מ״ר
שטח מגרש	538 מ״ר
מחיר	2,200,000 ₪
הפחתת מע״מ 18%	1,864,407 ₪
רווח יזמי 15%	1,621,223 ₪
עלות בניה 5,000 ₪	945,000 ₪
שווי מגרש כמפותח	676,223 ₪
התאמה 6%	716,223 ₪
הפחתת פיתוח	219,482 ₪
שווי מגרש ללא מע״מ וללא פיתוח	496,741 ₪
מחיר למ״ר	**923** ₪

מועד עסקה	11/09/2015
שטח בנוי	136 מ״ר
שטח מגרש	962 מ״ר
מחיר	1,850,000 ₪
הפחתת מע״מ 18%	1,567,796 ₪
רווח יזמי 15%	1,363,300 ₪
עלות בניה 5,000 ₪	680,000 ₪
שווי מגרש כמפותח	683,301 ₪
הפחתת פיתוח	219,482 ₪
שווי מגרש ללא מע״מ וללא פיתוח	463,819 ₪
מחיר למ״ר לפי שטח אק׳ 600	**773** ₪

מועד עסקה	10/03/2015
שטח בנוי	160 מ״ר
שטח מגרש	506 מ״ר
מחיר	2,250,000 ₪
הפחתת מע״מ 18%	1,906,779 ₪
רווח יזמי 20%	1,588,982 ₪
עלות בניה 5,000 ₪	800,000 ₪
שווי מגרש כמפותח	788,982 ₪
הפחתת פיתוח	219,482 ₪
שווי מגרש ללא מע״מ וללא פיתוח	569,500 ₪
מחיר למ״ר	**1,125** ₪

מועד עסקה	23/06/2016
שטח בנוי	150 מ״ר
שטח מגרש	920 מ״ר
מחיר	1,790,000 ₪
הפחתת מע״מ 17%	1,529,915 ₪
רווח יזמי 15%	1,330,360 ₪
עלות בניה 4,500 ₪	675,000 ₪
שווי מגרש כמפותח	655,360 ₪
הפחתת פיתוח	219,482 ₪
שווי מגרש ללא מע״מ וללא פיתוח	435,878 ₪
מחיר למ״ר לפי שטח אק׳ 600	**726** ₪

10.3 שמאי המשיבים מציין הכרעות ושומות רמ״י למגרשים אחרים בשורשים אשר משקפים שווי נמוך הרבה יותר מזה שנקבע ע״י שמאי המשיגה למגרשים הנדונים.

10.4 השמאי המחוזי קבע הפחתה של 30% למיקום בין הישובים גילון וצורית לשורשים, ובצדק. השמאי פירט נימוקים טופוגרפיים, נוף, רעש מכביש ראשי, קשיי קליטה סלולרית וכד׳ המצביעים על נחיתות של שורשים ביחס לצורית וגילון. בנוסף, ציין את אופי האוכלוסיה בשורשים המגביל את קהל היעד הפוטנציאלי ולכן השווי נמוך יותר מאשר בצורית וגילון.

10.5 הובאו בחשבון עלויות פיתוח בביצוע חברת "ערים" למועד הקובע בסך 219,482.3 ₪ כולל מע"מ למגרש 211 ו- 218,052.9 ₪ למגרש 222.

10.6 תחשיב

סיכום	
חילוץ מחיר הקרקע מעסקאות לבתי מגורים ביישוב	868 ₪
שווי קרקע עפ"י עסקאות השוואה של מגרשים	677 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	772.5 ₪
שווי מגרש של 500 מ"ר	386,000 ₪
שווי רמ"י למגרשי מגורים ליום 18/12/2014	729 ₪
בהתאמה למועד הקובע	802 ₪
שטח מגרש	500
שווי מגרש במעוגל	**401,000** ₪

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>עסקאות</u>

לא אותרו בשורשים עסקאות למכירת מגרשים ריקים בסמוך למועד הקובע. בהתאם לכך, בחרנו להתבסס על נתוני השוואה לנכסים בנויים בשורשים וביישובים גילון וצורית הסמוכים וכן על עסקאות למגרשים בגילון וצורית.

הנתונים שהציג שמאי המשיבים לשווי מגרשים בשורשים אינם משקפים עסקאות בין קונה מרצון למוכר מרצון אלא תשלום בגין הקצאות ע"י רמ"י ולפיכך לא יובאו בחשבון. מאותה סיבה, לא הובאו בחשבון מחירי ביקוש שהציג שמאי המשיגה כמופיע באתרי האינטרנט השונים.

11.2 <u>התאמות</u>

מיקום - מניתוח עסקאות לבתים בנויים וחילוץ שווי הקרקע בשורשים ובגילון וצורית לא נמצא פער משמעותי בשווי מ"ר מבונה. עם זאת, לאור ההבדל בין הישובים מבחינת נגישות וגודל הישוב מצאנו לנכון להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לעומת צורית וגילון.

התאמות בין מועדי עסקאות למועד הקובע בוצעו בהתאם למקדם השתנות מחירי דירות 4 חדרים בכרמיאל בין מועדי העסקאות למועד הקובע.

התאמה לבעלות – השמאי המחוזי ושמאי המשיגה הביאו בחשבון התאמה בין שווי בחכירה לשווי בבעלות. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1370 אשר היתה בתוקף במועד הקובע לא נדרש תשלום כדי לרכוש את הבעלות במגרשים בגודל של המגרשים הנדונים. גם לאחר ביטול החלטה 1370 ניתן לרכוש בעלות במגרשים אלה ללא תמורה, לאור מיקומם באזור עדיפות לאומית. לפיכך, אין מקום לבצע התאמה לבעלות.

מקדם התאמה למפלס מתחת לרחוב – המגרשים ממוקמים באיזור הררי ותואי הקרקע משופע. עם זאת, לא נמצא הבדל ניכר בין המגרשים הנדונים לבין המגרשים בעסקאות ההשוואה המאופיינים גם הם בקרקע משופעת ולכן לא מצאנו לנכון לבצע הפחתה זו.

11.3 <u>עלויות הפיתוח</u>

הצדדים מסכימים כי עלות הפיתוח למגרש הינה בהתאם להסכם פיתוח עם חברת "ערים". עלות הפיתוח הבסיסית נכון ליום 12/10/2015 למגרש של כחצי דונם היא 217,654 ₪. עלות זו הוצמדה למועד הקובע של כל אחד מהמגרשים.

11.4 <u>שומות קודמות של רמ"י והחלטות קודמות של שמאים מחוזיים</u>

הוצגו על ידי שמאי המשיבים שומות קודמות והחלטות קודמות של שמאים מחוזיים בהן

נקבעו ערכי שווי נמוכים יותר למגרשים בישוב. שומות והחלטות אלה נקבעו למועדים קודמים או שבסיס הנתונים בהן שגוי בחלקו. בכל מקרה, מצאנו לנכון לבחון את נתוני השווי הרלבנטיים בעצמנו ולא להיצמד לשומות או החלטות קודמות.

11.5 להלן ניתוח העסקאות

שורשים - עסקאות לבתים בנויים																
גו"ח	מס' מגרש	ייעוד	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח בנוי	שנת בניה	שטח החלקה	שטח אק'	בניכוי יזמות	עלות בניה למ"ר כולל מע"מ	עלות בניה	יתרה לקרקע	שווי למ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מתואם
19818-101	179	מגורים א'	08/12/2013	2,200,000 ₪	189 מ"ר	2009	534 מ"ר	300 מ"ר	2,037,037 ₪	5,500 ₪	1,039,500 ₪	997,537 ₪	3,328 ₪	1.045	3,477 ₪
19818-112	112	מגורים א'	10/3/2015	2,250,001 ₪	160 מ"ר	2013	506 מ"ר	293 מ"ר	2,083,334 ₪	6,000 ₪	960,000 ₪	1,123,334 ₪	3,837 ₪	1	3,837 ₪
19820-5	7	מגורים ב'	11/9/2015	1,850,001 ₪	136 מ"ר	2000	962 מ"ר	384 מ"ר	1,712,964 ₪	5,200 ₪	707,200 ₪	1,005,764 ₪	2,622 ₪	1	2,622 ₪
19820-10	12	מגורים ב'	23/6/2016	1,790,000 ₪	150 מ"ר	1988	920 מ"ר	375 מ"ר	1,657,407 ₪	4,800 ₪	720,000 ₪	937,407 ₪	2,498 ₪	1	2,498 ₪
19818-15	50	מגורים ב'	18/6/2017	1,500,000 ₪	125 מ"ר	2001	673 מ"ר	326 מ"ר	1,388,889 ₪	5,200 ₪	650,000 ₪	738,889 ₪	2,268 ₪	1	2,268 ₪
ממוצע															2,940 ₪
סטיית תקן															679 ₪
מינ'															2,262 ₪
מקס'															3,619 ₪
ממוצע בנטרול חריגים															**2,716 ₪**

גילון וצורית- עסקאות לבתים בנויים															
גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שנת בניה	שטח החלקה	שטח אק'	בניכוי יזמות	עלות בניה למ"ר כולל מע"מ	עלות בניה	יתרה לקרקע	שווי למ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מתואם
21137/58	23/1/2013	גילון	1,870,000 ₪	174	2012	528 מ"ר	312.50 מ"ר	1,731,481 ₪	5,800 ₪	1,009,200 ₪	722,281 ₪	2,311 ₪	1.126	2,602 ₪
21137/79	11/10/2013	גילון	1,950,000 ₪	192	2012	536 מ"ר	314.50 מ"ר	1,805,556 ₪	5,800 ₪	1,113,600 ₪	691,956 ₪	2,200 ₪	1.045	2,299 ₪
21137/74	5/7/2015	גילון	1,870,000 ₪	123	2013	514 מ"ר	309.00 מ"ר	1,731,481 ₪	5,800 ₪	713,400 ₪	1,018,081 ₪	3,295 ₪	1	3,295 ₪
21138/49	5/2/2017	צורית	1,910,000 ₪	150	2017	508 מ"ר	307.50 מ"ר	1,768,519 ₪	6,200 ₪	930,000 ₪	838,519 ₪	2,727 ₪	1	2,727 ₪
21137/73	12/5/2017	גילון	1,935,000 ₪	112	2009	523 מ"ר	311.25 מ"ר	1,791,667 ₪	5,500 ₪	616,000 ₪	1,175,667 ₪	3,777 ₪	1	3,777 ₪
ממוצע														2,940 ₪
סטיית תקן														591 ₪
מינ'														2,349 ₪
מקס'														3,531 ₪
ממוצע בנטרול חריגים														2,874 ₪
שווי לאחר התאמה למיקום													0.9	**2,587 ₪**

גילון וצורית- עסקאות למגרשים								
גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח אק'	שווי למ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מתואם
21137/83	2/7/2014	גילון	890,000 ₪	502 מ"ר	306 מ"ר	2,908 ₪	1.0214	2,971 ₪
21138/37	22/9/2014	צורית	650,000 ₪	502 מ"ר	306 מ"ר	2,124 ₪	1.0214	2,170 ₪
21138/48	6/4/2015	צורית	700,000 ₪	506 מ"ר	307 מ"ר	2,280 ₪	1	2,280 ₪
21138/53	20/12/2015	צורית	875,276 ₪	529 מ"ר	313 מ"ר	2,799 ₪	1	2,799 ₪
21138/28	15/12/2016	צורית	820,000 ₪	519 מ"ר	310 מ"ר	2,643 ₪	1	2,643 ₪
ממוצע								2,572 ₪
סטיית תקן								340
מינ'								2,232 ₪
מקס'								2,912 ₪
שווי למ"ר מבונה בנטרול חריגים								2,574 ₪
שווי לאחר התאמה למיקום							0.9	**2,316** ₪

12. <u>תחשיב</u>

12.1 שווי מ״ר מבונה

מקור	שווי שהתקבל	מקדם עוצמה	סה״כ
שווי מ״ר מבונה בחילוץ בשורשים	₪ 2,716	0.5	₪ 1,358
שווי מ״ר מבונה בחילוץ בצורית וגילון	₪ 2,587	0.25	₪ 647
שווי מ״ר מבונה ממגרשים בצורית וגילון	₪ 2,316	0.25	₪ 579
שווי מ״ר מבונה משוקלל כולל מע״מ ופיתוח			**₪ 2,600**

12.2 תחשיבים

מגרש 211			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אק׳**
עיקרי	150 מ״ר	1	150 מ״ר
יתרת שטח עיקרי	50 מ״ר	0.9	45 מ״ר
שירות	25 מ״ר	0.6	15 מ״ר
חניה	25 מ״ר	0.35	9 מ״ר
חצר	300 מ״ר	0.25	75 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			293.75 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אק׳			₪ 2,600
שווי מגרש כולל פיתוח ומע״מ			₪ 763,750
עלויות פיתוח			₪ 219,482
שווי מגרש ללא פיתוח וכולל מע״מ			**₪ 544,268**
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע״מ			**₪ 465,186**

מגרש 222			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אק׳**
עיקרי	150 מ״ר	1	150 מ״ר
יתרת שטח עיקרי	50 מ״ר	0.9	45 מ״ר
שירות	25 מ״ר	0.6	15 מ״ר
חניה	25 מ״ר	0.35	9 מ״ר
חצר	300 מ״ר	0.25	75 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			293.75 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אק׳			₪ 2,600
שווי מגרש כולל פיתוח ומע״מ			₪ 763,750
עלויות פיתוח			₪ 220,919
שווי מגרש ללא פיתוח וכולל מע״מ			**₪ 542,831**
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע״מ			**₪ 463,958**

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל את ההשגה בחלקה ולקבוע את שווי זכות הבעלות במגרשים 211 ו- 222, למועדים הקובעים כדלקמן:

מגרש	מועד קובע	שווי ללא מע״מ וללא פיתוח
211	02/06/2016	₪ 465,186
222	21/08/2016	₪ 463,958

(-)
סיגלית שושן
מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

(-)
מיכל כהן, עו״ד
יו״ר ועדת ההשגות

(-)
ארז כהן
שמאי מכריע