תאריך עברי:	י"ב/תשרי/תשפ"ז	
תאריך לועזי:	23/09/2026	
מס' אופק:	53166	
מגרש:	תיק רמ"י:	מס' הזמנה שמאי רמ"י:
1020	207061346	4051446
1021	207061347	4051447
1022	207061348	4051448
1023	207061349	4051449
1024	207061350	4051460
1028	207061352	4051461
1029	207061353	4051462
1030	207061354	4051464

לכבוד:

מר ניר משולם, צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב מרכז רמ"י, בדוא"ל:
nirm@land.gov.il

מר אורי סלינג'ר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל:
ori.salinger@gmail.com

מר מיכאל סופר, שמאית מקרקעין מטעם המשיגים בדוא"ל:
sofermiki24@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 2244 חלק מחלקות 16,19, 14-

עפ"י תוכנית תמ"ל/1079, בני ע"ש

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלו ביום 18/05/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, זאת לצורך פדיון קרקע חקלאית – זכות ייזום בקרקע.

1.2. השומות מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין אורי סלינג'ר ביום 19/05/2025 - **להלן: "המשיב"**; ההשגות שבנדון הוגשו מטעם המשיג, באמצעות שומות של שמאי המקרקעין מיכאל סופר מיום 19/01/2026– **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 16/07/2026 נערך דיון במערכת "VC" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/07/2026.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, עסקאות השוואה, ערכי השווי ומקדמי ההתאמה.

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

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	חלקה	מגרש	שטח המגרש
2244	14	1020	2,620 מ״ר
2244	14-15	1021	2,666 מ״ר
2244	14-15	1022	2,393 מ״ר
2244	15	1023	2,571 מ״ר
2244	15	1024	2,961 מ״ר
2244	15	1028	2,863 מ״ר
2244	15	1029	2,476 מ״ר
2244	15-16,19	1030	2,696 מ״ר
מהות:	קרקע למגורים – בניה רוויה		
מיקום:	בני עי״ש		

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה הינו מועד מתן שומת המשיב דהיינו לתאריך - 19/05/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19/08/2026 על ידי רון אהרונוף מתמחה במשרדנו וביום 16/09/2026 ע״י החו״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרשים 1020 - 1024 ו-1028 - 1030 עפ״י תמ״ל/1079 ביעוד מגורים - בניה רוויה, הממוקמים בחלקו הדרומי של הישוב בני עי״ש.

6.1. הסביבה:

בני עי״ש היא מועצה מקומית הממוקמת בסמוך לכביש 40, דרומית לעיר גדרה, בסביבה כפרית של ישובי מועצה אזורית באר טוביה – ממערב בצרון וכפר הנוער כנות, ממזרח מושב חצב ומדרום שדות חקלאיים ואזור תעשייה פארק ראם.

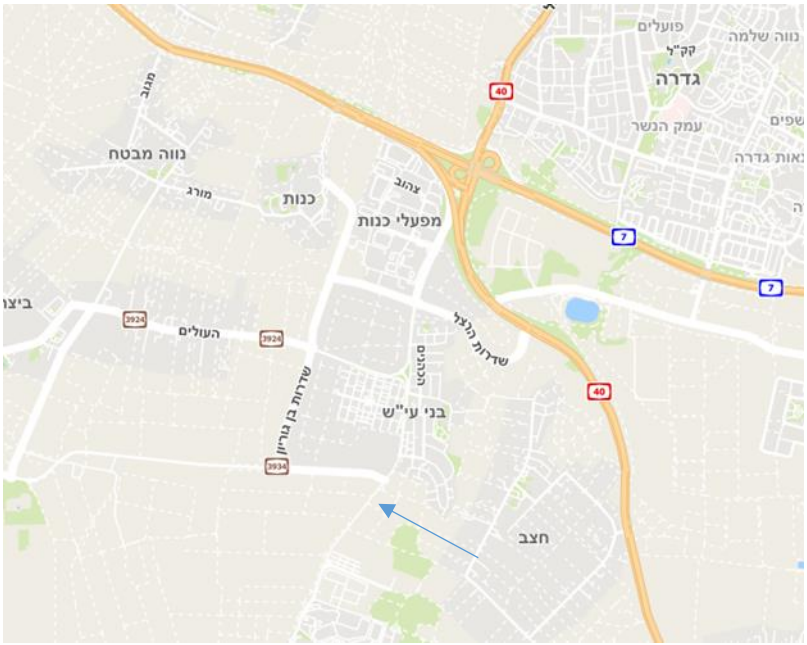
המגרשים מושא השומה ממוקמים בתחום תמ״ל/1079 להרחבת הישוב הקיים בשטח כולל של כ- 1,566 דונם, תוספת של 5,739 יח״ד מתוכן 250 יח״ד לדיור מוגן הכוללת אזורי ספורט ופארקים וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, מרחב ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה, תעשייה ומתקנים הנדסיים.

כל זאת תוך חיבור ושמירה על היישוב הקיים וסביבתו.

המתחם בתהליכי פיתוח ראשוניים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הינם 8 מגרשים בגוש 2244 בייעוד מגורים ג' ע"פ תכנית תמ"ל/1079, צורתם רגולרית, הממוקמים בחלק הדרומי של הישוב בני ע"ש.

גבולות המגרשים:

צפון - השכונה הוותיקה של בני ע"ש.

דרום - פארק תעשיות ראם.

מזרח - מושב חצב.

מערב - שטחים חקלאיים.

מביקור במקום, המגרש ריק ובתהליכי פיתוח.

תמונת הנכס:





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/09/2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	2244
חלקה:	14
שטח רשום:	117,964 מ"ר
חלקה:	15
שטח רשום:	190,745 מ"ר
חלקה:	16
שטח רשום:	141,083 מ"ר
בעלי זכויות:	קרן קיימת לישראל
הערות:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (תכנית תמ"ל/1079) ליו"ר הותמ"ל.

8. המצב תכנוני:

תכנית תמ"ל/1079 – הרחבת הישוב בני עי"ש

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9611 ביום 13/05/2021

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב הקיים ב-5,739 יח"ד מתוכן 250 יח"ד לדיור מוגן הכוללת אזורי ספורט ופארקים וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, מרחב ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה ותעשייה ומתקנים הנדסיים. כל זאת תוך חיבור ושמירה על היישוב הקיים וסביבתו.

הוראות בינוי:

- שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהיה 95 מ"ר לא כולל ממ"ד.
- מחסנים ישולבו בקומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים.
- מגורים ג' - לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות, לא תותר הקמת מבנים שלמעלה מ-25% מסך יחידות הדיור המותרות באותו תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות.

סיכום זכויות בניה:

יעוד	שימוש	מגרש	שטח	שטחי בנייה במ"ר			תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		לכניסה הקובעת			עילי	מרתף
				עיקרי	שירות	שירות				
מגורים ב'	מגורים	1020	2,620	2,185	805	1,265	60%	23	4	1
מגורים ג'	מגורים	1021	2,666	3,040	1,120	1,760		32	5	1
מגורים ג'	מגורים	1022	2,393	3,040	1,120	1,760		32	5	1
מגורים ב'	מגורים	1023	2,571	2,375	875	1,375		25	4	1
מגורים ג'	מגורים	1024	2,961	3,040	1,120	1,760		32	4	1
מגורים ב'	מגורים	1028	2,863	2,280	840	1,320		24	3	1
מגורים ב'	מגורים	1029	2,476	1,520	560	880		16	2	1
מגורים ב'	מגורים	1030	2,696	1,520	560	880		16	2	1

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הערות לטבלה:

- מרפסות: תותר הוספת מרפסת עד 12 מ"ר לדירה שאינם כלולים במניין הזכויות בטבלה.
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתר בניה.
- 80% מהחניות במתחמי המגורים יהיו תת קרקעיות. חניות עיליות ימוקמו כך שלא תהיה פגיעה במרחב הציבורי.
- תותר הקמת חדר אצירת אשפה פניאומטי בתאי השטח ביעוד מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, מסחר ותעשייה לתא שטח ו/או מספר תאי שטח צמודים בהיקף מינימלי נדרש ע"י בעל התשתית ובאישור הועדה המקומית. שטחים אלו יתווספו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה 5.

תשריטי המגרשים מתוך תמ"ל/1079:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל פיתוח** בשומות הצדדים:

מגרש	המשיבה	המשיג
1020	₪ 16,550,000	₪ 10,530,000
1021	₪ 22,800,000	₪ 14,650,000
1022	₪ 21,910,000	₪ 13,920,000
1023	₪ 16,945,000	₪ 10,430,000
1024	₪ 23,030,000	₪ 13,920,000
1028	₪ 18,110,000	₪ 10,650,000
1029	₪ 11,400,000	₪ 6,940,000
1030	₪ 11,700,000	₪ 6,940,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת חילוץ יתרה לקרקע וגישת ההשוואה ממחירי דירות חדשות בגדרה ומגן יבנה, תוך מתן התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- 15 עסקאות מכר של דירות חדשות בעיר גדרה, בהפחתה למיקום בשיעור של 10%, בהפחתת מע"מ, התקבל שווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם 19,780 ₪, בניכוי רווח יזמי 18% ועלויות בניה 10,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי מר"מ 6,700 ₪.
- 17 עסקאות מכר של דירות חדשות ביישוב גן יבנה, בהפחתה למיקום בשיעור של 7% והפחתת מע"מ התקבל שווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם, 18,541 ₪ בניכוי רווח יזמי 17% ועלויות בניה 9,500 ₪ למ"ר, התקבל שווי מר"מ 6,300 ₪.
- שקלול שווי מ"ר מבונה:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ - דירות חדישות מדרום מערב היישוב גדרה	6,700 ₪	0.6	4,020 ₪
גישת החילוץ - דירות חדישות מגן יבנה	6,300 ₪	0.4	2,520 ₪
שווי מ"ר מבונה בבעלות, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**6,500** ₪

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם לקווים המנחים, השומה נערכה בהנחת קרקע ריקה ופנויה, בבעלות מלאה כולל פיתוח, ללא מע"מ וללא המחוברים.
- בניתוח עסקאות ההשוואה בגדרה נלקחו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם הפחתה למיקום מהעיר גדרה – 10%.

מקדם הפחתה למיקום מהישוב גן יבנה – 7%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מקדמי התאמה למגרשים:

גובל בשצ"פ/פינתי	1.03
שב"צ מעבר לכביש	0.97 - 0.98
חצי אי רגולרי	0.99
מקדם בינוי וצפיפות	1.05

9.2.3. תחשיב השומה:

מגרש	יח"ד	עיקרי	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	מקדם בקרבת שצ"פ/ שב"צ /בינוי ל-2 קומות	התאמה למגרש פינתי אי רגולרי	סה"כ שווי במעוגל
1020	23	2,185	2,473	₪ 6,500	103%		₪ **16,550,000**
1021	32	3,040	3,440	₪ 6,500		102%	₪ **22,800,000**
1022	32	3,040	3,440	₪ 6,500	98%		₪ **21,910,000**
1023	25	2,375	2,688	₪ 6,500	97%		₪ **16,945,000**
1024	32	3,040	3,440	₪ 6,500	103%		₪ **23,030,000**
1028	24	2,280	2,580	₪ 6,500	108%		₪ **18,137,000**
1029	16	1,520	1,720	₪ 6,500	102%		₪ **11,390,000**
1030	16	1,520	1,720	₪ 6,500	105%		₪ **11,700,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י בעלי מאפיינים דומים בעיר יבנה בהתאמה למיקום 0.8. לבקרה הציג תחשיב בגישת חילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מכר דירות מגורים בגן יבנה וגדרה בהתאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- 3 מכרזי רמ"י ביבנה- מזרח מיום 30/06/2025:

מגרש	גו"ח	שטח פלדלת	יח"ד	יתרה לקרקע	מחיר קרקע	שטח ממוצע	שווי מ"ר מבונה
162-163	3533/73	22,969	206	₪ 128,936,177	₪ 625,904	111.5	₪ 5,613
165	3533/73	12,711	114	₪ 66,484,494	₪ 583,197	111.5	₪ 5,230
166	3533/73	12,711	114	₪ 65,382,959	₪ 573,535	111.5	₪ 5,144
ממוצע							₪ **5,329**
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום						0.8	₪ **4,260**

- גישת החילוץ:

- 10 עסקאות מכר דירות חדשות בדרום מערב גדרה, שווי מ"ר בנוי ממוצע 21,845 ₪, בהפחתה למיקום 10%, בהפחתת מע"מ, התקבל שווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם 19,660 ₪, בניכוי רווח יזמי 18% ועלויות בניה 12,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי מר"מ 4,660 ₪.
- 10 עסקאות מכר דירות חדשות מגן יבנה שווי מ"ר בנוי ממוצע 19,949 ₪ בהפחתה למיקום 7% והפחתת מע"מ התקבל שווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם, 18,504 ₪ בניכוי רווח יזמי 17% ועלויות בניה 12,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי מר"מ 3,670 ₪. בממוצע התקבל 4,165 ₪ למ"ר.
- בממוצע שווי מר"מ 4,165 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- גישת השומה - הגישה המועדפת גישת ההשוואה הישירה.
- פוטנציאל תכנוני - תמ"ל/1079 תכנית חדישה המבטאת את כלל מיצוי הזכויות המותאמות לצרכים העדכניים ואין פוטנציאל תכנוני מעבר.

התייחסות לשומת המשיב:

- גישת השומה ותחשיב השווי - לגישת החילוץ חסרונות העלולים לגרום במקרים מסוימים לתוצאת שומה שגויה. בהתאם לתקן 2 גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר ויש להשתמש בה כאשר יש מספיק נתוני השוואה, במקרה הנדון קיימים מכרזי רמ"י ממועד יוני 2025 בעלי מאפיינים דומים מהעיר יבנה.
- סבירות התוצאה בשומת המשיב - בשומת המשיב נקבע כי שווי קרקע ליח"ד בממוצע 731,000 ₪, במכרז רמ"י ביבנה מזרח מחודש יוני 2025 מתקבל שווי קרקע ליח"ד בממוצע 594,000 ₪, לצורך בדיקת מקדם מיקום נבחנו נתוני דירות בנויות, מתקבל כי שווי דירת 4 חדרים ביבנה עם מאפיינים זהים גבוה ב-18% משווי דירת 4 חדרים בבני עי"ש. ההבדל בקרקע גבוה מההבדל בבנוי פער של כ- 23%, לכן נילקח בחשבון מקדם הפחתה לצד הזהיר של 20%.
- ניתוח עסקאות השוואה - לא מובן מדוע קבע שמאי רמ"י רווח יזמי ועלויות בניה שונות בין עסקאות המכר בין 2 הערים.
- עלויות בנייה - בהתאם למחירון לשכת השמאים לחודש 06/2025 מתקבל 12,000 ₪ למ"ר לעומת 10,000 ₪ בשומת המשיב.
- מקדמי התאמה בקרבת שב"צ/שצ"פ - שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם קרבת לשב"צ, שצ"פ ובינוי ב-2 קומות. שומתנו מבוססת על ניתוח מכרז רמ"י למגרשים הגובלים במגרשי שצ"פ ולכן מגולם בשווי. בהתאם למחקר דלפי, פסיקות שמאים מכריעים והכרעה בהשגה ראשונה הובא בחשבון מקדם הפחתה לשב"צ בשיעור 0.92 ועבור בינוי ב-2 קומות מקדם 1.03.
- העדר התייחסות לגודל העסקה - שמאי רמ"י בחר לחלץ שווי מ"ר מבונה פלדלת מעסקאות מכר לדירות מגורים ובתחשיבו לא הביא מקדם הפחתה לגודל העסקה כבהחלטות השמאית המחוזית אטל ריינס במגרשים דומים במתחם.

9.3.3. תחשיב השומה:

מגרש	יח"ד	עיקרי	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	מקדם קרבה לשב"צ	מקדם בינוי 2/3 קומות	מקדם מגרש אי רגולרי	סה"כ שווי במעוגל
1020	23	2,185	2,473	4,260 ₪				10,530,000 ₪
1021	32	3,040	3,440	4,260 ₪				14,650,000 ₪
1022	32	3,040	3,440	4,260 ₪	0.95			13,920,000 ₪
1023	25	2,375	2,688	4,260 ₪	0.92		0.99	10,430,000 ₪
1024	32	3,040	3,440	4,260 ₪	0.95			13,920,000 ₪
1028	24	2,280	2,580	4,260 ₪	0.95	1.02		10,650,000 ₪
1029	16	1,520	1,720	4,260 ₪	0.92	1.03		6,940,000 ₪
1030	16	1,520	1,720	4,260 ₪	0.92	1.03		6,940,000 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "VC" ביום 16/07/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג וב"כ המשיגים:</u>**

- נשוא השומה - 8 מגרשי מגורים לבניה רוויה להקמת 200 יח"ד מתוך הרחבה של 5,500 יח"ד חדשות.
- הישוב בני ע"ש - מאופיין ברמה סוציואקונומי בינונית, אשכול 5 מתוך 10.
- גישת השומה - שמאי המשיב התבסס על גישת החילוץ מדירות מגורים בגדרה וגן יבנה, להערכתי יותר נכון להשתמש בגישת ההשוואה הישירה בסמוך למועד הקובע, בעלת תוקף גבוה, בהתאמה למיקום ובקרה בגישת החילוץ.
- הכרעות קודמות - לשנת 2024, לא היו המכרזים ולכן בחרה בגישת החילוץ.
- פערים בחילוץ - בשומת המשיב עלויות הבניה ורווח יזמי שונים בניתוח עסקאות גדרה וגן יבנה, לפי ההכרעה של אטל אין שוני בין המיקומים, לכן הנתונים צריכים להיות זהים.
- עלויות בניה - מחירון דקל מציג נתונים בחסר, לכן הסתמכתי על מחירון עלויות בנייה של לשכת השמאים לשנת 2025 המלחמה עם איראן/ חרם טורקי/ שלילת כניסת עובדים פלסטינאיים מייקרים משמעותית את עלויות הבנייה ולא ניתן להתעלם מכך. מתקבלת עלות בנייה למ"ר פלדלת (מגולם שטחי שירות, עקיפות, חניה) בסך 12,000 ₪ למ"ר. אין דו"ח 0 עם עלויות בניה של 10,000 ₪ למ"ר. ב"ש לא קרובה לבני ע"ש.

  ההכרעות עליהם מתבסס השמאי המשיב בעלויות הבניה נקבעו ביולי 2024, מאז עלויות הבניה התייקרו בצורה משמעותית. בחרתי לבחון רק את מדד תשומות הבנייה (מיולי 2024 למאי 2025), המדד עלה ב-5.5%, לכן לא ניתן להסתמך על הכרעות שנקבעו במועד 2024 בו עלויות הבניה היו נמוכות משמעותית.
- עלויות עקיפות - פסיקות ועדת ההשגות 10%-20% אני בחרתי 30%.
- סבירות השומה - לפי שומת המשיב שווי קרקע ליח"ד בממוצע 720,000 ₪, שלא משקף את השוק. במכרז ביבנה במיקום עדיף התקבל 600,000 ₪ ליח"ד לשטח פלדלת גדול יותר. לא משקף את השוק.
- מקדם הפחתה לגודל - עסקאות ההשוואה לדירה ובהתאם להכרעה קודמת הפחתה של 10%.
- מקדמי התאמה - קרבה לשב"צ/ שצ"פ/ אי רגולרי/ בינוי. במכרז ביבנה המגרשים סמוכים לשצ"פ.
- מיקום - לא משקף את המציאות, ביבנה 600,000 ₪ ליח"ד המוגדרת אשכול 7 ובני ע"ש 5. בניתן להוכיח זאת לפי פערי המחירים בין הערים. לפי בדיקתי דירות שנבנו בשנות ה-90 בבני ע"ש, 4 חדרים בגודל 95 מ"ר כולל מעלית נמכרות סביב 1.6-1.63 מלש"ח, דירה בעלת מאפיינים זהים נמכרת ביבנה ב-2 מלש"ח.
- עירוב שימושים - מסכים שעירוב שימושים מפחית את השווי. במכרזים הכוללים מסחר נטרלנו כדי להגיע לשווי למגורים בלבד, ובמכרזים ללא מסחר השווי למגורים משקף את הנכס הנדון.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>**

- שווי מ"ר מבונה - עיקר המחלוקת, בשומתי שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪ ובשומת המשיג 4,160 ₪, שווי נמוך, נובע מפער בעלויות הבניה, לפי המשיב 12,000 ₪ למ"ר ולהערכתי מקסימום 10,000 ₪ למ"ר.
- עלויות הבניה - שמאי המשיג בחר לקחת את נתוני המחיר לפי אזור השרון, לדעתי יש לקחת ממוצע בין

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אזור ב"ש לשרון. מתקבל 5,600 ₪ למ"ר פלדלת, 3,300 למ"ר חניה, עקיפות 20% כולל מימון, מגיעים ל-9,800 ₪ למ"ר. התבססתי על ממוצע עלויות בניה, 6,000 ₪ למ"ר בניה באזור השרון, ו-5,200 ₪ בב"ש, מתקבל 5,600 ₪ למ"ר ו-3,300 ₪ למ"ר בניה במרתף חניה.

- מקדם הפחתה לגודל - למגרש של 25-30 יח"ד אין מקום להפחתה לגודל. אם מפעילים מקדם הפחתה צריך גם בעלויות הבניה ואז מגיעים לפחות מ-10,000 ₪ למ"ר.
- הכרעה בהשגה ראשונה - למועד יולי 2024 שווי מ"ר מבונה 6,100 ₪ למ"ר, עלויות בניה 10,000 ₪ למ"ר, מחזקת את הערכים שלי.
- פערים בחילוץ - בניתוח התייחסתי לשנת הבנייה והפערים משקפים רווח יזמי ועלות בניה שחוקים.
- מכרזים - מגורים מעל מסחר בקומת הקרקע, מחייב שימוש במקדם תוספת לעירוב שימושים שיש ביבנה ואין בבני ע"ש, להערכתי יבנה (לא גן יבנה) נחותה מבני ע"ש, בבני ע"ש השכונות החדשות יאוכלסו במעמד סוציו אקונומי גבוה יותר, לא כמו השכונות הוותיקות ביבנה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי מרכיב הקרקע בייעוד למגורים לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, וזאת לצורך פדיון קרקע חקלאית - זכות ייזום בקרקע.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה סביב גישת השומה, עסקאות השוואה, ערכי השווי ומקדמי ההתאמה.

שמאי המשיב התבסס על גישת החילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות מהעיר גדרה ומהיישוב גן יבנה.

שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י בעיר יבנה ולבקרה הציג תחשיב בגישת חילוץ.

אני מקבלת חלקית את גישת שמאי המשיג אומנם גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המועדפת, אך היות ולא נמצאו עסקאות מכר מגרשים בישוב בני ע"ש, בשומתי התבססתי על שקלול גישת ההשוואה העקיפה לנתוני מכר דירות חדשות בגדרה וגן יבנה הסמוכות וגישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י ביבנה בהתאמות נדרשות.

יתר המחלוקות ידנו בפרק העקרונות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.2.2. **פוטנציאל תכנוני:**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תמ"ל/1079 הינה תכנית חדישה המבטאת את כלל מיצוי הזכויות המותאמות לצרכים העדכניים ואין פוטנציאל תכנוני מעבר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. **עלות בניה למגורים:**

בחילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים נלקחה בחשבון עלות בהתאם למחשבון דקל שנת 2025, אזור המרכז טבעת 3 אשדוד/ רחובות כולל שטחי שירות, מרפסות וחניה תת קרקעית.

10.2.4. **מקדמי התאמה:**

הפחתה למיקום - בתחשיבי נילקח בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 10% ביחס לנתוני ההשוואה בגדרה ו-7% לגן יבנה ויבנה.

הפחתה לגודל - 0.9 ביחס לעסקאות מכר דירות.

מגרש פינתי/גובל בשצ״פ - 1.03

שב״צ מעבר לכביש - 0.97

מקדם בינוי 2/3 קומות וצפיפות נמוכה - 1.05

מגרש אי רגולרי בצלע אחת - 0.99

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מכרזי רמ״י:

מכרז רמ״י מס׳ 54/2025 למכרז פומבי רגיל, ביבנה מזרח, מתאריך: 30/06/2025

מס״ד	גו״ח	מגרשים מס׳ (עפ״י תב״ע תמ״ל/1049)	שטח מגרש במ״ר	מס׳ יח״ד	שטח ברוטו עילי למסחר	שטח עיקרי למגורים במ״ר	שטח ״פלדלת״ במ״ר*	שטח יח״ד ממוצעת במ״ר ״פלדלת״	מחיר כולל פיתוח	שווי בניכוי זכויות למסחר (ראה תחשיב מטה)	שווי קרקע ליח״ד	שווי מר״מ	מקדם עירוב שימושים	שווי מר״מ
1	3533/73	162-163	9,712	206	0	20,394	22,969	111.50	₪ 128,846,177	₪ 128,846,177	₪ 625,467	₪ 5,610	1	₪ 5,610
2	3533/73	165	4,846	114	677	11,286	12,711	111.50	₪ 73,254,494	₪ 69,097,435	₪ 606,118	₪ 5,436	1.05	₪ 5,708
3	3533/73, 3534/58	166	4,882	114	707	11,286	12,711	111.50	₪ 72,452,959	₪ 68,115,870	₪ 597,508	₪ 5,359	1.05	₪ 5,627
* עיקרי+ ממ״ד 12.5 מ״ר.									**סה״כ שווי מ״ר מבונה בממוצע**			**5,468** ₪		₪ 5,648
									התאמה למיקום				**0.93**	**5,253** ₪

תחשיב המרכיב המסחרי

מרכיב	מגרש מס׳	שטח עיקרי במ״ר	שטח שרות במ״ר	שטח ברוטו במ״ר (עיקרי	יתרת שטחי שרות במ״ר	שטח במ״ר אקווי׳	שווי מ״ר מבונה למסחר	שווי המרכיב המסחרי ללא מע״מ וכולל פיתוח
מסחר	165	508	169	559		559	**7,439** ₪	₪ 4,157,059
מסחר	166	530	177	583		583	**7,439** ₪	₪ 4,337,089

עסקאות דמ״ש מבוקשים למסחר בקומת קרקע יבנה - מאגר נתוני נדל״ן:

תאריך	מיקום	שטח בנוי במ״ר	דמ״ש	דמ״ש למ״ר
03/03/2025	גיבורי ישראל	30	₪ 3,900	₪ 130
03/03/2025	נאות שז״ר	50	₪ 5,000	₪ 100
25/07/2024	שד׳ דואני	35	₪ 3,900	₪ 111
25/07/2024	שד׳ דואני	25	₪ 3,000	₪ 120
25/07/2024	גיבורי ישראל	30	₪ 3,200	₪ 107
26/03/2024	הקישון, יבנה	50	₪ 4,500	₪ 90
26/03/2024	שד׳ דואני, יבנה	15	₪ 1,300	₪ 87
דמ״ש				**106** ₪
הפחתה				₪ 101
דמ״ש				₪ 1,213
שיעור היוון				7.00%
מהוון				₪ 17,327
בניכוי יזמות				₪ 14,439
בניכוי עלויות				₪ 7,000
שווי מ״ר				**7,439** ₪

10.3.2. עסקאות השוואה – דירות חדשות:

עסקאות השוואה מס שבח - דירות חדשות בדרום-מערב גדרה:

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	מע"מ	מחיר ללא
003872-0132-013-00	16/06/2025	₪ 2,750,000	2023	103	4	₪ 26,699	1.18	₪ 22,626
003872-0132-021-00	25/04/2025	₪ 2,818,500	2026	103	4	₪ 27,364	1.18	₪ 23,190
003872-0132-014-00	20/03/2025	₪ 3,087,000	2026	121	5	₪ 25,512	1.18	₪ 21,621
003872-0132-009-00	13/02/2025	₪ 2,741,000	2026	103	4	₪ 26,612	1.18	₪ 22,552
003872-0132-010-00	06/01/2025	₪ 3,096,290	2026	120	5	₪ 25,802	1.18	₪ 21,866
003872-0132-022-00	23/12/2024	₪ 3,082,000	2026	121	5	₪ 25,471	1.17	₪ 21,770
003872-0132-027-00	06/12/2024	₪ 3,213,000	2023	121	5	₪ 26,554	1.17	₪ 22,695
003872-0132-023-00	24/09/2024	₪ 3,111,750	2023	121	5	₪ 25,717	1.17	₪ 21,980
003872-0132-015-00	22/09/2024	₪ 3,099,000	2023	121	5	₪ 25,612	1.17	₪ 21,890
003872-0132-010-00	22/09/2024	₪ 2,650,000	2023	103	4	₪ 25,728	1.17	₪ 21,990
003872-0132-030-00	13/09/2024	₪ 3,265,550	2023	121	5	₪ 26,988	1.17	₪ 23,067
003872-0132-026-00	12/09/2024	₪ 3,087,000	2023	121	5	₪ 25,512	1.17	₪ 21,805
003872-0132-014-00	12/09/2024	₪ 2,698,800	2023	103	4	₪ 26,202	1.17	₪ 22,395
003872-0132-022-00	30/08/2024	₪ 2,683,526	2023	103	4	₪ 26,054	1.17	₪ 22,268
003872-0132-023-00	14/08/2024	₪ 3,081,000	2023	121	5	₪ 25,463	1.17	₪ 21,763
003872-0132-026-00	14/08/2024	₪ 2,712,000	2023	103	4	₪ 26,330	1.17	₪ 22,504
003872-0132-029-00	24/07/2024	₪ 2,784,000	2024	103	4	₪ 27,029	1.17	₪ 23,102
ממוצע				**112**		**₪ 26,156**		**₪ 22,299**
התאמה למיקום							10%	₪ 20,069
בניכוי רווח יזמי							18%	₪ 17,008
עלות בנייה למ"ר								₪ 10,603
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח								**₪ 6,405**

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בגן יבנה - מידע נדל"ן :

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר	מע"מ	מחיר ללא
002768-0025-015-00	03/06/2025	₪ 2,630,000	2022	108	4	₪ 24,352	1.18	₪ 20,637
002768-0025-018-00	31/03/2025	₪ 2,650,000	2024	108	4	₪ 24,537	1.18	₪ 20,794
002768-0026-014-00	29/12/2024	₪ 2,620,000	2021	108	4	₪ 24,259	1.17	₪ 20,734
002768-0025-018-00	26/12/2024	₪ 2,650,000	2022	108	4	₪ 24,537	1.17	₪ 20,972
002768-0026-010-00	02/12/2024	₪ 2,590,000	2021	108	4	₪ 23,981	1.17	₪ 20,497
002768-0004-001-00	20/10/2024	₪ 2,706,523	2022	115	4	₪ 23,535	1.17	₪ 20,115
002768-0026-014-00	12/09/2024	₪ 2,600,000	2021	108	4	₪ 24,074	1.17	₪ 20,576
002768-0004-004-00	09/07/2024	₪ 2,606,523	2022	121	5	₪ 21,542	1.17	₪ 18,412
002768-0004-002-00	09/07/2024	₪ 2,606,523	2022	121	5	₪ 21,542	1.17	₪ 18,412
002768-0004-002-00	04/07/2024	₪ 2,781,523	2022	117	5	₪ 23,774	1.17	₪ 20,319
002768-0025-007-00	11/04/2024	₪ 2,500,000	2021	108	4	₪ 23,148	1.17	₪ 19,785
002768-0026-019-00	10/04/2024	₪ 2,575,000	2021	108	4	₪ 23,843	1.17	₪ 20,378
002768-0026-019-00	14/03/2024	₪ 2,550,000	2021	108	4	₪ 23,611	1.17	₪ 20,180
002768-0025-011-00	06/03/2024	₪ 2,530,000	2021	108	4	₪ 23,426	1.17	₪ 20,022
ממוצע				**111**		**₪ 23,583**		**₪ 20,131**
התאמה למיקום							7%	₪ 18,722
בניכוי רווח יזמי							18%	₪ 15,866
עלות בנייה למ"ר								₪ 10,603
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח								**₪ 5,263**

שקלול שווי מ"ר מבונה

מיקום	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גדרה	₪ 6,405	0.50	₪ 3,202
גן יבנה	₪ 5,263	0.50	₪ 2,631
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 5,834**
מקדם הפחתה לגודל		0.9	**₪ 5,250**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	5,250 ₪	0.50	2,625 ₪
גישת ההשוואה	5,253 ₪	0.50	2,626 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			**5,251 ₪**

11. תחשיבי השומה:

מגרש	יח"ד	עיקרי	שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	מקדם שצ"פ/שב"צ	מגרש פינתי/אי רגולרי	בינוי עד 3 קומות	סה"כ שווי במעוגל
1020	23	2,185	2,473	5,251 ₪	1.03	1.00	1.00	**13,370,000 ₪**
1021	32	3,040	3,440	5,251 ₪	1.00	1.02	1.00	**18,420,000 ₪**
1022	32	3,040	3,440	5,251 ₪	1.00	1.00	1.00	**18,070,000 ₪**
1023	25	2,375	2,688	5,251 ₪	0.97	1.00	1.00	**13,690,000 ₪**
1024	32	3,040	3,440	5,251 ₪	1.03	1.00	1.00	**18,610,000 ₪**
1028	24	2,280	2,580	5,251 ₪	1.03	1.00	1.05	**14,650,000 ₪**
1029	16	1,520	1,720	5,251 ₪	0.97	1.00	1.05	**9,200,000 ₪**
1030	16	1,520	1,720	5,251 ₪	1.00	1.00	1.05	**9,480,000 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לאומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, זאת לצורך פדיון קרקע חקלאית – זכות ייזום בקרקע כדלקמן:

מגרש	סה"כ שווי במעוגל	סה"כ שווי במילים
1020	13,370,000 ₪	שלושה עשר מיליון שלוש מאות שבעים אלף ₪
1021	18,420,000 ₪	שמונה עשר מיליון ארבע מאות ועשרים אלף ₪
1022	18,070,000 ₪	שמונה עשר מיליון שבעים אלף ₪
1023	13,690,000 ₪	שלושה עשר מיליון שש מאות ותשעים אלף ₪
1024	18,610,000 ₪	שמונה עשר מיליון שש מאות ועשרה אלף ₪
1028	14,650,000 ₪	ארבעה עשר מיליון שש מאות וחמישים אלף ₪
1029	9,200,000 ₪	תשעה מיליון מאתיים אלף ₪
1030	9,480,000 ₪	תשעה מיליון ארבע מאות ושמונים אלף ₪

הערך הנקוב ללא 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,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית