תאריך עברי:	י״ג אלול תשפ״ו
תאריך לועזי:	26 אוגוסט 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	900685758
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4044594
מס׳ אופק:	52542

לכבוד:

גב׳ מיכל יהב,	מר איל רהב,	מר שלומי מערבי,
מרחב תל אביב, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
michalle@land.gov.il	eyal@eyalrahav.co.il	maaravis@014.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 6416 חלקה 366 (בשלמות), רח׳ יבנה 70, רמת השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 29.10.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב״ע מאושרת+ פוטנציאל לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – מגורים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר איל רהב מיום 7.4.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי מיום 21.8.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגה״**.

1.3. בתאריך 9.2.2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10.2.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. לא התקבל מהצדדים כל חומר נוסף לאחר הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, זכויות בנייה ופוטנציאל תכנוני.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6416
חלקה:	366 (בשלמות)
שטח חלקה רשום:	299 מ"ר[2]
מהות הנכס:	קרקע למגורים – בנייה רוויה
כתובת עירונית:	רח' יבנה 70, רמת השרון

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 7.4.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי מר רפי בכר, מתמחה, ביום 24.8.2026, ועל ידי הח"מ ביום 16.8.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקה 366 בגוש 6416 ביעוד למגורים בבנייה רוויה, הממוקמת ברחוב יבנה בשכונת אלון ברמת השרון.

6.1. הסביבה:

שכונת אלון ממוקמת בצפון-מזרח העיר רמת השרון, וגובלת במזרח בשטחים פתוחים, בצפון בעיר הרצליה, במערב בשכונת קריית יערים ובדרום בשכונת הדר.

רחוב יבנה הוא רחוב דו סטרי המתחבר לרחוב הנצח במזרח ולרחוב רא"ל משה לוי במערב, וגובל בעיר הרצליה מצפון. הנכס מושא השומה ממוקם במרכז הרחוב, בקטע הדרך שבין הרחובות אוסישקין וסוקולוב.

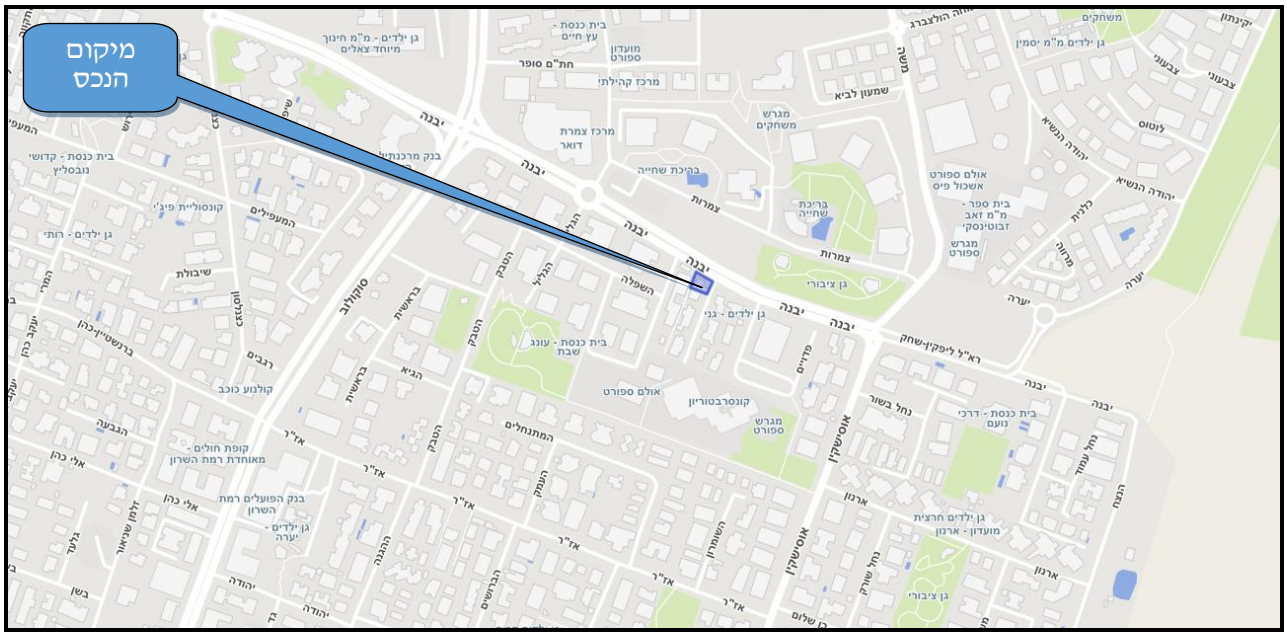
סביבת הנכס מאופיינת במבנים ותיקים וחדשים בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה חדשה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

---

[2] בהתאם לשומות הצדדים. נכון למועד כתיבת ההכרעה לא היה ניתן להפיק נסח טאבו לנכס הנדון.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקה 366 בגוש 6416, בשטח רשום של 299 מ"ר המיועד למגורים בבנייה רוויה.

החלקה מהווה חלק ממתחם התחדשות עירונית ("מתחם גאולים") לפי תוכנית רש/1/819 בשטח של כ-7 דונם, המיועד להריסת 24 יחידות דיור צמודות קרקע ותיקות והקמת 7 בנייני מגורים בני 11 קומות ו-180 יח"ד תחתן. שיעור החלק היחסי שנקבע לחלקה בטבלת ההקצאה והאיזון עומד על 4.674%.

נכון למועד הביקור, המגרש מגודר והחלו בו עבודות בנייה להקמת פרויקט מגורים.

גבולות המתחם:

מזרח/מערב: מבני מגורים בבנייה רוויה.

צפון: רחוב יבנה ומעברו שכונת צמרות בהרצליה.

דרום: מתחם בית ספר "אלון" והקונסרבטוריון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

נכון למועד כתיבת ההכרעה לא היה ניתן להפיק נסח טאבו לנכס הנדון.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה/פיתוח מאת רמ"י.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
רש/210/א	1708	18.3.1971	תוכנית מתאר רמת השרון
רש/392/2	2374	16.10.1977	תכנון מגורים עם חזית מסחרית
רש/443	2606	21.2.1980	תוספת שטחי בנייה ומרפסות
רש/541	2713	21.5.1981	שינוי תקנות ואחוזי בנייה
רש/521/א	3431	26.2.1987	קביעת הוראות בנייה על גגות באזורי מגורים
רש/679	4186	27.1.1994	בריכות שחייה, מחסנים, פרגולות ומרתפים
תרשצ/3/30/26	4473	2.1.1997	רישום שיכונים ציבוריים
רש/819	5793	9.4.2008	תוכנית מתאר מפורטת – שיכון מועצה
רש/1/819	6858	17.8.2014	הקמת שכונת מגורים בת 180 יח"ד
553-0285353	7485	18.4.2017	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
553-0864769	11443	25.6.2023	מרפסות

8.2. סיכום זכויות:

זכויות בנייה במתחם עפ"י תוכנית רש/1/819:

יעוד המגרש	מס' מגרשים	שטח המגרש (במ"ר)	שטחי בנייה (במ"ר) מעל הכניסה הקובעת		שטחי בנייה (במ"ר) מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה (במ"ר)	אחוזי בנייה כוללים	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד/דונם נטו	תכסית	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ד'	101-104	5,997	19,800	9,750		16,353	45,903	766%	180	30	60%	11	3

הוראות והערות רלוונטיות נוספות:

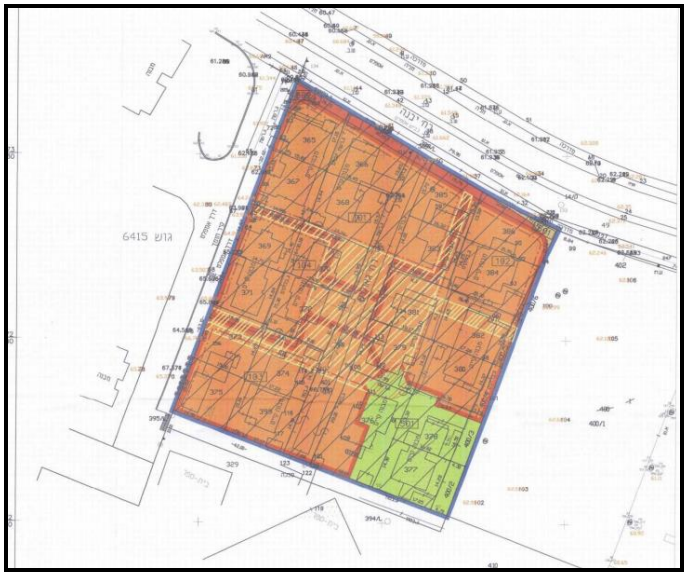
- לפחות 20% מכלל יחידות הדיור תהיינה בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- תותר בניית דירות גן וכן תותר הצמדת שטח הקרקע הגובל בדירה לדירות הגן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- לדירות בקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג בשטח 40 מ״ר, בנוסף לשטחים בטבלה.
- תותר בניית מחסנים בשטח 8 מ״ר ליח״ד.
- תותר בניית מרפסות לדירות בסה״כ ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד. תותר בניית מרפסות גדולות מ-12 מ״ר.

עפ״י טבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית, לחלקה שבנדון הוקצו זכויות בשיעור של 4.674% מהמתחם.

<u>קטע רלוונטי מתוך תשריט התוכנית</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. <u>היתר בנייה:</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית, אותר בין היתר, היתר בנייה 20230260 מיום 11.9.2025 להריסת 24 צמודי קרקע ובניית 7 בניינים בגובה 8–9 קומות מעל קומת קרקע ו-3 מרתפי חניה משותפים ו-180 יח"ד, מתוכם 36 יח"ד קטנות (20%).

<u>להלן סיכום שטחי הבנייה בפרויקט מתוך תשריט היתר הבנייה:</u>

תאור	שטח במ"ר
שטחים עיקריים	
מגורים	19236.82
פנאי ותרבות	249.19
מרפסת	551.88
עיקרי ממ"ד	3.35
סה"כ עיקרי	20041.24
שטחי שירות	
ממ"ד	2313.26
יתרת שירות עילי (מעלית, מבואות וכו'	4886.01
מרתף שירות	12900.01
סה"כ שירות	20099.28
סה"כ עיקרי ושירות	**40140.52**
מרפסות, שטח מרוצף ובליטות	4654.88

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1	18,652,000 ₪	13,348,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מדירות בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- כ-40 נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה, בחלוקה לדירות טיפוסיות וקטנות, המשקפות שווי ממוצע למ"ר בנוי 34,200 ₪ ו-37,100 ₪ בהתאמה.
- 3 שומות מכריעות להיטל השבחה שאותרו בסביבה, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000–18,000 ₪ למועדים קובעים בשנת 2023.

משקלול נתונים אלו, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 17,900 ₪ לדירה טיפוסית ושווי מ"ר מבונה בסך של 20,500 ₪ לדירה קטנה. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם התאמה 1.15 עבור דירות קטנות, כמו כן, הובא בחשבון מקדם 1.1 עבור דירות הגן.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע נוכה מע"מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלויות בנייה בסך 12,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:
  - התאמת מיקום: 1.05.
  - הפחתה לבינוי חלקי בקיר משותף: 0.98.
- חדרי יציאה לגג: בתוכנית הבקשה להיתר לא נוספו שטחי חדר יציאה לגג למרות שהתוספת מותרת עפ"י תב"ע. לפיכך, הובא בחשבון מקדם שווי מופחת לרכיב זה לפי 40 מ"ר ליחידה בקומת הגג.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: מגורים פלדלת 1, מגורים דירה קטנה 1.15, דירות גן 1.1, שטח עיקרי שהומר להרחבת מרפסות 0.45, חדרי יציאה לגג 0.75.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל</u>

שטח פלדלת בהיתר בנייה (מ"ר): 21,553

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח פלדלת דירות קטנות	2,868	1.15	3,298
שטח פלדלת דירות גן	962	1.1	1,058
יתרת שטח פלדלת	17,724	1	17,724
שטח עיקרי שהומר להרחבת מרפסות	552	0.45	248
חדרי יציאה לגג	560	0.75	420
סה"כ שטח אקו'			22,748
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,900
הפחתה לבינוי חלקי בקיר משותף			0.98
סה"כ שווי הזכויות במתחם במעוגל			₪ 399,048,000
שווי חלק יחסי של חלקה 366 במתחם במעוגל		**4.674%**	**₪ 18,652,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים (מכרזי רמ"י) וגישת החילוץ מדירות בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה:

- כ-15 נתוני מכר של דירות מגורים חדשות "ממתחם השפלה" שממערב לנכס.
- 3 מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בבנייה רוויה במרכז (שדה דב, תל השומר, גבעת שמואל).

משקלול נתונים אלו, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 13,700 ₪ לדירה טיפוסית ושווי מ"ר מבונה בסך של 14,685 ₪ לדירה קטנה. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם התאמה 1.07 עבור דירות קטנות, כמו כן, הובא בחשבון מקדם 1.05 עבור דירות הגן.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע נוכה מע"מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלויות בנייה בסך 17,000–17,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:
  - הנחות בשוק: 0.95.
  - התאמה למצב השוק וקושי הקבלנים במכירת דירות: 0.9.
  - הפחתה לבינוי חלקי בקיר משותף: 0.95.
- מצב השוק (הרחבה): מכרזי רמ"י שהוצגו בשומה נערכו בסמוך למועד הקובע ומצביעים על ירידה משמעותית במחירי הקרקע למגורים (שדה דב, תל השומר, גבעת שמואל). בנוסף, הובאה התייחסות לעלייה בשיעורי הריבית מאז שנת 2022 ולהטבות הקבלנים שלא משתקפות במחיר העסקה המדווח.
- דירות גן: בשל מגבלות חלחול שהטילה הוועדה המקומית, צומצמו השטחים המוצמדים לדירות הגן בפרויקט להיקפים מצומצמים של 8 עד 72 מ"ר בלבד. להוכחת טענה זו צורף מכתב מטעם עורך הבקשה להיתר הבנייה.
- חדרי יציאה לגג: מאחר ששטחים אלו לא נוצלו בפועל, הובא מקדם שווי מופחת בשיעור של 0.25.
- שטח עיקרי שהומר להרחבת מרפסות: מגולם בשווי.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: מגורים פלדלת 1, מגורים דירה קטנה 1.07, דירות גן 1.05, חדרי יציאה לגג 0.25.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל</u>

שטח פלדלת בהיתר בנייה (מ"ר): 21,553

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח פלדלת דירות קטנות	2,868	1.07	3,068
שטח פלדלת דירות גן	962	1.05	1,010
יתרת שטח פלדלת	17,724	1	17,724
שטח עיקרי שהומר להרחבת מרפסות	552	0	0
חדרי יציאה לגג	560	0.25	140
סה"כ שטח אקו'			21,942
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,700
הפחתה לבינוי חלקי בקיר משותף			0.95
סה"כ שווי הזכויות במתחם במעוגל			₪ 285,570,000
שווי חלק יחסי של חלקה 366 במתחם במעוגל		**4.674%**	**₪ 13,348,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 9.2.2026 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- **ניצול זכויות הבנייה:**
  - חדרי יציאה לגג: כפי שניתן לראות בבקשה להיתר, שטחים אלו לא נוצלו בפועל. מדובר בשטחים שלא ימומשו גם בעתיד.
  - דירות גן: לאור דרישות הוועדה לעניין שטחים ציבוריים בקומת הקרקע, לחלק מהדירות אין גינה או שהגינה שהוצמדה קטנה מאוד.
- **גישות השומה וערכי השווי:**
  - שומת רמ"י מבוססת על גישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות בנויות. מחירי הדירות במועד הקובע מושפעים מאוד מהתייקרות עלויות הבנייה, שיעור הריבית הגבוה והטבות קבלנים לרוכשים שלא משתקפות במדדי הלמ"ס. כתוצאה מכך, קיים פער משמעותי בין שווי הנכס בגישת ההשוואה לבין שווי בגישת החילוץ. הוצגו בשומת ההשגה מכרזי רמ"י מאזורי ביקוש לרבות שדה דב היוקרתי המהווים ראייה לפער השווי הגדול בין הגישות.
  - לאור הפער לעיל בין הגישות ניתנה הפחתה של 5% לשווי שהתקבל בגישת החילוץ.
  - הוצגו תוכניות איחוד וחלוקה במתחם יערים (חלק מערבי של רחוב יבנה) ומתחם פי גלילות (תמל 3007), בהם נקבעו ערכי שווי ע"י כ-5 שמאים שונים כולל שמאי רמ"י בגבולות של 14,000 ₪ עד 15,000 ₪.
- **עלויות בנייה:** עלויות הבנייה התייקרו מאוד ונעות בטווח של 17,000 עד 20,000 ₪ למ"ר.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **ניצול זכויות הבנייה:** בנוגע לחדרי יציאה לגג, החלופה המבוקשת בשומה היא למצב התכנוני בתוספת הפוטנציאל, ולכן יש להביא בחשבון את כלל השטחים המאושרים, גם אם לא נוצלו כרגע.
- **גישות השומה וערכי השווי:** הנכס נמצא באזור מבוקש מאוד. להבדיל מהמתחמים שהוזכרו (קריית יערים ופי גלילות), הזכויות כאן מאושרות וזמינות למימוש מיידי.
- **עלויות בנייה:** עלויות הבנייה שנקבעו בשומת ההשגה (17,000 ₪ למ"ר) משקפות "עלויות של תל אביב" וגבוהות מדי לאזור זה.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי מרכיב הקרקע בייעוד למגורים לפי תכנית מאושרת (תב"ע) בתוספת פוטנציאל תכנוני, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות למגורים.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על בחירת נתוני ההשוואה, אופן ניתוחם וקביעת מקדמי ההתאמה הרלוונטיים. שמאי הצדדים הסתמכו בקביעת השווי על גישת החילוץ מעסקאות מכר של דירות מגורים בסביבת הנכס. בנוסף, הסתמך שמאי המשיגה גם על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בבנייה רוויה מאזורי ביקוש במרכז הארץ (שדה דב, תל השומר וגבעת שמואל).

אין חולק כי גישת ההשוואה הישירה היא הגישה המועדפת לפי התקינה השמאית. עם זאת, מכרזי רמ"י שהוצגו בשומת המשיגה מתייחסים למקרקעין המצויים במיקומים גיאוגרפיים שונים ובעלי מאפיינים תכנוניים וסביבתיים שונים שאינם ברי השוואה הולמת לנכס הנדון.

לאור זאת, הכרעתי תתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות בפרויקט מגורים חדש המצוי בסביבתו הקרובה של הנכס (פרויקט GENESIS ברחוב בראשית 1), שינותחו בגישת החילוץ. מעבר למאפיינים הסביבתיים, עסקאות אלו מגלמות בתוכן גם את השפעות השינויים הכלכליים שאוזכרו ע"י שמאי המשיגה, ובכלל זה את השפעות הריבית והמצב הביטחוני במשק.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **ניצול זכויות הבנייה:**

- **חדרי יציאה לגג:** נטען על ידי שמאי המשיגה כי שטחים אלו שלא נוצלו בפועל במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, לא ימומשו גם בעתיד, ולכן אין להביאם בחשבון. מנגד, טען שמאי המשיבה כי מטרת השומה היא בחינת המצב התכנוני התקף בתוספת הפוטנציאל התכנוני, ולפיכך יש להביא בחשבון את מלוא השטחים המאושרים, ללא תלות בניצולם בפועל במועד הנדון.
בסוגייה זו מצאתי לנכון לאמץ את עמדת שמאי המשיבה. השומה נערכת לזכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ממחוברים. בהיעדר מניעה תכנונית למימוש הזכויות במועד הקובע, יש לכלול את רכיב חדרי היציאה לגג במסגרת תחשיב השווי.

- **דירות גן:** נטען ע"י שמאי המשיגים כי בשל מגבלות חלחול שהטילה הוועדה המקומית, שטח החצרות המוצמדות לדירות הגן בפרויקט צומצם להיקף של 8 עד 72 מ"ר בלבד, כפי שעולה ממכתב עורך הבקשה להיתר שהוצג כאסמכתא. לאחר עיון במכתב זה ובתוכנית הבקשה להיתר, מצאתי לנכון לקבל את הטענה, והחלתי תוספת שווי בשיעור של 5% בלבד לדירות הגן, חלף תוספת של 10% שננקטה בשומת המשיבה.

10.2.3. **עלויות בנייה:**

שמאי המשיגה טען להתייקרות ניכרת בעלויות הבנייה, עד לטווח של 17,000–20,000 ₪ למ"ר. מנגד, בדיקת מחירון דקל למועד הקובע מעלה כי העלות שננקטה בשומת המשיבה, בסך 12,500 ₪ למ"ר, סבירה לסביבה ומבטאת אומדן זהיר. עם זאת, קיבלתי את טענת שמאי המשיגה שהוצגה בשומתו כי עלות הבנייה הישירה למ"ר בדירה קטנה גבוהה מזו של דירה טיפוסית, ולכן הוספתי 5% לרכיב זה.

10.2.4. **מרפסות:**

לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה לפיה שטחים עיקריים שהומרו למרפסות כבר מגולמים בשווי נתוני ההשוואה. מבדיקת טבלת שטחי הבנייה בפרויקט GENESIS ברחוב בראשית 1, ממנו נלקחו עסקאות ההשוואה, עולה כי שטחי המרפסות בו לא הומרו משטחים עיקריים, בניגוד למצב בנכס הנדון.

10.2.5. **הוצאות פיתוח:**

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

עסקאות מכר דירות מגורים בסביבה (מקור נתונים: מידע נדל"ן):

פרויקט GENESIS של חברת אדירים, רח' בראשית 1 (גו"ח 6415/679)

תאריך	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
30/12/2024	6415/679/5	4	1	111	₪ 4,200,000	₪ 37,838
21/04/2024	6415/679/8	4	2	112	₪ 4,230,000	₪ 37,768
03/04/2024	6415/679/11	4	3	112	₪ 4,250,000	₪ 37,946
26/02/2024	6415/679/3	4	1	111	₪ 4,150,000	₪ 37,387
11/12/2023	6415/679/9	4	3	111	₪ 4,250,000	₪ 38,288
01/08/2023	6415/679/6	4	5	111	₪ 4,300,000	₪ 38,739
ממוצע				**111**		**₪ 37,994**

דירות קטנות

תאריך	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
26/11/2023	6415/679/7	3	2	89	₪ 3,590,000	₪ 40,337
19/06/2023	6415/679/4	3	1	89	₪ 3,650,000	₪ 41,011
ממוצע דירות קטנות				**89**		**₪ 40,674**

חילוץ יתרה לקרקע:

		דירות טיפוסיות	דירות קטנות
שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע		₪ 37,994	₪ 40,674
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 32,474	₪ 34,764
בניכוי יזמות	1.18	₪ 27,520	₪ 29,461
עלויות בנייה		₪ 12,500	₪ 13,125
שווי מ"ר מבונה פלדלת ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 15,020**	**₪ 16,336**
מקדם שווי לדירה קטנה ביחס לדירה טיפוסית			**1.09**

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך **15,020** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל

שטח פלדלת בהיתר בנייה (מ"ר): 21,553

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח פלדלת דירות קטנות	2,868	1.09	3,119
שטח פלדלת דירות גן	962	1.05	1,010
יתרת שטח פלדלת	17,724	1	17,724
שטח עיקרי שהומר להרחבת מרפסות	552	0.45	248
חדרי יציאה לגג	560	0.75	420
סה"כ שטח אקו'			22,521
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,020
הפחתה לבינוי חלקי בקיר משותף			0.95
סה"כ שווי הזכויות במתחם במעוגל			₪ 321,350,000
שווי חלק יחסי של חלקה 366 במתחם במעוגל		**4.674%**	**₪ 15,020,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 366 בגוש 6416, הממוקם ברח' יבנה 70 ברמת השרון, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – מגורים כדלקמן:

חלופה 1: 15,020,000 ₪ (חמישה עשר מיליון ועשרים אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכוללים 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,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית