תאריך עברי	:	א׳ אדר תשפ״ו
תאריך לועזי	:	18 פברואר 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	900328321
מס׳ הזמנה שומה רמ״י	:	4041515
מספרינו (אופק)	:	52256

לכבוד

גב׳ ג׳ולי רכטמן	מר ערן עומר	מר אילן עדני
צוות שירות 2,	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב מרכז, רמ״י		
julir@land.gov.il	eran@eranomer.co.il	Idan.adani@gmail.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 55, בגוש 4253, רחוב סעדיה גאון 58, ראש העין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״רמ״י״) שנתקבלה ביום 30/07/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, בהתאם לחלופות הבאות[1]:

1. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות – 1 יח״ד בשטח 160 מ״ר.
2. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות + תוספת זכויות בהתאם לתכנית בקשה להיתר ל- 2 יח״ד ללא ממ״ד[2].

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ערן עומר ביום 31/10/2024 – להלן: ״**המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אילן עדני מינואר 2025 – להלן: ״ **המשיגים**״.

1.3. בתאריך 03/08/2025 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך מתן לו״ז לתגובות ולהמצאת חומר נוסף עד ליום 17/08/2025 ותגובות הצד השני בתוך שבוע נוסף.

1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, בערכי השווי לכל מועד ובהתאמות הנדרשות.

[1] בהתאם לשומת המשיבה.
[2] ראה סעיף 8.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	4253.
חלקה (בחלק)	55.
שטח להערכה	560 מ״ר, בהתאם לשומת המשיבה.
מהות הנכס	קרקע למגורים.
כתובת	רחוב סעדיה גאון 58, שכונת רמב״ם, ראש העין.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה כולל מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים לשומה הינם בכל שנה, החל משנת 2017 ועד 2024, בהתאם למועדים הקובעים בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 12/02/2026 ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה קרקע למגורים.

6.1. הסביבה:

ראש העין היא עיר במחוז מרכז הממוקמת ממזרח לעיר פתח תקווה ומדרום לכפר קאסם. בשנים האחרונות העיר צומחת וכוללת בנייה חדשה, נכון לדצמבר 2025, העיר מונה כ- 80,000 תושבים[3].

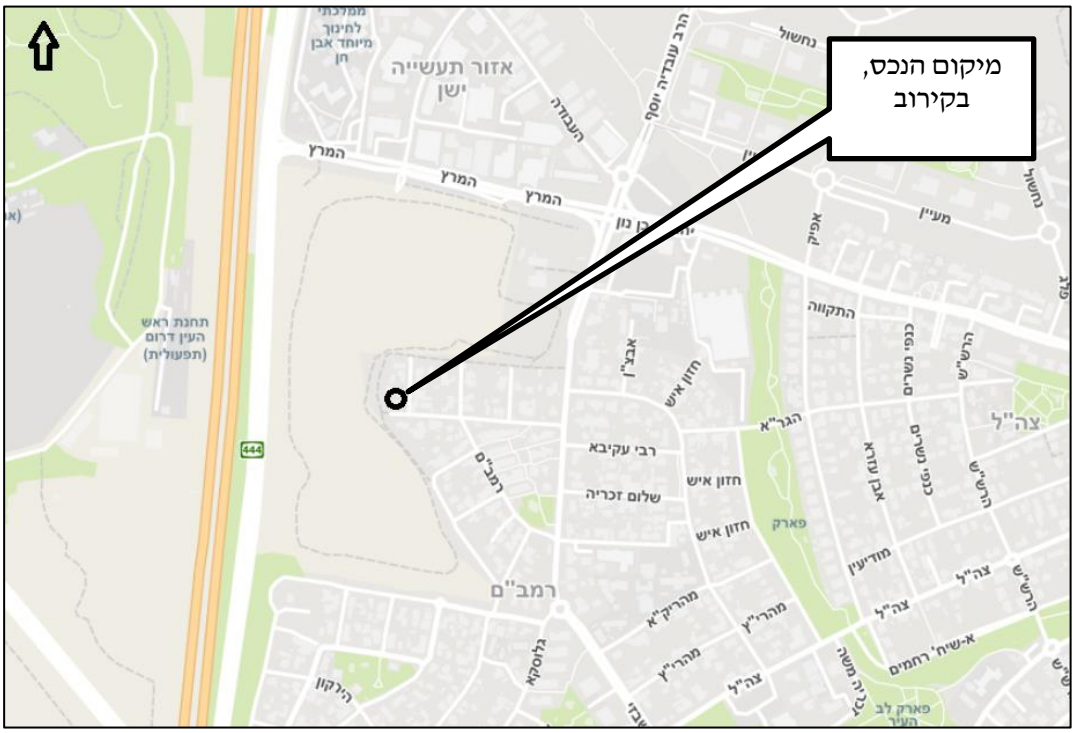
הנכס הנישום ממוקם ברחוב סעדיה גאון שבשכונת רמב״ם. השכונה ותיקה והוקמה ע״י עולים מתימן. השכונה מאגדת בתוכה שירותים עירוניים, בין היתר, מוסדות ציבור ומסחר שכונתי. הבניה בשכונה ובסביבתה מאופיינת בבניה צמודת קרקע עם בתים ותיקים לצד בניה רוויה מועטה. בשכונה מבני ציבור, כגון בתי ספר, גני שעשועים ובתי כנסת.

רחוב סעדיה גאון הינו רחוב שקט, חד סטרי, מוצאו מרחוב שלום מנצורה. הנכס הנישום ממוקם בחלקו המערבי ומקביל לכביש 444.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, תאורה, כבישים סלולים ותשתיות.

[3] בהתאם לאתר הלמ״ס.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה[4]:



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס הנישום מהווה את החלק הצפוני של חלקה 55 בגוש 4253 בשטח של כ- 560 מ"ר[5]. על גבי הנכס בית מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף. עורף החלקה פונה לשטח חקלאי פתוח ומעברו כביש 444. בחלקה הדרומי[6] של החלקה, בית מגורים מבניה מודרנית.

הטופוגרפיה מישורית ברובה.

גבולות החלקה:

ממזרח –רחוב סעדיה גאון.

ממערב – שטח חקלאי ומעברו כביש 444.

מצפון – בית מגורים.

מדרום – רחוב סעדיה גאון.

הערה: הכרעה זו מתייחסת לרכיב לקרקע בלבד ללא מחוברים.

[4] מתוך אתר govmap.
[5] בהתאם לשומת המשיבה.
[6] חלקה הדרומי של החלקה אינה חלק משומה זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תצלום אויר של סביבת הנכס[7]:



להלן תמונה של חזית החלקה:



[7] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. רישום פנקס בתים משותפים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 02/02/2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 4253 חלקה 55.
תת חלקה:	1
שטח במ"ר:	44.07 מ"ר.
קומה:	קומה 0.
החלק ברכוש המשותף:	2/4.
הצמדות:	קרקע לרבות הקרקע מתחת לדירה וכל הבנוי עליה- 559.50 מ"ר.
בעלויות:	רשות הפיתוח, בשלמות.
חכירות:	עפגן אבנר, רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 31/03/2006.
הערות:	צו הריסה, בית המשפט השלום פ"ת. הערה על אי התאמה תקנה 29, הועדה המקומית לתו"ב ראש העין. ראה בקשה מיום 18/09/2022 בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון.
	הרכוש המשותף
רשויות:	עיריית ראש העין.
שטח במ"ר:	1,180 מ"ר.
הערות:	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס' 19, לטובת עיריית ראש העין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט הבית המשותף מיום 09/03/2023:



7.2. חוזה חכירה:

הוצג לעיוני העתק מחוזה חכירה מיום[8] 28/03/1962, בין רשות הפיתוח (להלן: "רשות הפיתוח") לבין עפגן סלם (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

עיר: ראש העין.

גוש: 4253 חלקה: 55/1 .

שטח במ"ר: 44.07 מ"ר.

תיאור הנכסים: דירה בת 2 חדרים ושירותים וכן 4/8 חלקים ברכוש המשותף (חלקה 4253 חלקה 55/3).

תקופת החכירה: 49 שנים, מיום 01/04/1957 ועד ליום 31/03/2006.

מטרת החכירה: מגורים לשימוש עצמי של החוכר ובני ביתו.

[8] ייתכן וקיימת טעות בפרטי השנה מאחר שעותק מחוזה החכירה באיכות סריקה נמוכה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות[9] החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב ראש העין:

8.1.1. תכנית מס' אפ/190:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3546, בתאריך 24/03/1988. מבין מטרות התכנית, קביעת אזורי מגורים, דרכים ושבילים. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, בחזית החלקה ישנה דרך המיועדת להפקעה. הנכס הנישום ביעוד מגורים א'2.

8.1.2. תכנית מתאר מס' אפ/2000:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3760, בתאריך 22/04/1990. תכנית מתאר לקביעת מסגרת בנייה ופיתוח בתחומה. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום באזור מגורים א'2.

8.1.3. החלטת מליאה מס' 99002:

החלטת ועדה מיום 08.04.1999 לתוספת שטחי שרות.

8.1.4. תכנית מס' רנ/מק/2000:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5083, בתאריך 11/06/2002. מבין מטרות התכנית, שינוי בקו בנין ושינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש להקמת יח"ד. בהתאם להוראות התכנית, גודל מגרש מינ' של מגרש להקמת יח"ד הינו 240 מ"ר וייעוד הנכס אזור מגורים א'2.

להלן סיכום זכויות הבניה:

יעוד	אזור מגורים א'2
שטח מגרש מינ' ליח"ד	240 מ"ר
מס' יח"ד למגרש	6 יח"ד ל-1.5 ד'
אחוז בניה לקומה	30%
אחוז בניה מקסימלי	60%
מס' קומות מקסימלי	3
תוספת שטחי שרות	30 מ"ר עד 45 מ"ר לכל יח"ד בנוסף למרתפים, השימושים המותרים: מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.
מרתפים	מותרת בניית מרתפים עד 50 מ"ר. המרתף ישמש למקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת משפחה.

הערה: המצב התכנוני הובא לידיעה בלבד. הערכת השווי תבוצע בהתאם לזכויות ולשטחים בחלופות השומה.

[9] קיימות תכניות נוספות החלות על הנכס שלעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. <u>רישוי</u>:

תכנית בקשה להיתר שהוצגה לעיוני בעותק קשיח, הכוללת בקשה ל- 2 יח״ד + המרת קומת המרתף לשטח עיקרי.

להלן טבלת השטחים בהתאם לתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר				שטח שרות במ״ר					
	יח״ד 1		יח״ד 2		סה״כ	ממ״ד	סככת חניה	סככה יחידה 2	מחסן	שרות	סה״כ שטח שרות
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	שטח עיקרי						
מרתף		83.04			83.04					3.87	3.87
קרקע	121.88	39.62			161.5	13.03	15	15			43.03
א			125.55	23.27	148.82				13.03		13.03
סה״כ:	**121.88**	**122.66**	**125.55**	**23.27**	**310.32**	**13.03**	**15**	**15**	**13.03**	**3.87**	**56.06**

9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה</u>:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, כולל מע״מ וכולל פיתוח:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	31/10/2024	₪ 1,722,500	₪ 1,705,500
	01/09/2023	₪ 1,705,000	₪ 1,613,250
	01/09/2022	₪ 1,467,500	₪ 1,395,000
	01/09/2021	₪ 1,227,500	₪ 1,060,875
	01/09/2020	₪ 1,092,500	₪ 1,060,875
	01/09/2019	₪ 1,055,000	₪ 1,091,250
	01/09/2018	₪ 1,050,000	₪ 1,082,250
	01/09/2017	₪ 1,042,500	₪ 1,005,750
2	31/10/2024	₪ 3,296,917	₪ 2,667,218
	01/09/2023	₪ 3,263,421	₪ 2,526,624
	01/09/2022	₪ 2,808,839	₪ 2,201,423
	01/09/2021	₪ 2,349,472	₪ 1,670,832
	01/09/2020	₪ 2,091,078	₪ 1,670,832
	01/09/2019	₪ 2,019,302	₪ 1,719,734
	01/09/2018	₪ 2,009,732	₪ 1,705,879
	01/09/2017	₪ 1,995,376	₪ 1,581,178

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ תוך התאמות רלוונטיות.

להלן הנתונים בהתאם לשומת המשיבה:

- למועד קובע 31/10/2024 הובאו 4 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2022-2023. עסקת מכר אחת כוללת בית מגורים ותיק ושאר העסקות פנויות מבינוי. בחילוץ היתרה לקרקע בעסקה הכוללת בית מגורים, נוכה רווח יזמי (3%) ותרומת בינוי (3,000 ₪/מ"ר). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן (רק לעסקה מ-2022) ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 6,890 ₪.
- למועד קובע 09/2023 הובאו 8 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2022-2023 (4 מבין העסקות הובאו גם למועד קובע לשנת 2024). 2 עסקות מכר כוללת בתי מגורים. בחילוץ היתרה לקרקע בעסקות הכוללות בית מגורים, נוכה רווח יזמי (3%-5%) ותרומת בינוי (3,000-8,500 ₪/מ"ר). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 6,820 ₪.
- למועד קובע 09/2022 הובאו 7 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2020-2022 (4 מבין העסקות הובאו גם למועד קובע לשנת 2023). עסקת מכר אחת כוללת בית מגורים. בחילוץ היתרה לקרקע בעסקה זו, נוכה רווח יזמי (5%) ותרומת בינוי (8,500 ₪/מ"ר). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96). מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 5,870 ₪.
- למועד קובע 09/2021 הובאו 6 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2019-2021 (3 מבין העסקות הובאו גם למועד קובע לשנת 2022). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 4,910 ₪.
- למועד קובע 09/2020 הובאו 4 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2019-2021 (3 מבין העסקות הובאו גם למועד קובע לשנת 2021). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 4,370 ₪.
- למועד קובע 09/2019 הובאו 6 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2017-2019 (עסקה אחת הובאה גם למועד קובע לשנת 2020). עסקת מכר אחת כוללת בית מגורים ותיק ושאר העסקות פנויות מבינוי. בחילוץ היתרה לקרקע בעסקה הכוללת בית מגורים, נוכה רווח יזמי (5%) ותרומת בינוי (3,500 ₪/מ"ר). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 4,220 ₪.
- למועד קובע 09/2018 הובאו 10 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2016-2018 (5 עסקות הובאו גם למועד קובע לשנת 2019). עסקת מכר אחת כוללת בית מגורים ותיק ושאר העסקות פנויות מבינוי. בחילוץ היתרה לקרקע בעסקה הכוללת בית מגורים, נוכה רווח יזמי (5%) ותרומת בינוי (3,500 ₪/מ"ר). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע בסך 4,200 ₪.

- ❖ למועד קובע 09/2017 הובאו 8 עסקות מכר שנעשו בין השנים 2016-2017 (5 עסקות הובאו גם למועד קובע לשנת 2018). בניתוח הנתונים, תוך התאמה לזמן ולבעלות (חלוקה ב-0.96), מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע בסך 4,170 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ❖ הובא בחשבון מקדם אקו׳ 0.25 לחצר ראשית ומקדם אקו׳ 0.2 ליתרת שטח החצר.
- ❖ הובא בחשבון מקדם אקו׳ 0.75 לשטח עיקרי במרתף ומקדם אקו׳ 0.5 לשטח שירות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>חלופה ראשונה</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות: יח"ד 1 - יחידה בגודל 160 מ"ר.

<u>המועדים הקובעים</u>: 7 שנים אחרונות 2017-2024.

חלופה 1

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

שטח מגרש 560

השימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקוו' במ"ר	שווי מ"ר בש"ח	שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ ללא יזמות בש"ח
יח"ד 1 - יחידה מקורית					
שטח עיקרי	160.00	1.00	160.00		
חצר					
חצר ראשית	200.00	0.25	50.00		
חצר משנית	200.00	0.20	40.00		
סה"כ			**250.00**		
מועד קובע	מתן השומה		250.00	6,890	**1,722,500**
מועד קובע	01/09/2023		250.00	6,820	**1,705,000**
מועד קובע	01/09/2022		250.00	5,870	**1,467,500**
מועד קובע	01/09/2021		250.00	4,910	**1,227,500**
מועד קובע	01/09/2020		250.00	4,370	**1,092,500**
מועד קובע	01/09/2019		250.00	4,220	**1,055,000**
מועד קובע	01/09/2018		250.00	4,200	**1,050,000**
מועד קובע	01/09/2017		250.00	4,170	**1,042,500**

חישוב שטח חצר

סעיף	סה"כ
שטח מגרש	560.0
תכסית	160.0
שטח חצר	**400.0**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + תוספת זכויות לפי תכנית בקשה להיתר ל-2 יח"ד.

המועדים הקובעים: 7 שנים אחרונות 2017-2024.

חלופה 2

אומדן שווי זכויות ל- 2 יח"ד ע"פ תוכנית ההגשה

שטח מגרש 560

השימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקוו' במ"ר	שווי מ"ר בש"ח	שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ ללא יזמות בש"ח
יח"ד 1 בקומת מרתף + קומת קרקע					
מרתף עיקרי	83.04	0.75	62.28		
מרתף שירות	3.87	0.50	1.94		
שטח עיקרי	161.50	1.00	161.50		
ממ"ד קומת קרקע	13.03	-	-		
יח"ד 2 בקומה א'					
שטח עיקרי	148.82	1.00	148.82		
מחסן	13.03	0.75	9.77		
חצר					
חצר ראשית	200.00	0.25	50.00		
חצר משנית	168.50	0.20	33.70		
סככות חניה	30.00	0.35	10.50		
סה"כ			**478.51**		
מועד קובע	מתן השומה		478.51	6,890	**3,296,917**
מועד קובע	01/09/2023		478.51	6,820	**3,263,421**
מועד קובע	01/09/2022		478.51	5,870	**2,808,839**
מועד קובע	01/09/2021		478.51	4,910	**2,349,472**
מועד קובע	01/09/2020		478.51	4,370	**2,091,078**
מועד קובע	01/09/2019		478.51	4,220	**2,019,302**
מועד קובע	01/09/2018		478.51	4,200	**2,009,732**
מועד קובע	01/09/2017		478.51	4,170	**1,995,376**

חישוב שטח חצר

סעיף	סה"כ
שטח מגרש	560.0
תכסית	191.5
שטח חצר	**368.5**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה, תוך התאמות רלוונטיות.

להלן ערכי השווי בהתאם לשומת המשיגים:

- הערכים שנקבעו למועד קובע לשנת 2017 הינם בהתאם ל-3 הכרעות בהשגה, תוך התאמות לצפיפות ופרטיות. בחלופה מס' 1 נקבע– 4,470 ₪ ובחלופה מס' 2 – 3,880 ₪.
- הערכים שנקבעו למועד קובע לשנת 2018 בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה (גוש 4271 חלקה 266), תוך התאמה בשיעור 15% בחלופה מס' 1, המתייחסת לצורת מגרש, מיקום ופינתיות. ערכי השווי בחלופה מס' 1 – 4,810 ₪ ובחלופה מס' 2– 4,186 ₪.
- ערכי השווי בשומת המשיבה לשנת 2019 מצביעים על אי שינוי ביחס לשנה קודמת. הובאו בחשבון ערכי השווי בהתאם לשומת המשיבה, תוך התאמה לפרטיות ורווחה. לפיכך קבע ערכי שווי לחלופה מס' 1 – 4,850 ₪ ולחלופה מס' 2 – 4,220 ₪ (כבשומת המשיבה).
- הערכים שנקבעו למועד קובע לשנת 2020 הינם בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה (גוש 4272 חלקה 92) ובהנחה כי השוק חווה קפאון בתקופת משבר הקורונה. לפיכך, ערכי השווי בחלופה מס' 1 – 4,715 ₪ ובחלופה מס' 2– 4,100 ₪.
- הערכים שנקבעו למועד קובע לשנת 2021 הינם בהתאם לערכים שנקבעו למועד 2020 (בהשפעת הקורונה והשפעותיה על שוק הנדל"ן). לפיכך, ערכי השווי בחלופה מס' 1 – 4,715 ₪ ובחלופה מס' 2– 4,100 ₪.
- הערכים שנקבעו למועד קובע לשנת 2022 הינם בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה (גוש 4271 חלקה 132). הנכס מושא ההשגה תואם תצורת בינוי של 2 יח"ד ב-2 קומות. לפיכך, ערכי השווי בחלופה מס' 1 – 6,200 ₪ ובחלופה מס' 2– 5,402 ₪.
- ערכי השווי שנקבעו למועד קובע לשנת 2023 כוללות את עסקות ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה לקרקע בלבד (ללא עסקות הכוללות בינוי). בשקלול הנתונים, מתקבל ממוצע של 6,520 ₪ לאחר התאמה לבעלות. לפיכך, ערכי השווי לחלופה 1, תוך התאמה ליחידה בודדת במגרש (תוספת בשיעור 10%) – 7,170 ₪ ולחלופה מס' 2- 6,200 ₪, בהתייחס להתאמה של 5% לבינוי סמי רוויה נחות יותר (הפחתה של 5%).
- ערכי השווי שנקבעו למועד קובע לשנת 2024 בהתאם לממוצע שהתקבל בשומת המשיבה. לאחר התאמה לבינוי בשתי החלופות (בדומה להתאמה למועד קובע לשנת 2023), מתקבל שווי למ"ר בחלופה מס' 1– 7,580 ₪ ובחלופה מס' 2 – 6,545 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בחלופה מס' 2, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% בשל צפיפות ואובדן פרטיות בבניה של 2 יח"ד אחת מעל השניה. לצורך חיזוק הטענה, הובאו דוגמאות מהכרעות בהשגה ראשונה,

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

החלטות שמאים מכריעים ומחקר דלפי.

- מאחר שהמגרש בעל צורה אי רגולארית וממוקם בשוליה הצפון מערביים של השכונה, בקרבה לכבישים ראשיים וסואנים (כביש 444 וכביש 6), הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% ביחס לערכי השווי המתקבלים מעסקות ההשוואה.
- הובא בחשבון מקדם אקו' לשטח עיקרי במרתף -0.5, לשטח שירות במרתף מקדם 0.4 ולמחסן דירתי מקדם אקו' 0.6.
- בשטח החצר בחלופה מס' 2, יש להפחית את שטח הממ"ד בקומת הקרקע מאחר שאינו מובא בתחשיב השווי.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות: יח"ד אחת - יחידה בגודל 160 מ"ר.

שטח מגרש במ"ר	560		
יח"ד 1 מקורית			
סוג השטח	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'
עיקרי	160	1	160
חצר ראשית	200	0.25	50
חצר משנית	200	0.2	40
סה"כ מ"ר אקו'			250
הפחתה בגין מיקום מגרש בסמיכות לכביש 6 ו-444 וצורת מגרש אי רגולארית			0.9
סה"כ מ"ר אקו' לחישוב שווי חלופה 1			**225**

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + תוספת הזכויות לפי תכנית הבקשה להיתר ל-2 יחידות דיור - ללא ממ"ד.

יח"ד 1 מקורית קומת מרתף + קומת קרקע			
מרתף עיקרי	83.04	0.5	41.52
מרתף שירות	3.87	0.4	1.548
עיקרי	161.5	1	161.5
ממ"ד קומת קרקע	13.03	0	0
סככת חניה	15	0.35	5.25
יח"ד 2 בקומה א			
עיקרי	148.82	1	148.82
מחסן	13.03	0.6	7.818
סככת חניה	15	0.35	5.25
חצר			
חצר ראשית	200	0.25	50
חצר משנית	155.47	0.2	31.094
סה"כ מ"ר אקו'			452.8
הפחתה בגין מיקום מגרש בסמיכות לכביש 6 ו-444 וצורת מגרש אי רגולארית			0.9
סה"כ מ"ר אקו' לחישוב שווי חלופה 2			**407.52**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום ערכי השווי ב-2 החלופות, בהתאם לנתוני ההשוואה

מועד קובע	חלופה 1	חלופה 2
	שווי מ"ר מבונה ב-₪	שווי מ"ר מבונה ב-₪
מתן שומת רמ"י - 31.10.2024	7,580	6,545
01.09.2023	7,170	6,200
01.09.2022	6,200	5,402
01.09.2021	4,715	4,100
01.09.2020	4,715	4,100
01.09.2019	4,850	4,220
01.09.2018	4,810	4,186
01.09.2017	4,470	3,880

שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ בכל אחת מהחלופות, בכל אחד מהמועדים הקובעים

מועד קובע	חלופה 1		
	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה ב-₪	שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ ב-₪
מתן שומת רמ"י - 31.10.2024	225	7,580	1,705,500
01.09.2023	225	7,170	1,613,250
01.09.2022	225	6,200	1,395,000
01.09.2021	225	4,715	1,060,875
01.09.2020	225	4,715	1,060,875
01.09.2019	225	4,850	1,091,250
01.09.2018	225	4,810	1,082,250
01.09.2017	225	4,470	1,005,750

מועד קובע	חלופה 2		
	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה ב-₪	שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ ב-₪
מתן שומת רמ"י - 31.10.2024	407.5	6,545	2,667,218
01.09.2023	407.5	6,200	2,526,624
01.09.2022	407.5	5,402	2,201,423
01.09.2021	407.5	4,100	1,670,832
01.09.2020	407.5	4,100	1,670,832
01.09.2019	407.5	4,220	1,719,734
01.09.2018	407.5	4,186	1,705,879
01.09.2017	407.5	3,880	1,581,178

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

לא התקבלו טענות ותגובות מעבר לכתוב בשומות הצדדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כבסיס לגביית דמי היתר/ דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, בנכס הידוע כחלק מחלקה 55 בגוש 4253 וזאת בהתאם לחלופות שהוגדרו בשומת המשיבה ולמועדים קובעים משנת 2017 ועד לשנת 2024.

שמאי המשיבה השתמש בגישת ההשוואה לעסקות מכר למגרשים ובתי מגורים מהסביבה הקרובה, בהתאם למועדים הקובעים. שמאי המשיגים נעזר בנתונים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה, תוך נקיטת מקדמי התאמה רלוונטים.

גישת המשיבה עולה בקנה אחד עם תקן מס׳ 3 לתקינה השמאית, בה מצוין כי הגישה המועדפת להערכת שווי זכויות במגרש מגורים, הינה גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר למגרשים ריקים ופנויים בסביבת הנכס. לפיכך, אסתמך על עסקות השוואה למגרשי מגורים מסביבת הנכס הכוללות זכויות ליח״ד 1, כך שניתן להניח שהעסקות מגלמות זמינות לבניה וללא מגבלות תכנוניות.

הצדדים חלוקים, בין היתר, בערכי השווי לכל מועד ובהתאמות הנדרשות.

התייחסותי למחלוקות מובאת בפרק עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בפועל הנכס כולל מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.1.

10.2.2. חישוב תכסית בחלופה 2:

שמאי המשיגים טוען כי יש לנכות את שטח הממ״ד לצורך חישוב שטח התכסית. על אף שנתבקשתי לא להביא בחשבון את שטח הממ״ד בחלופות השומה, מצאתי לנכון כי לצורך חישוב שטח החצר, ביחס לבקשת היתר הבניה, יש להתחשב בשטח הממ״ד בחישוב תכסית הבניה והחצר.

10.2.3. התאמה לבינוי בקומות:

התכנון המוצע בנכס הנישום כולל שתי יחידות דיור בבינוי אנכי (קומה מעל קומה), כאשר היחידה הראשונה ממוקמת בקומות המרתף והקרקע, והשנייה בקומה הראשונה. תצורה זו יוצרת נחיתות מובנית בהיבטי פרטיות ורווחה בהשוואה לבינוי צמוד קרקע אופקי המאפיין את עסקות ההשוואה.

לאור האמור, קבעתי מקדם התאמה בשיעור 0.9. מקדם זה משקלל בתוכו גם את השפעת הקרבה לכביש הגובל, תוך מתן דעת לכך שחלק מנתוני ההשוואה מצויים אף הם בסמיכות לצירים בעלי תנועה ערה, ואינם נהנים מיתרון של עורף פתוח כפי שקיים בנכס הנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. צורת מגרש:

מצאתי לנכון לדחות את טענת המשיגים לביצוע הפחתה לצורת מגרש. בחינה תכנונית של המגרש מעלה כי צורתו אינה מהווה נחיתות תכנונית ביחס לעסקות ההשוואה ואינה מגבילה את המיצוי המלא של זכויות הבנייה.

10.2.5. התאמה למועד:

עסקות ההשוואה שנבחנו נערכו בטווח השנים 2016–2024. בשים לב למגמת העלייה העקבית שאפיינה את מחירי הנדל"ן למגורים במחוז המרכז לאורך תקופה זו, ובמטרה להביא את נתוני העבר לרמת המחירים במועד הקובע, יישמתי מקדם התאמה בשיעור ממוצע של 5%.

10.2.6. התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור 3% (חלוקה במקדם 0.97) ביחס לנתוני ההשוואה המגלמים זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין גורם החיכוך בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.7. הוצאות פיתוח ומע"מ:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח וכוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי כוללת מע"מ.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

במסגרת ניתוח עסקות ההשוואה, מצאתי לנכון להחריג עסקות של מגרשים הכוללים זכויות לבניית יותר מיחידת דיור אחת. בחירה זו נובעת מחוסר הוודאות התכנוני הקיים לגבי היקף זכויות הבנייה שנכלל במחיר המכר, עובדה המקשה על ניתוח מהימן ליחידת קרקע.

יתרה מכך, באשר להסתמכות על הכרעות בהשגה ראשונה, יובהר כי בהתאם לתקן שמאות מס' 3, נתונים אלה אינם תקפים ולכן לא נעשה בהם שימוש בהכרעתי.

להלן נתוני ההשוואה (מקור הנתונים: רשות המיסים):

נתוני השוואה למועדים לשנת 2024 ו-2023						
מס"ד	גוש/חלקה	תאריך מכר	תמורה	שטח מגרש במ"ר	כתובת	מ"ר מבונה אקו'
1	4270-0065/2	08/03/2023	₪ 1,710,000	240	יורם חתוכה	254.55
2	4270-0065/1	26/02/2023	₪ 1,750,000	271	בעל מלאכת שלמה	278.55
3	5508-0034/2	28/10/2022	₪ 1,700,000	245	סיני 21	258.35
הערה: מבדיקת בועדה לתו"ב ראש העין, עולה כי במס"ד 1 שטח המגרש בעסקה הינו 240 מ"ר.						

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס"ד	התאמה לבעלות	התאמה למועד 5% שנתי 31/10/2024	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם למועד 2024 ולבעלות	התאמה למועד 5% שנתי 01/09/2023	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם למועד 2023 ולבעלות
1	0.97	1.08	₪ 7,480	1.02	₪ 7,064
2	0.97	1.08	₪ 6,995	1.03	₪ 6,671
3	1	1.10	₪ 7,238	1.04	₪ 6,843
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪ 7,238**		**₪ 6,859**

ניתוח זכויות בניה:

מס"ד	**1**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	144	1	144
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	153	0.25	38.3
סה"כ שטח מבונה אקו'			**254.55**

מס"ד	**2**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	162.6	1	162.6
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	174.7	0.25	43.7
סה"כ שטח מבונה אקו'			**278.55**

מס"ד	**3**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	147	1	147
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	156.5	0.25	39.1
סה"כ שטח מבונה אקו'			**258.35**

נתוני השוואה למועד 01/09/2022									
מס"ד	תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שטח מגרש (במ"ר)	תמורה	התאמה לבעלות	מ"ר מבונה אקו'	התאמה למועד (5% שנתי)	שווי מ"ר מבונה אקוי' מתואם למועד ולבעלות
1	28/10/2022	5508/34/2	סיני 21	245	₪ 1,700,000	1	258.40	0.99	₪ 6,513
2	26/02/2023	4270/65/1	בעל מלאכת שלמה	271	₪ 1,750,000	0.97	278.50	0.98	₪ 6,348
3	08/03/2023	4270/65/2	בעל מלאכת שלמה	240	₪ 1,710,000	0.97	254.50	0.97	₪ 6,719
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו'									**6,527** ₪

ניתוח זכויות בניה:			
מס"ד	1		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	147	1	147.0
ממ"ד	12	1	12
מרתף	50	0.5	25
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
חניה מקורה	15	0.35	5.3
חצר	156.5	0.25	39.1
סה"כ שטח מבונה אקו'			**258.4**

מס"ד	2		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	162.6	1	162.6
ממ"ד	12	1	12
מרתף	50	0.5	25
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	174.7	0.25	43.675
סה"כ שטח מבונה אקו'			**278.5**

מס"ד	3		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	144	1	144
ממ"ד	12	1	12
מרתף	50	0.5	25
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	153	0.25	38.25
סה"כ שטח מבונה אקו'			**254.5**

נתונים השוואה למועדים לשנת 2021 ו-2020						
מס"ד	גוש/חלקה	תאריך מכר	תמורה	שטח מגרש במ"ר	כתובת	מ"ר מבונה אקו'
1	4259-38	17/10/2021	₪ 1,300,000	240	אבן עזרא	254.55
2	4272-0053/2	24/05/2021	₪ 1,070,000	245	עליית הנוער	258.35
3	4272-0037	01/10/2020	₪ 1,050,000	234	מלכי ישראל	256.45
4	4274-0104/1	24/05/2020	₪ 1,100,000	238	יהודה הלוי	252.95

מס״ד	התאמה לבעלות	התאמה למועד (5% לשנה)	שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם מועד 2021 ולבעלות	התאמה למועד (5% לשנה)	שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם מועד 2020 ולבעלות
1	0.97	0.99	₪ 5,528	0.94	₪ 4,949
2	1	1.01	₪ 4,411	0.96	₪ 3,976
3	1	1.05	₪ 4,712	1.00	₪ 4,094
4	0.97	1.06	₪ 5,051	1.01	₪ 4,528
מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳			**₪ 4,926**		**₪ 4,387**

נתוני השוואה למועד 01/09/2019						
מס״ד	תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שטח בנוי במ״ר	תמורה	הערות
1	24/05/2018	4253/223	חזון איש 35	36	₪ 1,480,000	מס׳ החלקה שונה ל- 237, לאחר הרכישה הוצא היתר לבנייה חדשה ולכן הונח כי הבנוי אינו תורם לשווי.
2	22/03/2018	4253/135	שלום מנצורה 37		₪ 1,150,000	
3	24/05/2020	4274-0104/1	יהודה הלוי		₪ 1,100,000	

מס״ד	תאריך עסקה	התאמה לבעלות	מ״ר מבונה אקו׳	מקדם התאמה למועד	שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם לבעלות
1	24/05/2018	1	356.85	1.06	₪ 4,396
2	22/03/2018	1	254.55	1.07	₪ 4,834
3	24/05/2020	0.97	252.95	0.96	₪ 4,304
מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳					**₪ 4,511**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח זכויות בניה:			
מס"ד	1		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	223.2	1	223.2
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	245.4	0.25	61.4
סה"כ שטח מבונה אקו'			356.85
מס"ד	2		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	144	1	144
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	153	0.25	38.3
סה"כ שטח מבונה אקו'			254.55

מס"ד	3		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	142.8	1	142.8
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	151.6	0.25	37.9
סה"כ שטח מבונה אקו'			252.95

נתוני השוואה למועדים 2018 ו- 2017					
מס"ד	תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	שטח מגרש מ"ר	תמורה
1	24/05/2018	4253/223	חזון איש 35	372	₪ 1,480,000
2	22/03/2018	4253/135	שלום מנצורה 37	240	₪ 1,150,000
3	26/03/2017	4253/56	סעדיה גאון 56	315	₪ 1,285,000
4	25/05/2016	4253/56	סעדיה גאון 56	315	₪ 1,175,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס"ד	תאריך עסקה	התאמה לבעלות	מ"ר מבונה אקו'	מקדם התאמה למועד 2017 (5% לשנה)	שווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות 01/09/2017	מקדם התאמה למועד 2018 (5% לשנה)	שווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות 01/09/2018
1	24/05/2018	1	356.85	0.96	₪ 3,982	1.01	₪ 4,189
2	22/03/2018	1	254.55	0.97	₪ 4,382	1.02	₪ 4,608
3	26/03/2017	0.97	312.65	1.02	₪ 4,322	1.07	₪ 4,534
4	25/05/2016	0.97	312.65	1.06	₪ 4,107	1.11	₪ 4,301
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו'					**₪ 4,198**		**₪ 4,408**

ניתוח זכויות בניה:

מס"ד	**1**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	223.2	1	223.2
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	245.4	0.25	61.4
סה"כ שטח מבונה אקו'			**356.85**

מס"ד	**2**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	144	1	144
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	153	0.25	38.3
סה"כ שטח מבונה אקו'			**254.55**

מס"ד	**3**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	189	1	189
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	205.5	0.25	51.4
סה"כ שטח מבונה אקו'			**312.65**

מס"ד	**4**		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
עיקרי	189	1	189
ממ"ד	12	1	12
שטח שירות	18	0.5	9
עליית גג	30	0.7	21
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	205.5	0.25	51.4
סה"כ שטח מבונה אקו'			**312.65**

11. תחשיב השומה:

ריכוז ערכים:

מועד	שווי מ"ר מבונה אקו
2017	₪ 4,198
2018	₪ 4,408
2019	₪ 4,511
2020	₪ 4,387
2021	₪ 4,926
2022	₪ 6,527
2023	₪ 6,859
2024	₪ 7,238

שטח מגרש (מ"ר)	560		
חלופה 1			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה
עיקרי	160	1	160
חצר ראשית	200	0.25	50
יתרת חצר	200	0.2	40
סה"כ שטח מבונה אקו'			250
מועד קובע	**שווי מ"ר מבונה אקו'**	**שווי החלופה**	**שווי במעוגל**
31/10/2024	₪ 7,238	₪ 1,809,500	₪ 1,810,000
01/09/2023	₪ 6,859	₪ 1,714,750	₪ 1,715,000
01/09/2022	₪ 6,527	₪ 1,631,750	₪ 1,632,000
01/09/2021	₪ 4,926	₪ 1,231,500	₪ 1,232,000
01/09/2020	₪ 4,387	₪ 1,096,750	₪ 1,097,000
01/09/2019	₪ 4,511	₪ 1,127,750	₪ 1,128,000
01/09/2018	₪ 4,408	₪ 1,102,000	₪ 1,102,000
01/09/2017	₪ 4,198	₪ 1,049,500	₪ 1,050,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח מגרש (מ״ר)	560
תכסית ק״ק	204.53

חלופה 2

יח״ד 1

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳
מרתף עיקרי	83.04	0.75	62.28
עיקרי ק״ק	161.5	1	161.5
מרתף שירות	3.87	0.5	1.935
חניה	15	0.35	5.25

יח״ד 2

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳
עיקרי ק״א	148.82	1	148.82
מחסן	13.03	0.5	6.52
חניה	15	0.35	5.25
חצר ראשית	200	0.25	50
יתרת חצר	155.47	0.2	31.09
סה״כ שטח מ״ר מבונה אקו׳			472.65
התאמה לצורת בינוי בקומות		0.9	**425.39**

מועד קובע	**שווי מ״ר מבונה אקו׳**	**שווי החלופה**	**שווי במעוגל**
31/10/2024	₪ 7,238	₪ 3,078,973	₪ 3,079,000
01/09/2023	₪ 6,859	₪ 2,917,750	₪ 2,918,000
01/09/2022	₪ 6,527	₪ 2,776,521	₪ 2,777,000
01/09/2021	₪ 4,926	₪ 2,095,471	₪ 2,095,000
01/09/2020	₪ 4,387	₪ 1,866,186	₪ 1,866,000
01/09/2019	₪ 4,511	₪ 1,918,934	₪ 1,919,000
01/09/2018	₪ 4,408	₪ 1,875,119	₪ 1,875,000
01/09/2017	₪ 4,198	₪ 1,785,787	₪ 1,786,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי היתר/ דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, בהתאם לחלופות השומה, הינו כדלהלן:

חלופה	מועד קובע	שווי במספרים	שווי במילים
1	31/10/2024	₪ 1,810,000	מיליון שמונה מאות ועשרה אלף ₪
	01/09/2023	₪ 1,715,000	מיליון שבע מאות וחמישה עשר אלף ₪
	01/09/2022	₪ 1,632,000	מיליון שש מאות שלושים ושניים אלף ₪
	01/09/2021	₪ 1,232,000	מיליון מאתיים שלושים ושניים אלף ₪
	01/09/2020	₪ 1,097,000	מיליון תשעים ושבעה אלף ₪
	01/09/2019	₪ 1,128,000	מיליון מאה עשרים ושמונה אלף ₪
	01/09/2018	₪ 1,102,000	מיליון מאה ושניים אלף ₪
	01/09/2017	₪ 1,050,000	מיליון וחמישים אלף ₪
2	31/10/2024	₪ 3,079,000	שלושה מיליון שבעים ותשעה אלף ₪
	01/09/2023	₪ 2,918,000	שני מיליון תשע מאות ושמונה עשר אלף ₪
	01/09/2022	₪ 2,777,000	שני מיליון שבע מאות שבעים ושבעה אלף ₪
	01/09/2021	₪ 2,095,000	שני מיליון תשעים וחמישה אלף ₪
	01/09/2020	₪ 1,866,000	מיליון שמונה מאות ששים ושישה אלף ₪
	01/09/2019	₪ 1,919,000	מיליון תשע מאות ותשעה עשר אלף ₪
	01/09/2018	₪ 1,875,000	מיליון שמונה מאות שבעים וחמישה אלף ₪
	01/09/2017	₪ 1,786,000	מיליון שבע מאות שמונים ושישה אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע כולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ליאן אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:
מר אביאל שוהם, יועץ לשמאי מרחב – מחוז מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית