תאריך עברי:	15/12/2020
תאריך לועזי:	כ"ט/כסלו/תשפ"א
מס' תיק רמ"י:	50125813א
מספרינו (אופק):	39649
לקביעת שכ"ט:	6.27 יח' שומה

לכבוד:

גב' רונית רודובסקי
צוות שירות 1- מרחב שירות ת"א מרכז, רמ"י
ronitr@land.gov.il

גב' איזבלה בן-יונה
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: Isabella@bezeqint.net

מר אבי מנדלסון
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: avi@mendelson-ra.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- חלקה 576 (חלק) בגוש 6192, רחוב ברויאר 18, בני ברק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/01/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי היתר/ דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות חוזיות עפ"י חוזה החכירה.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תשריט בית משותף מיום 24/02/2019.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' איזבלה בן- יונה מיום 09/07/2019 - להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר אבי מנדלסון מיופה כוח בתיק מיום 29/10/2019 להלן: " **המשיג**".

1.3. בתאריך 16/07/2020 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/07/2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 21/07/2020 התקבלה תגובת שמאית המשיבה לפרוטוקול דיון.

1.5. בתאריך 28/07/2020 התקבלה תכנית להיתר מאושרת ע"י רמ"י משמאית המשיבה.

1.6. בתאריך 30/07/2020 התקבלה תגובת גב' רונית רודובסקי רכזת בכירה ברמ"י לעניין דירת נכה לה צורפה שומת דוד סגל מטעם רמ"י והכרעה בהשגה מיום 26/08/2007.

1.7. בתאריך 27/08/2020 התקבלו משמאי המשיג הסכם מכר מתאריך 16/01/2006, היתר דירת הנכה והסכם הזמנת בניה.

1.8. בתאריך 07/09/2020 התקבל משמאי המשיג מכתב עו"ד אריאל יוגר המשמש כיועץ משפטי לוועדה

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב'.

המקומית לתכנון ובניה בעירית בני ברק לעניין מדיניות העיריה לדירות נכה.

1.9. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי ומקדמי ההתאמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6192
חלקה:	576
שטח המגרש:	350 מ״ר
מהות הנכס	קרקע למגורים בבניה רוויה
כתובת עירונית	רחוב ברויאר 18, בני ברק

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 16/06/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 07/12/2020 ע״י מיטל אטיאס, מתמחה ובתאריך 13/12/2020 ע״י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלק מחלקה 576 בגוש 6192 בשטח 350 מ״ר ביעוד למגורים, הממוקמת ברחוב ברויאר 18, בעיר בני ברק.

6.1. הסביבה:

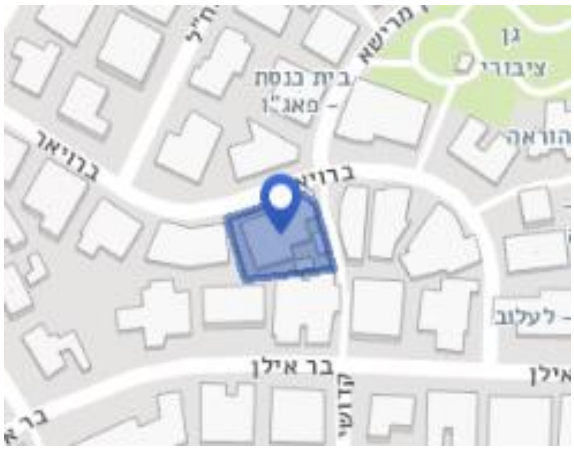
נשוא השומה ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר בשיכון ה׳, דרומית לדרך ז׳בוטינסקי, מערבית לכביש 4 והגבול המוניציפאלי של העיר פתח תקוה.

רחוב ברויאר חד סיטרי, המחבר בין רחוב בר אילן מדרום לרחוב צירלסון מצפון מערב.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים, מוסדות חינוך וקהילה, גני ילדים, בתי כנסת, מבני ציבור לקשישים

הפיתוח הסביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, גינון ותאורה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

חלקה 576 בגוש 6192, צורתה טרפז בשטח רשום של 735 מ״ר הממוקמת ברחוב ברויאר 18-20 בבני ברק.
מביקור במקום, על החלקה בנוי מבנה מגורים דו אגפי המסומן כרחוב ברויאר 18 ו- 20.
נשוא השומה חלק מהחלקה בשטח 350 מ״ר עלו בנוי האגף המערבי ומסומן כרחוב ברויאר 18. הבניין חדיש מחופה אבן וכולל 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף.
להלן גבולות הנכס:
צפון - רחוב ברויאר ומעברו בית כנסת ובתי מגורים.
דרום - בתי מגורים ורחוב בר אילן
מזרח ומערב - בתי מגורים ובתי כנסת.

תמונות מהנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/07/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6192 חלקה 576, תת חלקה 1;
שטח רשום:	40.54 מ"ר
בעלויות:	קק"ל
חכירות:	איבגי עמרם 1/10, איבגי אילנה 1/10, איבגי יעיש 1/10, איבגי מרים 1/10, בן צבי יצחק 1/5, יגודייב שושנה 1/4, רווח אליהו 3/20
הרכוש המשותף:	735 מ"ר
הערות:	הערת אזהרה סעיף 126 עירית בני ברק שטח של 13.5 מ"ר הערת אזהרה סעיף 126 על חכירות של רווח אליהו ובן צבי יצחק.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 25/04/2007 בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל "המחכיר" לבין יגודייב שושנה, ורווח אליהו "החוכרים", להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר	גוש 6192 חלקה 639 (בשלמות)
השטח המוחכר	350 מ"ר
תקופת החכירה	49 שנים, החל מתאריך 20/03/2007 ועד לתאריך 19/03/2056.
מטרת החכירה	מגורים
קיבולת הבניה:	5 יח"ד בשטח של 313.4 מ"ר+ 37.5 מ"ר ממ"דים+ אחסנה 75.97 מ"ר+ עליית גג 70 מ"ר+ מרפסת סוכה 38.81 מ"ר+ מתקנים ומערכות טכניים 21.02 מ"ר+ מבואות וחדרי מדרגות 110.16 מ"ר.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לידינו ע"י המשיג הסכם מכר מקרקעין שנחתם ביום 16/01/2006 בין יגודייב שושנה מכר 58.35% מזכויותיה במקרקעין (מוכר 1) ורווח אליהו מכר 62.5% מזכויותיו במקרקעין (מוכר 2) לבין איבגי עמרם, אילנה 20%, איבגי יעיש ומרים 20%, בן צבי יצחק 20% (הקונים).
התמורה: מוכר 1- יקבל 126,000 $, מוכר 2- יקבל 84,000 $.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
בב/255	2233	01/07/1976	שיכון ה'
בב/105/ב	2649	07/08/1980	שינוי תקנות תכנית מתאר בב/105/א
2/ד/105	4967	01/03/2001	בניה חדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר
בב/מק/מעליות	5056	24/02/2002	קביעת קווי בניין בבנייני מגורים קיימים
מק/105/ס/1	5256	18/01/2004	שינוי בקו בניין ורחוב סוכות
מק/105/מ/2	5402	31/05/2004	קווי בניין והוראות בינוי למרתפי חנייה
2/ס/105	5427	18/08/2005	שטח סוכה עד 8 מ"ר בתוספת לשטח העיקרי
מק/105/פ	5455	13/11/2005	דירות גג
מק/3027		15/02/2007	תוספת יח"ד
בב/105/ש	5897	08/01/2009	הוראות לבניית דירות שיפוע
מק/105/ג/4	6982	03/02/2015	שינוי בינוי בקי"ק
מק/105/פ/1	7167	16/12/2015	שינוי בינוי בדירות גג
501-0308296	7864	03/07/2018	תכנית מתאר כוללנית

8.2. סיכום זכויות עפ"י תכנית מפורטת נקודתית מק/3027:

ייעוד:	אזור מגורים ב1
שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר
מס' יח"ד:	5 יח"ד בכל מחצית מגרש
אחוזי בניה:	40% לקומה סה"כ 80%
קומות:	2 קומות מעל קומות עמודים מפולשת
חדרי יציאה:	חדרי יציאה 40 מ"ר
ממ"ד:	7.5 מ"ר ליח"ד
סוכה:	8 מ"ר ליח"ד
מרתף:	בשימוש לחניה ו/או לאחסנה עד 60% משטח הקומה מרתף בקו בניין אפס ולפחות 30% משטח המגרש יוותר לא בנוי

8.3. תכנית בקשה להיתר מתאריך 06/05/2007:

מהות הבקשה : הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים בן 2 קומות על עמודים ומרתף אחסנה בחצי מגרש+דירת גג.

קומה	עיקרי במ"ר	ממ"ד	מתקנים ומערכות	עליית גג	אחסנה	מבואות חדרי מדרגות	סוכה	סה"כ
מרתף					75.97	27.13		103.1
ק"ק			11.86			38.02		49.88
א	148.46	15				13.43	14.38	191.27
ב	149.91	15				13.43	14.91	193.25
גג	15.06	7.5		70		18.15	9.52	120.23
גג עליון			9.16					9.16
סה"כ	**313.43**	**37.5**	**21.02**	**70**	**75.97**	**110.16**	**38.81**	**666.89**

8.4. תכנית בקשה להיתר מתאריך 18/10/2007:

התקבלה משמאי המשיג מספר 28690, לא חתומה ע"י רמ"י. מהות הבקשה : דירת נכה + מחסנים ללא תוספת שטח.

קומה	עיקרי במ"ר	ממ"ד	סוכה	סה"כ בניה קיימת	סה"כ הבניין
מרתף				103.1	103.1
ק"ק	64.29	12	4.65	49.88	130.82
א	148.46			42.81	191.27
ב	149.91			43.34	193.25
גג	15.06			105.17	120.23
גג עליון				9.16	9.16
סה"כ				**353.46**	**747.83**

8.5. תשריט בית משותף:

אגף	קומה	תיאור הדירה	מספר הדירות בתשריט	מספר חלקות משנה	שטח הרצפה				צמידויות	
					היחידות	סוכה	מרפסת	סה"כ במ"ר	תיאור ההצמדה	שטח במ"ר
	קרקע			576/1	65			130	קרקע	367
א	ראשונה	דירה	1		65				גג	64.4
ב	קרקע	דירה+סוכה			70.64	5.57			קרקע	8.37
	ראשונה	סוכה+מרפסת		576/2	67.5	3.4	3.11	138.14	מחסן	76.7
			2						חניה	13.83
									מחסן	10.69
	ראשונה	דירה+סוכה	3	576/3	81.06	6.4		81.06	חניה	32
	שניה	דירה+סוכה	4	576/4	68.17	3.6		68.17	חניה	12.7
		דירה+סוכה	5	576/6	82.14	6.45		82.14	חניה	12.8
	שלישית	דירה+סוכה	6	576/6	83.46	6.29		83.46	מחסן	15.3
									מחסן	18.3
									חניה	14.82
									מחסן	8.8
									גג	97.07
									קרקע	7.6
									מרפסת גג	43.43
									מרפסת גג	30.46

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח בשומות הצדדים:

חלופות	משיבה	משיג
חלופה 1	₪ 4,592,000	₪ 3,145,845
חלופה 2	₪ 5,402,000	₪ 3,318,738

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס בשילוב גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[2]:

- 11 עסקאות מכר דירות בבניה חדשה מהשנים 2018-2019 בבני ברק.
- מניתוח הנתונים התקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי 19,947 ₪, בניכוי מע"מ, יזמות 15%, עלות בנייה 5,440 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 9,385 ₪ .

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- השומה מבוססת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה.
- שטח דירות ההשוואה מגלם שטח עיקרי בתוספת ממ"ד ומרפסת סוכה כשטח פלדלת סחיר וכך גם חושב השטח האקו' בחלופות השומה.
- חלופה 1 - תכנית בקשה להיתר מאושרת ע"י רמ"י מיום 06/05/2007 מגלמת את הזכויות החוזיות. חלופה 2 - תשריט הבית המשותף, ההבדל בין התוכניות הינו בתוספת הבניה שבוצעה בק"ק לדירה בק"א, כך שהיא הפכה לדירת דופלקס גן עם הצמדת גינה. בנוסף בוצעו שינויים בדירה בקומת הגג ושטחה הוקטן. השווי חושב לפי הזכויות החוזיות בתוספת שטחי הבניה בק"ק ללא קיזוז.
- שטח התוספת בק"ק - חושב ע"פ השטח הרשום בתשריט הבית המשותף בתוספת שטח קירות.
- מקדם שוליות - לשטח התוספת בק"ק במעבר מדירה קטנה בקומה א' לדירת גן- דופלקס גדולה מקדם 0.8.
- עלויות בניה בהתאם לנתוני מחירון דקל ובתוספת תקורה.
- עלויות פיתוח - לפי אגרות והיטלים של עיריית בני ברק.

[2] ליתר פירוט ראה עמודים 14-15 בשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- עפ"י חוזה חכירה			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	313.43	1	313.43
ממ"דים	37.5	1	37.5
אחסנה	75.97	מגולם	
מרפסת סוכה	38.81	1	38.81
מתקנים וערכות טכנים	21.02	מגולם	
מבואות וחדרי מדרגות	110.16	מגולם	
עליית גג	70	1	70
מרפסת גג	73.89	0.4	29.556
חצר משותפת		מגולם	
סה"כ שטחים	666.89		489.296
מספר דירות			5
שטח דירה ממוצע			91.948
שווי מ"ר מבונה			9,385.24 ₪
שווי כולל פיתוח			4,592,162 ₪
במעוגל			**4,592,000** ₪

חלופה 2												
קומה	דירה	שטח עיקרי	עליית גג	ממ"ד	סוכה	פלדלת	מקדם שוליות	מרפסת גג	מקדם מרפסת	חצר	מקדם חצר	שטח אקו'
קרקע+ראשונה	1	לא כלול בשומה										
קרקע +ראשונה	2					79.12	0.8			76.7	0.3	86.306
ראשונה	3	148.46		15	14.38	177.84	1					177.84
שניה	4+5	149.91		15	14.91	179.82	1					179.82
שלישית	6	15.06	70	7.5	9.52	102.08	1	73.89	0.4			131.636
סה"כ		313.43	70	37.5	38.81	538.86		73.89		76.7	0.3	575.602
שווי מ"ר מבונה												9,385.24 ₪
שווי כולל פיתוח במעוגל												**5,402,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לחוזי מכר דירות בסביבת הנכס בשילוב גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[3]:

- חוזה מכר מתאריך 10/07/2017 ברחוב שבטי ישראל 12 התמורה 2,000,000 ₪ כולל הצמדת גג בשווי 300,000 ₪.
- חוזה מכר מתאריך 05/06/2018 ברחוב רבי עקיבא 43 התמורה 1,750,000 ₪.
- חוזה מכר מתאריך 17/10/2018 ברחוב שלוש השעות 37-39 התמורה 1,450,000 ₪. התאמה למיקום 5%.
- מניתוח הנתונים התקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי 18,141 ₪, בניכוי מע"מ, יזמות 20% ועלויות בניה 6,500 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 6,421 ₪

[3] ליתר פירוט עמוד 18 בשומת המשיג.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם לדירת נכה - בהתאם לתב"ע דירת נכה מוקצית ע"י העיריה בתנאים נוקשים ומגבילים והנחה של 30%. בלשכת הרישום תירשם הערה מגבלת שימוש. נדרשות התאמות ייחודיות המייקרות את עלות הבניה.

  המקדם נקבע עפ"י ניתוח חוזה מכר דירת נכה ביחס לדירה רגילה מרחוב לוין מרישא 7-9 ורחוב מרים הנביאה 15, נמצא כי המקדם הממוצע לדירת נכה הינו 0.54.
- הצמדת חצרות לדירת נכה - המגרש הוקנה בחוזה החכירה לרבות החצר כאשר הפרמטר לגביה הינו קיבולת הבניה. החצר אינה מהווה חלק מקיבולת הבניה. לחילופין במידה ולא תתקבל טענה זו, יש לחסר משווי החצר המוצמדת את היותה במצב הקודם חצר בשימוש רבים במושעא.
- חישוב שטח אקו' - עיקרי 1, ממ"ד 1, סוכה 0.8, אחסנה 0.5, דירת נכה 0.54.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- חוזה חכירה			
	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי במ"ר	313.41	1	313.4
ממ"ד	37.5	1	37.5
אחסנה	75.97	0.5	38.0
עליית גג	70	1	70.0
סוכה	38.81	0.8	31.0
סה"כ אקו'			489.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,421
שווי חלופה 1 כולל פיתוח			**₪ 3,145,845**

חלופה 2			
	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי במ"ר	313.41	1	313.41
דירת נכה	49.88	0.54	26.93
ממ"ד	37.5	1	37.50
אחסנה	75.97	0.5	37.99
עליית גג	70	1	70.00
סוכה	38.81	0.8	31.05
סה"כ אקו'			516.87
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,421
שווי חלופה 2 כולל פיתוח			**₪ 3,318,738**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו בתאריך 16/07/2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיג:</u>

- רווח יזמי - בשומת שמאית המשיבה בשיעור 15% הינו לצד הנמוך.
- עלויות הבניה - נקבע 6,500 ₪ עפ"י מחירון דקל והתוספת ועפ"י ניסיון.
- אחסנה במרתף - בחוזה החכירה נתון 76 מ"ר לאחסנה במרתף, לטענת שמאית המשיב מגולמת בשווי. בעיניי יש להביא בחשבון את השווי לאחסנה ולא ניתן לקבוע כי השווי מגולם בעסקאות ההשוואה.
- סוכה - מקדם 1 אינו סביר מכיוון שהבניה לא שלמה, בשומתי נקבע מקדם 0.8 גם במצב החדש.
- מרפסת גג - לא נרכשה היא נוצרה, ומקדם 0.4 גבוה מידי.
- דירת נכה - דירה מיוחדת שצריכה לקבל מקדם הפחתה, סחירות מוגבלת, והעירייה מחייבת ששוויה יהיה נמוך בלפחות 30% מדירה רגילה.
- חצר- כבר שולם בעבר עבור החצר שנכללה בקיבולת הבניה.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- ההבדל בין שתי התוכניות להיתר הוא בק"ק, כל שאר השטחים ללא שינוי וכביכול ניתן לנטרל אותם.
- בשומת המשיג מפורטים שטחי בניה עפ"י היתר בניה שאינו מאושר ע"י רמ"י, שטחי הבניה שהתייחסתי אליהם בשומתי הם עפ"י תשריט בית משותף שבו אין התייחסות לדירת נכה ולכן גם בשומתי לא התייחסתי לדירת הנכה.
- דרישת העיריה כי שווי דירת נכה יהיה מופחת ב- 30% משווי דירה רגילה זו דרישה שהייתה בעבר ואינה ישימה.
- מקדם דירת נכה - 0.54 אינו סביר. בשומות קודמות של השמאי הממשלתי נקבע מקדם 0.8 שהינו מקדם סביר יותר.
- מקדם שווי לחצר, סוכה ומרפסת גג - צריכה להיות עקביות בקביעת המקדמים בעסקאות השוואה, במצב קודם ובמצב החדש.
- אחסנה במרתף - בחוזה החכירה מצוין כי השטחים הינם לפי תכנית ההיתר ובתכנית רואים ששטחי האחסנה במרתף, הוא מגולם בשתי החלופות.
- עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיג - מגושים מרוחקים בעוד ובשומתי הוצגו עסקאות מסביבת הנכס.
- רווח יזמי - בניין בן 2 קומות, הפרויקט אינו מורכב ולכן מקובל וסביר לקחת שיעור יזמות 15%.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שיש לקבוע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה לדירות מגורים וחילוץ יתרת לקרקע, בהתאמות נדרשות.
בהכרעתי אתבסס על עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בסביבת הנכס בבני ברק, בסמוך למועדים הקובעים.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה תחת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. מקדם דירת נכה:

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג כי יש לחשב את המקדם על בסיס ניתוח היחס בין עסקת מכר דירת נכה לדירות רגילות בבניין לאותו מועד. השווי למ"ר מבונה בדירת הנכה מגלם את החצר הצמודה.
בתחשיבנו התבססנו על עסקאות מכר דירת נכה ברחוב הרב לוין מרישא בבני ברק.

10.2.3. חלופה 2 - שטחי הבניה:

מעיון בתוכניות הבקשה להיתר מיום 06/05/2007 החתומה ע"י רמ"י ביחס לתשריט בית משותף ותוכנית בקשה להיתר לדירת נכה מיום 18/10/2007 שהתקבלה משמאי המשיג, ההבדל הינו בתוספת דירת נכה בק"ק בשטח 80.94 מ"ר כולל ממ"ד ומרפסת סוכה.

10.2.4. שטח סוכות וממ"ד:

אני מקבלת את עמדת שמאית המשיב ובתחשיבי נלקחו בחשבון שטח עיקרי בתוספת ממ"ד ומרפסת סוכה כשטח פלדלת במקדם 1, הן בניתוח עסקאות ההשוואה והן בתחשיב חלופות השווי.

10.2.5. שיעור הרווח היזמי:

נקבע בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים של אגף שומות מקרקעין, לבניה רוויה למגורים.

10.2.6. שטח אחסנה במרתף:

שטחי האחסנה במרתף מגולמים בעסקאות ההשוואה.

10.2.7. עלויות בניה:

עפ"י למחירון דקל לשנת 2019, בתוספת 25% עלויות עקיפות.

10.2.8. עלויות פיתוח:

בהתאם לתעריפי ההיטלים של עיריית בני ברק ממודדים למועד הקובע.

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:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
06/06/2018	6192/412	בן נריה ברוך 1	2013	5	114	₪ 2,200,000	₪ 19,298
19/11/2018	6192/987	בית יוסף 4	2018	5	82	₪ 1,700,000	₪ 20,732
27/12/2018	6192/737	ריינס 5	2017	4	65	₪ 1,325,000	₪ 20,385
28/01/2019	6192/671	בר אילן 8	2018	2	89	₪ 2,000,000	₪ 22,472
03/02/2019	6192/737	ריינס 5	2017	5	95	₪ 1,650,000	₪ 17,368
12/03/2019	6192/469	ריינס 8	2018	3	65	₪ 1,350,000	₪ 20,769
06/05/2019	6192/987	בית יוסף 4	2018	6	64	₪ 1,300,000	₪ 20,313
13/05/2019	6192/420	בית יוסף 12	2013	3	99	₪ 2,130,000	₪ 21,515
10/06/2019	6192/642	לוין מרישא 17	2016	1	116	₪ 2,450,000	₪ 21,121
ממוצע							**₪ 20,441**

חילוץ שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר בנוי		₪ 20,441
בניכוי מע"מ		₪ 17,471
בניכוי יזמות	1.18	₪ 14,806
עלויות בניה		₪ 5,813
שווי מ"ר מבונה		**₪ 8,994**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי במר"מ מגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך **8,994** ₪.

11. תחשיבי השומה:

חישוב מקדם דירת נכה מרחוב הרב לוין מרישא

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	קומה	שטח	שטח תשריט כולל ממ"ד וסוכה	מחיר למ"ר רשום	שווי מר"מ	מקדם דירת נכה
דירות רגילות:									
006192-0639-008-00	28/06/2009	₪ 1,030,000	1	2	100	85.44	₪ 12,055		
006192-0639-009-00	15/07/2009	₪ 1,160,000	1	2	100	94.08	₪ 12,330		
006192-0639-004-00	12/11/2009	₪ 1,300,000	1	1	100	89.40	₪ 14,541		
006192-0639-007-00	06/12/2009	₪ 900,000	1	2	75	68.53	₪ 13,133		
ממוצע							**₪ 13,015**	**₪ 5,667**	
דירת נכה:									
006192-0639-000-00	31/01/2010	₪ 378,733	0.306						
006192-0639-000-00	31/01/2010	₪ 378,733	0.306						
006192-0639-000-00	31/01/2010	₪ 477,534	0.386						
		₪ 1,235,000	1	ק"ק	100	109.72	**₪ 11,256**	**₪ 4,423**	**0.78**

חלופה 1- שווי עפ"י חוזה חכירה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
אחסנה -מרתף	75.97	מגולם	
שטח עיקרי	313.43	1	313.4
ממ"דים	37.5	1	37.5
סוכה	38.81	1	38.8
דירת גג	70	1	70.0
מרפסת גג	73.89	0.35	25.9
סה"כ שטח			485.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,994
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 4,367,335
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 4,367,000**

חלופה 2			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
אחסנה -מרתף	75.97	מגולם	
ק"ק - דירת נכה כולל ממ"ד וסוכה	80.94	0.78	63.1
שטחים עיקרים	313.43	1	313.4
ממ"דים	37.5	1	37.5
סוכה	38.81	1	38.8
דירת גג	70	1	70.0
מרפסת גג	73.89	0.35	25.9
חצר	מגולם		
סה"כ שטח אקו'			548.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,994
סה"כ שווי כולל פיתוח			**₪ 4,935,134**
סה"כ שווי במעוגל			**₪ 4,935,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 576 בגוש 6192, הממוקמת ברחוב ברויאר 18 בבני ברק, כריקה ופנויה לצורך גביית דמי היתר/ דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות חוזיות עפ"י חוזה החכירה בסך **4,367,000** ₪ (ארבעה מיליון שלוש מאות שישים ושבעה אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תשריט בית משותף מיום 24/02/2019 ותוכנית להיתר דירת נכה מיום 18/10/07 בסך **4,935,000** ₪ (ארבעה מיליון תשע מאות שלושים וחמישה אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל 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,



אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדוא"ל nuritpr@land.gov.il

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח:

חלופה 1:

סה"כ שווי במעוגל	**4,367,000 ₪**
עלויות פיתוח	282,000 ₪
שווי ללא פיתוח	4,085,000 ₪

חלופה 2:

סה"כ שווי במעוגל	**4,935,000 ₪**
עלויות פיתוח	310,000 ₪
שווי ללא פיתוח	4,625,000 ₪