



# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



תאריך עברי : כ"ב/אייר/תשע"ו  
 תאריך לועזי : 30 מאי 2016  
 מס' תיק ממ"י : 52278966 מ  
 מס' פניה : 25558  
 לקביעת שכ"ט : 7.8 יח' שומה

לכבוד : גב' רחל פרנקו  
 שמאית מקרקעין  
 אח"י דקר 20, רמת גן  
[rafranco@walla.com](mailto:rafranco@walla.com)

לכבוד : מר ניצן מקובר  
 שמאי מקרקעין  
 מצדה 87, תל מונד  
[makovern@012.net.il](mailto:makovern@012.net.il)

לכבוד : גב' בוזגלו אלון  
 צוות לקדום עסקאות  
 חקלאי נחלות, מרכז  
[alonb@land.gov.il](mailto:alonb@land.gov.il)

**הנדון: "החלטה בהשגה ראשונה" - בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304-  
 גוש 8921 חלקה 40, רחוב הפרחים 3, רשפון**

הזמנת השומה מיום 15/10/2015, שנתקבלה ביום 19/10/2015  
 מכתבנו מיום 22/10/2015

1. שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון הוערך ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, מר ניצן מקובר בשומתו מיום 17/12/2014 (להלן: "שומת רמ"י"), למועד הקובע 24/11/2014. החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת השמאית רחל פרנקו מיום 25/02/2015 (להלן: "שומת ההשגה").

2. **מטרת השומה:**  
 הכרעה בנושא שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון, נחלה, כקרקע ריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ לצורך גביית דמי היתר בתוספת בניה.  
 להלן פירוט החלופות המבוקשות ולצדן ערכי הקרקע כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

שומת השגה	שומת רמ"י	חלופה
לא נקבע	₪ 6,450	חלופה 1: ערך מ"ר לשטח עיקרי מבוקש של 74.86 מ"ר
לא נקבע	₪ 2,900	חלופה 2: ערך מ"ר לשטח שרות מבוקש 59.83 מ"ר
לא נקבע	₪ 1,740	חלופה 3: ערך מ"ר קרקע לבריכת שחיה בגודל 124.5 מ"ר <sup>2</sup>
₪ 423,330	₪ 872,969	סה"כ הפרש

3. **נתוני זיהוי:**

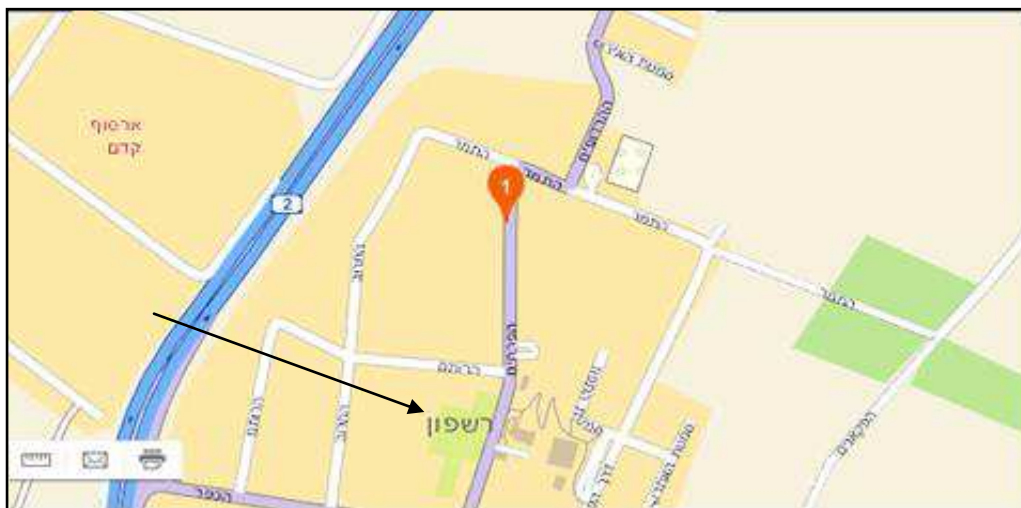
גוש : 8921  
 חלקה : 40  
 שטח<sup>2</sup> : 2,568 מ"ר  
 כתובת : הפרחים 3, רשפון.

<sup>1</sup> בהזמנת השומה צויין כי שטח הבריכה הינו 145.68, בשל טעות סופר בטבלת השטחים בתוכנית ההגשה.

<sup>2</sup> בהתאם להזמנת השומה מרמ"י.



4. **המועד הקובע לשומה:**  
המועד הקובע הינו 24/11/2014.
5. **מועד ביקור בנכס וזהות המבקר:**  
הביקור בנכס נערך על ידי החתומה מטה, בתאריך 18/05/2016.
6. **המצב המשפטי:**
  - 6.1. בהתאם למכתב מצב זכויות בנכס מיום 05/10/2014, עולה כי נחלה מס' 54 א' ביישוב רשפון רשומה על שם בן עמי רפאל ואסתר, כברי רשות. תוקף הסכם המשבצת עם מושב רשפון הסתיים ואגודת המושב לא חתמה על הסכם חדש. תביעה לזכויות עודפות הוגשה ע"י האגודה ומתבררת בבית משפט מחוזי בת"א במסגרת ת.א 1802/07.
  - 6.2. עפ"י טופס הזמנת שומה מיום 15/10/2015, בעל הזכויות בקרקע הינו רפאל בן עמי.
7. **הזכויות המוערכות:**  
הזכויות המוערכות הינן הבעלות המלאה 100%.
8. **תאור הנכס והסביבה:**  
נשוא השומה מהווה את נחלה מס' 54, הידועה גם כחלקה מס' 40 בגוש 8921 בשטח 2,568 מ"ר, הממוקמת ברחוב הפרחים 3 במושב רשפון.  
**תאור הסביבה:**  
מושב רשפון, הינו מושב יוקרתי הממוקם מצפון ליישוב כפר שמריהו, סמוך מדרום למחלף שפיים, על כביש מס' 2, המכונה כביש החוף. המושב מוקף בשטחים חקלאיים וממוקם בסמיכות לקיבוץ שפיים, היישוב ארסוף ושכונת נוף ים היוקרתיים. המושב מאופיין בבנייה כפרית נמוכה של בתים חד משפחתיים, חד ודו קומתיים, מבנייה חדשה מודרנית ויוקרתיית לצד בניה ותיקה ומתוחזקת. בתי המגורים בנויים במגרשי הרחבות, נחלות משקי עזר הכוללים מבנים לשימושי מסחר, תעשייה, משרדים, ואחסנה.  
הפיתוח הסביבתי בסמוך לנכס חלקי כמקובל ביישובים הכפריים.  
**תרשים הסביבה:**





# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



### תאור הנכס:

החלקה שבנדון בשטח של 2,568 מ"ר, צורתה, מעין מלבן, הכוללת חזית באורך של 37 מ', ממוקמת בצידו המערבי של רחוב הפרחים המהווה כביש מחבר בין כפר שמריהו לרשפון, וחוצה את המושב לאורכו.

פני הקרקע בעורף החלקה גבוהים מהמגרשים הסמוכים ממערב, כך שקיים נוף פתוח מערבה.

בעת ביקורינו במקום, על המגרש מצוי מבנה למגורים, בשלבי בניה מתקדמים. בחלקו המערבי של המגרש, ובפרט בשטח הבריקה ניתן לשמוע רעש כתוצאה מכלי רכב בכביש מס' 2.

### גבולות החלקה:

- צפון - גובל בחלקה מס' 41, הכוללת בית מגורים וותיק.
- מזרח - חזית החלקה הפונה כלפי רח' הפרחים ומעברה נחלה הכוללת בית מגורים ומס' מבני משק לתעשייה ומסחר.
- מערב - עורף החלקה, הגובל בחלקת מגורים מס' 42 הכוללת מבנה משק הבנויים במפלס הנמוך ממגרש נשוא השומה, כאמור לעיל.
- דרום - גובל בחלקה 39, הכוללת בית מגורים חדיש.

### מפת גוש/חלקה



נוף פתוח מערבה בעורף המגרש



בית מגורים בחזית המגרש



תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 02-6462845

<http://Shuma.justice.gov.il>



# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



### 9. מצב תכנוני:

**9.1** אין מחלוקת לנושא המצב התכנוני, להלן ממצאי בדיקה תכנונית, בהתאם לשומות הצדדים ובדיקה שנערכה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, על החלקה חלות בין היתר, התכנויות הבאות:

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
חש/10/10	3613	16/01/1989	הוראות והגבלות בניה למבנה עזר ביתיים ומרתפים.
חש/13	1536	10/07/1969	קביעת אזורים שונים
חש/6/13	3546	24/03/1988	הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית
משמ/50/חש	3527	30/06/1988	תכנית לצורכי רישום משבצת חקלאית
חש/11/10	3932	17/10/1991	התרת בנית יח"ד שלישית בנחלה, לשלושה דורות.
חש/15/10	5215	14/08/2003	הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות חקלאית בנחלה.
חש/מק/37/13	6146	14/10/2010	תוכנית נקודתית, הותר בניה בקיר משותף והעברת 50 מ"ר מיח"ד אחת לשנייה, ללא שינוי סה"כ השטחים.
<b>סיכום זכויות בנייה:</b>			
יעוד	:	שטח חקלאי	
שטח מגרש מינימאלי	:	2,568 מ"ר	
מס' קומות	:	2 + מרתף	
מס' יח"ד	:	3	
שטח עיקרי	:	450 מ"ר מבנה אחד לא יעלה על 250 מ"ר עיקרי, מבנה שני לא יעלה על 145 מ"ר.	
מרתף	:	בתכנית קומת קרקע, (במידה ויוקם מרתף, הוא יכלול את כל חדרי העזר, כולל ממ"ד)	
תכנית לקומת קרקע	:	450 מ"ר	
בריכת שחיה	:	12% משטח מגרש	
מבנה עזר	:	30 מ"ר	
סככת רכב	:	10-15 מ"ר	

שה

**9.2** היתר בניה בתיק מס' ר/98, שאושר ע"י הוועדה המקומית "חוף השרון" ביום 30/09/2009, היתר להריסת מבנה מגורים אחד והריסת מחסן ומבנים חקלאיים קיימים, חישוף ויישור השטח- ללא תוספת בניה. (הריסה כולל פירוק תשתיות השייכות למבנים להריסה, משטחים מרוצפים וגדרות פנימיות במגרש).

**9.3** היתר בניה, מס' 20140163, שאושרה ע"י הוועדה המקומית "חוף השרון" ביום 23/07/2014, הותר, הקמת שני מבנים צמודים בקיר משותף כמפורט:



# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



תשריט בקשה להיתר בניה מיום 23/07/2014								
סה"כ עיקרי+שרות	סה"כ שרות	שטח שירות במ"ר			סה"כ שטח עיקרי	מוצע	מפלט	
		חניה מקורה	אחסנה	ממ"ד				
219.78	42.07	18	12	12.07	177.71	177.71	קרקע	בית מגורים 1
257.61	40.46	18	11.83	10.63	217.15	217.15	קרקע	בית מגורים 2
477.39	82.53	36	23.83	22.7	394.86	394.86		סה"כ

בריכת שחיה : בשטח של 124.5 מ"ר (שטח עפ"י תחשיב בתשריט התוכנית)

### 10. מסמכים שהציגו הצדדים:

#### רמ"י-

- שומת השמאי מטעם רמ"י, מר ניצן מקובר, מיום 17/12/2014, למועד הקובע.
- בקשה להיתר בניה שאושרה ביום 23/07/2014, 30/09/2009.
- אישור מצב זכויות בנחלה מס' 54 א' בישוב רשפון, מיום 05/10/2014.
- התכתבות בין רמ"י למשיג מיום 24/08/2015 ותשובת שמאית המשיג מיום 20/09/2015.

#### המשיגים-

- שומת שמאית המשיג, גב' רחל פרנקו מיום 25/02/2015.

### 11. עמדות הצדדים, טיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת:

#### 11.1 עיקר טיעוניהם השמאי מטעם רמ"י - מר ניצן מקובר

א. נתוני השוואה:

תאריך	גו"ח	שטח קרקע	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר	יזמות	עלות בניה כוללת למ"ר	עלות בניה	יתרה לקרקע ומעבר לבעלות
25/02/2014	8921/7	כ- 500	160	2008	7,650,000 ₪	10%	10,000 ₪	1,600,000 ₪	5,448,000 ₪
07/11/2013	8921/7	500	220	2006	6,500,000 ₪	10%	8,000 ₪	1,760,000 ₪	4,216,000 ₪
13/05/2012	8921/8	500	220	2004	7,656,700 ₪	10%	8,000 ₪	1,760,000 ₪	5,290,000 ₪
08/03/2012	8922/3	500	80	2000	4,450,000 ₪	6%	4,000 ₪	320,000 ₪	3,982,000 ₪
שווי מגרש ממוצע									
בניכוי הוצ' פיתוח (הנתון נמסר לנו מבקר רמ"י) 286,078 ₪									
בניכוי מע"מ 18% במעוגל									
שווי 3,769,425 ₪									
שווי 4,734,000 ₪									
שווי 3,769,000 ₪									
במעוגל									

ב. תחשיב לשווי מ"ר מבונה:

זכויות בניה במגרש ממוצע (כ- 500 מ"ר):			
שטח	זכויות הבניה	מקדם אקו	מ"ר אקו
עיקרי	220	1	220
חניה	30	0.4	12
מחסן	30	0.7	21
מרתף	140	0.55	77
ח. יציאה לגג	23	1	23
ממ"ד	12	0.8	9.6
חצר	300	0.25	75
סה"כ מ"ר מבונה 438			
שווי מגרש			
שווי מ"ר מבונה במעוגל (מנוטרל חצר) 8,600 ₪			
שווי 3,769,000 ₪			

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 02-6462845

<http://Shuma.justice.gov.il>



# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



ג. תחשיב שומה :

תחשיב לחלופה מס' 1			
שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר			8,600 ₪
מקדם התאמה בגין אי סחירות ושוליות			0.75
סה"כ שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם			6,450 ₪
תחשיב לחלופה מס' 2			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
אחסנה	23.83	0.6	14.3
חניה מקורה	36	0.35	12.6
סה"כ שטח	59.83		26.9
מקדם שטח שרות			0.45
שווי מ"ר מבונה שרות משוקלל			2,900 ₪
תחשיב לחלופה מס' 3			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
בריכה	124.5	0.3	37.4
מקדם שוליות לבריכה גדולה		0.9	33.6
סה"כ שטח	124.5		33.6
מקדם משוקלל לבריכה			0.27
שווי מ"ר מבונה משוקלל לבריכה			1,740 ₪

### 11.2 עיקר טיעוני שמאית המשיג- גב' רחל פרנקו :

א. בשומת רמ"י לא הופחת הפסד חצר, כתוצאה מתוספת הבנייה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. החצר הנרחבת היא שנותנת את השווי הגבוה בשל הפרטיות והמרחבים המבוקשים.  
שטח של כ – 2.5 ד' לנחלה, הינו קטן יחסית ובפרט ברשפון, לפיכך נקבע מקדם לחצר 0.25.

ב. נתוני השוואה :

- בחלקה הגובלת מדרום לנכס, משק עזר, חלקה 39 בגוש 8921, רח" הפרחים מס' 3, בשומה מכרעת לבריכה ממועד 27/04/2011, נקבע שווי מ"ר קרקע כולל מע"מ בסך 8,440 ₪, בניכוי מע"מ, פיתוח, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ ובהתאמה לנחלה, מקדם העדר סחירות בשיעור של 25%.
- מקדם בריכה נקבע 0.35, מקדם חצר 0.25, לפיכך ההשבחה הינה ההפרש.
- בשומת היטל השבחה למגרש שבנדון, למועד הקובע, 29/10/2010, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

נתוני השוואה משמאית המשיג הגב' רחל פרנקו									
רחוב	גוש/חל/קה	מחיר	בניכוי מע"מ	בניכוי יזמות -20% / 15%	עלות בניה	עלות פיתוח	שווי מגרש	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
ההרדופים	8921/8	6,500,000 ₪	5,508,475 ₪	4,590,395 ₪	1,870,000 ₪	286,078 ₪	2,434,317 ₪	438	5,558 ₪
הפרחים (*)	8921/37	10,300,000 ₪	8,728,814 ₪	7,590,273 ₪	2,380,000 ₪	600,000 ₪	4,610,273 ₪	588.1	5,880 ₪
הצבעוני (*)	8921/8	7,567,000 ₪	6,412,712 ₪	5,343,927 ₪	1,870,000 ₪	286,078 ₪	3,187,849 ₪	438	5,459 ₪
(*) בניכוי הפחתה לאי סחירות 25%									

ג. קביעת שווי מ"ר מבונה :

בהתאם לנתוני השוואה וניתוח העסקאות סביר לאמוד את שווי מ"ר מבונה קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח בסך של 6,000 ₪, בכדי לצמצם מחלוקת, חושב לפי שומת רמ"י בסך 6,450 ₪.



# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



ד. תחשיב שומה :

תחשיב לשווי הקרקע לשתי יח"ד בשטח כולל של 320 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	320	1	320
חצר	2248	0.25	562
סה"כ מ"ר מבונה			882
שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת רמ"י			6,450 ₪
סה"כ שווי הקרקע לבינוי של 320 מ"ר עיקרי			5,688,900 ₪

תחשיב לשווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	394.86	1	394.86
אחסנה	14.85	0.6	8.91
חניה מקורה	36	0.3	10.8
בריכה	124.5	0.27	33.615
חצר	1998	0.25	499
סה"כ שטח			948
שווי מ"ר מבונה קרקע			6,450 ₪
סה"כ שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר			6,112,230 ₪

### 12. התייחסות לטיעוני הצדדים :

#### 12.1 נתוני השוואה וקביעת שווי מ"ר מבונה

שמאי רמ" הציג נתוני השוואה מהשנים 2012-2014, של בתי מגורים מתוך שכונת ההרחבות, יזמות נוכתה עפ"י גיל המבנה בין 8-10%, עלויות בניה נוכו בהתאם לגיל המבנה בין 4,000 ₪ - 10,000 ₪, הוצאות פיתוח נוכו בהתאם לנתון שנמסר ע"י בקר רמ"י. מקדם בגין העדר סחירות ושוליות לתוספת שטח מעל 320 מ"ר עיקרי – 0.75.

שמאית המשיג, הציגה נתון השוואה בגין עסקה משנת 2011, קביעת שמאים מכריעים למועד קובע 2010, 2011. עסקאות השוואה מהשנים 2012-2013. כמו כן צויין בשומת המשיגה כי לנכס הוצאה שומת השבחה, לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 8,500 ₪.

בהתאם לעסקאות וניתוחן קבעה כי שווי מ"ר מבונה הינו 6,000 ₪ ועל מנת לצמצם מחלוקות קיבלה את קביעת שמאי רמ"י וקבעה שווי מ"ר מבונה בסך 6,450 ₪ - למ"ר מבונה קרקע כולל חצר ( להבדיל משומת רמ"י המהווה שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר).

#### הכרעה:

בתחשיבנו השתמשנו בנתוני השוואה תקפים מאזור ההרחבות הצפוני במושב, עפ"י תקן 2, סעיף 4, לתקינה השמאית, נעשה שימוש וסקלול לנתונים בעלי התוקף הגבוה ביותר, המשקפים את האיכות ומידת הדמיון לנכס נשוא ההשוואה. מועד עסקאות שלא ירחק משנתיים מהמועד הקובע.

שומת השבחה לנכס הנדון, כפי שמציינת שמאית המשיג, לא הוצגה ולכן לא התייחסנו לערכים אילו.

נקבע מקדם התאמה למיקום מאזור ההרחבות למרכז המושב, תוך התחשבות בעורף המגרש הסמוך לכביש מס' 2 – נקבע מקדם 0.9. מקדם התאמה להעדר סחירות ובניה בקיר משותף – 0.75, סה"כ נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,390 ₪, כמפורט בסעיף 14 לשומה.



**12.2 חלופות השומה:**

לבקשת מזמין השומה, שמאי רמ"י קבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך 6,450 ₪, שווי מ"ר מבונה שרות בסך 2,900 ₪, ושווי מ"ר מבונה לבריכה בסך 1,740 ₪, סה"כ תוספת שווי לקרקע כ- 873,000 ₪. שמאית המשיג, קבעה שומה לשווי הקרקע עפ"י זכויות מוקנות בסך 5,688,900 ₪ ושווי הקרקע עפ"י בקשה להיתר בניה בסך 6,112,230 ₪. סה"כ תוספת שווי לקרקע הינה כ- 423,000 ₪.

**הכרעה:**

לבקשת מזמין השומה, קבענו שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי, שרות ומ"ר בריכה, כמפורט בסעיף 15 לשומתינו. סה"כ שווי הקרקע בגין תוספת הבניה הינו כ- 945,000 ₪.

**12.3 התיחסות להפסד חצר:**

לטענת שמאית המשיג יש לקחת בחשבון אובדן חצר הנותרת כתוצאה מתוספת הבניה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. שמאי המשיג קבע שווי מ"ר מבונה עפ"י בקשת מזמין השומה, בניכוי חצר.

**הכרעה:**

עפ"י הנחיות רמ"י, שטח החצר לא הוקנה לחוכרים ולכן אין זיכוי בגין החצר. בהחלטת וועדת השגות מיום 26/05/2015, במשק מס' 43, מושב אודים, קיימת התיחסות לסוגיית הפסד חצר בנחלות: "עפ"י מדיניות רמ"י מימים ימימה והאופן בו רמ"י מפרשת החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין להביא בחשבון במסגרת קביעת ערך קרקע שאינה עירונית את ערכן של זכויות קודמות בלתי מהוונות בקרקע שהתשלום ששולם בגינן הינו סמלי ואחיד ולכן אינו מצוי בזיקה כלכלית לניצול הקרקע בפועל".

**12.4 מקדם ושטח שרות לחיוב:**

לבקשת מזמין השומה קבע שמאי רמ"י שטח שרות לחיוב, 23.83 מ"ר, אחסנה במקדם 0.6, 36 מ"ר חניה במקדם 0.35. שמאית המשיג קבעה שטח שרות לחיוב 14.85 מ"ר, במקדם 0.6, חניה במקדם 0.3. לא הוביאה בחשבון שטח בליטות מאחר ואינן תורמות לשווי.

**הכרעה:**

אנו מקבלים את טענת שמאית המשיג ובתחשבינו קבענו שטח בליטות המגולם בשווי מ"ר מבונה.





# מדינת ישראל – משרד המשפטים

## אגף שומת מקרקעין – לשכת תל אביב והמרכז



### 13. עקרונות, גורמים ושיקולים:

אומדן שווי הנכס שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים, נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה וגישת החילוץ לנכסים דומים, תוך מתן התאמות רלוונטיות. כמו כן הובאו בכלל חשבון השיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס ברחוב הפרחים 3, במושב רשפון.

ב. נתוני התכנון - כמפורט בגוף השומה, בסעיף 9 לעיל.

ג. בניתוח עסקאות ההשוואה, הובאו בחשבון זכויות בניה ברשפון עפ"י תוכנית חש/12/13, ותוכנית חש/במ/17/13.

ד. תרומת השטחים הבנויים, בכל אחת מן החלופות.

ה. הנכס הוערך בחלופות המפורטות להלן:

**חלופה 1:** ערך מ"ר קרקע לשטח עיקרי מבוקש של 74.86 מ"ר.

**חלופה 2:** ערך מ"ר קרקע לשטח שרות מבוקש 59.83 מ"ר.

**חלופה 3:** ערך מ"ר קרקע לבריכת שחיה בגודל 124.5 מ"ר.

ו. המועד הקובע לשומה 24/11/2014.

ז. השומה אינה כוללת מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

### 14. נתונים לאמדן השווי:

עסקאות השוואה משע"מ למגרשים גדולים											
מס"ד	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא
	תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח חלקה	שטח בנוי	שטח שנת בניה	מחיר	מקדם מיקום	שווי מגרש מתואם	סה"כ מ"ר מבונה	מבונה מתואם
1	30/07/2013	6675/434	דרך הגן 1	525	160	1980	5,999,999 ש"ח	0.85	3,571,656 ש"ח	361.4	9,884 ש"ח
2	07/11/2013	8921/8	סמטת האתרוג 1	500	220	2006	6,500,000 ש"ח	0.9	3,749,110 ש"ח	441.1	8,499 ש"ח
3	25/02/2014	8921/7	סמטת האתרוג 10	500	160	2008	7,649,999 ש"ח	0.9	4,608,228 ש"ח	441.1	10,447 ש"ח
									שווי מ"ר מבונה ממוצע		9,610 ש"ח
									בבעלות מלאה	0.97	9,907 ש"ח
									<b>במעול</b>		9,910 ש"ח
									העדר סחירות		
									בניה בקיר משותף	0.75	7,430 ש"ח

#### נתוני עזר:

תרומת בנוי בין 4,000 ש"ח ל- 6000 ש"ח בהתאם לבנוי בעת ביצוע העיסקה (י הערכים הני"ל משקפים יזמות).

#### מע"מ

עד 31/8/12 - 16%, עד 1/6/13 - 17%, עד 01/10/2015 18% החל 01/10/2015 - 17%

#### הערות:

- זכויות הבניה, לרבות תכנית קומת קרקע נקבעו עפ"י תוכנית מס' חש/12/13 ותוכנית למגרשי ההרחבה חש/במ/17/13.
- ניכוי עלויות בניה בהתאם לגיל המבנה, היזמות מגולמת בעלויות הבניה.

תל אביב, רחוב השלושה 2 ת.ד. 9401 מיקוד 61093 טל' 03-6899776 פקס 02-6462845

<http://Shuma.justice.gov.il>



15.

**תחשיב שומה:**

תאור	שטח	מקדמ	סה"כ
עיקרי עד 320	320	פטור	
עיקרי מעל 320	74.86	0.96	71.8656
שווי מ"ר מבונה עיקרי משוקלל			7,430 ₪
סה"כ שווי התוספת בגין שטח עיקרי			533,961 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי משוקלל			7,133 ₪

תאור	שטח	מקדמ	סה"כ
בליטות	6.84	מגולם בשווי מ"ר מבונה	
אחסנה	16.99	0.6	10.194
חניה מקורה	36	0.35	12.6
סה"כ שטח	52.99		23
שווי מ"ר מבונה קרקע			7,430 ₪
סה"כ שווי הקרקע בהתאם לבקשה להיתר			169,359 ₪
שווי מ"ר מבונה שרות משוקלל			3,196 ₪

תאור	שטח	מקדמ	סה"כ
בריכה	124.5	0.3	37.4
מקדמ שוליות לבריכה גדולה		0.87	32.5
סה"כ שטח	124.5		32.5
מקדמ משוקלל לבריכה			7,430 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל לבריכה			241,434 ₪
שווי מ"ר מבונה לבריכה			1,939 ₪

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל שווי קרקע למגרש נשוא השומה, גבוה משנקבע בשומת רמ"י. ברם, השווי המתקבל במסגרת ההחלטה בהשגה ראשונה אינו עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת השמאי מטעם רמ"י. מכאן, בהתאם לנוהל מקצועי 3 של האגף, סעיף 12, ניתן לאמץ את הערך שנקבע בשומת שמאי רמ"י ולדחות את ההשגה.

16. **סיכום שומה:**

לאחר שלמדנו את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, מצאנו כי הערכים שקבע השמאי מטעם רמ"י הינם בתחום הסביר<sup>3</sup> ולכן יש לדחות את ההשגה.

"על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה להם על ידי רמ"י תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י".

בברכה,  


**אורלי רפאל**  
שמאית מקרקעין  
אגף שומת מקרקעין מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר ממונה מחוזי לשמאות, רמ"י מחוז מרכז [dovv@land.gov.il](mailto:dovv@land.gov.il).

<sup>3</sup> בהתאם לאמור בסעיף 12 לנוהל מקצועי מס' 3, אימוץ הערך שנקבע בשומה נשוא ההשגה כאשר שיעור הפער אינו עולה על 10%.