תאריך עברי: ט"/אדר/תשפ"ו
תאריך לועזי: 26 פברואר 2026
מס' חוזה רמ"י: 900681176
מס' הזמנת שומה רמ"י: 4041215
מספרינו (אופק): 51777

לכבוד:

גב' רונית רודובסקי,
צוות שירות 1, מרחב ת"א, רמ"י.
בדוא"ל: ronitr@land.gov.il

מר איל טדי הראל,
שמאי מקרקעין.
בדוא"ל: eyal@teddy.co.il

מר משה פרחי,
שמאי מקרקעין.
בדוא"ל: farhimo@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6674 חלקה 295 בשלמות, רח' הנרקיסים 22, כפר שמריהו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 18/03/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע כולל מע"מ והוצאות פיתוח, לצורך גביית דמי דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל ביום 29/08/2024 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר משה פרחי מתאריך 20/02/2025- **להלן: " המשיג".**

1.3 **להלן חלופת השומה:**

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות, 160 מ"ר ליחידה אחת.

חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות + תוספת זכויות בבקשה להיתר מיום 23/01/2023.

1.4 בתאריך 10/06/2025 התקיים דיון בפלטפורמת "vc" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 29/06/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 13/07/2025.

1.5 בתאריך 15/09/2025 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הכוללת הכרעת שמאי מכריע בנכס הנדון מיום 21/08/2025.

1.6 הצדדים חלוקים בקביעת שווי הקרקע, נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה ושווי.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6674
חלקה:	295
שטח החלקה:	1,083 מ״ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה עצמית
כתובת:	הנרקיסים 22, כפר שמריהו

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיב 29/08/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 23/02/2026 ע״י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקה 295 בגוש 6674, בשטח של 1,083 מ״ר ממוקמת ברחוב הנרקיסים 22 בישוב כפר שמריהו.

6.1. הסביבה:

כפר שמריהו היא מועצה מקומית השוכנת באזור השרון הדרומי סמוך לכביש 2, דרומית למושב רשפון, צפונית לעיר הרצליה וממזרח לכביש 20.
סביבת הנכס בכפר שמריהו מהווה אזור מגורים מבוקש ויוקרתי, מאופיין בבניה חדישה לצד בניה ותיקה של בתים צמודי קרקע, על מגרשים בשטחים שונים.
רחוב הנרקיסים ממוקם בשוליים המזרחיים של הישוב, הרחוב דו סטרי שקט, תחילתו מרח׳ הרקפות ומסתיים בצפון ברח׳ הדקלים.

הפיתוח הסביבתי מלא, כולל מדרכות ותאורת רחוב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה, מהווה את חלקה 295 בגוש 6674, בשטח של 1,083 מ״ר, הממוקמת כאמור לעיל ברח׳ הנרקיסים 22 בישוב כפר שמריהו.

צורת החלקה מלבנית וכוללת חזית רחבה של כ – 19 מ׳, כלפי רח׳ הנרקיסים ועומק החלקה כ- 59 מ׳.

להלן גבולות החלקה:

מערב - חזית החלקה הפונה כלפי רח׳ נרקיסים ומעברו חלקות מגורים.

מזרח - חלקות מגורים מס׳ 340 ו- 342, חלקות מבונות.

צפון - חלקת מגורים 338 חלקה מבונה.

דרום - שביל מעבר להולכי רגל ומעברו חלקת מגורים מס׳ 234.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה כוללת בית מגורים וותיק, חד קומתי.

<u>תצלומי הנכס:</u>

מבט מהחזית ברח׳ הנרקיסים





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, מיום 04/02/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6674 חלקה 295 ; רשות- מ.מ כפר שמריהו.
שטח רשום:	1,083 מ״ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)
חכירות:	שאול קינן
הערה:	קיימת הגבלת בהעברה וקיימת הגבלה בירושה .

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 25/08/1999 בין רשות מקרקעי ישראל לבין שיף קרל ואינגה, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6674 חלקה 295 (בשלמות)
השטח המוחכר:	1,083 מ״ר
תקופת החכירה:	01/10/1960 וכלה בתאריך 30/09/2058.
מטרת החכירה:	בניה חד משפחתית

7.3. הסכם מכר בנכס:

בהתאם לשומות הצדדים בנכס הנדון נערכה עסקה מיום 01/08/2021 תמורת 10,650,000 ₪, לזכויות חכירה מהוונות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב התכנוני:

8.1 להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

החלקה שבנדון נכללת בין היתר בתחום תכניות בנין עיר מאושרות רלוונטיות הבאות:

מס תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות התכנית
הר/תמא/40/א/1/1	11982	12/12/2023	תכנית מתאר ארצית למיגון מרחב מוגן דירתי
הר/2232	04/11/2013	6686	הוראות למרתפים באזורי מגורים בכפר שמריהו
הר/מק/2151	28/02/2011	6206	הוראות בניה למבני מגורים בכפר שמריהו
הר/מק/1635/ב	14/10/2001	5022	שינוי לתכנית הר/1635 א'
הר /1635/א	20/02/2000	4856	בניה בחלל גג הרעפים
הר/1993	14/12/1999	4832	בריכות שחיה
הר/1914	09/11/1995	4346	מרתפים
הר/410/א	04/07/1968	1461	תכנית כפר שמריהו

8.2 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עבור המועד הקובע:

ייעוד	:	אזור מגורים
שטח מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר
מס' יח"ד	:	2 יח"ד
מס' קומות	:	2 + עליית גג מעל קומת מרתף
שטח עיקרי עילי	:	300 מ"ר עיקרי
מרתף	:	בקונטור קומת קרקע יותרו שימושים עיקריים למגורים בגובה 2.5-3.5 מ'.
עליית גג	:	60% משטחים עיקריים בקומה עליונה.
בריכת שחיה	:	100 מ"ר
חניה מקורה	:	39 מ"ר ל – 2 חניות מקורות לכל יחידת דיור.
מבנה עזר	:	25 מ"ר לכל יחידת דיור.
הערה	:	לא ניתן לנייד זכויות מהמרתף לקומות מעל פני הקרקע, תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף, בתחום קווי הבניין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. הוצגה בפנינו תוכנית בקשה להיתר בניה, החתומה ע"י המתכנן מיום 23/01/2023, להריסת בית קיים ובניית צמוד קרקע הכולל שתי קומות מעל מרתף + ממ"ד + בריכת שחיה וח. מכונות +2 חניות מקורות ומרפסת כמפורט:

מפלס	שטח עיקרי	ממ"ד	מרתף	מרפסת	חניה	אחסנה	מערכות טכניות	סה"כ
מרתף	3.18	12.63	155.43				12.56	183.8
קרקע	191.94				31.99	24.15		248.08
א'	165.18			32.44				197.62
סה"כ	**360.3**	**12.63**	**155.43**	**32.44**	**31.99**	**24.15**	**12.56**	**629.5**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ והוצאות פיתוח** בשומות הצדדים:

	המשיב	המשיג
חלופה 1	₪ 8,792,000	₪ 6,686,100
חלופה 2	₪ 15,096,000	₪ 11,251,800

9.2 סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע במושב כפר שמריהו, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- 7 עסקאות מכר, מהשנים 2022-2023 למגרשים בשטח של 901 מ"ר - 1,238 מ"ר, תמורת 14,750,000 ₪ - 33,350,000 ₪ .
- נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ 22,500 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה זמן לעסקאות ההשוואה 1.07-1.11, התאמה לבעלות 1.
- מקדמים אקו' לעסקאות ההשוואה, עיקרי 1, עיקרי שולי 0.9, מרתף 0.5, עליית גג 0.75, מבנה עזר 0.65, חניה מקורה 0.4, בריכת שחיה 0.4 , פוטנציאל (הקלה 6%) 0.4, פוטנציאל הרחבה מרתף 0.2, חצר 0.25. זכויות בניה מעבר לזכויות חוזיות הובא בחשבון מקדם 0.31.
- מקדמי שווי בתחשיב -

עיקרי 1, עיקרי שולי 0.9, מרתפים 0.5, חניה מקורה 0.4, בריכת שחיה 0.4, חצר 0.25.
מרפסות ובליטות מגולם.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1, אומדן שווי זכויות חוזיות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	160	1	160
חצר	923	0.25	231
סה"כ			391
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 8,792,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה מס' 2, אומדן שווי זכויות חוזיות + תוספת זכויות עפ"י בקשה להיתר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	157.12	0.9	141.408
מרתף	155.43	0.5	77.715
ממ"ד במרתף	12.63	0	0
אחסנה	24.15	0.65	15.6975
חניה מקורה	31.99	0.4	12.796
בריכת שחיה	97.35	0.4	38.94
מרפסות	32.44	מגולם	
מערכת טכנית	12.56	מגולם	
חצר	737.57	0.25	184.3925
סה"כ מ"ר מבונה			671
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			₪ **15,096,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר למגרשי מגורים בכפר שמריהו, תוך חילוץ יתרה לקרקע, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- 4 עסקאות מכר למגרשי מגורים מבונים בכפר שמריהו, מהשנים 2022-2023, למגרשים בשטח 670-1,012 מ״ר, תמורת 11,200,000 – 17,825,000 ₪.
- שומת הועדה המקומית, לנכס שבנדון, השומה הוכנה למועד קובע 19/06/2024, שווי מ״ר מבונה 18,000 ₪.
- שומות מכריעות בטווח שבין 16,000 – 17,500 ₪, ברח׳ החורש 28, החורש 40, השדות 44, החבצלת 5, החורש 11.
- שווי מ״ר מבונה 17,100 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמים אקו׳ לעסקאות ההשוואה, עיקרי 1, עיקרי שולי 0.9, מרתף 0.5, עליית גג 0.75, מבנה עזר 0.4, חניה מקורה 0.25, בריכת שחיה 0.35, חצר 0.25
- מקדמי שווי בתחשיב -

עיקרי 1, עיקרי שולי 0.9, מרתף 0.5, חניה מקורה 0.25, בריכת שחיה 0.35, חצר 0.25. מערכת טכנית, מרפסות ובליטות מגולם.

- רווח יזמי 5-10%, עלויות בניה 5,000 - 10,000 ₪,
- מקדם התאמה למיקום 0.95.

התייחסות לשומת רמ״י

- **התאמת זמן** – יש לקבוע התאמת זמן שלילית ולא חיובית לאור מלחמת חרבות ברזל, הריבית במשק אשר השפיעה ישירות על שוק הנדל״ן ולכן על הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון התאמת זמן לעסקאות המכר.

מקדם הפחתה למיקום ביחס לעסקאות ההשוואה – נשוא השומה ממוקם בקו אווירי 860 מ׳ מרחק משדה התעופה בהרצליה. עסקאות ההשוואה ממוקמות מערבית לנשוא השומה ואינם סובלים ממטרד הרעש. קירבה לנתיבי איילון, המגרש ממוקם בקו אווירי של כ- 260 מ׳ מדרך נתיבי אילון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה מס' 1, אומדן שווי זכויות חוזיות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	160	1	160
חצר	923	0.25	231
סה"כ			391
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,100
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			₪ **6,681,830**
חלופה מס' 2, אומדן שווי זכויות חוזיות + תוספת זכויות עפ"י בקשה להיתר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	157.12	0.9	141
מרתף	155.43	0.5	78
ממ"ד במרתף	12.63	0	0
אחסנה	24.15	0.5	12
חניה מקורה	31.99	0.25	8
בריכת שחיה	97.35	0.35	34
מרפסות	32.44	0	0
מערכת טכנית	12.56	0	0
חצר	738	0.25	184
סה"כ מ"ר מבונה			**658**
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,100
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			₪ **11,246,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "VC" ביום 10/06/2025 ובתגובות הצדדים, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **התאמה למיקום** – מטרד שדה התעופה הינו בעצימות גבוהה למגרשי המגורים הממוקמים בחלק המזרחי של הישוב כפר שמריהו ביחס למגרשי מגורים הממוקמים בחלק המערבי והמרכזי של הישוב.
- **התאמת זמן** – לא חלה עליית מחירים סמוך למועד הקובע, בתקופה שבין 2023-2024 עקב המצב השורר במדינה בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל.
- **עסקה חריגה** – עסקה מיום 03/08/2022 עסקה חריגה ואין להביאה בחשבון.
- **תגובה לפרוטוקול** – בתאריך 15/09/2025, התקבלה הכרעת שמאי מכריע מיום 21/08/2025, בנכס שבנדון. השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה במגרש שבנדון נכון למועד 29/11/2023, 16,000 ₪.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **התאמה למיקום** – במהלך הביקור בנכס לא זוהה מטרד רעש מטוסים.
- **עסקה חריגה** – עסקה מיום 03/08/2022 אכן מהווה עסקה חריגה ואין להביאה בחשבון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע, בהתאם לחלופות שומה המבוקשות ע"י רמ"י.

שומות הצדדים מבוססות על גישת ההשוואה וחילוץ ייתרה לקרקע, בהתאם לעסקאות מכר שנערכו בישוב בשנים 2022-2023.

מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי הקרקע למגורים ע"י שימוש בגישת ההשוואה תוך חילוץ שווי הקרקע ממגרשי מגורים מבונים בכפר שמריהו.

כל צד ניתח את נתוני ההשוואה, באופן שונה ולכן התקבלו ערכי שווי שונים.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

בשומתי הובאו בחשבון, עסקאות השוואה ישירה למגרשים ריקים הכוללים לכל היותר בניה וותיקה, ובהתאם חילוץ ייתרה לקרקע.

בפרק "עקרונות השומה", תידון בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[2] ללא מחוברים.

10.2.2. עסקאות השוואה:

כאמור לעיל אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

המשיב הציג עסקאות מכר שמועדם משנת 2022 -2023 למגרשים מבונים וריקים בשטח של 901 -1,238 מ"ר.

המשיג הציג עסקאות מכר משנת 2022-2023 למגרשים בשטח של 670-1,012 מ"ר וערכי שווי בהתאם לשומה מכרעת בנכס נשוא השומה.

הכרעה - לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה בהתאם לתקינה השמאית, הובאו בחשבון עסקאות מכר בעלי איכות הגבוהה ביותר, בהיותן מגרשים ריקים ו/או כוללים מבנה וותיק בשטח של 939 -2,500 מ"ר ומועד העסקה 09/03/2023 – 28/01/2025 הסמוך למועד הקובע 29/08/2024.

ערכי שווי בהתאם לשומות מכריעות אינם מהווים ערכי שווי בעלי תוקף לקביעת שווי, בהתאם לתקינה השמאית ולכן לא הובאו בחשבון ערכים אילו.

[2] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

זכויות הבניה לעסקאות ההשוואה עפ"י תוכנית הר/410/א כמפורט: עיקרי 300 מ"ר מקדם 1, הקלה בשיעור 6% מקדם 1, מבנה עזר 50 מ"ר מקדם 0.5, מרתף 300 מ"ר מקדם 0.5, חניה 78 מ"ר מקדם 0.35, עליית גג 60% משטח קומה מתחת מקדם 0.7, בריכה 100 מ"ר מקדם 0.35, חצר בניכוי תכסית בבינוי חד קומתי מקדם 0.25.

זכויות הבניה לעסקה מס' 2 עפ"י תוכנית 504-0858837, תכסית בניה – בינוי במפלס קומת קרקע.

מקדמי השווי בתחשיב השומה נקבעו בעקביות בהתאם למקדמי שווי בתחשיב השומה.

10.2.3. <u>מקדמי התאמה לקביעת שווי מ"ר מבונה:</u>

- התאמה לבעלות- בשיעור של 3%.
- התאמת זמן – לטענת המשיג אין להביא בחשבון התאמת זמן בשל ריבית בנק ישראל, מלחמת חרבות ברזל.
  איני מקבלת את טענת המשיג, בהתאם לסקר השתנות מחירי הנדל"ן , עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשוק הדירות ובהתאמה לבניה צמודת קרקע באזור השרון, ובהתאם להשתנות מחירי הנדל"ן בכפר שמריהו, התאמת זמן 4% לשנה.
- התאמה למיקום – אני מקבלת את טענת המשיג למקדם הפחתה 0.95 בגין מיקום הסמוך למסילת ברזל וקירבה לגורמים המהווים מפגעים, ביחס לנתוני ההשוואה.
- עלויות בניה – עפ"י מחירון "דקל", בתוספת 30% עלויות עקיפות + מע"מ ובהתאמה לגיל המבנה.
- יזמות – בהתאם לקווים המנחים 0-5% לבניה פרטית מעל 10 שנים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות לבתי מגורים צמודי קרקע במושב כפר שמריהו														
מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	שנת בניה	בניכוי יזמות	עלויות בנייה	יתרה לקרקע	התאמת זמן	שטח אקוו'	שווי מר"מ	בהתאמה לבעלות
1	28/01/2025	הזורע 72	6674/188	992		₪ 18,200,000		₪ 18,200,000		₪ 18,200,000	0.98	824	₪ 21,721	₪ 22,393
2	27/12/2023	החורש 11	6665/548	939		₪ 15,000,000		₪ 15,000,000		₪ 15,000,000	1.03	836	₪ 18,429	₪ 18,429
3	23/04/2024	דרך השדות 52	6671/69	2,500		₪ 25,000,000		₪ 25,000,000		₪ 25,000,000	1.01	1,302	₪ 19,466	₪ 20,068
4	09/03/2023	הזורע 72	6674/188	992	179	₪ 16,250,000	1960	₪ 16,250,000	₪ 1,394,426	₪ 14,855,574	1.06	824	₪ 19,095	₪ 19,685
ממוצע שווי מר"מ כולל מע"מ וכולל פיתוח														₪ 20,144

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ:

20,144 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1, אומדן שווי זכויות חוזיות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	160	1	160
חצר	923	0.25	231
סה"כ			391
שווי מ"ר מבונה			₪ 20,144
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 7,871,160**
מקדם הפחתה למיקום			0.95
סה"כ כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 7,478,000**

חלופה מס' 2, אומדן שווי זכויות חוזיות + תוספת זכויות עפ"י בקשה להיתר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	157.12	1	157
מרתף	155.43	0.5	78
ממ"ד במרתף	12.63	0	0
אחסנה	24.15	0.6	14
חניה מקורה	31.99	0.35	11
בריכת שחיה	97.35	0.35	34
מרפסות	32.44	0	0
מערכת טכנית	12.56	0	0
חצר	737.57	0.25	184
סה"כ מ"ר מבונה			679
שווי מ"ר מבונה			₪ 20,144
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			₪ 13,677,324
מקדם הפחתה למיקום			0.95
סה"כ כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 12,993,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 295 בגוש 6674 הממוקם ברחוב הנרקיסים 22, בכפר שמריהו כריק ופנוי לצורך גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה כמפורט:

חלופה 1 – 7,478,000 ₪ (שבעה מיליון וארבע מאות שבעים ושמונה אלף ₪).

חלופה 2 – 12,993,000 ₪ (שנים עשר מיליון ותשע מאות תשעים ושלושה אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים 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.

בכבוד רב,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u>

מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י, בדוא"ל ohadt@land.gov.il

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית