

תאריך עברי : כ"ג אייר תשע"ו  
תאריך לועזי : 31/5/2016  
מס' תיק לקוח : 52105938 א'  
מס' פניה : 25300  
לקביעת שכ"ט : 11.38

לכבוד  
מר עומר גנות  
שמאי מקרקעין מטעם  
המשיגים.  
[office@ganot.co.il](mailto:office@ganot.co.il)

לכבוד  
מר ניצן מקובר  
שמאי מקרקעין  
מטעם רמ"י.  
[makovern@012.net.il](mailto:makovern@012.net.il)

לכבוד  
מר שפירא מתן<sup>1</sup>  
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות, מרחב  
עסקי מרכז, רשות מקרקעי ישראל.  
[matansh@land.gov.il](mailto:matansh@land.gov.il)

הנדון: **החלטה בעיון חוזר בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1181  
גוש 8346 חלקות 31, מגרש 821, 488 כפר ויתקין.**  
פניית רמ"י מתוקנת שהתקבלה 28/01/2016, דיון מתאריך 20/1/2016.

#### 1. כללי:

שווי קרקע הוערך ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י מר ניצן מקובר, לצורך גביית דמי שימוש חורג בנחלה בחלופות ובשימושים המבוקשים למספר שנים כפי שיפורט בהמשך, הכל בשומתו מתאריך 10/10/2013. החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר עומר גנות מתאריך 13/01/2014, החלופות השונות והשווים יפורטו בהמשך.

#### 2. מטרת השומה:

הכרעה בנושא שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון לצורך גביית דמי שימוש חורג, הערכת השווי היא לקרקע כריקה ופנויה, ללא פיתוח, ללא מע"מ ובבעלות, בחלופות הבאות:

- 2.1 קרקע למבנה מגורים בגודל 48 מ"ר בייעוד מגורים בין 01/01/2005 עד 01/05/2012.
- 2.2 קרקע למבנה מגורים בגודל 42 מ"ר בייעוד מגורים בין 01/01/2005 עד 01/05/2012.
- 2.3 קרקע למבנה מגורים בגודל 76 מ"ר בייעוד מגורים בין 01/01/2005 עד 01/05/2012.
- 2.4 קרקע למבנה מגורים בגודל 100 מ"ר בייעוד מגורים בין 01/01/2005 עד 01/05/2012.
- 2.5 קרקע למבנה מגורים בגודל 20 מ"ר בייעוד מגורים בין 01/01/2005 עד 01/05/2012.

#### 3. נתוני זיהוי:

גוש : 8346.  
חלקה : 31.  
מגרש : 488, 821<sup>2</sup>.  
כתובת : דרך החול, כפר ויתקין.  
שטח המגרש : 2,949 מ"ר<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> הזמנת שומה מקורית התקבלה מגב' סיגל קלימי מרמ"י ב - 1/9/2015, הזמנה מתוקנת התקבלה ממר מתן שפירא מרמ"י בתאריך 28/1/2016.  
<sup>2</sup> ע"פ הזמנת השומה.  
<sup>3</sup> ע"פ העתק נסח טאבו שהופק במשרדנו בתאריך 17/05/2016.

**4. המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע הינו 01/01/2005 - 01/05/2012<sup>4</sup>

**5. מועד ביקור בנכס וזהות המבקר:**

הביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 24/5/2016 וע"י גב' ליטל סולמני, מתמחה במשרדנו בתאריך 30/5/2016.

**6. מצב משפטי:**

אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי. להלן תמצית פרטי הרישום, ע"פ העתק נסח רישום מקרקעין, אשר הופק ביום 17/05/2016 באמצעות האינטרנט:

גוש	:	8346.
חלקה	:	31.
שטח החלקה הרשום	:	2,949 מ"ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל ( בשלמות).
חכירות	:	פולינסקי נפתלי ורחל, חלקם בזכות 1/2 לכל אחד. בשלמות. חכירה לא מהוונת.
הערות	:	בתאריך 29/01/2012 נרשמה הערת אזהרה לפי סי' 126 לטובת פולינסקי הראל ואיריס על החכירה של פולינסקי נפתלי.

**7. הזכויות המוערכות:**

הזכויות המוערכות הינן הבעלות המלאה.

**8. תאור הנכס והסביבה:**

מושב כפר ויתקין, מצוי בתחומה המערבי של המועצה המקומית עמק חפר, סמוך למושבים: בית חרות, ביתן אהרון וחופית.

הכניסה העיקרית למושב מתבצעת דרך מחלף חבצלת השרון בכביש מס' 2, המתפצל לכביש 5710.

כניסות נוספות: ממזרח דרך כביש מס' 4, המתפצל לכביש 5720 ודרך מושב חופית ממחלף ינאי.

הישוב מאופיין בבניה נמוכה וותיקה כפרית, של בתים צמודי קרקע, לצד מבנים חקלאיים רבים אשר חלקם עם פנלים סולריים על הגג.

נשוא השומה מהווה את חלקה 31 בגוש 8346, מידותיה הממוצעות 28 מ' x 105 מ', צורתה דומה למלבן בעל

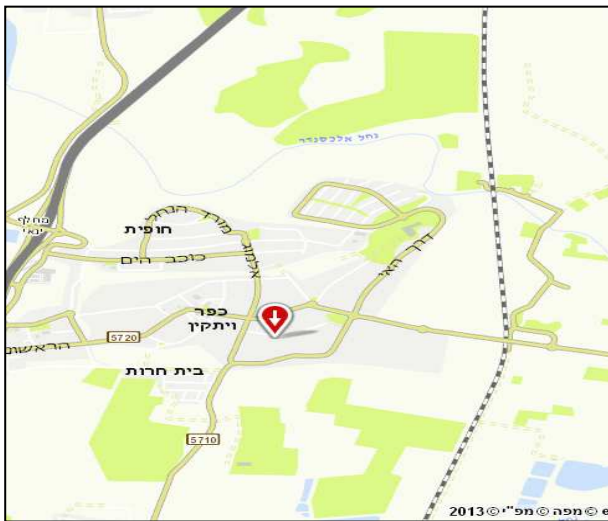
<sup>4</sup> בהזמנת השומה נרשם בטעות גם 10/10/2013.

צלעות לא זהות, החזית הצרה פונה לרחוב, החלקה ממוקמת במרכז המושב סמוך לכיכר המייסדים, פונה בחזית מזרחית לרחוב דרך החול. הסביבה שקטה, הפיתוח בסביבה הקרובה מלא.

על החלקה בנויים מס' מבנים: בחזית מבנה מגורים, אשר חלקו הצפוני דו קומתי וחלקו הדרומי חד קומתי, בנוי בלוקים ובטון, גג רעפים. בעורף החלקה מספר מבני משק: חלקם בבניה קלה וחלקם בניה קשיחה - בלוקים ובטון, גג רעפים. נכון למועד הביקור נראה כי המבנים אינם מאוכלסים, שומתי מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע למבנים הממוקמים בעורף החלקה ומצויינים בהזמנת השומה ובפרק מטרת השומה. הכניסה למבנים בעורף החלקה מתבצעת דרך שביל גישה מרחוב דרך החול. גבולות המגרש:

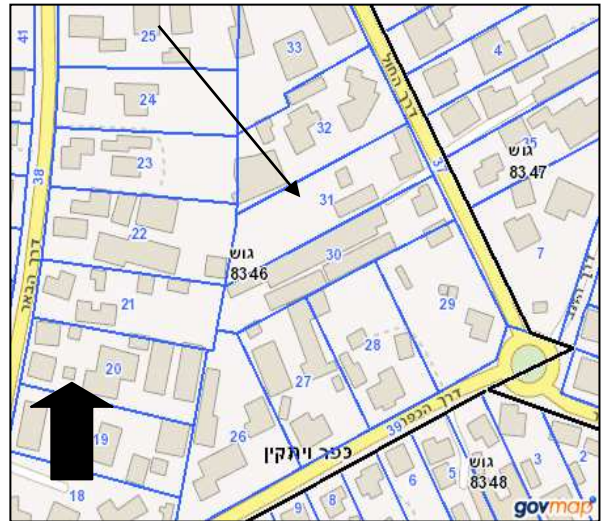
- צפון – בית מגורים חד קומתי .
- מזרח – חזית הנחלה רחוב דרך החול.
- מערב – נחלה שכנה.
- דרום – בית מגורים דו קומתי ישן.

מיקום הנכס במרחב:



תמונה לכיוון עורף הנחלה

מיקום החלקה:



תמונת חזית הנחלה





רצ"ב תשריט המבנים להערכת שווי הקרקע כפי שצורף בהזמנת השומה.



#### 9. מצב תכנוני:

אין מחלוקת לעניין המצב התכנוני.  
עפ"י דף טיוטת מידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה לתכנון ובניה עמק חפר, על המגרש הנדון חלות בין השאר תכניות בניין עיר רלוונטיות הבאות:

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
עח/200	2553	19/7/1979	תוכנית מתאר.
משמ/7/עח	3449	11/5/1987	תוכנית מפורטת.
עח/200/21	5030	12/11/2001	תוכנית שינוי מתאר מקומית.

#### זכויות הבניה:

ייעוד הקרקע	: מגורים בישוב חקלאי.
מס' יח"ד	: 3 יח"ד בשני מבנים. יחידה 2 לבן ממשיך, יח"ד שלישית לנכד ממשיך.
שטח בניה עיקרי למגורים	: עד 400 מ"ר עד 2 קומות ( בתנאי ניצול מרבית השטח בקומה השניה).
שטח שירות	: עד מקס' 65 מ"ר.
סה"כ שטח המותר לבנייה	: 465 מ"ר.
שטח מירבי ליח"ד	: 250 מ"ר.
פליח	: עד 500 מ"ר.

כמו כן, נקבע בתוכנית עח/200/21 כי שטח הבנייה העיקרי למגורים בחלקה א' ושטח הבנייה הכולל בתחום חלקת המגורים יהיה 40% מהשטח הקובע ( כהגדרתו בתכנית) או 1,200 מ"ר הנמוך מבין השניים.

**10. מסמכים שהציגו הצדדים**

- חוות דעת שמאי משיג מר עומר גנות מיום 13/01/2014.  
- במשרדנו התקבלה שומת שמאי רמ"י מתאריך 20/10/2013 עם שטחים שונים מהשטחים שהופיעו בשומת שמאי המשיג ומהזמנת השומה, במהלך הדיון, (בהשתתפות שמאי המרחב מר דב וידר), הוצגה שומה מעודכנת מתאריך 10/10/2013 אשר התבררה כשומה הנכונה (שומה זו הוצגה למשיג ועל פיה ערך השגתו).  
בתאריך 28/01/2016 התקבלה במשרדנו הזמנת שומה מתוקנת מאת מר מתן שפירא מרמ"י.

**11. עמדות הצדדים, עיקר טיעוניהם, פירוט הסוגיות שבמחלוקת והחלטתנו:**

בתאריך 20/01/2016 נערך דיון מקצועי במשרדנו, פורטוקול דיון הופץ לצדדים ביום 21/01/2016.

נושא	שמאי רמ"י מר ניצן מקובר	שמאי המשיג מר עומר גנות
<b>שווי הקרקע לכל שנה</b>	בשומתו הגיע לשווי מ"ר מבונה למגורים כממוצע דו שנתי.	טוען כי בשל שונות המחירים וטווח התאריכים הרחב בעסקאות השוואה יש להביא בחשבון הערכת שווי קרקע לכל שנה כממוצע דו שנתי.
<b>תגובתינו</b>	למרות ההסכמה בין הצדדים שומתנו נערכת לשווי קרקע לכל שנה בנפרד, תוך שימוש בנתונים מכל שנה.	
<b>דמי שימוש</b>	מציין כי דמי השימוש המחושבים הינם לקרקע בשיטה של מ"ר מבונה ולא נגזרים מסוג המבנה.	טוען כי למבנים הקיימים על הקרקע ולסטנדרט הבניה יש השפעה מכרעת על דמי שימוש שניתן לגבות בנכס וכתוצאה מכך על דמי שימוש בקרקע. כלומר דמי השימוש אכן אמורים להיגזר משימוש למגורים, אך במקרה שלנו משום שמדובר בקראון יביל וארעי השווי שיגזר יהיה נחות.
<b>תגובתינו</b>	ההערכה הינה לקרקע כפנויה וריקה ביעוד / שימוש בניה נמוכה (צמודי קרקע).	
<b>שווי חצר</b>	טוען כי נקט בגישה של מקדם קבוע לחצר בשיעור 20% משווי הקרקע מהסיבה שמדובר באותם מגרשים באותו סדר גודל של 500 מ"ר בהתבסס על דבריה של גבי מירי רימון – שמאית רמ"י ראשית אשר נאמרו במהלך דיון בשמאי הממשלתי.	טוען כי, יש להפחית 50% מהשווי בגין החצר, כלומר החיוב אמור להיות בגין שווי זכויות הבניה ללא החצר אשר מיצגת 50% מסה"כ השווי.
<b>תגובתינו</b>	טענת שני השמאים נדחית, השמאי המשיג משייך לחצר שווי גבוה לדעתי. בתחשיבי נטרלתי את השפעת החצר על השווי ע"י שימוש במקדמים אקוולנטיים, כדלקמן: למגרש בשטח עד 500 מ"ר 0.25 ומעל 0.2.	
<b>מקדם אי סחירות ושוליות</b>	הביא בחשבון מקדם התאמה לאי סחירות ושוליות בשיעור 0.75.	הביא בחשבון מקדם לאי סחירות, שוליות ואינטנסיביות בשיעור 0.65. טוען כי מגרשי הרחבה הינם סחירים, לעומת זאת על מנת למכור את רכיבי הנחלה בנפרד יש לשלם למנהל 33% (לנוכח החלטה 1399) ובנוסף לשלם היטל השבחה לועדה המקומית. לגבי מקדם שוליות טוען כי מר מקובר מביא בחשבון בשומתו מקדם אחד שמגלם את שני הפרמטרים, בעיניו יש להפריד בניהם ובנוסף לתת מקדם שוליות גבוה יותר בשל גודלה של הנחלה.
<b>תגובתינו</b>	ניתן מקדם אי סחירות למקרה הנדון 0.8, לעניין שוליות מדובר במבנים קטנים, ניתנה תוספת לקרקע למבנים קטנים.	

**הערה חשובה**

קיימות 2 החלטות מהחודש האחרון של ועדת ההשגות:

א. מתאריך 1/5/2016 גו"ח 2607/47 נחלה 64 בכפר הרי"ף.

ב. מתאריך 26/5/2016 גו"ח 4622/15 נחלה 49 מושב גני יוחנן.

בהחלטות אלה נקבע כי בהתאם למדיניות רמ"י אין ליתן הפחתה לאי סחירות בעת קביעת שווי קרקע לצורך גביית דמי שימוש חורג לתקופת עבר (ללא הסכמת רמ"י). במקרה הנדון שומות הצדדים נערכו לפני מתן ההחלטות כאמור ובנוסף במסגרת הדיון בהשגה לא התנגד שמאי המרחב מר דב וידר למתן ההפחתה. בהתחשב באמור לעיל מצאתי לנכון במקרה הנדון כן לבצע הפחתה לאי סחירות.

**תחשיב שמאי רמ"י:**

נתוני השוואה (מערכת מידע גדל"ן):
ביום 8/5/2005 נמכר בגוש 8335 חלקה 8 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 193 מ"ר (שנת בניה 1999), במחיר של 1,630,266 ₪.
ביום 28/7/2005 נמכר בגוש 8335 חלקה 23 מגרש בשטח רשום של כ- 509 מ"ר, במחיר מוצהר של 596,230 ₪, מחירו המוערך 903,382 ₪ (בניכוי מע"מ ופיתוח ומעבר לבעלות מלאה (0.97) כ- 650,000 במעוגל, מהות הזכות עפ"י נתוני מס שבח חכירה).
ביום 25/4/2006 נמכר בגוש 8980 חלקה 58 קוטג' דו משפחתי, שטחו הבנוי כ- 196 מ"ר (שנת בניה 1999), שטח המגרש כ- 500 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מאתר האינטרנט פורטל גיאורגפי לאומי – govmap), במחיר של 2,055,258 ₪.
ביום 17/5/2006 נמכר בגוש 8980 חלקה 52 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 200 מ"ר (שנת בניה 2004), שטח המגרש כ- 508 מ"ר, במחיר של 2,582,160 ₪.
ביום 20/7/2006 נמכר בגוש 8980 חלקה 129 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 200 מ"ר, שטח המגרש כ- 500 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מאתר האינטרנט פורטל גיאורגפי לאומי govmap), במחיר של 2,263,014 ₪. חילוץ שווי הקרקע: שווי בית המגורים: 2,263,014 ₪ בניכוי יזמות 15%: 1,968,000 ₪ במעוגל עלות בניה (200 מ"ר*4500 ₪) 900,000 ₪ שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ: 1,070,000 ₪ בניכוי מע"מ ופיתוח ומעבר לבעלות מלאה (0.97): 800,000 ₪ במעוגל
ביום 9/8/2007 נמכר בגוש 8316 חלקה 12 מגרש ששטחו הרשום כ- 500 מ"ר במחיר של 1,379,856 ₪. בניכוי מע"מ ופיתוח כ- 1,050,000 ₪ במעוגל. (מהות הזכות עפ"י נתוני מס שבח בעלות).
ביום 6/6/2007 נמכר בגוש 8346 חלקה 18 קוטג' דו משפחתי, שטחו הבנוי כ- 190 מ"ר (שנת בניה 1980), במחיר של 1,700,670 ₪.
ביום 12/6/2007 נמכר בגוש 8980 חלקה 55 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 140 מ"ר (שנת בניה 1998), שטח המגרש כ- 500 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מאתר האינטרנט פורטל גיאורגפי לאומי – govmap), במחיר של 2,194,662 ₪.
ביום 2/4/2008 נמכר בגוש 8980 חלקה 79 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 140 מ"ר (שנת בניה 2000), שטח המגרש כ- 500 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מאתר האינטרנט פורטל גיאורגפי לאומי – govmap), במחיר של 2,450,000 ₪.

<p>ביום 13/5/2008 נמכר בגוש 8980 חלקה 15 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 150 מ"ר (שנת בניה 1999), שטח המגרש כ- 503 מ"ר, במחיר של 2,549,999 ₪.</p>
<p>ביום 28/5/2008 נמכר בגוש 8980 חלקה 53 בית בודד, שטחו הבנוי כ- 150 מ"ר (שנת בניה 1999), שטח המגרש כ- 500 מ"ר, במחיר של 2,600,000 ₪. (מהות הזכות עפ"י נתוני מס שבה בעלות). חילוץ שווי הקרקע:</p> <p>שווי בית המגורים: 2,600,000 ₪</p> <p>בניכוי יזמות 15%: 2,260,000 ₪ במעוגל</p> <p>עלות בניה (150 מ"ר*4500 ₪) 675,000 ₪</p> <p>שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ: 1,585,000 ₪</p> <p>בניכוי מע"מ ופיתוח: 1,250,000 ₪ במעוגל</p>
<p>ביום 30/3/2009 נמכר בגוש 8980 חלקה 151 קוטג' חד משפחתי שטחו הבנוי (ברוטו) כ- 232 מ"ר (שנת בניה 2002), שטח המגרש כ- 504 מ"ר, במחיר של 3,600,000 ₪</p> <p>שווי בית המגורים: 3,600,000 ₪</p> <p>בניכוי יזמות 15%: 3,130,000 ₪ במעוגל</p> <p>עלות בניה (232 מ"ר*5000 ₪) 1,160,000 ₪</p> <p>שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ: 1,970,000 ₪</p> <p>בניכוי מע"מ ופיתוח ומעבר לבעלות מלאה (0.97) במעוגל: 1,600,000 ₪ במעוגל</p>
<p>ביום 21/6/2009 נמכר בגוש 8980 חלקה 138 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 230 מ"ר, שטח המגרש כ- 504 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית מאתר האינטרנט פורטל גיאורגפי לאומי govmap-), במחיר של 3,010,000 ₪.</p> <p>שווי בית המגורים: 3,010,000 ₪</p> <p>בניכוי יזמות 15%: 2,617,000 ₪ במעוגל</p> <p>עלות בניה (230 מ"ר*5000 ₪) 1,150,000 ₪</p> <p>שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ: 1,467,000 ₪</p> <p>בניכוי מע"מ ופיתוח ומעבר לבעלות מלאה (0.97) במעוגל: 1,165,000 ₪ במעוגל</p>
<p>ביום 20/6/2010 נמכר בגוש 8335 חלקה 28 קוטג' דו משפחתי, שטחו הבנוי כ- 154 מ"ר (שנת בניה 1954), במחיר מוצהר של 1,078,000 ₪, מחירו המוערך 1,500,000 ₪.</p>
<p>ביום 4/12/2011 נמכר בגוש 8355 חלקה 1 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי כ- 172 מ"ר (שנת בניה 1990), במחיר של 2,199,999 ₪.</p>
<p>ביום 30/1/2011 נמכר בגוש 8316 חלקה 12 קוטג' חד משפחתי שטחו הבנוי (נטו) כ- 240 מ"ר, (שנת בניה 1989), שטח החצר כ- 571 מ"ר, במחיר של 3,149,999 ₪</p> <p>חילוץ שווי הקרקע:</p> <p>שווי בית המגורים: 3,149,999 ₪</p> <p>בניכוי יזמות 15%: 2,740,000 ₪ במעוגל</p> <p>עלות בניה (240 מ"ר * 3,000) 720,000 ₪ במעוגל</p> <p>שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ: 2,020,000 ₪ במעוגל</p> <p>בניכוי מע"מ ופיתוח: 1,600,000 ₪ במעוגל</p>
<p>ביום 1/6/2011 נמכר בגוש 8980 חלקה 78 קוטג' חד משפחתי, שטחו הבנוי (נטו) כ- 219 מ"ר (שנת בניה 2002), שטח המגרש כ- 513 מ"ר במחיר של 3,420,000 ₪.</p> <p>חילוץ שווי הקרקע:</p> <p>שווי בית המגורים: 3,420,000 ₪</p> <p>בניכוי יזמות 15%: 2,974,000 ₪ במעוגל</p> <p>עלות בניה (219 מ"ר*5000 ₪) 1,095,000 ₪</p> <p>שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ: 1,879,000 ₪</p> <p>בניכוי מע"מ ופיתוח: 1,470,000 ₪ במעוגל</p> <p>מעבר לבעלות מלאה (0.97) במעוגל: 1,500,000 ₪ במעוגל</p>

חישוב שטח אק' מגרש של 500 מ"ר למלוא ז.ב. :

שטח	זכויות הבניה (מ"ר)	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
עיקרי	220	1	220
שירות	50	0.55	27.5
ממ"ד	12	0.70	8.4

סה"כ כ- : 256 מ"ר אק' במעוגל.

הבאתי בחשבון כי הוצ' פיתוח להיום במגרשים של כ- 500 מ"ר הינם בגבולות של 150 אלף ₪.

### **שנת 2005 - 2006 :**

שווי מגרש בשטח 500 מ"ר (למלוא זכויות הבניה) ללא מע"מ ופיתוח :

כ- 700,000 ₪.

סה"כ 256 מ"ר אק'.

הפחתה להצר 20%

560,000 ש"ח

÷  $\frac{256 \text{ מ"ר/ר' אק'}}$

2,190 ₪/מ"ר אק' (במעוגל).

### **שנת 2007 - 2008 :**

שווי מגרש בשטח 500 מ"ר (למלוא זכויות הבניה) ללא מע"מ ופיתוח :

כ- 1,150,000 ₪.

סה"כ 256 מ"ר אק'.

הפחתה להצר 20%

920,000 ש"ח

÷  $\frac{256 \text{ מ"ר/ר' אק'}}$

3,590 ₪/מ"ר אק' (במעוגל).

### **שנת 2009 - 2010 :**

שווי מגרש בשטח 500 מ"ר (למלוא זכויות הבניה) ללא מע"מ ופיתוח :

כ- 1,400,000 ₪.

סה"כ 256 מ"ר אק'.

הפחתה להצר 20%

1,120,000 ש"ח

÷  $\frac{256 \text{ מ"ר/ר' אק'}}$

4,375 ₪/מ"ר אק' (במעוגל).

### **שנת 2011-2012 :**

שווי מגרש בשטח 500 מ"ר (למלוא זכויות הבניה) ללא מע"מ ופיתוח :

כ- 1,500,000 ₪.

סה"כ 256 מ"ר אק'.

הפחתה להצר 20%

1,200,000 ש"ח

÷  $\frac{256 \text{ מ"ר/ר' אק'}}$

4,690 ₪/מ"ר אק' (במעוגל).



שנה/תקופה	שווי מ"ר מבונה למגורים (בש"ח)	מקדם התאמה (***)	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה במעוגל (בש"ח)
2005-2006	2,190	0.75	1,640
2007-2008	3,590	0.75	2,690
2009-2010	4,375	0.75	3,280
2011-2012	4,690	0.75	3,515

(\*\*\*) מקדם התאמה המורכב ממקדם אי סחירות ושוליות בנחלה – 0.75.

**תחשיב לחלופה מספר 1 \***

ערך קרקע למבנה למטרת מגורים בגודל של כ- 48 מ"ר.

שנים 2005-2006 : 48 מ"ר<sup>2</sup> × 1,640 שח/למ"ר = 79,000 שח  
 שנים 2007-2008 : 48 מ"ר<sup>2</sup> × 2,690 שח/למ"ר = 129,000 שח  
 שנים 2009-2010 : 48 מ"ר<sup>2</sup> × 3,280 שח/למ"ר = 157,000 שח  
 שנים 2011-2012 : 48 מ"ר<sup>2</sup> × 3,515 שח/למ"ר = 169,000 שח

**תחשיב לחלופה מספר 2 \***

ערך קרקע למבנה למטרת מגורים בגודל של כ- 42 מ"ר.

שנים 2005-2006 : 42 מ"ר<sup>2</sup> × 1,640 שח/למ"ר = 69,000 שח  
 שנים 2007-2008 : 42 מ"ר<sup>2</sup> × 2,690 שח/למ"ר = 113,000 שח  
 שנים 2009-2010 : 42 מ"ר<sup>2</sup> × 3,280 שח/למ"ר = 138,000 שח  
 שנים 2011-2012 : 42 מ"ר<sup>2</sup> × 3,515 שח/למ"ר = 148,000 שח

**תחשיב לחלופה מספר 3 \***

ערך קרקע למבנה למטרת מגורים בגודל של כ- 76 מ"ר.

שנים 2005-2006 : 76 מ"ר<sup>2</sup> × 1,640 שח/למ"ר = 125,000 שח  
 שנים 2007-2008 : 76 מ"ר<sup>2</sup> × 2,690 שח/למ"ר = 204,000 שח  
 שנים 2009-2010 : 76 מ"ר<sup>2</sup> × 3,280 שח/למ"ר = 249,000 שח  
 שנים 2011-2012 : 76 מ"ר<sup>2</sup> × 3,515 שח/למ"ר = 267,000 שח

**תחשיב לחלופה מספר 4 \***

ערך קרקע למבנה למטרת מגורים בגודל של כ- 100 מ"ר.

שנים 2005-2006 : 100 מ"ר<sup>2</sup> × 1,640 שח/למ"ר = 164,000 שח  
 שנים 2007-2008 : 100 מ"ר<sup>2</sup> × 2,690 שח/למ"ר = 269,000 שח  
 שנים 2009-2010 : 100 מ"ר<sup>2</sup> × 3,280 שח/למ"ר = 328,000 שח  
 שנים 2011-2012 : 100 מ"ר<sup>2</sup> × 3,515 שח/למ"ר = 352,000 שח

**תחשיב לחלופה מספר 5 \***

ערך קרקע למבנה למטרת מגורים בגודל של כ- 20 מ"ר.

שנים 2005-2006 : 20 מ"ר×1,640 ש/למ"ר= 33,000 ש  
שנים 2007-2008 : 20 מ"ר×2,690 ש/למ"ר= 54,000 ש  
שנים 2009-2010 : 20 מ"ר×3,280 ש/למ"ר= 66,000 ש  
שנים 2011-2012 : 20 מ"ר×3,515 ש/למ"ר= 70,000 ש

**תחשיב שמאי משיג:**

להלן פירוט של עסקאות שנערכו בסביבה בשנים 2005-2012 (עפ"י המדווח למס שבח)<sup>3</sup>:

מועד העסקה	גוש	חלקה	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי קרקע ללא מע"מ, פיתוח ומחברים	מעבר לבעלות
19/07/2005	8335	33			636,499 ש	546,351 ש	562,742 ש
26/07/2005	8335	14			737,664 ש	633,188 ש	652,184 ש
28/07/2005	8335	23			903,382 ש	775,435 ש	798,698 ש
08/05/2005	8980	8	193	1,999	1,630,266 ש	190,345 ש	196,056 ש
21/08/2005	8348	101	227	2,000	2,132,275 ש	396,436 ש	408,329 ש
26/09/2005	8980	126	141	2,000	1,773,670 ש	526,923 ש	542,731 ש
09/04/2006	8980	50	227	2,001	1,979,720 ש	287,313 ש	295,932 ש
25/04/2006	8980	58	196	2,001	2,055,258 ש	480,845 ש	495,271 ש
20/07/2006	8980	129	200	1,999	2,263,014 ש	624,541 ש	643,277 ש
03/10/2006	9068	2	132	1,995	1,747,658 ש	624,711 ש	643,453 ש
<b>ממוצע 2006-2005 במעוגל</b>							
							<b>520,000 ש</b>
12/06/2007	8980	55	140	1,998	2,194,662 ש	845,225 ש	870,582 ש
16/05/2007	8980	37	100	1,999	1,769,400 ש	718,398 ש	739,950 ש
06/06/2007	8980	18	190	1,980	1,700,670 ש	453,810 ש	467,424 ש
17/12/2007	8980	80	180	2,000	2,032,056 ש	547,905 ש	564,342 ש
27/01/2008	8348	17	220	2,005	2,800,000 ש	811,977 ש	836,336 ש
02/04/2008	8980	79	140	2,000	2,450,000 ש	1,029,452 ש	1,060,335 ש
13/05/2008	8980	15	150	1,999	2,550,000 ש	1,056,602 ש	1,088,300 ש
28/05/2008	8980	53	150	1,999	2,600,000 ש	1,092,677 ש	1,125,457 ש
15/09/2008	8980	131	107	1,999	2,350,000 ש	1,105,802 ש	1,138,976 ש
<b>ממוצע 2008-2007 במעוגל</b>							
							<b>880,000 ש</b>
21/06/2009	8980	138	230	1,999	3,010,000 ש	1,136,717.17 ש	1,170,818.69 ש
07/01/2010	8336	52	175	1,953	1,941,289 ש	1,044,604 ש	1,075,942 ש
20/06/2010	8335	28	151	1,973	1,653,000 ש	885,500 ש	912,065 ש
20/06/2010	8335	28	154	1,954	1,500,000 ש	769,586 ש	792,674 ש
<b>ממוצע 2010-2009 במעוגל</b>							
							<b>1,020,000 ש</b>
01/06/2011	8980	78	219	2,002	3,420,000 ש	1,254,138 ש	1,291,762 ש
04/12/2011	8335	1	172	1,990	2,199,999 ש	870,700 ש	896,821 ש
30/01/2011	8316	12	240	1,989	3,149,999 ש	1,315,172 ש	1,354,627 ש
02/04/2012	8306	29			1,477,840 ש	1,274,000 ש	1,312,220 ש
02/04/2012	8306	23			1,403,948 ש	1,210,300 ש	1,246,609 ש
16/07/2012	8306	23			1,374,817 ש	1,185,187 ש	1,220,743 ש
17/05/2012	8306	24			1,101,396 ש	949,479 ש	977,964 ש
<b>ממוצע 2011 - 2012 במעוגל</b>							
							<b>1,185,000 ש</b>

הערה לטבלה:

1. בחילוץ השווי הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%, הוצאות פיתוח בסך 150,000 ש ושווי מחוברים בגבולות של 3,000 ש - 5,000 ש בהתאם לגיל המבנה וסטנדרט הבניה בו עפ"י התרשמות חיצונית בלבד. כמו כן, הובא בחשבון תוספת של 3% לבעלות.

חישוב שטח אקוולנטי למגרש בשטח של כ- 500 מ"ר למלוא זכויות הבניה (ללא חצר)

תיאור	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
עיקרי	220	1	220
שירות	55	0.6	33
ממ"ד	12	0.75	9
<b>סה"כ</b>			<b>262</b>

שווי מ"ר מבונה לכל אחת מהתקופות לאחר הפחתת חצר ומקדם אי סחירות ושוליות

תקופה	שווי מגרש ללא מע"מ ופיתוח בבעלות	שווי מגרש ללא מע"מ ופיתוח בבעלות ולאחר הפחתה לחצר (50%)	שווי למ"ר מתואם (*)
2006-2005	₪ 520,000	₪ 260,000	₪ 645
2008-2007	₪ 880,000	₪ 440,000	₪ 1,747
2009-2010	₪ 1,020,000	₪ 510,000	₪ 2,024
2012-2011	₪ 1,185,000	₪ 592,500	₪ 2,352

(\*) הובא בחשבון מקדם של 0.65 לאי סחירות, שוליות ואינטנסיביות השימוש.

חלופה מס' 1

מס' חלופה	שטח במ"ר	שנה	ערך הקרקע במעוגל
1	48	2005	₪ 31,000
		2006	₪ 31,000
		2007	₪ 84,000
		2008	₪ 84,000
		2009	₪ 97,000
		2010	₪ 97,000
		2011	₪ 113,000
		2012	₪ 113,000

חלופה מס' 2

מס' חלופה	שטח במ"ר	שנה	ערך הקרקע במעוגל
2	42	2005	₪ 27,000
		2006	₪ 27,000
		2007	₪ 73,000
		2008	₪ 73,000
		2009	₪ 85,000
		2010	₪ 85,000
		2011	₪ 99,000
		2012	₪ 99,000

חלופה מס' 3

מס' חלופה	שטח במ"ר	שנה	ערך הקרקע במעוגל
3	76	2005	₪ 49,000
		2006	₪ 49,000
		2007	₪ 133,000
		2008	₪ 133,000
		2009	₪ 154,000
		2010	₪ 154,000
		2011	₪ 179,000
		2012	₪ 179,000

חלופה מס' 4

מס' חלופה	שטח במ"ר	שנה	ערך הקרקע במעוגל
4	100	2005	₪ 65,000
		2006	₪ 65,000
		2007	₪ 175,000
		2008	₪ 175,000
		2009	₪ 202,000
		2010	₪ 202,000
		2011	₪ 235,000
		2012	₪ 235,000

חלופה מס' 5

מס' חלופה	שטח במ"ר	שנה	ערך הקרקע במעוגל
5	20	2005	₪ 13,000
		2006	₪ 13,000
		2007	₪ 35,000
		2008	₪ 35,000
		2009	₪ 40,000
		2010	₪ 40,000
		2011	₪ 47,000
		2012	₪ 47,000

סיכום שומות רמ"י מול משיג שווי הקרקע למבני המגורים לשנים 2005 - 2012

שטח בנוי כולל 286										
שמאי משיג					שמאי רמ"י					שטח מבונה שנה
20	100	76	42	48	20	100	76	42	48	
₪ 13,000	₪ 65,000	₪ 49,000	₪ 27,000	₪ 31,000	₪ 33,000	₪ 164,000	₪ 125,000	₪ 69,000	₪ 79,000	2005
₪ 13,000	₪ 65,000	₪ 49,000	₪ 27,000	₪ 31,000	₪ 33,000	₪ 164,000	₪ 125,000	₪ 69,000	₪ 79,000	2006
₪ 35,000	₪ 175,000	₪ 133,000	₪ 73,000	₪ 84,000	₪ 54,000	₪ 269,000	₪ 204,000	₪ 113,000	₪ 129,000	2007
₪ 35,000	₪ 175,000	₪ 133,000	₪ 73,000	₪ 84,000	₪ 54,000	₪ 269,000	₪ 204,000	₪ 113,000	₪ 129,000	2008
₪ 40,000	₪ 202,000	₪ 154,000	₪ 85,000	₪ 97,000	₪ 66,000	₪ 328,000	₪ 249,000	₪ 138,000	₪ 157,000	2009
₪ 40,000	₪ 202,000	₪ 154,000	₪ 85,000	₪ 97,000	₪ 66,000	₪ 328,000	₪ 249,000	₪ 138,000	₪ 157,000	2010
₪ 47,000	₪ 235,000	₪ 179,000	₪ 99,000	₪ 113,000	₪ 70,000	₪ 352,000	₪ 267,000	₪ 148,000	₪ 169,000	2011
₪ 47,000	₪ 235,000	₪ 179,000	₪ 99,000	₪ 113,000	₪ 70,000	₪ 352,000	₪ 267,000	₪ 148,000	₪ 169,000	2012 *
<b>₪ 3,872,000</b>					<b>₪ 6,366,000</b>					<b>סה"כ</b>

\* שמאי רמ"י לא רשם ערך לשנת 2012 אך בתחשיבו ציין כי הערכים של 2012 זהים ל-2011.

12. נתוני השוואה :

פיתוח נורמטיבי ע"פ קווים מנחים מאוקטובר 2008 מוצמד למדד הסלילה													
מרכיב	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013				
קרקע רמה רגילה	82	90	92	104	104	114	117	126	134				
בני רמה רגילה	193	210	215	243	242	267	276	298	313				
בעת איתור מספרי החלקות והמגרשים נמצא כי קיימת עקביות בהפרש של מספר אחד בין מספר החלקה למספר המגרש לפני ואחרי הפרצליציה.													
מגורים 2005 מקור נתונים שעם נתונים מהישוב כפר ויתקין													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8980/71	06/11/2005	1,559,998	500	150	1.05	1999	540,000	675,075	332.6	1.0	2,030	ע/מק/1/160
2 *	8980/126	26/09/2005	1,773,670	501	141	1.05	2000	535,800	855,371	332.8	1.0	2,570	ע/מק/1/160
3 *	8980/101	21/08/2005	2,132,275	501	227	1.05	2000	862,600	807,481	332.8	1.0	2,426	ע/מק/1/160
* גוש קודם 8348													
בשנה עלויות בנייה קפוא ב-2000 למ"ר ?													
מגורים 2006 מקור נתונים שעם נתונים מהישוב כפר ויתקין													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8980/58	24/04/2006	2,055,528	501	196	1.05	1999	725,200	881,178	332.8	1.0	2,648	ע/מק/1/160
2	8980/52	17/05/2006	2,582,160	508	200	1.1	2004	1,040,000	899,685	334.2	1.0	2,692	ע/מק/1/160
3	8980/129	20/07/2006	2,263,014	501	200	1.05	1999	740,000	1,050,645	332.8	1.0	3,157	ע/מק/1/160
ממוצע במעוגל 2,800													
מגורים 2007 מקור נתונים שעם נתונים מהישוב כפר ויתקין													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8980/81	17/12/2007	2,032,056	500	180	1.05	2000	720,000	882,209	332.6	1.0	2,652	ע/מק/1/160
2	8980/37	16/05/2007	1,769,400	500	100	1.05	1999	370,000	1,030,528	332.6	1.0	3,098	ע/מק/1/160
3	8980/55	12/06/2007	2,194,662	502	140	1.05	1998	518,000	1,225,579	333.0	1.0	3,680	ע/מק/1/160
ממוצע במעוגל 3,100													
מגורים 2008 מקור נתונים שעם נתונים מהישוב כפר ויתקין													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1 *	8980/53	28/05/2008	2,600,000	500	150	1.05	1999	585,000	1,482,308	332.6	0.90	4,011	ע/מק/1/160
2	8980/131	15/09/2008	2,350,000	501	107	1.05	1999	417,300	1,452,821	332.8	1.00	4,365	ע/מק/1/160
3	8980/15	13/05/2008	2,549,999	503	150	1.05	1999	585,000	1,440,808	333.2	1.00	4,324	ע/מק/1/160
* מיקום טוב בחלק המערבי של הרחבה													
הסבר להפחתה בשיעור של 10% למיקום													
מגורים 2009 מקור נתונים שעם נתונים כפר ויתקין, בית חרות													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8980/151	30/03/2009	3,600,000	504	232	1.1	2002	1,044,000	1,695,647	331	1.0	5,117	ע/מק/1/160
2	8338/138	21/06/2009	3,010,000	504	230	1.05	1999	874,000	1,514,499	331	1.0	4,570	ע/מק/1/160
3 *	9068/51	29/01/2009	2,620,000	505	260	1.05	1998	910,000	1,150,535	316	1.00	3,636	ע/מ/163
* מיקום פחות טוב													
עלויות בנייה מע"מ לא נכון													
מגורים 2010 מקור נתונים שעם נתונים													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8336/52	07/01/2010	2,175,000	1229	175	1	1953	350,000	1,359,270	430	1.00	3,160	ע/מ/200
2	8338/122	14/10/2010	4,100,000	954	190	ישן	ישן	665,000	2,703,176	402	0.80	5,384	ע/מ/200
3	8338/244	05/12/2010	3,300,000	781	210	1	1971	735,000	1,960,545	367	0.80	4,273	ע/מ/200
4	8338/14	23/07/2010	4,350,000	1027	190	1	1970	665,000	2,911,510	415	0.80	5,614	ע/מ/200
נתונים 2 - 4 מחופית ישוב בצמוד, מיקום עדיף וגם מגרשים גדולים													
מגורים 2011 מקור נתונים שעם נתונים													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8980/78	01/06/2011	3,420,000	513	219	1.06	2002	985,500	1,691,956	335	1.0	5,048	ע/מק/1/160
2	8338/249	12/05/2011	4,000,000	795	220	1	1970	770,000	2,545,637	381	0.80	5,344	ע/מ/1/15
4	8499/65	06/10/2011	3,200,000	614	210	1.1	2005	1,176,000	1,219,849	335	1.05	3,824	ע/מ/7/63 א'
נתון 2 מחופית נתון 4 מבית אהרון													
מגורים 2012 מקור נתונים שעם, הצע מיד 2 נתונים כפר ויתקין													
מסד	גוש חלקה תת	תאריך עסקה	מחיר	שטח	בנוי	רווח יזמי	שנת בנייה	ערך בנוי	קרקע לא מע"מ ולא פיתוח	מ"ר אקוו	מיקום	שווי מר"מ	תבנית
1	8980/132	25/12/2012	3,000,000	501	135	1.03	לא חדש	648,000	1,759,406	333	1.00	5,287	ע/מק/1/160
2	מוצע ברח' הדוגית ויתקין ב-3.95 מיליון		3,555,000	500	146	1.1	חדש	876,000	1,801,727	333	1.00	5,414	ע/מק/1/160
	מוצע בית חרות ב-4.2 מיליון		3,780,000	510	195	1.1	חדש	1,267,500	1,572,482	309	1.05	5,343	ע/מ/163
עסקה 2 הצע מיד מתאריך 21/9/2012 סקה 3 מבית חרות מתאריך 12/12/2012 - הפחתה 10% בגין פער מ"מ ביחס למחיר מבוקש													



13. תחשיב שומה :

סיכום השומה													
השווי במעוגל					מבנה קטן	מספר חלופה	שטח מבנה	שווי מר"מ	בעלות	מיקום בנחלה	אי סחירות	שווי מר"מ	שנה
1.1	1	1	1.03	1.03									
5	4	3	2	1									
20	100	76	42	48									
₪ 39,000	₪ 176,000	₪ 134,000	₪ 76,000	₪ 87,000			₪ 1,763	1.03	0.93	0.8	₪ 2,300	2005	
₪ 47,000	₪ 215,000	₪ 163,000	₪ 93,000	₪ 106,000			₪ 2,146	1.03	0.93	0.8	₪ 2,800	2006	
₪ 52,000	₪ 238,000	₪ 181,000	₪ 103,000	₪ 117,000			₪ 2,376	1.03	0.93	0.8	₪ 3,100	2007	
₪ 71,000	₪ 322,000	₪ 245,000	₪ 139,000	₪ 159,000			₪ 3,219	1.03	0.93	0.8	₪ 4,200	2008	
₪ 74,000	₪ 337,000	₪ 256,000	₪ 146,000	₪ 167,000			₪ 3,372	1.03	0.93	0.8	₪ 4,400	2009	
₪ 78,000	₪ 353,000	₪ 268,000	₪ 152,000	₪ 174,000			₪ 3,525	1.03	0.93	0.8	₪ 4,600	2010	
₪ 79,000	₪ 360,000	₪ 274,000	₪ 156,000	₪ 178,000			₪ 3,602	1.03	0.93	0.8	₪ 4,700	2011	
₪ 89,000	₪ 406,000	₪ 309,000	₪ 176,000	₪ 201,000			₪ 4,061	1.03	0.93	0.8	₪ 5,300	2012	
₪ 6,996,000					סה"כ	הפחתה למיקום בנחלה: צפיפות עורפיות פיתוח נחות ביחס להרחבה							

הערה: לשנת 2012 השומה מבוקשת עד תאריך 1/5/2012 יש להכפיל את התוצאה לשנה זו ב- 4/12 (0.333).

14. עקרונות, גורמים ושיקולים :

אומדן שווי הקרקע שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה וגישת החילוץ לנכסים דומים של בתי מגורים צמודי קרקע בכפר ויתקין וביישובים דומים בסביבה הקרובה לכל מועד קובע בנפרד, תוך מתן התאמות רלוונטיות.

כמו כן הובאו בכלל חשבון העקרונות והשיקולים הבאים :

- (1) הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם של כפר ויתקין בכלל וברחוב דרך החול, בפרט.
- (2) הובא בחשבון מצב שוק המקרקעין ורמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים, תוך שימת דגש למועדים הקובעים בכל חלופה.
- (3) הובאו בחשבון נתוני הנכס - לרבות: שטחו ומיקומו בנחלה.
- (4) הובאו בחשבון נתוני התכנון - כמפורט בגוף השומה.
- (5) הובא בחשבון פיתוח לפי קווים מנחים.
- (6) ניתנה הפחתה לאי סחירות בשיעור של 20% במקרה הנדון ראה הסבר בגוף השומה.
- (7) ניתנה תוספת של 10%, 3% לשווי מ"ר קרקע מבונה במבנה קטן.
- (8) ניתנה הפחתה של 7% למיקום עורפי נחות בנחלה ופיתוח נחות ביחס להרחבה.
- (9) ניתנה תוספת 3% לבעלות.
- (10) בניית שווי מ"ר קרקע מבונה הופרד מרכיב החצר, כך ששווי מ"ר קרקע מבונה מייצג רק זכויות בניה.
- (11) השומה לשווי זכויות הבעלות המלאה, אינה כוללת מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

**15. סיכום השומה:**

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם, בדקתי את הערכים ושאר הפרמטרים לכל מועד קובע ובהתחשב בכל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי אין לשנות משומת שמאי רמ"י.

ע"פ סעיף 12 לנוהל מקצועי 3 ממרץ 2011 אימוץ הערך שנקבע בשומה נשואת ההשגה. אם סבר השמאי שדן בהשגה, שהשומה נושאת ההשגה סבירה הן בערכיה המספריים והן בשיטת העבודה שבה, יהיה רשאי שלא לשנות את הערך השומתי שנקבע בה, גם אם מסקנת השווי שאליה הגיע גבוהה או נמוכה במעט ובכך למעשה ידחה את ההשגה. שיעור הפער שיצדיק אימוץ השומה נושאת השגה יקבע ע"פ שיקול דעתו של השמאי שדן בהשגה, במקרה שהגיע לערך גבוה יותר לא יעלה על 10%.

**לסיכום ההשגה נדחית, שומת רמ"י נשאת בעינה.**

העתק: מר דב ויזר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין מרחב עיסקי מרכז, רמ"י.  
במייל [dovv@land.gov.il](mailto:dovv@land.gov.il).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1181, וזאת בתוך 30 יום מהמועד שבו הומצאה לו על ידי רמ"י תשובה לפי נספח ב' לנוהל 12.02 של הנהלת רמ"י.

בברכה



דוד טוביה

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז ת"א והמרכז