תאריך עברי	: י״ד/אב/תשפ״ו
תאריך לועזי	: 28.07.2026
מס׳ תיק רמ״י	: 207061991
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	: 4047112
מס׳ אופק	: 53000

לכבוד:

מר נתנאל כהן,	מר ערן עומר,	גב׳ מיכל שימקביץ,
מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
netanelc@land.gov.il	eran@eranomer.co.il	office@bfks.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 7676 חלקה 164 (בחלק), משק 39 (לפי תב״ע משמ/104/שד), רח׳ סמטת הילד 7, מושב שדה ורבורג</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 12.03.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות בחלופות הבאות:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח של עד 2.5 דונם.

חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות לשטח של 1 מטר בריכה.

חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות לשטח של 1 מטר עקרי.

חלופה 4 – שווי זכויות הבעלות לשטח של 1 מטר שרות.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ערן עומר מיום 13.08.2025- **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאי המקרקעין אורי לוי ומיכל שימקביץ מיום 05.02.2026 – **להלן: ״המשיג״**.

1.3. בתאריך 19.04.2026 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21.04.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 13.05.2026 התקבלה תגובה משמאי המשיגים הכולל בין השאר:

- תצהיר בעל הזכויות לכך שבמסגרת הסכם המכר עליו לשאת במלוא העלויות וההוצאות הדרושות לצורך הוצאת היתר בניה כדין בנחלה[2], לרבות היטל השבחה, שכ״ט יועצים, אדריכל מודד וכו... .

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

[2] הכוונה להכשרת הבניה הקיימת ללא היתר.

משרד המשפטים
נחתם
אלקטרונית

- טיוטת שומה מתאריך 02.05.2022 של השמאי מר יורם יפה, אשר העריך את גובה עליות הבניה בנכס כולל מע"מ למועד קובע 01.01.2000 בסכום של 9,700,000 ₪, השטח שהוערך הינו 602 מ"ר עיקרי, 71 מ"ר חניות וחדר מכונות, 137 מ"ר שטחי חוץ מקורים + מרפסת פתוחה, 120 מ"ר בריכה, ו-2,649 מ"ר חצר.
- לטענת שמאי המשיג עלות הבניה כולל עלות להוצאת היתר הינה 26,000 ₪ למ"ר, כאשר העלות להיום לאחר פחת כ- 12,500,000 ₪.

בתאריך 24.05.2026 התקבלה תגובה משמאי המשיב בה טען כדלקמן: :

- הבית ישן, וטיוטת השומה של השמאי שלומי יפה, בה נלקח ערך של 12,000 ₪ למ"ר מייצגת עלות בניה של בית מפואר, אך לא מביאה בחשבון את הפחת שנצבר לאורך השנים למועד הקובע. המחוברים שווים לכל היותר 9,000 ₪.
- בעמוד 13 בחוו"ד של יורם יפה מצוין במפורש על בניה לא חוקית במפלס המרתף של 120 מ"ר. אין לכלול את השטח הנ"ל בתחשיב תרומת המחוברים בגישת החילוץ בניתוח העסקה.
- זכויות בניה נוספות, פוטנציאל: בחוות דעתי הנעשית למטרת רכישת זכויות, שווי הנכס מוערך כולל פוטנציאל תכנוני להשבחת הנכס (במקרה שבנדון תוספת יח"ד), בעוד שסביר שהקונה של הנכס הנדון לא שילם עדיין תוספת לזכויות עתידיות (כרוך בהיטל השבחה, סיכון שלא יאושרו וכו').

בתאריך 24.05.2026 התקבלה תגובה נוספת של שמאי המשיג: לטענתם לאור היקף הבניה בנכס הפוטנציאל אפסי או כלול בעסקה ומשתקף בה. בנוסף התמורה ששולמה בעסקה מגלמת את הסדרת השטח הבנוי ללא היתר במרתף ע"ח המוכרים.

1.5. הצדדים חלוקים בין השאר בנושא ערכי שווי, אופן הניתוח, מס"ד הנתונים הראוי לשימוש, עלויות הבניה בניתוח השווי מהעסקה בנכס, שיעור ההפחתה שיש להביא בחשבון בין מגרשי הרחבה לנחלות במושב, פוטנציאל תכנוני ומקדם לבריכת שחיה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 7676.
חלקה	:164 (בחלק).
שטח חלקה רשום	: 7,480 מ"ר.
שטח נישום	: 2,500 מ"ר (מתוך חלקת המגורים בנחלה)[3].
מהות הנכס	: קרקע למגורים - נחלה חקלאית.
כתובת עירונית	: משק 39, רח' סמטת הילד 7, מושב שדה ורבורג.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

[3] בהתאם לתשריט רמ"י מיום 25.05.2025 ולהזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם
דיגיטלית

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, דהיינו 29.02.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23.07.2026 ע"י החי"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה חקלאית המהווה חלק מחלקה 164 בגוש 7676, הממוקם ברחוב סמטת הילד במושב שדה ורבורג.

6.1. הסביבה:

שדה ורבורג הינו מושב שיתופי המצוי בתחום המועצה האזורית דרום השרון וממוקם מצפון למושב גן חיים ולעיר כפר סבא, ממזרח לכביש 4 ולמושב בצרה מדרום למושב משמרת וממערב לכביש 554 ולבית ברל.

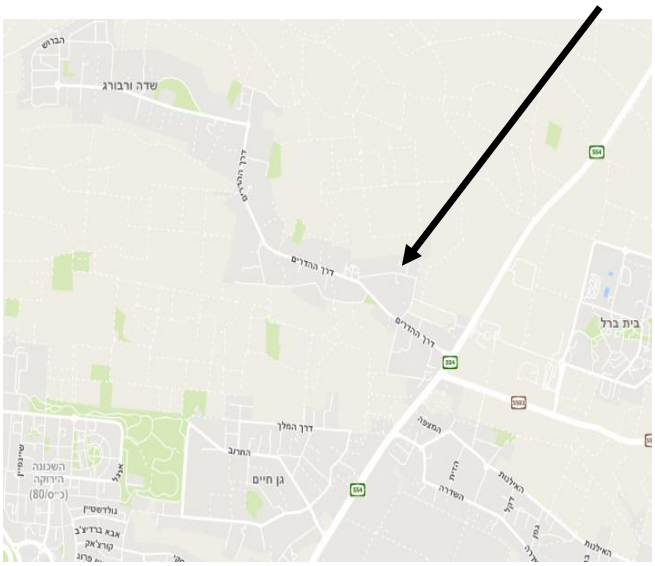
המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

רחוב סמטת הילד מהווה רחוב קטן הממוקם בחלק המזרחי של המושב מצפון לרחוב ההדרים במרחק כמה מאות מטרים מכביש 554 הרחוב שקט. הנחלה ממוקמת בגדה הצפונית של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי חלקי אופייני למושבים.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. <u>הנכס:</u>

מושא השומה הינו רכיב הקרקע של חלק מחלקת מגורים בנחלה בשטח 2,500 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 164 בגוש 7676, בשטח רשום 7,480 מ״ר.

צורת החלקה דומה לריבוע עם צלעות בלתי מיושרות והיא כוללת חזית דרומית לרחוב באורך של כ- 73 מ׳ עומקה הממוצע כ- 90 מטר. החלקה פונה לרח׳ סמטת הילד.

בהתאם לתשריט רמ״י, שטח המשבצת הצהובה 3,600 מ״ר[4].

נכון למועד הביקור, בעורף המגרש מושא השומה בנויים 2 בתי מגורים. כאשר הכניסה אליהם משביל גישה הסלול מהרחוב בצד המזרחי של החלקה לעומק החלקה, בפינה הצפון מערבית של השביל גנרטור. לפי ההיתר בית המגורים בן כ- 25 שנה.

בסמוך לפינה הצפון מערבית של המגרש הצהוב בנוי מבנה מגורים קטן דו קומתי הבית בנוי בלוקים גג רעפים, חלונות עץ ניכר כי הבניה ברמה גבוהה.

בעורף המגרש בית מגורים רחב ידיים קומת קרקע מעל מרתף בנוי בלוקים ובטון גג רעפים. הבית בנוי ברמה גבוהה חלונת עץ ריצוף אבן, חימום תת רצפתי, מטבח עץ מפואר, ריצוף אבן, קירות חוץ בעובי 60 סמ׳ ניכר כי מדובר בבית מגורים לא רגיל, משקע ובנוי ברמה גבוה.

בעורפו בריכת שחיה מחוממת. החצר מגוננת ברמה גבוהה, כוללת בין השאר דשא, עצי נוי ושיחים, כמו גן מסביב לבית שבילים מרוצפים ופרגולה.

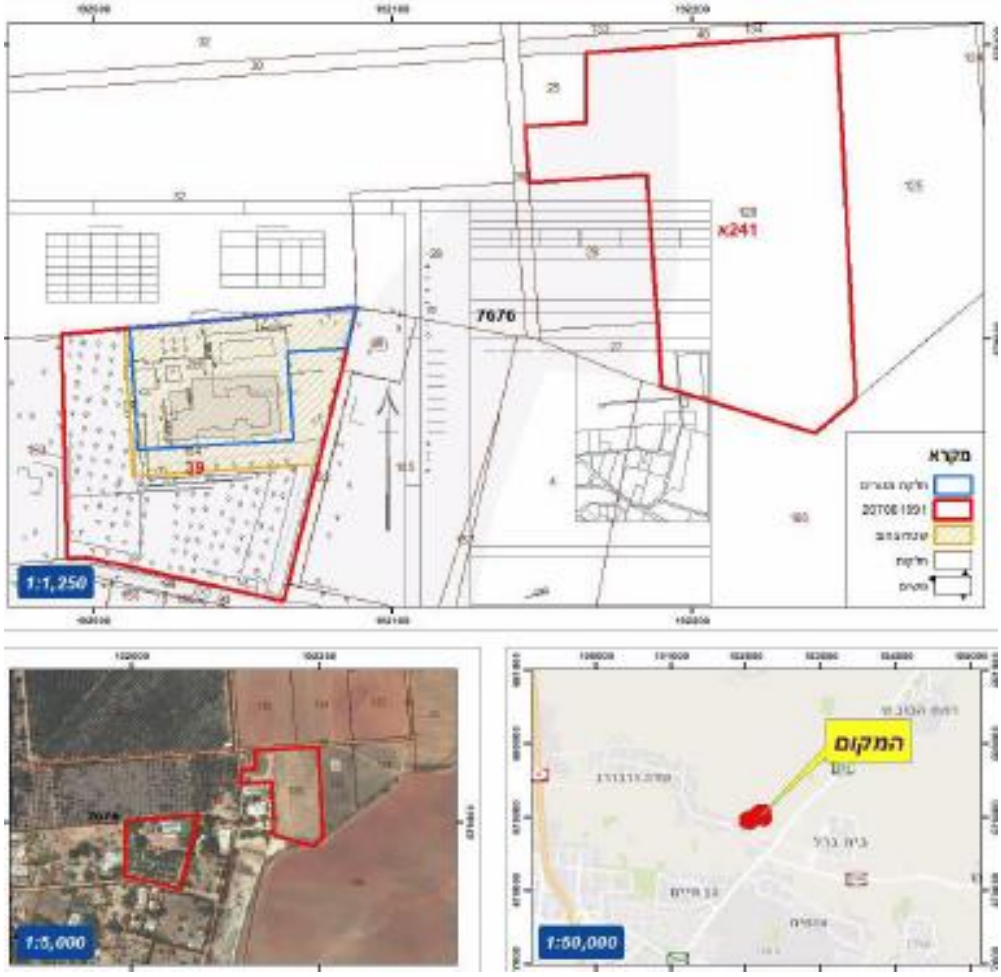
<u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון	:	שטח פתוח.
מזרח ומערב	:	בפינה נחלות שכנות.
דרום	:	חזית הנכס לרחוב סמטת הילד.
צפו מזרח	:	מגדל המים.

[4] בפועל השטח הצהוב חושב לפי 3,323 מ״ר – לפי שומת הצדדים ואתר הוועדה.

משרד המשפטים
נחתם
מתוקנת

תשריט חלקת המגורים (מתוך מפת מדידה מתאריך 25.5.2025 שהתקבלה מרמ"י)



רצ"ב תמונות מהנכס מיום הביקור











המבנה הקטן





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15.7.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום : גוש 7676 חלקה 164 ; מ.א. דרום השרון.

שטח רשום : 7,480 מ״ר.

בעלות : קרן קיימת לישראל – בשלמות.

משרד המשפטים
נחתם
מתנדבת

חכירות : חכירה ראשית מיום 18.07.2019 לטובת אדמוב עמר-משה בשלמות קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

משכנתאות : בעל המשכנתא בנק מזרחי, שם הלווים אדמוב אברהם וטלי.
המשכנתא בדרגה ראשונה על סכום של 4,105,000 ₪.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם מכר מיום 11.04.2022, לפיו הנחלה נמכרה בסכום של 26,500,000 ₪. הממכר כולל את חלקה א' הידועה כגו"ח 7676/164 בשטח של כ-7,480 מ"ר, חלקה ב' חקלאית הידועה כגו"ח 7676/128 נחלה 39, בשטח של כ-9,500 מ"ר. ידוע לקונה שעל הנחלה רשומה משכנתאות בסך של - 16,877,130 ₪ לטובת בנק טפחות.

המוכר ישלם את כל התשלומים שעל המוכר על פי חוק, כולל דמי רכישה דמי הסכמה ומס הרכישה על דמי הרכישה.

חובות בגין דמי חכירה שנתיים לרמ"י וכן חובות לאגודה, למוסדות המיישבים ככל שקיימים אשר יחולו על הנחלה עד למועד מסירת החזקה עפ"י הסכם זה, וכן כל תשלום אשר עילתו נוצרה בתקופה שעד מסירת החזקה יחולו וישולמו במלואם ע"י המוכר.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' תכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות
שד/3/119	1593	15/01/1970	תכנית מפורטת למושב שדה ורבורג
שד/1000	2725	05/07/1981	תכנית מתאר דרום השרון
משמ/104/שד	3759	18/04/1990	תכנית מפורטת לצרכי רישום
שד/1000/ב	4784	15/07/1999	הנחיות תכנוניות לבריכות שחיה
שש/3/119		27/05/2002	החלטת מליאה מקומית לתוספת שטחי שירות
שד/1000/א/1	5090	27/06/2002	פל"ח

משרד המשפטים
נחתם

8.2. <u>פירוט המצב התכנוני:</u>

<u>זכויות בניה עפ"י תכניות מפורטות:</u>

מס' מגרש:	39
יעוד:	אזור מגורים בנחלות (חלקות א)
מס' יח"ד:	2 יח"ד בשני מבנים
שטח בניה:	עד 180 מ"ר ליח"ד או 15%, לפי הפחות (שד/3/319)
מבנה עזר:	25 מ"ר ליח"ד (עפ"י החלטת מליאה מיום 27/05/2002: ממ"ד 7.5 מ"ר, מזווה 10 מ"ר וחצר משק מקורה 7.5 מ"ר).
בריכה:	ניתן להקים בריכה במגרש מינימלי 800 מ"ר, ששטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי.

<u>זכויות בניה נוספות עפ"י החלטת מליאה שש/3/119 מיום 27/05/2002 – מותנה בפרסום הקלה ותשלום היטל השבחה:</u>

מרתף:	בקונטור קומת הקרקע
חניה:	36 מ"ר
מחסן:	10 מ"ר
חדר כביסה:	10 מ"ר
חדר מערכות:	10 מ"ר
מרתף:	בתכסית.

<u>תכנית בהכנה 417-0522607[5]:</u>

תכנית מתאר כוללנית 417-0522607, קיים אזכור של התוכנית מתאריך 06.12.2020 ללא החלטה.

קיימת.

הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2020004 של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז ביום 10.02.2020. התכנית קובעת מסגרת להכנתן של תכניות מתאר מקומיות מפורטות, ומטרותיה, בין היתר, להתוות מסגרת תכנונית להגדלת מס' יח"ד במועצה מ- 11,000 לכ- 14,000 והגדלת אוכלוסייתה מ- 32,000 לכ- 45,000 תושבים עד שנת 2040.

עפ"י נספח מתחמי תכנון של התכנית (מעודכן מתאריך 16/02/2021), מוצעת יח"ד שלישית לכל נחלה במושב שדה ורבורג, בשטח 180 מ"ר + מרתף בקונטור + 35 מ"ר לחניה, בתכסית של 120 מ"ר.

בתאריך 27.08.2023 (מצוין באופק 48856 9037/75) התקימה שיחת טלפון בין מר יאיר פרידמן שמאי מחוזי במשרדנו לגב' אפרת פלס, מתכננת מדור תב"ע באגף הנדסה של הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון ובהתייחסותה במייל מיום 15/10/2023, הובהר כי מדיניות הוועדה הינה לאפשר למושבים

[5] נערכה בדיקה באתר מנהל התכנון בתאריך 15.07.2026

משרד המשפטים
נחתם

המצויים תחת תחום שיפוטה, ובכללם למושב שדה ורבורג, לקדם תכנית מתאר מקומית לתוספת יח״ד בכל נחלה בהתאם לתיקון 1ב׳ לתמ״א 35, זאת ללא תלות במצבה הסטטוטורי של התוכנית הכוללנית.

8.3. פוטנציאל תכנוני:

בהתאם לבדיקתי ובהתאם לחוו״ד תכנונית של רמ״י מיום 27/04/2022, קיים פוטנציאל תכנוני כמפורט להלן:

- **תוספת יח״ד נוספת בנחלה** – עפ״י תיקון 1ב׳ לתמ״א 35, בכפוף להכנת תכנית כוללנית למושב או למועצה (כמפורט לעיל).
- **זכות לתוספת שטח** – במסגרת הקלה כמותית בשיעור 6% משטח חלקת המגורים[6].

הערה: מבירור מול הוועדה המקומית (בתיק קודם), התקבלה ביום 15/10/2023 הבהרה במייל מגב׳ אפרת פלס, לפיה הזכויות לשטחי שירות מתוקף החלטת מליאה שש/3/119, לא מהוות חלק מהזכויות שניתן לבקש בהקלה כמותית 6%, אלא בנוסף להן.

8.4. תיק בניין:

מבדיקה שנערכה באתר הוועדה לתכנון ובניה דרום השרון אותר תיק בניין 2902 בו אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

1. תשריט להיתר בניה מספר 2001022 מתאריך הפקה 13.02.2001, מעיון בתשריט עולה כי בנחלה קיימת בניה למגורים: בקומת הקרקע 505.45 מ״ר + מרתף 95.55 מ״ר + מחוץ לבניין במרתף 49 מ״ר. סה״כ 650 מ״ר.
2. אותר היתר מספר 98006 מתאריך 12.01.1998, מעיון בהיתר עולה כי מבוקשת בנית מרתף בשטח 137.05 מ״ר + בניה בקומת הקרקע בשטח 433.82 מ״ר סה״כ 570.87 מ״ר.
3. הוצגה לפני תוכנית בקשה להיתר מספר 20230059 להרחבת מרתף קיים בהיתר 2001022 שינוי שימוש של מבנה עזר ליח״ד מותרת בנחלה, ממ״ד ואשרור מצב קיים – בריכת שחיה וחדר מכונות. מעיון בתשריט עולה כי מבוקש שטח נוסף להיתר קודם בסך של 360.89 מ״ר, מתוך זה 191.91 שטח עיקרי, 168.98 שטח שרות.
סך השטח 1,010.89 מ״ר מתוך זה 213.71 מ״ר מרתף.

[6] תכנית שד/3/119 הופקדה לפני אוגוסט 1989.

משרד המשפטים
נחתם

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	משיב	משיג
1. שווי זכויות ל-2.5 דונם	25,036,000 ₪	13,762,981 ₪.
2. שווי זכויות ל-1 מ"ר בריכה	7,036 ₪	4,375 ₪.
3. שווי זכויות ל-1 מ"ר עיקרי	17,591 ₪	12,500 ₪.
4. שווי זכויות ל-1 מ"ר שרות	8,795 ₪	6,250 ₪.

9.2. סיכום שומת המשיב

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ מבתי מגורים בשכונת ההרחבה של המושבים שדה ורבורג ונווה ירק ועל גישת ההשוואה לעסקת מכר בנחלה משוא שומה להלן עסקאות ההשוואה שהציג המשיב:

- 3 עסקאות מכר של בתי מגורים משכונת הרחבה בשדה ורבורג משנים 2023-2024, למגרשים בשטח 500-550 מ"ר ושטח בנוי 204-291 מ"ר. עסקה אחת מנווה ירק מסוף 2023.
- עסקת מכר לנחלה מושא שומה מתאריך 14.4.2022.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- צמודי קרקע: השמאי הפחית רווח יזמי 5% עלויות בניה בין 7,500 ₪ ל-8,000 ₪ למ"ר חישב התאמת מיקום 5%, את התוצאה שקיבל לכל מגרש חילק במ"ר אקווי לפי תב"ע בתוקף בהתחשב בנתוני היוון, הגיע לשווי מר"מ של 17,370 ₪ הפחית מקדם לנחלה 0.85 וחילק ב-0.97 התאמה לבעלות כך שקיבל ערך של 15,221 ₪ למר"מ.
- נחלות: מהעסקה במושא שומה הפחית עלות מחוברים לפי 9,000 ₪ למ"ר, ומבנה חקלאי לפי 1,000 ₪ למ"ר, סה"כ עלות מחוברים 7,114,800 ₪ + שווי שטח חקלאי לפי 20,000 ₪ לדונם.

הגיע לשווי קרקע ל- 2.5 דונם של 21,307,284 ₪, את הערך הזה חילק בסך מ"ר אקווי בנחלה כולל פוטנציאל מקוזז היטל השבחה כך שהגיע לערך של 19,170 ₪ למר"מ אחרי התאמה לבעלות.

- לסיום ערך ממוצע משוקלל לפי יחס של 40% לנחלה ו-60% לנתונים מהרחבת המושב והגיע לערך של 17,591 ₪ למ"ר.

ערך זה הוכפל בסך מ"ר האקוולנטי בנחלה + שווי זכויות דחויות בשנה בשיעור היוון 6% מהקלה + מגרש פוטנציאלי דחוי ב-3 שנים בשיעור היוון 6%.

ערך ממוצע משוקלל בין השווי שהגיע ממגרשי הרחבה לשווי מנחלה.

משרד המשפטים
נחתם

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>ממוצע משוקלל בין נחלה למגרשי הרחבה</u>

סוג נתון	ערך מתקבל	משקל	ערך משוקלל
הרחבות	₪ 15,221	0.4	₪ 6,089
נחלה	₪ 19,170	0.6	₪ 11,502
סה"כ ערך משוקלל			**₪ 17,591**

אומדן שווי זכויות מאושרות			
		משבצת צהובה	**3323**
		שטח להיוון	**2500**
השימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
עיקרי ל-2 יח"ד	360	1	360
ממ"ד	25	1	25
יתרת שטח שירות	35	0.67	23.45
בריכה	100	0.4	40
חצר קרובה עד 1,500 מ"ר	980	0.25	245
חצר שולית למגרש עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר שולית למגרש עד 2,500 מ"ר	500	0.15	75
			868

אומדן שווי זכויות פוט' - תוספת שטח בהקלה 6% + שטחי שרות לפי החלטת מלאיה שש/3/119

השימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
זכויות בהקלה	199.38	0.85	169.5
שטחי שרות עיליים בהקלה	60	0.57	34.2
מרתף בהקלה	360	0.43	153.5
חניה בהקלה	72	0.35	25.2
הפסד חצר למגרש בשטח עד 2,500 מ"ר	-432	0.15	-64.8
סה"כ שטח אקוו' פוטנציאלי			317.6
מקדם דחיה (1 שנים 6% ריבית)			0.94
סה"כ מ"ר אקוו' פוטנציאל בדחיה			299

משרד המשפטים
נחתם

אומדן שווי זכויות פוט' - תוספת יח"ד שלישית + יחידת הורים			
		גודל מגרש	350
		תכסית בית הורים	55
		תכסית בית 3	120
השימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
עיקרי יח"ד שלישית	180	1	180
עיקרי יח"ד הורים	55	1	55
מרתף עיקרי כולל ממ"ד	120	0.65	78
חניה מקורה	35	0.35	12.25
הפסד חצר שולית למגרש בשטח עד 2,500 מ"ר	-68	0.15	-10.2
הפסד חצר שולית למגרש בשטח עד 2,000 מ"ר	-142	0.2	-28.4
שדרוג חצר שולית למגרש בשטח עד 2,000 מ"ר	358	0.05	17.9
סה"כ שטח אקוו' כולל פוטנציאל			305
מדקם דחיה (3 שנים ב-6% ריבית)			0.84
סה"כ מ"ר אקוו' פוטנציאל בדחיה)			256

סה"כ מ"ר אקוו' קיים + פוט'	**1423**
שווי מ"ר מבונה אקוו'	**17,591 ₪**
סה"כ שווי הנכס במעוגל	**25,036,000 ₪**

סעיף	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	17,591 ₪
מקדם התאמה	0.4
חלופה 2 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ לבריכה	**7,036 ₪**

סעיף	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	17,591 ₪
מקדם התאמה	1
חלופה 3 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ עיקרי	**17,591 ₪**

סעיף	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	17,591 ₪
מקדם התאמה	0.5
חלופה 4 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ שרות	**8,795 ₪**

משרד המשפטים
נחתם

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על נתונים כדלקמן:

שלוש עסקאות בנחלות, 2 ממושב גן חיים משנת 2024 – עסקאות נטו, ועסקה ברוטו בנחלה בשדה ורבורג משנת 2020.

שתי שומות מכריעות לנחלות בהיטל השבחה בשדה ורבורג למועד קובע 2023 ו -2024.

שתי הכרעות בהשגה ראשונה בשדה ורבורג למועד קובע 2023, אחת בנחלה שניה במשק עזר.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

עסקאות נטו ממושב גן חיים, השמאים הוסיפו את סכום דמי הרכישה ששולמו לטענתם לפי החלטה בהשגה ראשונה, כך שהגיעו לשווי 2.5 דונם מהוונים של 13,000,000 ו 9,700,000 בהתאמה.

עסקה ברוטו בנחלה בשדה ורבורג משנת 2020 על סך 10,650,000 ₪ השמאים הוסיפו התאמת זמן כך שהגיעו לסכום של -12,000,000 ₪. למועד הקובע.

שתי שומות מכריעות של היטל השבחה בשדה ורבורג, אחת של בגו"ח 7676/26 נקבע שווי מר"מ של 14,500 ₪. למועד קובע 16.12.2023. שניה בגו"ח 7676/68 בסמוך לנשוא שומה נקבע שוו של 13,885 למר"מ, למועד קובע 2/6/2024.

הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 19.01.2023 לנכס בגו"ח 9037/75 נחלה חקלאית נקבע שווי של 13,300 ₪ למר"מ.

הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 27.03.2023 לנכס בגו"ח 9037/54 משק עזר קבע שווי של 14,968 ₪ למר"מ. אחרי מקדם התאמה לנחלה בשיעור 0.85 צריך להיות 12,700 ₪ למר"מ.

מכלל החומר שהציג הגיע לערך של 12,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה לנחלה.

לצורך חישוב השווי הסופי חישוב הפחתה של 10% לשווי הזכויות המאושרות ולשווי הזכויות הפוטנציאליות בהקלה. למגרש הפוטנציאלי חישב הפחתה של 20% לאי סחירות ו 5% למגרש עורפי ומקדם דחיה של 0.7.

ניתוח העסקה בנכס הוצג בתור אינדיקציה לפי עלות בניה בשיעור 15,000 ₪ למ"ר על שטח בנוי של 1,011 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם

9.3.3. **תחשיב השומה:**

אומדן שווי זכויות מאושרות			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
עיקרי ל-2 יח"ד	360	1	360
ממ"ד	24	0.9	21.6
יתרת שטח שירות	35	0.5	17.5
בריכה	96	0.35	33.6
חצר גרעינית	985	0.25	246.25
חצר שולית	500	0.2	100
שביל מעבר	450	0.1	45
יתרת חצר שולית	50	0.15	7.5
סה"כ שטח אקוו' מאושר			831.45
מקדם אי סחירות למחצית מהשטחים			0.9
סה"כ מ"ר אקוו' מאושר			**748.3**

אומדן שווי זכויות פוטנציאליות (תוספת 6% בהקלה + ש"ש בהחלטת מליאה שש/3/119)			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
זכויות בהקלה כמותית	150	0.85	127.5
שטחי שרות עליים	60	0.5	30
מרתף בהקלה	360	0.4	144
חניה בהקלה	72	0.35	25.2
הפסד חצר שולית	-232	0.2	-46.4
הפסד שטח יתרת חצר	-50	0.15	-7.5
סה"כ שטח אקוו' מאושר			272.8
מקדם אי סחירות למחצית מהשטחים			0.9
מקדם דחיה			0.94
סה"כ מ"ר אקוו' מאושר			**231.6**

אומדן שווי זכויות פוטנציאליות תוספת יח"ד שלישית			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה**
קומת קרקע יח"ד שלישית	120	1	120
קומה א' יח"ד שלישית	60	0.9	54
ממ"ד	12	0.9	10.8
מרתף בקונטור	120	0.5	60
חניה מקורה	35	0.35	12.25
הפסד חצר שולית	-155	0.2	-31
סה"כ שטח אקוו'			**226**
אי סחירות			0.8
התאמה לעורפי			0.95
מקדם דחיה			0.7
שטח פוטנציאלי דחוי			121.1

זכויות מאושרות + זכויות פוטנציאלית + תוספת יח"ד שלישית	**1101.0**
שווי מ"ר מבונה	**₪ 12,500**
חלופה 1 סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 13,762,981**

סעיף	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 12,500
מקדם התאמה	0.35
חלופה 2 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ לבריכה	**₪ 4,375**

סעיף	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 12,500
מקדם התאמה	1
חלופה 3 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ עיקרי	**₪ 12,500**

סעיף	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 12,500
מקדם התאמה	0.5
חלופה 4 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ שרות	**₪ 6,250**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 22/01/2026 במסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון ומשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

עלויות בניה:

בניתוח עסקת המכר של מושא השומה הובאו עלויות בניה שאינן תואמות את הנכס, עלות הבניה בפועל גבוהה משמעותית, המבנה בנוי ברמת גמר גבוהה מאוד החל מהקירות בעובי לא סטנדרטי ותקרת בטון שמעליה רעפים בעבודת יד שהוזמנו ביבוא אישי מחו"ל, ברמת האבזור שבתוך בית המגורים מאוד גבוה. מפנה לאומדן עלויות הבניה מתוך שומתו של השמאי יורם יפה לנכס הנידון מיום 2.5.2022, ממנה עולה שמדובר בבנייה יוקרתית המסווגת את הנכס כייחודי, אומדן עלויות בנייה ישירה שנקבעו הינן בסך 12 אלף ₪ למ"ר[7] (ללא תוספת עקיפות וללא התחשבות בשטח שאינו בהיתר).
התמורה בנכס משקפת גם שטח ללא היתר. בחישוב השווי יש צורך להביא בחשבון גם את השטח שנבנה ללא היתר בסך של 1,011-650 = 361 מ"ר.

ערכי הבסיס:

הובאו בחשבון שומות מכריעות, הכרעות בהשגות, עסקאות בנחלות. על הנתונים נערכו ההתאמות הנדרשות הנתונים נלקחו מנחלות בגן חיים, ועסקה ישנה במושב שדה ורבורג השמאי ניתח את השווי מעסקאות אלה ערך את ההתאמות הנדרשות.
השמאי הציג ניתוח של העסקה בנכס, והביא בחשבון עליות בניה גבוהות יותר בשיעור של 15,000 ש"ח למ"ר בניה בנחלה, אך למעשה לא השתמש בניתוח שערך.

מקדם התאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה:

בשומת רמ"י הובאה הפחתה של 15% משווי מר"מ בשכונת ההרחבה לנחלות, יש לתת הפחתה של 20%, יש לציין כי ישנה החלטה של ועדת השגות בנושא המציינת כי שיעור זה יכול להשתנות בין מושב כזה או אחר ואין להסתמך על שיעור קבוע.
בנוסף יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין אי סחירות מבני המגורים בנחלה בשונה משכונת ההרחבה, אין אפשרות לבצע עסקאות מבלי לגשת להליך פיצול הדורש הכנת תכנית ותשלומים למנהל, על כן יש להסתכל ממבט של קונה מרצון.

מקור נתוני ההשוואה:

יש להביא בחשבון עסקאות בנחלות ממושב גן חיים, החלטות שמאים מחוזיים ומכריעים ועסקה משדה ורבורג משנת 2020.

מקדם בריכה:

יש לתת מקדם אקו' המקובל לשטח הבריכה בשיעור 0.3-0.35 ולא 0.4 כפי שנקט שמאי המשיבה.

פוטנציאל תכנוני:

בנושא הקלה 6%, מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 9037/75 משק 77, שם נקבע כי שטח ההקלה נגזר

[7] יצוין שהמשיג לא הביא בחשבון בתחשיבו את העסקה בנכס.

משטח חלקת המגורים (2.5 דונם) ולא מהשטח הצהוב כפי שקבע שמאי המשיבה.
על תכנית המתאר הכוללנית של דרום השרון מס' 417-0522607 אשר חלה גם על מושב שדה ורבורג החלו לעבוד בשנת 2018, כיום כ- 7 שנים אחרי, בוצע רק דיון ועדיין לא הוחלט להפקידה, על כן הפוטנציאל רחוק מאוד ויש לקבוע דחיה ארוכה יותר ממה שנקבע בשומת המשיבה, לא בכל יישוב בדרום השרון יסכימו לתת תוספת יח"ד שלישית (בחלק מהיישובים הוחלט לא להגדיל את מס' יח"ד), הפוטנציאל אינו ודאי. ויש לדחותו ב- 6 שנים בשיעור היון של 6%.

נתוני היצע:

מפנה לאתר יד 2, קיימות מספר נחלות למכירה שעומדות מעל שנה וחצי בשוק במחיר של 12.5 מיליון ₪ וזאת מבלי לבצע הפחתה למו"מ.

הפרשה לדרך ליח"ד עורפית:

לצורך הגעה ליח"ד העורפית יש לגרוע שטח לדרך מחלקת המגורים על מנת שהדבר יבוצע באופן סטטוטורי, יש להביא בחשבון דרך גישה בשטח של כ- 450 מ"ר מחזית הנחלה פנימה לשטח החקלאי.

9.4.2. **<u>עיקרי טענות של המשיב</u>**

- **עלויות בניה:**

יש להבחין בין עלויות הבניה לבין תרומתם לשווי הנכס, לא כל שדרוג שבחר בעל הנכס לעשות בנכס יתרום לשווי, כמו כן נראה שישנה בקשה להיתר לאחר שהעסקה בוצעה בשנת 23 ויתכן כי הבית שופץ לאחר העסקה.
הובא בחשבון עלויות בניה בסך 9,000 ₪ המגלם הנחה לגודל ופחת, המבנה נבנה בשנת 2,000 ויש להתייחס לכך בהתאם.

- **נתוני השוואה:**

בשומת ההשגה נלקחה עסקת השוואה לנחלה ממושב גן חיים שהינו מושב נחות ממושב מושא השומה.
בנוסף הובאה בחשבון עסקת מכר לנחלה במושב מושא השומה הרחוקה מהמועד הקובע משנת 2020 ואינה רלוונטית.
אין להביא בחשבון עסקאות מכר בערכי נטו קשה לדייק ולדעת מה ערכי הברוטו שלהן. שומה מכרעת של השמאי מישל אשור למועד קובע 16.12.23 הינה למשק עזר המשקפת יחידה אחת בשטח של 2 דונם, אם נסתכל בתמונה רחבה שווי צמוד קרקע על מגרש הרחבה הינו 9.5 מיליון ₪, כשבמושא השומה מתקבלים 3 וחצי מבנים בשווי 26 מיליון ₪, זה מוכיח כי שווי שנקבע לנחלה ריאלי.
הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 9037/54 למועד קובע 27.3.23 הינה למשק עזר המשקפת שווי מר"מ בסך 15 אלף ₪. ערכי השווי שנקבעו בשומתי בסך 17 אלף ₪ למ"ר קרקע מבונה ראליים ומציגים נכון את מושא השומה.
מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 9037/54 למשק עזר אופק 51778, מועד קובע 18.11.24 המשקף שווי מר"מ בסך 17,200 ₪.
יש להביא בחשבון את העסקה בנחלה מושא השומה ועסקאות מהרחבת המושב.

- **מקדמי התאמה:**

הובא בחשבון מקדם התאמה בין שווי מר״מ במגרשי ההרחבות לבין נחלות בשיעור 0.85, המגלם אי סחירות והפחתה לגודל.
ישנו יתרון למיקום הנכס הנידון שפונה לשטחים חקלאיים ללא חפיפה למבנים ושכנים סמוכים, כך גם ליח׳ד העורפית שעתידה להיבנות.

- **מקדם אקו׳ לבריכה:**

מקדם בשיעור 0.4 הינו מקובל בשומות רמ״י, לראייתי בריכה תורמת לשווי יותר משטח שירות (חניה) ולכן מקבלת שיעור כזה.

- **פוטנציאל תכנוני:**

בנושא הקלה 6%, ישנם המון הכרעות בהשגה ראשונה ושניה הקובעות כי שטח ההקלה נגזר מהשטח הצהוב ועל כן טענת המשיגים אינה נכונה, יש לדחות תוספת זו בשנה אחת לפי מקדם היוון בשיעור 6%.
לגבי תכנית מס׳ 417-0522607, ישנן הרבה ועדות לתכנון שאינן מאשרות את התב״ע אך עדיין מתוות מדיניות לפיה בזמן שהיא בשלב ההפקדה, וכך ניתנת האופציה למי שירצה בכך לערוך תב״ע נקודתית להגדלת מס׳ היח״ד בנחלה, לכן יש לדחות את היח״ד הנוספת ב- 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

- **הפרשה לדרך:**

ישנה בצד החלקה מגרעת שנמצאת בתוך השטח החקלאי וניתן להתוותה לדרך ולכן אין צורך להקצות חלק מחלקת המגורים המהוונת.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. הפער בקביעתם נובע מהבדלים במסד נתוני ההשוואה שהביאו בחשבון בשומותיהם ומדרך ניתוחו.
שמאי המשיבה ביסס את שומתו על ארבע עסקאות מכר מהשנים 2023 - 2024 לבתים צמודי קרקע בשכונות ההרחבה של המושבים שדה ורבורג ונווה ירק + העסקה בנחלה מושא שומה מ- 11.04.2022.

לעומתו, שמאי המשיג הסתמך בשומתו על עסקאות נטו ממושב גן חיים, עסקה ברוטו בנחלה בשדה ורבורג משנת 2020 על סך 10,650,000 ₪, שתי שומות מכריעות של היטל השבחה בשדה ורבורג, שתי הכרעות בהשגה ראשונה בשדה ורבורג, בנוסף לצורך אינדיקציה בלבד ניתח את העסקה בנכס.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים וביקרתי במקום, אני סבור כי יש להתבסס על מס״ד נתוני ההשוואה בדומה לשומת המשיב. הנתונים המוצגים בשומות המשיג אינם מס״ד נתוני ההשוואה המיטבי ולכן אין להביאו בחשבון במסגרת שומה זו. להלן התייחסותי המפורטת לנתונים אלו –

הכרעות בהשגה ראשונה ושומה מכרעת לפי תיקון 84 – שומות מקרקעין אינן מהוות נתון השוואה תקף על פי התקינה השמאית ולכן לא ניתן להסתמך על הערך שנקבע בהן לצורך קביעת השווי בשומה דנן.

עסקה בנחלה בשדה ורבורג משנת 2020 – העסקה חורגת מגבולות הזמן, היא נחתמה כ – 4 שנים לפני המועד הקובע, לא ניתן להביאה בחשבון.

היצע נחלות בשדה ורבורג: נתוני הצע להיום אמצע שנת 2026 אינם רלוונטיים למועד הקובע תחילת 2024.

עסקאות נטו לנחלות במושב גן חיים: מדובר בעסקאות ממושב אחר בעלי מאפיינים שונים הן של המושב והן של גודל הנחלות, כמו כן מדובר בעסקאות נטו, לא ניתן להביאם בחשבון.

בהחלטתי השתמשתי

בעסקת המכר בנכס מושא השומה אשר מהווה נתון השוואה מיטבי, במיוחד שנערכה פחות משנתיים לפני המועד הקובע. העסקה מייצגת בצורה מיטבית את היתרונות והחסרונות של הנכס. העסקה כוללת בית מגורים מפואר ורחב ידיים + יח"ד קטנה, פיתוח חצר ברמה גבוהה ובריכת שחיה. החלטתי במקרה הנידון בגלל חוסר היכולת להעריך במדויק את התרומה של המחוברים לשווי, להביאה בחשבון ביחס של 30% בממוצע.

בהתאם לאמור לעיל, שומת ההכרעה תיערך בהתבסס על נתוני השוואה ממושב שדה ורבורג בלבד, תחת ההתאמות הנדרשות. ארבעה עסקאות בהרחבת המושב והעסקה בנכס עצמו.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרוניות 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.

10.2.2. התאמה למאפייני הנכס:

בניתוח עסקאות ההשוואה לנכסים המצויים בגו"ח 9117/54+87 היות ומגרשים אלו הינם מגרשים פינתיים, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למאפייני הנכס בשיעור 0.97. בנוסף גו"ח 9117/97 גובל בקרקע למבני ציבור הבוא על ידי בחשבון מקדם התאמה 1.03.

10.2.3. מקדם התאמה לבעלות:

הובאה בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור של 3% בדומה להחלטות רבות של ועדת ההשגות ושמאים מחוזיים.

משרד המשפטים
נחתם

10.2.4. **<u>העסקה בנכס - השטח הבנוי ותרומתו לשווי:</u>**

הנחלה הנדונה נמכרה בסכום[8] של 26,500,000 ₪, בוצע ביקור בנכס כולל פנים הבית, מדובר בנחלה במיקום טוב במושב הכוללת בין השאר בריכת שחיה גדולה פיתוח חצר ברמה גבוהה גינה מושקעת ושבילים מרוצפים בתי מגורים בשטח כולל של כ- 1,011 מ״ר עפ״י בקשה להיתר ועל פי שומת היטל ההשבחה של שמאי הוועדה מר גדעון קרול, מתוך שטח זה במועד הקובע רק 650 מ״ר בהיתר, השאר בהליך הוצאת היתר, לטענת השמאי המשיב אין להביא בחשבון שטח בנוי שהיה ללא היתר במועד הקובע ואם יובא בחשבון יש לחשבו בערך מופחת.

לטענת השמאי המשיג יש להביא בחשבון שטח זה כאלו הוא בהיתר.

לאחר שביקרתי במקום והתרשמותי מהנחלה, ממיקומה, מהבנוי ומהסכום ששולם עליה אני סבור כי יש להביא בחשבון שטח זה לפי יחס של כ- 65% משטח בהיתר. כלומר שטח של 650 מ״ר כולל הפיתוח והחצר יובא בחשבון לפי 11,000 ₪ למ״ר והשטח שלא היה בהיתר במועד הקובע ומהווה חלק מבתי המגורים יבוא בחשבון לפי 7,000 ₪ למ״ר, סך תרומת המחוברים לשווי במועד הקובע כ- 9,677,000 ₪.

10.2.5. **<u>מקדם התאמה בין הרחבת מושב לנחלה</u>**

מעיון בהחלטות רבות של ועדת ההשגות ושמאים מחוזיים, הוחלט כי המקדם המגלם את ההבדלים בין שווי מר״מ במגרשי הרחבה לשווי מר״מ בנחלה הינו 0.85.

10.2.6. **<u>מקדם בריכה:</u>**

אני סבור כי המקדם הנדון לשווי הקרקע לבריכת שחיה פרטית ע״ח חצר הינו 0.35.

10.2.7. **<u>פוטנציאל תכנוני.</u>**

הפוטנציאל חושב לפי החלטת ועדת השגות בשדה ורבורג גו״ח 9037/75 אופק 50350 מתאריך 07.06.2026.

זכויות בהקלה: לפי החלטת מליאה שש/3/119 60 מ״ר שטחי שרות עליים, מרתף 214 מ״ר 9 מ״ר חניה 72 מ״ר והקלה - 6% מהשטח הצהוב, על חשבון חצר צמודה, ההקלה חושבה בדחיה של שנה בשיעור היוון של 6%.

יח״ד נוספת: פוטנציאל לתוספת יח״ד (זכויות בניה עפ״י תכנית כוללנית בהכנה (417-0522607), היח״ד הנוספת חושבה בדחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%. לטענת המשיגים יש לחשב את ההקלה 6% משטח של 2,500 מ״ר. לפי החלטות רבות של ועדת ההשגות ובדיקות שנערכו מול ועדות לתכנון ובניה השטח מאושר כאחוז מכלל השטח הצהוב.

10.2.8. **<u>הפרשה לדרך פנימית מגרש עורפי</u>**

חזית החלקה באורך של כ- 73 מטר, ניתן למקם את היח״ד הפוטנציאלית בחזית, אין צורך בשביל גישה לעורף לצורך הקמת היח״ד, אין צורך גם במקדם עורפיות.

---

[8] סכום חריג ביחס למושב.

[9] בהחלטה נרשם מרתף בשטח 200 מ״ר אך, בפועל התבקשה הקלה ל-214 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקת מכר בנחלה מושא השומה

הסכם מכר לנחלה 39 (גו"ח 7676/164)	
תאריך עסקה	11/04/2022
מחיר העסקה	₪ 26,500,000
תרומת מחוברים בנוי ופיתוח חצר (650 מ"ר)	₪ 7,150,000
לפי בקשה להיתר 20230059 (תוספת 361 מ"ר)	₪ 2,527,000
תרומת שטח חקלאי כ-14.5 דונם	₪ 434,700
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 16,388,300
התאמה לזמן	1.07
התאמה לבעלות	1.03
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 18,061,545
סה"כ מ"ר אקוו' כולל פוטנציאל	1061
שווי מר"מ	**₪ 17,018**

היתר מספר 2001022 מתאריך 13/2/2001 בנוי 650 מ"ר
במועד הקובע לא היה היתר אך השטח היה קיים
לפי ₪ 30,000 לדונם
בקיזוז היטל השבחה

נתוני השוואה למגורים משכונת הרחבה שדה ורבורג (מקור נתונים: מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	בנוי	שנת בניה	מחיר עסקה	בניכוי יזמות	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקו'	מאפיני מגרש	זמן	שווי מר"מ
1	28/05/2023	9117/29	הזית 7	550	302	1997	₪ 8,300,000	₪ 8,058,252	₪ 1,960,660	₪ 6,097,592	349	1.00	1.00	₪ 17,456
2	17/01/2023	9117/54	הגפן 2	503	292	2005	₪ 8,180,000	₪ 7,790,476	₪ 2,334,160	₪ 5,456,316	342	0.97	1.05	₪ 16,271
3	06/06/2024	9117/97	השלושה 5	500	204	2005	₪ 7,650,000	₪ 7,285,714	₪ 1,632,000	₪ 5,653,714	307	1.03	0.99	₪ 18,782
4	09/12/2022	9117/87	השקד 2	501	196	2010	₪ 6,800,000	₪ 6,476,190	₪ 1,666,000	₪ 4,810,190	302	0.97	1.05	₪ 16,243
											ממוצע			₪ 17,188
											התאמה לבעלות			1.03
											ממוצע			**₪ 17,704**

עסקה 2 ו-4 מגרש פינתי
עסקה 3 בעורף מבני ציבור

עסקה מס"ד: 2		תב"ע שד/11/119	302.31
שטח מגרש (מ"ר):	550	תכסית:	30%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם זכות	שטח אקו'
עיקרי - מהוון	200	1	1	200
ממ"ד	12	0.9	1	11
מרתף - מהוון	62	0.4	1	25
מרתף - לא מהוון	38	0.4	0.4	6
שרות עילי - מהוון	18	0.5	1	9
שרות עילי - לא מהוון	6	0.5	0.4	1
חניה - מהוון	15	0.35	1	5
חניה - לא מהוון	15	0.35	0.4	2
חצר עד 500	320	0.25	1	80
יתרת חצר	50	0.20	1	10
סה"כ אקו'				**349**

עסקה מס"ד: 2		תב"ע שד/22/119	291.84
שטח מגרש (מ"ר):	503	תכסית:	30%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם זכות	סה"כ
עיקרי - מהוון	200	1	1	200
ממ"ד	12	0.9	1	11
מרתף - מהוון	49	0.4	1	20
מרתף - לא מהוון	51	0.4	0.4	8
שרות עילי - מהוון	18	0.5	1	9
שרות עילי - לא מהוון	22	0.5	0.4	4
חניה - מהוון	18	0.35	1	6
חצר עד 500	332	0.25	1	83
יתרת חצר	3	0.20	1	1
סה"כ אקו'				**342**

עסקה מס"ד: 3		תב"ע שד/22/119	204.00
שטח מגרש (מ"ר):	500	תכסית:	30%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם זכות	סה"כ
עיקרי - מהוון	154	1	1	154
עיקרי - לא מהוון	46	1	0.4	18
ממ"ד	12	0.9	1	11
מרתף - מהוון	51	0.4	1	20
מרתף - לא מהוון	49	0.4	0.4	8
שרות עילי - מהוון	40	0.5	0.4	8
חצר	350	0.25	1	88
סה"כ אקו'				**307**

עסקה מס"ד: 4		תב"ע שד/22/119	195.81
שטח מגרש (מ"ר):	501	תכסית:	30%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם זכות	שטח אקו'
עיקרי - מהוון	149	1	1	149
עיקרי - לא מהוון	51	1	0.4	20
ממ"ד	12	0.9	1	11
מרתף - מהוון	34	0.4	1	14
מרתף - לא מהוון	66	0.4	0.4	10
שרות עילי - מהוון	5	0.5	1	2
שרות עילי - לא מהוון	35	0.5	0.4	7
חצר עד 500	350	0.25	1	87
חצר	1	0.20	1	0.2
סה"כ אקו'				**302**

11.תחשיב השומה:

זכויות בנחלה

אומדן שווי זכויות מאושרות

משבצת צהובה			3323
שטח להיוון			2500
השימוש	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ל-2 יח"ד	360	1	360
ממ"ד	24	0.9	21.6
יתרת שטח שירות	26	0.5	13
בריכה	100	0.35	35
חצר קרובה עד 1,500 מ"ר	990	0.25	247.5
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר שולית עד 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ			**852**

זכויות בהקלה לפי החלטת ועדת השגות בשדה ורבורג גו"ח 9037/75 אופק 50350 מתאריך 07.06.2026

אומדן שווי זכויות פוט' - תוספת שטח בהקלה 6% + שטחי שרות לפי החלטת מלאיה שש/3/119

תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
זכויות בהקלה 6%	199.38	0.85	169.5	
שטחי שרות עיליים בהקלה	60	0.5	30.0	
מרתף בהקלה	214	0.45	96.3	בחלטת ועדת ההשגות נכתב 200 אך בפועל נבנה 214, גובה מרתף 2.45 מ'
חניה בהקלה	72	0.35	25.2	
הפסד שטח חצר	331.38	-0.25	-82.8	צמוד לבינוי קיים
סה"כ שטח אקוו' פוטנציאלי			238.1	
מקדם דחיה (1 שנים 6% ריבית)			0.943	
סה"כ מ"ר אקוו' פוטנציאל בדחיה			**225**	

פוטנציאל לתוספת יח"ד (זכויות בניה עפ"י תכנית כוללנית בהכנה (417-0522607)

שטח מגרש 350 תכסית 120

תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	180	1	180.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
מרתף עיקרי	120	0.50	60.0
חניה	35	0.35	12.3
חצר צמודה	195	0.25	48.8
הפסד חצר	350	-0.15	-52.5
סה"כ			259.3
מקדם דחיה (5 שנים 6% ריבית)			0.747
שווי פוטנציאל ליח"ד שלישית			**193.8**

ממוצע משוקלל

מקור נתון	ערך	מקדם	סה"כ	משקל	סה"כ
נחלה משוא שומה	₪ 17,018	1	17,018	30%	₪ 5,105
מגרשי הרחבה	₪ 17,704	0.85	15,048	70%	₪ 10,534
			שווי מר"מ		₪ 15,639
			מ"ר אקוו'		1,271
שווי השטח להיוון כולל מע"מ ופיתוח במעוגל					**₪ 19,870,000**

תאור	**שווי מ"ר מבונה**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 15,639
מקדם התאמה	0.35
חלופה 2 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ לבריכה	**₪ 5,474**

משרד המשפטים
נחתם

סעיף	שווי מ"ר מבונה
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 15,639
מקדם התאמה	1
חלופה 3 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ עיקרי	**₪ 15,639**

סעיף	שווי מ"ר מבונה
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 15,639
מקדם התאמה	0.5
חלופה 4 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ שרות	**₪ 7,820**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 164 וחלק מנחלה 39, בגוש 7676 בשטח של 2,500 מ"ר הממוקם ברחוב סמטת הילד במושב שדה ורבורג כריק ופנוי לצורך גביית דמי רכישה לרמ"י, בבעלות כולל פיתוח וכולל מע"מ, בחלופות הבאות כדלהלן:

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

חלופה 1 :שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) כולל פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם במעוגל בסך: **19,870,000 ₪. (תשעה עשר מיליון שמונה מאות שבעים אלף ₪).**

חלופה 2 : שווי זכויות הבעלות ל – 1 מ"ר קרקע מבונה בריכה בסך **5,474 ₪ (חמשת אלפיים ארבע מאות שבעים וארבע ₪).**

חלופה 3 : שווי זכויות הבעלות ל – 1 מ"ר קרקע מבונה עיקרי בסך **15,639 ₪ (חמישה עשר אלף שש מאות שלושים ותשע ₪).**

חלופה 4 : שווי זכויות הבעלות ל – 1 מ"ר קרקע מבונה שרות בסך **7,820 ₪ (שבעת אלפים שמונה מאות ועשרים ₪).**

הערך הנקוב 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.
גב' נועה לביא, שמאית מקרקעין, יועצת לאגף חוזים לדורות, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם