תאריך עברי	: כ״ד תשרי, תשפ״ב
תאריך לועזי	: 30 ספטמבר, 2021
מס׳ תיק רמ״י	: 52058847מ׳
מס׳ אופק	: 44060
שכ״ט	: 5.6

לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :
גברת מיכל יהב,	מר אייל שיחור,	מר איל טדי הראל,	מר אילן עדני,
צוות שירות 1	שמאי מקרקעין.	שמאי מקרקעין.	שמאי מקרקעין.
מרחב תל אביב, רמ״י.	בדוא״ל :	בדוא״ל :	בדואל :
בדוא״ל : michalle@land.gov.il	eshihor@bezeqint.net	eyal@teddy.co.il	ilan.adani@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 6627 חלקה 544 (בשלמות)

רחוב המתנדב 37, שכונת אפקה, תל אביב:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 28/06/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית תשלום בגין העברת בעלות – מגורים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אייל שיחור ביום 30/09/2020 - **להלן: (״שומת המשיבה״)**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל – מיום 27/06/2021 **להלן: (״שומת המשיג״).**

1.3. בתאריך 21/07/2021, התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת ״ZOOM״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 22/07/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 05/08/2021.

1.4. חומר אשר התקבל מאת הצדדים:

התקבל מאת רמ״י:

- בדוא״ל מתאריך 16/03/2021 התקבלו המסמכים הבאים:
  - העתק טופס הזמנת שומה מיום 16/03/2021.
  - העתק חוזה חכירה חתום מיום 12/06/1969.
  - העתק טופס בקשה להגשת השגה חתום מיום 01/03/2021 ע״י ב״כ המשיג, עו״ד אהוד נוף.

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

- העתק מכתב חתום מאת ב"כ המשיגים אל רמ"י, מתאריך 13/09/2020, בנושא הסכמת חוכר לשומה פרטנית לרכישת שדרוג זכות החכירה בנכס מקרקעין שהוחכר למטרת מגורים.
- העתק נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 23/07/2020 של לשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו לנכס נשוא השומה.
- העתק קבלה מיום 04/03/2021 בגין תשלום לרמ"י.

<u>התקבל מאת שמאי המשיג:</u>

- בדוא"ל מתאריך 27/06/2021 התקבל העתק קריא של שומת ההשגה[2].
- בדוא"ל מתאריך 04/08/2021 התקבל העתק חוזה מכר חתום מיום 23/07/2020 לנכס נשוא השומה.
- בדואל מיום 04/08/2021 מציין השמאי כי עקב היכנסו למאגר שמאי רמ"י חליפו בייצוג החוכר הינו השמאי מר אילן עדני.
- בדוא"ל מתאריך 05/08/2021 התקבלה תגובת של השמאי מר אילן עדני, לפרוטוקול הדיון.

<u>התקבל מאת שמאי המשיבה:</u>

- בדוא"ל מתאריך 13/07/2021 התקבל העתק קריא של שומת המשיבה מיום 30/09/2020 זיהוי רמי/תא/1152.
- לדוא"ל מיום 03/08/2021 צורף מכתב שמאי המשיבה מיום 03/08/2021.

1.5. <u>חלופות השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע בהתאם לתב"ע מאושרת + פוטנציאל, למועד הקובע 30/09/2020.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>[3]

גוש:	6627
חלקה:	544 (בשלמות)
שטח במ"ר:	500 מ"ר
כתובת עירונית:	המתנדב 37, שכונת אפקה, תל אביב

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ.
לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לחלופה 1: 30/09/2020.

---

[2] זיהוי פר 2021/2389.1 מיום 27.06.2021.

[3] על פי הזמנת עבודה.

5. **<u>מועד הביקור בנכס</u>:**

הביקור בנכס נערך ביום 15/08/2021 ע"י החי"מ ומר רז קרני מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. **<u>תיאור הסביבה</u>:**

נשוא השומה מהווה חלקה 544 (בשלמות) בגוש 6627, הממוקם ברחוב המתנדב 37, בשכונת אפקה בעיר תל-אביב-יפו.

שכונת אפקה הינה שכונה בצפון העיר תל אביב הנמצאת מצפון לנחל הירקון ומאופיינת בעיקרה במגורים צמודי קרקע.

שכונת "אפקה" תחומה מכיוון צפון – מתחם "בית הלוחם", מערב עם שכונת רמת אביב ג' ונווה אביבים, מכיוון מזרח נתיבי איילון, מדרום עם אוניברסיטת תל-אביב.

שכונת אפקה נחלקת לשתי שכונות "אפקה צפון" ו"אפקה דרום" כאשר רחוב קק"ל מפריד ביניהם. הנכס נשוא השומה נמצא בשכונת "אפקה צפון".

הפיתוח העירוני מלא וכולל כבישים, תאורה, מדרכות, כבישים וכדומה.

6.2. **<u>תיאור הנכס</u>:**

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 544 (בשלמות) בגוש 6627 אשר שטחה הרשום כ- 500 מ"ר ועליה קיים בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות. צורת החלקה מלבנית רגולרית. החזית הדרומית של החלקה פונה לרחוב המתנדב אשר הנו רחוב שכונתי דו סיטרי.
סביבת הנכס תחומה בין הרחובות כדלהלן:
מכיוון צפון: רחוב שייקה אופיר.
מכיוון מזרח: רחוב הרכש ומזרחית לרחוב הרכש תוואי כביש 20 – נתיבי איילון.
מכיוון דרום: רחוב המתנדב.
מכיוון מערב: רחוב הנוטר.

6.3. **<u>תרשים סביבת הנכס</u>:**



6.4. תמונות מהנכס:





7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בת"א-יפו, אשר הונפק על ידנו באמצעות האינטרנטבתאריך 15/08/2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 6627 חלקה 544		
	רשות מקומית – עיריית תל אביב-יפו		
שטח רשום:	500 מ"ר		
בעלות:	בתאריך 14/04/2021 בוצעה פעולת מכר, כדלקמן:		
	שם הבעלים אמיר קליינפלד ענבל	ת.ז. 35822253	החלק בנכס – 1/2
	שם הבעלים קליינפלד נועם	ת.ז. 34194381	החלק בנכס – 1/2

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו[4] העתק חכירה חתום מיום 12/06/1969.

בין: מנהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר")

לבין: גדליהו סוחובולסקי מס' ת.ז. 179615

זיוה סוחובולסקי מס' ת.ז. 342471 (להלן "החוכר")

להלן עיקרי ההסכם:

בהתאם להסכם פיתוח מיום 20/11/1958 בין הצדדים נמסר המגרש לחוכר כבר רשות בלבד על מנת שיקים עליו בית מגורים בגוש 6627, חלקי חלקות 397, 133 וחלקה 407 בשלמות, מגרש 96, חלקה ארעית 501. שטח המגרש 500 מ"ר.

תקופת החכירה ל- 49 שנים, החל מיום 01/12/1958 וכלה ביום 30/11/2007.

[4] מאת רמ"י, באמצעות דוא"ל בתאריך 16/03/2021.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לידינו[5] העתק הסכם מכר מיום 23/07/2020

בין:	אלדד סוכובולסקי	ת.ז. 053585063	
	מידד סוכובולסקי	ת.ז. 056467491	להלן "המוכר"
לבין:	נועם קליינפלד	ת.ז. 034194381	
	ענבל אמיר קליינפלד	ת.ז. 035822253	להלן " הקונה"

המוכר הינו חוכר בחכירה מהוונת בגוש 6627 חלקה 544 עד ליום 30/11/2056, הכל כפי שפורט בהסכם חכירה מיום 12/06/1969 ובתעודת היוון מיום 23/09/2005.
זכויות החכירה של המוכר מוגבלות בקיבולת בניה של 160 מ"ר.
הזכויות הועברו בתמורה לסך של 10,000,000 ₪.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

שם התכנית	מיום	י.פ.	מטרת התכנית
ל	19/02/1953	278	תכנית מתאר ל' - שטחים מעבר לירקון. ייעוד: אזור מגורים א'.
285	24/06/1954	357	ייעוד: אזור מגורים א2. שטח המגרש - לא פחות מ-500 מ"ר. מגדירה קווי בניין. גובה בניינים: לא יעלה על 2 קומות. שטחים לבניה: בבנין בן קומה אחת לא יעלה על 20% משטח המגרש, בבנין בן 2 קומות לא יעלה על 30% משטח המגרש. יח"ד אחת למגרש.
413	20/02/1955	402	מטרת התכנית: שינוי בקווי הבניה, שינוי אחוזי בניה: 22.5% - מבנה חד קומתי, 32.5% - מבנה דו קומתי. מבנה עזר - 2.5%.
ל/2	01/03/1988	3527	הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים מיוחדים לגובה בנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד.
2550	01/04/1993	4096	הקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר.
ג	21/04/1994	4208	בניה על גגות בתים. היקף בניה מותרת בגגות שטוחים: בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. עליות גג בגגות משופעים: בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות, רום הגג לא יעלה על 6 מ'. 2. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2550א	11/02/1997	4490	שטח מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר. שטח של מקום חניה נוסף מקורה או בנוי לא יעלה על 15 מ"ר. שטחי מקומות חניה ייחשבו כשטחי שרות.
2754	29/03/1998	4632	קווי בנין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע. קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, כולל מתקנים טכניים, הקמת הבריכה בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0.
ע/1	18/03/2003	5167	הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים. בבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת. גובה קומת מרתף לא יהיה גדול מ-4 מ' בשטח תכסית ק"ק. יותרו שטחים לשימושים עיקריים, לא יותרו שימוש למגורים.תותר כניסה נפרדת למרתף אשר יוגדר בהיתר כמשרד.
3450	08/11/2006	5593	הגדלת שטחי בניה בבתים צמודים קרקע ע"י המרת ש"ש (מבנה עזר) לשטח עיקרי אשר יוצמד למבנה העיקרי. תותר בניית מבנה עזר בחצר ללא הצמדה למבנה העיקרי בשטח של עד כ-5 מ'. אשר יחשבו כשטח שירות.
ג/1	20/08/2007	5705	הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה הקטן מביניהם. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ' וקביעת הוראות בניה לעליות גג. הקמת פרגולות על גגות בתים בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו. שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עפ"י המותר בתקנות התו"ב, בגג או במרפסת גג - 1/3 משטח הגג או ממרפסת גג או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר.
5000	22/12/2016	7407	תכנית מתאר כוללנית 5000. לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.

[5] מאת שמאי המשיג, באמצעות דוא"ל מיום 04/08/2021.

8.2. סיכום המצב התכנוני:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

יעוד:	מגורים א2.
שטח מגרש מינימאלי:	500
צפיפות למגרש:	1 יח"ד.
אחוז בניה- שטח עיקרי:	32.5% משטח המגרש + 2.5% המרת שטחי שרות לעיקרי, סה"כ 35%.
תוספת שטח עיקרי:	6% שיפור תכנון.
חדר גג:	65% משטח הקומה שמתחתיו.
סה"כ קומות:	2 + חדר גג.
ש"ש על קרקעי:	33 מ"ר ל-2 חניות, 12 מ"ר לממ"ד, 5 מ"ר מחסן גינה.
ש"ש תת קרקעי:	מרתף בקונטור קומת הקרקע.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון **ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע מאושרת + פוטנציאל, למועד הקובע 30/09/2020, ללא פיתוח וללא מע"מ:		
מועד קובע	**שמאי משיבה**	**שמאי משיג**
30/09/2020	₪ 10,096,900	₪ 7,050,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיבה את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

9.2.2 נתוני השוואה:

להלן נתוני שווי למ"ר קרקע מבונה ע"פ שמאים מכריעים מנכסים בסביבת הנכס:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי למ"ר
1	3.11.2019	6628/389	מניה וישראל 6	שושי שרביט שפירא	6.1.2017	₪ 19,500
2	24.6.2018	6628/176	המתנדב 40	שושי שרביט שפירא	6.1.2017	₪ 19,500
3	28.06.2020	6628/40	חיל המשמר 12	דוד טיגרמן	27.2.2019	₪ 22,500
4	1.7.2018	6628/50	אפקים 31	נורית ג'רבי	6.1.2017	₪ 19,000
5	13.6.2018	6628/226	קוממיות 41	גבע בלטר	6.1.2017	₪ 19,000
מניתוח נתוני שמאי מכריע ובהתאמה למועד הקובע ומיקום הנכס* מתקבל שווי מ"ר אקו' למגורים בסך של כ-20,000 ₪.						
* ניתן מקדם התאמה של 1.05 בגין התאמה למועד הקובע לשומה (מלבד לעסקה מס' 3 לה לא ניתן מקדם התאמה לזמן).						

להלן עסקאות מכר לקרקעות למגורים חד משפחתיים בסביבת הנכס, כפי שדווחו למערכת מס שבח, למועדים סמוכים למועד הקובע לשומה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח החלקה	שווי למ"ר
1	13.2.2020	6628/562	משמר הגבול	₪ 10,800,000	551	₪ 19,600
2	18.8.2019	6628/374	קוממיות 41	₪ 9,800,000	509	₪ 19,300
3	19.5.2019	6628/387	מניה וישראל	₪ 9,500,000	512	₪ 18,600
4	17.3.2019	6628/54	אפקים	₪ 9,000,000	518	₪ 17,400
5	17.1.2018	6628/430	חיל המשמר	₪ 11,900,000	522	₪ 22,800
6	2.10.2017	6628/50	אפקים	₪ 11,000,000	553	₪ 19,900

מניתוח הנתונים שלעיל ובהתאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס, מוערך שווי מ"ר קרקע בסך של 20,000 ₪.

בדואל מיום 03.08.2021 הוסיף שמאי המשיבה את הנתונים הבאים:

עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבת הנכס הנדון כפי שדווחו למערכת מס שבח למועדים סמוכים למועד הקובע לשומה:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	תמורה בניכוי מע"מ	תמורה בניכוי יזמות ובניה קיימת	שווי מ"ר קרקע מבונה
1	24.02.2020	חיל המשמר 22	6628/45	522	358	1998	₪ 12,355,000	₪ 10,559,829	₪ 7,841,335	₪ 18,855
2	24.12.2019	חיל המשמר 24	6628/46	522	97		₪ 12,500,000	₪ 10,683,761	-	₪ 25,690
3	4.9.2018	חיל המשמר 18	6628/43	522	89.9	1980	₪ 12,999,998	₪ 10,512,819	₪ 9,188,668	₪ 22,095

הערות:

עסקה מס' 1 - בחודש מרץ הוגשה בקשה להיתר בניה להריסה המבנה הקיים ובניה מחדש. למרות הבקשה להיתר, המבנה הקיים הוקם בשנת 1998, חייו הכלכליים של הנכס טרם נסתיימו, מביקור חיצוני שנערך בנכס המבנה הינו ברמת גמר שאינה עולה בקנה אחד עם הריסת המבנה. לפיכך הובא בחשבון כי קיימת תמורה לבנוי והופחת מרכיב יזמות 15% ועלויות בניה עילית בסך 4,500 ש"ח, עלות בניה תת"ק 2,500 ש"ח (שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה משנת 1998 שאותר בתיק הבנין).

עסקה מס' 2 - לאור הבינוי הקיים, מובא בחשבון כי העסקה משקפת מחיר לקרקע ולמבנה הקיים אין תרומה לשווי המקרקעין.

עסקה מס' 3 - הובא בחשבון מרכיב יזמות 10% ועלויות בניה עילית בסך 3,500 ₪ ו-1,500 ₪ למרפסות, בגין בינוי ותיק. שטחי הבניה הינם בהתאם להיתרי בניה מתיק הבנין.

* שטח אקו' במגרש ששטחו 522 מ"ר הינו כ- 416 מ"ר. שווי מ"ר קרקע מבונה בתחשיב הינו חילוק של התמורה לקרקע חלקי שטח אקו'.

סיכום זכויות - שטח מגרש לחישוב זכויות				522
ע"פ תכניות מאושרות	אחוזי בניה	סה"כ שטחי	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
ק"ק	18.75%	97.875	1	97.88
ק"א	16.25%	84.825	1	84.83
מבנה עזר בק"ק		5	0.6	3.00
חניה		33	0.4	13.20
בריכה		50	0.35	17.50
מרתף (קונטור ק"ק - כולל ממ"ד)	20%	135.875	0.5	67.94
עליית גג (*) - 80% משטח תכסית ק"ק	13%	67.86	0.7	47.50
יתרת חצר		336.125	0.25	84.03
סה"כ				415.87

מניתוח הנתונים ובנטרול עסקה מס' 2, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך כ-20,500 ₪.

נתוני שווי משומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:								
מס"ד	שם השמאי	תאריך	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה	בניכוי מע"מ	בהתאמה לנכס
1	דוד טיגרמן	28.6.2020	חיל המשמר 12	6628/40	27.2.2019	₪ 22,500	₪ 19,231	₪ 20,577
2	עאטף עאלם	16.3.2020	חיל המשמר 16	6628/42	21.2.2018	₪ 24,000	₪ 20,513	₪ 23,590
3	נורית ג'רבי	1.7.2018	אפקים 31	6628/50	6.1.2017	₪ 19,000	₪ 16,239	₪ 19,487
4	שושי שרביט שפי	24.6.2018	המתנדב 40/ הנוטר 5	6628/176	6.1.2017	₪ 19,500	₪ 16,667	₪ 20,000
הערות:								
לנתון מס' 1 ניתנה תוספת של 7% למועד הקובע לשומה.								
לנתון מס' 2 ניתנה תוספת של 15% למועד הקובע לשומה.								
לנתונים 3,4 ניתנה תוספת של 20% למועד הקובע לשומה.								
מניתוח הנתונים שלעיל מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בסך 21,000 ₪.								
בשומה למועד קובע 30.9.2020, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך של 20,000 ₪ שהינו בגבולות הסביר, בהתחשב במיקום ושאר מאפייני הנכס.								

9.2.3 עקרונות התחשיב:

- ההערכה הינה בהתאם לחלופת השומה, למועד מתן השומה, עבור שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה ללא מע"מ וכולל פיתוח כבסיס לגביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים
- תחשיב השווי הינו בהתאם לזכויות המוקנות בתכניות תקפות + תוספת הפוטנציאל הקיים מכח תכנית 5000.
- הובא בחשבון שטח החלקה הרשום 500 מ"ר.
- לעניין הפוטנציאל, הובא בחשבון התייחסות להיטל השבחה במסגרת קביעת שווי קרקע של רמ"י, שניתנה ע"י המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ארז קמיניץ, לפיה במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התכנית הפוטנציאלית בקרקע.
- עסקאות השוואה נלקחו משכונת המגורים בה מצוי נשוא חוות הדעת הכוללות זכויות בניה תואמות לנכס הנישום.
- הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' המתנדב, בשכונת מגורים ממותגת היטב, בבינוי צמוד קרקע ובעלת ביקוש רב למגורים, בפרט ובעיר תל אביב יפו בכלל.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח הכוללות היטל ביוב, אגרת צנרת מים, היטל תיעול, היטל סלילת רחובות והיטל סלילת מדרכות בהתאם לחוק עזר עירוני של תל אביב אשר סופקו ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח, מחלקת חיובים בעיריית ת"א.
- הובאו בחשבון מחירי מקרקע בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.

9.2.4 תחשיבי השומה:

טבלת סיכום זכויות - שטח מגרש לחישוב זכויות				500
ע"פ תכניות מאושרות	אחוזי בניה	סה"כ שטחי בניה	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
ק"ק (+ 2.5% המרת מבנה עזר לעיקרי)	18.8%	93.75	1	93.75
מבנה עזר בק"ק		5	0.6	3.00
חניה		33	0.4	13.20
בריכה		50	0.35	17.50
קומה א'	16.3%	81.25	1	81.25
מרתף (קונטור ק"ק)		132.125	0.5	65.88
גג - 80% משטח תכסית ק"א	13.0%	65	0.7	45.50
יתרת חצר		319.875	0.25	79.56
סה"כ מ"ר אקוו' ללא פוטנציאל				399.64

ע"פ תכניות תא/5000	אחוזי בניה	סה"כ שטחי בניה	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
ק"ק	35%	175	1	175.00
קומה א'	35%	175	1	175.00
קומה ב'	35%	175	1	175.00
מרתף (קונטור ק"ק)	35%	175	0.5	87.50
יתרת חצר	65%	325	0.25	81.25
סה"כ מ"ר אקוו'				693.75
סה"כ מ"ר אקוו' בדחייה ל-5 שנים 6% עד להכנת תכנית מפורטת				518.41

להלן חישוב שיעור הפוטנציאל הקיים הנובע מתכנית תא/5000 :	
ע"פ תכניות מאושרות	399.64
ע"פ תכניות 5000 לאחר דחייה	518.41
תוספת שטחים	118.77
תוספת באחוזים	30%

חלופה 1 - מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות מוקנות בתב"ע בתוקף + פוטנציאל				
חלקה 544, בגוש 6627 המתנדב 37, תל אביב יפו			מועד קובע: מועד מתן השומה	
שטח המגרש לחישוב הזכויות במ"ר				500
מהות	אחוזי בניה	שטח בניה	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
ק"ק (+ 2.5% המרת מבנה עזר לעיקרי)	18.8%	93.75	1	93.75
מבנה עזר בק"ק		5	0.6	3.00
חניה		33	0.4	13.20
בריכה		50	0.35	17.50
קומה א'	16.3%	81.25	1	81.25
מרתף (קונטור ק"ק)		131.75	0.5	65.88
גג - 80% משטח תכסית ק"א	13.0%	65	0.7	45.50
יתרת חצר		318.25	0.25	79.56
סה"כ מ"ר אקוו'				399.64
בתוספת 30% פוטנציאל מכח תכנית תא/5000 (*)				519.53
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 20,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח				₪ 10,390,575
ובמעוגל				**₪ 10,400,000**
ראה פרק תכנוני *				

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיג את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ והעלות. להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיג:

9.3.2. נתוני ההשוואה:

מדגם מאתר רשות המסים של עסקאות מכירה של מגרשים עם בתים ותיקים בסביבה לפי דיווח לרשום המסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר 100%	שטח מגרש במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	13/02/2020	6628/562	משמר הגבול 24	₪ 10,800,000	551	₪ 19,601
2	24/12/2019	6628/46	חיל המשמר 24	₪ 10,500,000	522	₪ 20,115
3	23/07/2019	6627/504	מוטה גור 42	₪ 7,977,777	522	₪ 15,283
4	17/03/2019	6628/54	אפיקים 23	₪ 9,000,000	518	₪ 17,375
5	02/10/2017	6628/50	אפיקים 31/ברקאי 6 ת"א	₪ 11,000,000	553	₪ 19,892
6	06/08/2017	6626/124	הנוטר 26	₪ 8,300,000	504	₪ 16,468
7	15/02/2016	6628/180	עלומים 15	₪ 8,800,001	504	₪ 17,460
8	26/06/2016	6628/40	חיל המשמר 12	₪ 10,350,000	541	₪ 19,131
ממוצע				₪ 9,590,972	527	₪ 18,166

הערות:
1. מבדיקה שערכנו בכל העסקאות, היו בתים צמודי קרקע ותיקים, חלקם אפילו במצב טוב ומשופץ וראויים למגורים.
2. המחיר למ"ר קרקע המוצג בעמודה האחרונה משקף למעשה הן את הבנוי הקיים/תרומת המחוברים והן את הפוטנציאל של תא/5000, שהרי כל העסקאות נעשו אחרי אישורה של תא/5000.
3. חלק ניכר מהעסקאות לעיל מצויות במיקום טוב יותר מהנכס נשוא השומה. הנכס ברחוב הנוטר 26 גו"ח 6626/124 מצוי באותו קו אורך במרחק דומה מנתיבי איילון ולכן עסקה זו משקפת יותר את הנכס.
4. המחירים כוללים מע"מ

מדגם מאתר רשות המסים של עסקאות מכירה של בתי מגורים בסביבה לפי דיווח לרשות המסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר 100%	שטח רשום במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שנת בניה	שווי למ"ר קרקע	שווי מגרש ללא מחוברים
1	23/09/2020	6627/570	הרכש 6 תל אביב	₪ 8,208,210	313	501	1970	₪ 939,000	₪ 7,269,210
2	12/07/2020	6627/546	המתנדב 41 תל אביב	₪ 9,200,000	214	500	1993	₪ 642,000	₪ 8,558,000
3	09/07/2018	6627/562	הרכש 22 תל אביב	₪ 8,999,999	223	501	2001	₪ 669,000	₪ 8,330,999
ממוצע				₪ 8,802,736	250	501		₪ 750,000	₪ 8,052,736

הערות:
1. העסקאות הינם של בתי מגורים בנויים.
2. ניתן לראות כי הבית ברחוב המתנדב 41 הסמוך לנכס עם בנוי של כ- 214 מ"ר (יותר מהנכס) נמכר במחיר של 9.2 מיליון ש"ח. ברור כי המחיר הנ"ל כולל את הפוטנציאל לפי תא/5000.

להלן שומות מכריעות בסביבת הנכס של שמאים מכריעים:				
שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע
עאטף עאלם	6627/147	שדרות קק"ל 49 פינת אפיקים 2	30/01/2019	15,000 ₪
אריאל אריה	6627/586	מוטה גור 57	06/01/2017	12,750 ₪
נורית ג'רבי	6628/506	אפקים 31 פינת ברקאי 6	06/01/2017	19,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6628/176	המתנדב 40	06/01/2017	19,500 ₪
דורית פריאל	6627/562	הרכש 22	04/05/2016	15,500 ₪

הערות:
1. בטבלה לעיל, ניתן לראות את השפעת המיקום על השווי למ"ר מבונה.
2. לפי הטבלה לעיל, ראוי שווי למ"ר מבונה של כ- 18,000 ש"ח לנכס הנדון.
3. יש לשים לב לעובדה כי כאשר מגלמים את הזכויות מכח תא/5000 אזי שווי מ"ר מבונה יותר נמוך מזה המחושב רק לזכויות המאושרות ללא תא/5000.

להלן שומות מכריעות בסביבת הנכס של שמאים מכריעים:				
שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע
עאטף עאלם	6627/147	שדרות קק"ל 49 פינת אפיקים 2	30/01/2019	15,000 ₪
אריאל אריה	6627/586	מוטה גור 57	06/01/2017	12,750 ₪
נורית ג'רבי	6628/506	אפקים 31 פינת ברקאי 6	06/01/2017	19,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6628/176	המתנדב 40	06/01/2017	19,500 ₪
דורית פריאל	6627/562	הרכש 22	04/05/2016	15,500 ₪

הערות:
1. בטבלה לעיל, ניתן לראות את השפעת המיקום על השווי למ"ר מבונה.
2. לפי הטבלה לעיל, ראוי שווי למ"ר מבונה של כ- 18,000 ש"ח לנכס הנדון.
3. יש לשים לב לעובדה כי כאשר מגלמים את הזכויות מכח תא/5000 אזי שווי מ"ר מבונה יותר נמוך מזה המחושב רק לזכויות המאושרות ללא תא/5000.

השבחה שנקבעה בגין תכנית תא/5000 - משומות מכריעות בסביבה - להמחשת הפוטנציאל של תא/5000
נתונים משומות השמאי המכריע - שלומי יפה בגו"ח 6624/124 - הנוטר 26 ת"א
רחוב הנוטר 26 מצוי באותו קו אורך במזרח השכו' במרחק דומה מנתיבי איילון. צוין כי המכר כולל היתר בניה מוכן למימוש זכויות ללא תא/5000. משכך ברור שהמחיר גבוה יותר לאור היתר (מרכיב יזמות חלקית).
השמאי ערך לנכס שתי שומות. שומה לשנת 2018 - מימוש המכר, בה קבע כי לא חלה השבחה בגין תוכנית תא/5000. שומה שניה - בעת מימוש הקלות בניה, מתוכנית בתוקף ללא תא/5000.
ניתן לראות שהוגשו תכניות שאינן מתחשבות בזכויות מכח תכנית תא/5000 שכאמור כדי לממשה נדרשת תכנית מפורטת והליך מורכב, לא וודאי וארוך מול הועדה המקומית.

נתונים מתוך שומה מכרעת אשר ניתנה על ידי גב' גבע בלטר בגו"ח 6628/176			
שומת מכרעת בגו"ח 6628/570 (רח' משמר הגבול 10 בת"א - השכונה הנדונה) - השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה חדישה.			
שטח בנייה חדישה	541 מ"ר	שטח מגרש	570 מ"ר
תכסית	35%	ייעוד	מגורים, 3 קומות מכח תא/5000
רח"ק	1	תוספת בניה מכח תכנית תא/5000	182.4 מ"ר עילי + 15 מ"ר תת קרקעי
מקדם בגין אי ודאות בהפרשה לצורכי ציבור	0.8	דחייה ל- 40 שנה, תום חיים כלכליים של הנכס (אורך חיים 45 שנה)	0.1
שוליות לשטח מכח תכנית תא/5000 (בקומות)	0.9	מקדם שוליות לתוספת שטח מכח תכנית תא/5000 לשטחים במרתף ובעליית הגג.	0.8
לא התקבלה טענה להוצאות הכנת תכנית, שכן אלו דחויות וייתכן שהתכנית תוכן ע"י המשיבה לכל השכונה.			
השבחה		₪ 230,700	

שומת מכרעת בגו"ח 6336/167 (רח' ברק 37 בת"א) - השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה ותיקה.			
שטח בנייה ותיקה	140 מ"ר	שטח מגרש	541 מ"ר
תכסית	35%	ייעוד	מגורים, 3 קומות מכח תא/5000
רח"ק	1	תוספת בניה מכח תכנית תא/5000	139 מ"ר עילי (לא חושבה תוספת בע.גג הונח אי סבירות מימוש ואי כדאיות.
מקדם שוליות לתוספת שטח מכח תכנית תא/5000	0.4	מקדם דחייה עד אישור תכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי	(מגלם i= 6% , n= 10)
השבחה		₪ 413,372	

נתונים משומת טיגרמן בגו"ח 6626/148 - הרכש 27		
שמאי המשיבה הציג נתוני שווי למ"ר מבונה מהכרעות שמאים מכריעים לתכני תא/5000, כדלקמן:		
שמאי/ת מכריע/ה	**כתובת**	**שווי למ"ר מבונה**
דורית פריאל	מיזן 6	₪ 17,000
נורית ג'רבי	אוגרית 13	₪ 17,000
דורית פריאל	שמגר 27	₪ 19,000
עאטף עאלם	שמגר 37	₪ 18,500
שלומי יפה	ברק 35	₪ 17,000
שלומי יפה	ברק 37	₪ 17,000
שושי שרביט	יואב 15	₪ 20,000

נמצא כי בעיסקאות שמאי המשיבה כולל מבנה בשטח כדלהלן:	
גוש חלקה	שטח בנוי במ"ר
6628/562	142.15
6628/374	132.32
6628/387	174
6628/54	117
6628/430	169.55
6628/50	406 (כולל ב. שיחה ומרתף)

- עסקאות המכר אשר הוצגו כוללות את הפוטינציאל הגלום בתוספת הבניה על פי תא/5000, תחת התניות של סיכון, דחיה, הפרשות צפויות לצ.צ. ותשלום היטל השבחה.
- מניתוח הנתונים שווי מר"מ ראוי לנכס נשוא השומה בהתחשב במיקומו ומאפייניו בסך 18,000 ₪.
- הפוטינציאל הינו שטח שולי ויש להביא בחשבון מקדם שוליות.
- הרחק הינו 1 (100% זכויות בניה)
- מאחר ומדובר בשטח ברוטו נפחי יש להפחית 15 מ"ר בגין מדרגות בקומה אחת.

9.3.3 ניתוח מגרש בסיס:

טבלת זכויות בניה מתכניות מאושרות ללא תכנית תא/5000				
שטח מגרש	500			
תיאור	אחוזי בניה	מ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוי'
ק"ק - כולל המרת מבנה עזר לשטח עיקרי	16.25%	81.25	1.00	81.25
מבנה עזר/מחסן	2.50%	5.00	0.50	2.50
חניה מקורה		33.00	0.35	11.55
בריכת שחיה		50.00	0.35	17.50
ק"א (כולל המרת מבנה עזר 2.5%)	18.75%	93.75	1.00	93.75
מרתף -קונטור קומת קרקע		81.25	0.50	40.63
עליית גג - ניתן להגיע לפי שיפוע ל- 90%		84.38	0.70	59.06
חצר		330.75	0.25	82.69
סה"כ שטח אקוי כולל פוטנציאל לפי תא/5000				388.93

טבלת זכויות בניה כולל פוטנציאל תא/5000 בכפוף להגשת תכנית מפורטת				
שטח מגרש	500			
תיאור	אחוזי בניה	מ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוי'
ק"ק - לפי רח"ק מקס'	35.00%	175.00	1.00	175.00
מבנה עזר	2.50%	12.50	0.50	6.25
חניה מקורה		33.00	0.35	11.55
בריכת שחיה		50.00	0.35	17.50
ק"א - לפי רח"ק מקס'	35.00%	175.00	0.85	148.75
מרתף - קונטור קומת הקרקע		175.00	0.50	87.50
ק"ב - לפי רח"ק מקס'	30.00%	150.00	0.56	84.38
הפחתת חדר מדרגות בקומה אחת לאור רח"ק ברוטו				-15.00
חצר		229.50	0.25	57.38
סה"כ שטח אקוי' כולל פוטנציאל לפי תא/5000				573.30

תוספת שטח אקוי' פוטנציאלי מכח תכנית תא/5000	184.38
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצורכי ציבור ואפשרות למושע עקב תכנון משותף	0.75
מקדם דחיה למימוש הזכויות בכפוף לאישורי ועדה ותכנית מפורטת	0.76
תוספת שטח אקוי' פוטנציאלית לאחר הפחתות	105.49

* מקדם אי ודאות וכו' - ראו שומות מכריעות, לדוג' זו של גבע בלטר בגו"ח 6628/176 - המתנדב 40.
* מקדם דחיה לפי 4 שנים בשיעור היוון של 7% = 0.76 על הצד הזהיר.
הערה: ישנם שמאים מכריעים שקבעו כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

9.3.4 <u>עקרונות התחשיב</u>:

- השומה הינה שומה נגדית לשומת רמ"י, לקביעת אומדן שווי השוק של הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, כבסיס לגביית תשלום בגין העברת בעלות – מגורים.
- הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' המתנדב 37, בשכונת אפקה בצפון מזרח העיר ת"א כ- 150 מ' מנתיבי איילון, עם רעש תהודה ניכר מנתיבי איילון, מיקומו של הנכס בסמיכות לרחובות סואנים.
- בסמיכות לכיכר רחוב אפיקים מצוי מתחם גני ילדים. בשעות הבוקר והצהרים, זמן הסעת הילדים, הרחוב פקוק והתנועה אינה זורמת.
- בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצה ככל הניתן, שטח קרקע לצורך ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, דהיינו הרח"ק הבסיסי יכול להיות מחושב אחרי ההקצאה לצורכי ציבור.
- הובא בחשבון סביבת הנכס המאופיינת בעיקר בבניה צמודת קרקע של בתים חד/דו-משפחתיים על מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר.
- הובא בחשבון צורת החלקה והטופוגרפיה.
- הובא בחשבון אופי בינוי בנכס: בית מגורים, צמוד קרקע חד משפחתי, דו קומתי, בהיקף בינוי של כ- 171 מ"ר + מרפסת גג וזאת לפי תכנית היתר הבניה.
- הובא בחשבון מצבו המשפטי של הנכס.

- הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס עפ"י תב"ע בתוקף כולל התייחסות לפוטנציאל לפי תכנית מתאר חדשה תא/5000, אשר מכוחה לא ניתן עדיין להוציא היתרי בניה ונדרשת לשם כך הכנת תכנית מפורטת וכן תשלום היטל השבחה. לעניין הפוטנציאל, הובא בחשבון התייחסות להיטל השבחה במסגרת קביעת שווי קרקע של רמ"י, שניתנה ע"י היועץ המשפטי לממשלה, ארז קמיניץ, לפיה במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התכנית הפוטנציאלית בקרקע.
- הובא בחשבון מצב הרישוי, כמפורט בסעיף 10, בדגש על בינוי קיים וכן על תכנית הגשה שאינה כוללת מימוש זכויות מכח תא/50000
- הובאו בחשבון רמות מחירי נכסים של בתי מגורים ועסקאות מכר של קרקעות מאתר רשות המסים בסביבת הנכס תוך התאמתם לנכס נשוא השומה. בנוסף, הובאו בחשבון הכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
- בשומת רמ"י לא הופחת מע"מ מהשווי הנקוב, הן בשווי למ"ר מבונה והן בסוף התחשיב.
- מחירי העסקאות המוצגים כבר מגלמים למעשה את הפוטנציאל הגלום בהם.
- השומה נערכה למועד הקובע , השווי המוצג ללא מע"מ וכולל פיתוח. אומדן עלות הפיתוח מוצג בנפרד.

9.3.5 <u>תחשיב השומה</u>:

שווי המגרש כולל פוטנציאל לפי תכנית תא/5000				
שטח מגרש	500			
תיאור	אחוזי בניה	מ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
ק"ק - לפי רח"ק מקס'	35.00%	175.00	1.00	175.00
מבנה עזר	2.50%	12.50	0.50	6.25
חניה מקורה		33.00	0.35	11.55
בריכת שחיה		50.00	0.35	17.50
ק"א - לפי רח"ק מקס'	35.00%	175.00	0.85	148.75
מרתף	קונטור ק.ק.	175.00	0.50	87.50
ק"ב - לפי רח"ק מקס'	30.00%	150.00	0.56	84.38
ניכוי שטחי שירות	15%	75.00	0.40	-30.00
חצר		229.50	0.25	57.38
שטח אקווי כולל פוטינציאל				558.30

שווי המגרש במצב מאושר ללא פוטנציאל תא/5000				
שטח מגרש	500			
תיאור	אחוזי בניה	מ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
ק"ק כולל מבנה שטח מבנה עזר	16.25%	81.25	1.00	81.25
מבנה עזר/מחסן		5.00	0.50	2.50
ממ"ד		12.00	1.00	12.00
חניה מקורה		33.00	0.35	11.55
בריכת שחיה		50.00	0.35	17.50
ק"א (כולל המרת מבנה עזר 2.5%)	18.75%	93.75	1.00	93.75
מרתף - קונטור ק.ק.		81.25	0.50	40.63
עליית גג - ניתן להגיע לפי שיפוע ל- 90% משטח קומה מתחת		84.38	0.70	59.06
חצר		330.75	0.25	82.69
סה"כ שטח אקו' מאושר - לא כולל פוטנציאל תא/5000				400.93

תוספת שטח אקו' פוטנציאלי מכח תכנית תא/5000	157.38
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצורכי ציבור ואפשרות למושע עקב תכנון משותף	0.75
מקדם דחיה למימוש הזכויות בכפוף לאישורי ועדה ותכנית מפורטת	0.67
תוספת שטח אקו' פוטנציאלית לאחר הפחתות	78.65
שווי מ"ר מבונה קרקע נכון למועד הקובע לאחר התאמה למיקום הנכס כולל מע"מ	₪ 18,000
שווי תרומת הפוטנציאל לפי תא/5000	₪ 1,415,686

שווי מגרש לפי זכויות קיימות	כולל מע"מ	400.93	₪ 18,000	₪ 7,216,650
תרומת הפוטנציאל לפי תא/5000		78.65	₪ 18,000	₪ 1,415,686
סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ				₪ 8,632,336
שווי מגרש ללא מע"מ כולל פיתוח				₪ 7,378,065
שווי המגרש ללא מע"מ, כולל פיתוח, במעוגל				₪ 7,400,000
פיתוח				₪ 350,000
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל				₪ 7,050,000

9.4 <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 21/07/2021, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

<u>טענות אשר הועלו בדיון</u>:

9.4.1 <u>טענות שמאי המשיג</u>:

<u>מיקום ושווי</u> – מיקום הנכס במרחק של כ- 150 מ' מנתיבי איילון. אינו בר השוואה למיקום כדוגמת רחוב חיל המשמר ורחובות הפנימיים בשכונה.

אנו טוענים לשווי מר"מ בסך של כ- 18,000 ₪ /למ"ר, בניגוד למשיבה בה נקבע סך של כ- 20,000 ₪/ מ"ר - מבטא שווי בעסקאות ברחובות פנימיים וטובים יותר.

הנכס הנדון נמכר בכ- 10 מיליון ₪ כולל מע"מ, פיתוח, הבנוי ופוטנציאל של תכנית

תא/5000. שטח הבית כ- 170 מ״ר עם מרפסת גדולה, בבניה טובה וחזקה וראוי למגורים. ניתן ליחס לבנוי עוד שנות חיים לאחר שיפוץ פנים/חוץ.

אחוזי בניה – תכנית תא/5000. בשומת רמ״י אחוזי הבניה שנרשמו הם 35% לקומה, ל- 3 קומות מתקבל 105%. אנו טוענים כי מותר לנצל 100% זכויות בניה שהם 500 מ״ר ולא 105% זכויות בניה שהם 525 מ״ר כנטען בשומת רמ״י.

פוטנציאל תכנית תא/5000 – נטען כי יש לבטא דחיה, אי ודאות ומושעא, מורכבות תהליך של תכנון משותף, להפרשות לצורכי ציבור, וכדומה. משיקולים אלו נקבע מקדם של 0.75. קימת אי וודאות לגבי ניצול הזכויות על פי תא/5000.

מע״מ – בשומת רמ״י לא חולץ המע״מ. בסעיף 11 לשומת המשיבה, מצוין שווי של 10,400,000 ₪ ללא מע״מ, מן התחשיב עולה כי שווי מ״ר/קרקע בסך 20,000 ₪ כולל מע״מ. מכיוון שמדובר על מגורים זה צריך להיות כולל מע״מ.

בשומת רמ״י בוצע ניתוח והתקבל שווי לפי 20,000 ₪ למ״ר קרקע. העסקה היא בשווי של 10 מיליון ₪ כולל מע״מ ופיתוח. אם נחלק ב- 500 מ״ר נקבל שווי של 20,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ ופיתוח. לכן זה די מהותי ומחזק את טענתי כי אין ספק שצריך להפחית את המע״מ. כך גם בעסקה שלנו.

היטל השבחה – בשומת רמ״י לא נוכה היטל השבחה.

עלויות פיתוח – ערכי הפיתוח בשומת רמ״י מקובלים. הפער נובע כפועל יוצא מהפרש השטחים בין השומות.

9.4.2 טענות המשיבה:

מיקום ושווי - בשכונות תל ברוך ואפקה יש מגרשים טיפוסיים בגודל של 500 מ״ר ובו יח״ד אחת. שכונת אפקה יקרה יותר משכונת תל ברוך בכ- 10%-15%+.

במועד הקובע שווי מגרש טיפוסי בתל ברוך כ- 9 מיליון ₪ ובאפקה כ- 10 מיליון ₪. אמירה זו נכונה למעט לנכסים הצמודים לקק״ל ולאיילון בשתי השכונות.

שמאי המשיג טוען כי שווי הנכס כ- 7,400,000 ₪ כולל הפוטנציאל לפי תא/5000 וללא ניכוי היטל השבחה.

מקדם דחייה - בשומתי הוערך הנכס בכ- 10,400,000 ₪ לאחר דחייה להכנת תכנית מפורטת של 5 שנים. בשומת ההשגה ניתנה דחייה ל- 4 שנים.

פוטנציאל תכנית תא/5000 – עסקה בנכס אשר התבצעה חודשים לפני שומת הרשות לא היתה ידועה לי. מכתב האדריכל משקף כי העסקה אינה כוללת פוטנציאל תוכנית תא/5000.רמי מוכרת את הבעלות בנכס עם מלוא הפוטינציאל בו.

ישנה עסקה בנכס בכ- 10,000,000 ₪ המשקפת את מלוא הפוטנציאל. אני הערכתי את הנכס בכ- 10,000,000 ₪ מבלי לדעת על העסקה הזאת.

מיקום - טבלאות הקניית בעלות, אושרו ע״י השמאי הממשלתי, מראות שווי מ״ר למגרש כ- 20,000 ₪ למ״ר בשכונת אפקה. (במגרשים מרוחקים מצירי קק״ל ואיילון)

התייחסות לבנוי – הקרקע נשומה עפ״י הקווים המנחים, פרק כ״ה כריקה ופנויה. אין

רלוונטיות למבנה הקיים, מצבו ודחיה ב- 4 שנים. מבנים דומים בשכונה נהרסים עם הרכישה.

<u>הקצאה לשטחי ציבור</u> – הקצאת השטחים לשטחי ציבור לפי תא/5000 הינה לאזור ולא לפי הנכס. לא ברורה מדיניות העירה לנכס ספציפי.

מדיניות רמ"י הינה שכל עוד אין דרישה ספציפית להקצאת למטרת צורכי ציבור אין להפריש. מחלוקת בנקודה זו אמורה להתברר במשרד הרשות.

<u>מקדמים -</u> בשומת ההשגה נתנו מקדמים אקוו כדלהל"ן : 0.85 - קומה א', 0.56 - קומה ב' בקוטג'. אייני מסכים עם מקדמים אילו, יש לתת משקל זהה לכל הקומות. באזור זה נבנות מעליות ויש לבטא התייחסות שווה.

<u>תוכנית תא/5000 -</u> לא מצאתי לנכון לנכות שטחי שירות מהפוטנציאל, השטחים הנישומים בתכנית תא/5000 בשטח ברוטו וזה נכון גם לזכויות התב"עיות המקוריות של הנכס ולאחר מכן גם לפוטנציאל.

רחק בתוכנית תא/5000 - מסכים שישנה אי בהירות, כאשר לפי טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון. מצד אחד מדובר ברח"ק 1 ומצד שני זה 35% ב-3 קומות. בשומת רמ"י פעלתי לפי 35% ב- 3 קומות המסתכמים בכ- 105% ואילו רח"ק 1 זה 100%.

<u>מע"מ -</u> שווי של המגרש כ - 10,400,000 ₪, אינו כולל מע"מ ופיתוח.

שווי מ"ר מבונה של כ- 20,000 ₪, לפי הזכויות של תכנית תא/5000, כמקובל בשכונת אפקה.

9.4.3 <u>טענות אשר התקבלו על ידי חליף שמאי המשיג לאחר הדיון:</u>

בתאריך 05.08.2021 התקבל במשרדנו מכתבו של מר אילן עדני, שמאי מקרקעין, חלפו של מר טדי הראל[6], "הערות לפרוטוקול הדיון מיום 21.07.2021"ף בו הוסיף וטען :

נתוני ההשגה מתבססים על גישת ההשוואה הישירה לנכסים הקרובים כ- 150 מ' לאיילון ובמאפייניהם לנשוא השומה.

שומת רמ"י התבסס בניתוח נתוני ההשוואה על גישת החילוץ מנכסים ברחובות פנימיים/איכותיים, שאינם דומים בכלל במאפייניהם לנכס הנדון.

שומת רמ"י התבססה על שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ, משכך התחשיב שגוי.

בתגובה לפרוטוקול, הציג שמאי רמ"י 3 עסקאות השוואה לנכסים במיקומים טובים יותר. נתונים אשר אינם ראויים להשוואה ישירה, יש להפעיל עליהם התאמות שנויות במחלוקת. מעסקאות אילו הפחית שווי מ"ר בנוי בחסר, עליהם הוסיף התאמות הזמן גבוהות למועד הקובע, ללא ביסוס, אשר אינן משקפות את עליית השווי.

[6] דוא"ל מיום 05.08.2021.

שמאי רמ"י הסכים כי יש להביא בחשבון הפחתת שווי בגין קרבה לצירים ראשיים כמו איילון.

עסקת המכר בנכס הנדון מקפת את השווי האמיתי, מגלמת את כל אפשרויות הניצול וכן את הפוטנציאל. העוד שגישת המשיבה מעוות את השווי האמיתי.

9.4.4 <u>תגובה לפרוטוקול - שמאי המשיבה</u>[7]:

להלן נתוני השוואה התומכים בקביעת השווי 20,000 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בשומת רמ"י, בשכונת אפקה, נכון למועד קובע 30.9.2020, כדלקמן :

נתוני מערכת מס שבח הבאים:										
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר 100%	שטח בנוי	שטח מגרש במ"ר	שנת בניה	תמורה בניכוי מע"מ	תמורה בניכוי יזמות ובניה קיימת	שווי מ"ר קרקע מבונה
1	24.02.2020	6628/45	חלי משמר	12,355,000 ₪	358	522	1998	10,559,829 ₪	7,841,335 ₪	18,855 ₪
2	24.12.2019	6628/46	חיל משמר	12,500,000 ₪	97	522		10,683,761 ₪		25,690 ₪
3	04.09.2018	6628/43	חיל משמר	12,299,998 ₪	90	522	1980	10,512,819 ₪	9,188,668 ₪	22,095 ₪
ממוצע ללא עיסקה 2, במעוגל									ממוצע	20,500 ₪
הערות										
עיסקה 1 - הופחת יזמות 15%, עלות בניה עילית 4,500 ₪, עלות בניה תת קרקעית 2,500 ₪.										
עיסקה 2 - העיסקה משקפת קרקע, למבנה הקיים אין תרומה לשווי המקרקעין.										
עיסקה 3 - הובא בחשבון יזמות 10%, עלות בניה עילית 3,500 ₪, מרפסות 1,500 ₪.										

נתוני שווי משומות מכריעות בסביבת הנכס:								
מס"ד	שם השמאי	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מר"מ	בניכוי מע"מ	בהתאמה לנכס
1	דוד טיגרמן	28.06.2020	6628/40	חיל המשמר 12	27.02.2019	22,500 ₪	19,231 ₪	20,577 ₪
2	עאטף עאלם	16.03.2020	6628/42	חיל המשמר 16	21.02.2018	24,000 ₪	20,513 ₪	23,590 ₪
3	נורית ג'רבי	01.07.2018	6628/50	אפקים 31	06.01.2017	19,000 ₪	16,239 ₪	19,487 ₪
4	שושי שרביט שפירא	24.06.2018	6628/176	המתנדב 40/הנוטר 5	06.01.2017	19,500 ₪	16,667 ₪	20,000 ₪
ממוצע במעוגל								21,000 ₪
הערות:								
נתון 1 - ניתנה תוספת 7% למועד קובע								
נתון 2 - ניתנה תוספת של 15% למועד קובע								
נתונים 4,3 - ניתנה תוספת של 20% למועד קובע.								

סיכום : שווי מ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 20,000 ₪ .

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. <u>גישות השומה</u>:

השמאים נקטו בגישת ההשוואה ובגישת השווי השיורי. אין מחלוקת כי גישת ההשוואה הישרה הינה עדיפה על גישת השווי השיורי. סביבת הנכס הינה ותיקה, מאוכלסת. לא ניתן למצוא מגרשים ריקים להשוואה ישירה. במרבית נתוני המכר כוללים מבנה מגורים. קיימת שונות בגיל המבנה. משכך לאור מחסור בנתוני השוואה ישירה לקרקע, גישת ההשוואה והשווי השיורי מקובלות.

<u>שאלת השומה:</u>

שמאי המשיגה טוען כי נתוני ההשוואה משקפים את ערכי שווי הקרקע על פי תוכנית תא/5000.

<u>הכרעה:</u>

השומה המבוקשת הינה לצורך הקניית הבעלות בקרקע המנוהלת על ידי רמ"י.

על פי הסכם מכר בנכס הנדון נמכרו זכויות מהוונות בשטח של 160 מ"ר אשר אינן ממצות את מלוא זכויות הבניה שניתן לנצל בחלקה הנדונה, לידיעת המוכר קיימות זכויות בניה נוספות

[7] תגובתו התקבלה בדוא"ל מיום 03.08.2021.

למימוש בממכר על פי התוכניות החלות על הממכר אותן לא חכר המוכר מאת רמ"י ואין הן מהוות חלק מן הממכר.
אני מניחה כי עסקאות ההשוואה, אשר רובן מתייחסות לקרקע כולל מבנה מגורים ותיק חל עליהן דין זהה ביחס לרכישת הזכויות מאת רמ"י.
תוכנית תא/5000 הינה תוכנית כוללנית. הוועדה רשאית לאשר תוכניות התואמות אותה ומאפשרת להוציא היתרי בניה עם הוראות מפורטות ו/או הכנת תוכנית מפורטת מכח הוועדה.
התוכנית מגדירה את הייעוד ואת השימושים הראשיים. מתחם אפקה מוגדר כאזור מגורים בבניה נמוכה בו מקבץ השימושים הראשי למגורים בבתים צמודי קרקע בגובה שלא יעלה על 3 קומות ותכסית שלא תעלה על 35% משטח המגרש לקומה, רח"ק מרבי עד 1.0 התוכנית מרחיבה את הזכויות על הקיים בתוכניות מאושרות עד למועד אישורה.
התייחסות לסוגית מכר זכויות הבעלות של רמ"י בתוספת הפוטינציאל, מצויה בפרק כה' לקווים המנחים, במכתבו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מר ארז קמיניץ, מיום 18.06.2020, מפורט כי בעת רכישת זכויות הבעלות רוכש החוכר את כלל הזכויות בקרקע, בהתאם לכך, שומת שווי הקרקע בנוסף למצב התיכנוני הנוכחי כוללת גם התייחסות למצב התיכנוני העתידי בקרקע.
במסגרת חישוב שווי קרקע אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התוכנית הפוטנציאלית בקרקע.
התייחסות לסוגיית ערכי שווי הקרקע ראה סעיף 10.3 להלן.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1 <u>שומה מבוססת הנחה:</u>
השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מספר 1.

10.2.2. <u>נתוני ההשוואה:</u>
בהתאם לתקינה השמאית, נבחנו נתוני השוואה בהתאם למיקום הנכס, ומועד עסקאות ההשוואה, שלא ירחק משנתיים מהמועד הקובע.

10.2.3 <u>עלויות הפיתוח:</u>
עלויות הפיתוח עפ"י אגרות והיטלים בעירית תל אביב כמקובל על הצדדים.

10.2.4 בקביעת שווי הפוטינציאל הובא בחשבון זכויות הבניה הנוספות, ניתנה הפחתה לשוליות ודחיה עד לאישור תוכנית מפורטת לתקופה של 4 שנים בריבית של 6%.

10.2.5 מ"ר קרקע מבונה כולל בריכה.

10.2.6 השומה הינה לקרקע בהתאם לזכויות המוקנות בתוכניות תקפות בתוספת פוטנציאל עתידי.

10.2.7 בחישוב הזכויות הנוספות, על פי ת.ב.ע תא/5000, הובא בחשבון הפחתה לשוליות בהיקף של 25%-, דחיה להכנת תוכנית מפורטת ל – 4 שנים בריבית של 6%.

10.2.8 עלויות הפיתוח - חושבו על פי פרסומי הרשות המקומית לעניין אגרות והיטלים. נמצא כי הערכים המפורטים בשומת המשיבה הינם בגבולות הסביר.

10.2.9 השומה הינה למרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח.

10.3. נתוני השוואה:

נתוני שע"מ							
מסד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר עיסקה	שטח בנוי	הריסה / בנוי
1	10.09.2020	6627/593	מוטה גור 52	500	₪ 9,600,000	252	₪ 630,000
2	06.04.2020	6628/618	שמיר 14	560	₪ 10,500,000	131	₪ 327,500
3	12.07.2020	6627/546	המתנדב 41	500	₪ 9,200,000	226	₪ 1,130,000
4	13.02.2020	6628/562	משמר הגבול 24	551	₪ 10,800,000	142	₪ 355,000
5	19.05.2019	6628/387	מניה וישראל 8	512	₪ 9,500,000	174	₪ 870,000
6	17.03.2019	6628/54	אפקים 23	518	₪ 9,000,000	116	₪ 290,000
7	23.07.2019	6627/504	מוטה גור 42	522	₪ 7,977,777		₪ 80,000
8	**23.07.2020**	**6627/544**	**המתנדב 37**	**500**	**₪ 10,000,000**	**170**	**₪ 425,000**
				520			

מסד	קרקע בניכוי בניה/הריסה	מ"ר קרקע	התאמת בעלות	התאמה לסביבת הנכס	התאמת זמן	מ"ר קרקע מתואם	הערות
1	₪ 8,970,000	₪ 17,940	96%	115%	100%	₪ 21,603	היתר משנת 1980, בביקור קרקע ריקה
2	₪ 10,172,500	₪ 18,165	93%	107%	100%	₪ 20,900	בית ותיק תוכנית להיתר משנת 1984 ,עיקרי 131 מ"ר.
3	₪ 8,070,000	₪ 16,140	96%	103%	100%	₪ 17,317	היתר משנת 2008 השטח העיקרי הבנוי 226.
4	₪ 10,445,000	₪ 18,956	96%	100%	100%	₪ 19,746	להריסה, היתר ישן משנת 1970 שטח עיקרי 142 מ"ר
5	₪ 8,630,000	₪ 16,855	96%	110%	103%	₪ 19,893	היתר משנת 1980 שטח עיקרי 174 מ"ר
6	₪ 8,710,000	₪ 16,815	96.5%	100%	103%	₪ 17,947	להריסה היתר בניה משנת 1956 שטח בנוי 116 מ"ר
7	₪ 7,897,777	₪ 15,130	96%	110%	103%	₪ 17,856	מבנה וותיק, לא נמצאו תוכניות להיתר.
8	**₪ 9,575,000**	**₪ 19,150**	**96%**	**100%**	**100%**	**₪ 19,948**	נשוא השומה
					ממוצע במעוגל	**₪ 19,000**	

בניתוח הנתונים הובא בחשבון עלות בניה בטווח שבין ₪ 2,500 ל- ₪ 5,000.

ניתוח זכויות מגרש בסיס בשטח של כ- 520 מ"ר:

ניתוח זכויות על פי ת.ב.ע				
שטח מגרש ממוצע				520
מ"ר קרקע ממוצע כולל מע"מ ופיתוח				₪ 19,000
שווי מגרש ממוצע				₪ 9,887,125
מר"מ מבונה כולל פיתוח ומע"מ				₪ 23,528
מיקום	אחוזי בניה	סה"כ שטחי בניה	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
ק"ק (+ 2.5% המרת מבנה עזר לעיקרי)	18.8%	97.57	1	97.57
מבנה עזר בק"ק אינו צמוד למבנה ראשי		5.00	0.6	3.00
חניה		33.00	0.4	13.20
קומה א'	16.3%	84.56	1	84.56
מרתף (קונטור ק"ק)		130.57	0.6	78.34
גג - 80% משטח תכסית ק"א	13.0%	68	0.7	47.35
יתרת חצר		385	0.25	96.20
סה"כ מ"ר אקוו' ללא פוטנציאל				420.23

11. תחשיב השומה:

תחשיב השומה				
שטח המגרש				500
מר"מ מבונה כולל פיתוח ומע"מ				₪ 23,528
מיקום	**אחוזי בניה**	**סה"כ שטחי בניה**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
ק"ק (+ 2.5% המרת מבנה עזר לעיקרי)	18.8%	93.75	1	93.75
מבנה עזר בק"ק אינו צמוד למבנה ראשי		5.00	0.6	3.00
חניה		33.00	0.4	13.20
קומה א'	16.3%	81.25	1	81.25
מרתף (קונטור ק"ק)		126.75	0.6	76.05
גג - 80% משטח תכסית ק"א	13.0%	65	0.7	45.50
יתרת חצר		368	0.25	92.06
סה"כ מ"ר אקוו' ללא פוטנציאל				404.81
ע"פ תכניות תא/5000	**אחוזי בניה**	**סה"כ שטחי בניה**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	**500**	**רח"ק**	**1**	**שטחי בניה**	**500**
ק"ק	35.0%	142.00	1	142.00
קומה א'	35.0%	175.00	1	175.00
קומה ב'		150.0	1	150.00
חניה		33.0	0.4	13.20
מרתף (קונטור ק"ק)	35.0%	175.00	0.6	105.00
יתרת חצר	65%	325.00	0.25	81.25
סה"כ זכויות על פי ת.ב.ע 5000				666.45
תוספת זכויות אקוו'				261.64
הפחתה לשוליות				0.75
אקוו' בהתחשב בשוליות				196.23
דחייה להכנת תכנית מפורטת 4 שנים 6%			0.79	155.43
סה"כ זכויות כולל פוטנציאל לאחר הפחתת שוליות ודחיה				560.24
סה"כ שווי כולל פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח				₪ 13,181,388
פיתוח				-₪ 303,100
שווי מגרש כולל פוטינציאל ומע"מ וללא פיתוח				₪ 12,878,288
ניכוי מע"מ			**17%**	₪ 11,007,084
במעוגל				₪ 11,007,000

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ובכפוף לסעיף 13 לנוהל מקצועי מספר 3, מחודש פברואר 2018, אני מאמצת את ערכי השווי אשר נקבעו בשומת שמאי המשיבה, בסך 10,096,900 ₪ (עשרה מיליון תשעים וששה אלף ותשע מאות ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא 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,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
אגף שומת מקרקעין
טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

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