תאריך עברי	: י/שבט/תשפ"ו
תאריך לועזי	: 28.01.2026
מס' חוזה רמ"י	: 211000308
מס' הזמנת שומה רמ"י	: 4030951
מספרינו (אופק)	: 51316

לכבוד:

גב' סופיה מיכלינה,
צוות לקידום מגורים, מרחב מרכז,
רמ"י, בדוא"ל:
sofiam@land.gov.il

מר אמיר פישלר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
amir@netivot-yetzira.com

מר יצחק ראובן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים,
בדוא"ל:
izikrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 3832, חלקה 136 (בחלק), מגרש 33א'[2], באר יעקב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 23.12.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, בחלופות הבאות:

- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת למגרש 33/א בגודל 272 מ"ר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין אמיר פישלר ביום 27.07.2023 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יצחק ראובן מיום 09.12.2024 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 09.02.2025 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "TEAMS", במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר אמיר פישלר מטעם רמ"י ומר יצחק ראובן מטעם המשיגים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27.02.2025.

1.4. בתאריך 09.02.2025 התקבלה תגובה משמאי המשיב ובה:

- צורפה חוות דעת תכנונית מהועדה המקומית "מצפה אפק" העוסקת באפשרות לאישור ההקלה לצורך מימוש הזכויות בשטח מגרש מינימלי.
- עדכון על טעות חישובית בשומתו של המשיב העוסקת בשטחי תת"ק, פירוט תיקונו יובא בפרק 9.
- בתאריך 12.02.25 התקבלה תגובתה של סופיה מיכלינה לעיקרי הדיון ובה נרשם כי שמאי המשיג לא צירף התייחסות של הועדה בנוגע לעניין ההקלה וכי הנושא הועבר לבדיקה.

---

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

[2] עפ"י תכנית ממ/1002/א.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינו האם ניתן לקבל אישור מתן הקלה משטח מגרש מינימלי לצורך מימוש יח"ד במגרש, מקור נתוני ההשוואה וניתוחן, שטחי תת"ק ושוליות לקומה א'.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 3832.
חלקה	: 136 (בחלק).
שטח חלקה (רשום)	: 4,123 מ"ר.
מהות הנכס הנישום	: מגרש 33/א בשטח 272 מ"ר[3].
כתובת עירונית	: רחוב הוורד, שכונת רמב"ם, באר יעקב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע עפ"י תב"ע מאושרת, כולל פיתוח ומע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה[4]:

המועד הקובע לשומה הינו 01.03.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 22.01.2026 נערך ביקור בנכס ע"י בכר רפי, מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע בשטח של 272 מ"ר, מגרש 33/א עפ"י תכנית ממ/1002/א, הידוע גם כגוש 3832, חלקה 136 (בחלק), הממוקם ברח' הוורד בשכונת רמב"ם, באר יעקב.

6.2. הסביבה:

באר יעקב היא עיר בשפלה הדרומית בישראל הממוקמת בקרבת הערים: נס ציונה, ראשל"צ, רמלה ולוד ובשנת 2021 הוכרזה כעיר.

מיקומה הגיאוגרפי סמוך לצירי תחבורה מרכזיים, בהם כביש 431 וקווי רכבת המאפשר גישה נוחה לערים הסמוכות ולשאר חלקי הארץ.

נשוא השומה שוכן באיזור המרכזי של העיר, ובחלקה המזרחי של שכונת רמב"ם שהינה אחת משכונות המגורים הותיקות בעיר. השכונה גובלת במזרח למושב (לשעבר) תלמי מנשה ושכונת חתני פרס ישראל, בדרום

---

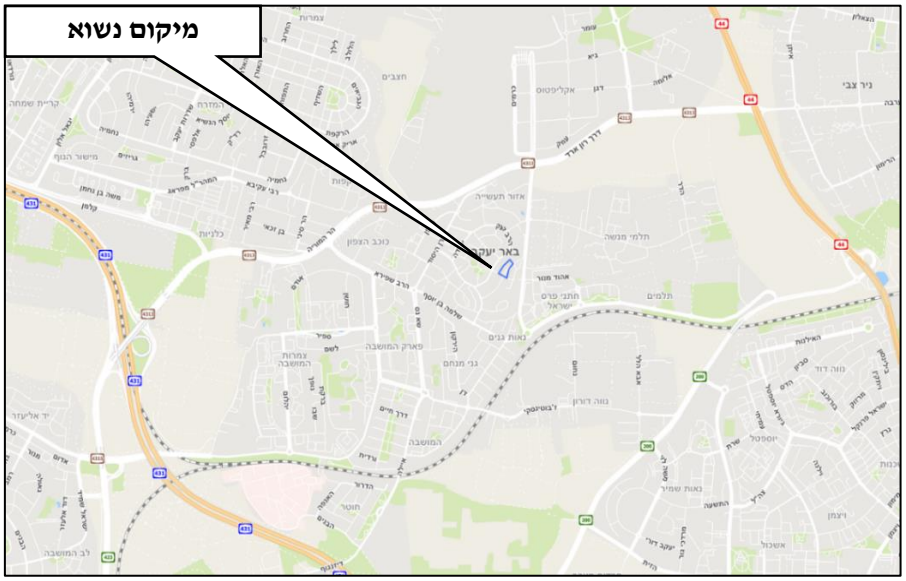
[3] בהתאם לתשריט רמ"י מיום 17.10.2021.

[4] בהזמנת השומה נרשם מועד קובע שונה, נערך ברור בעניין מול רמ"י.

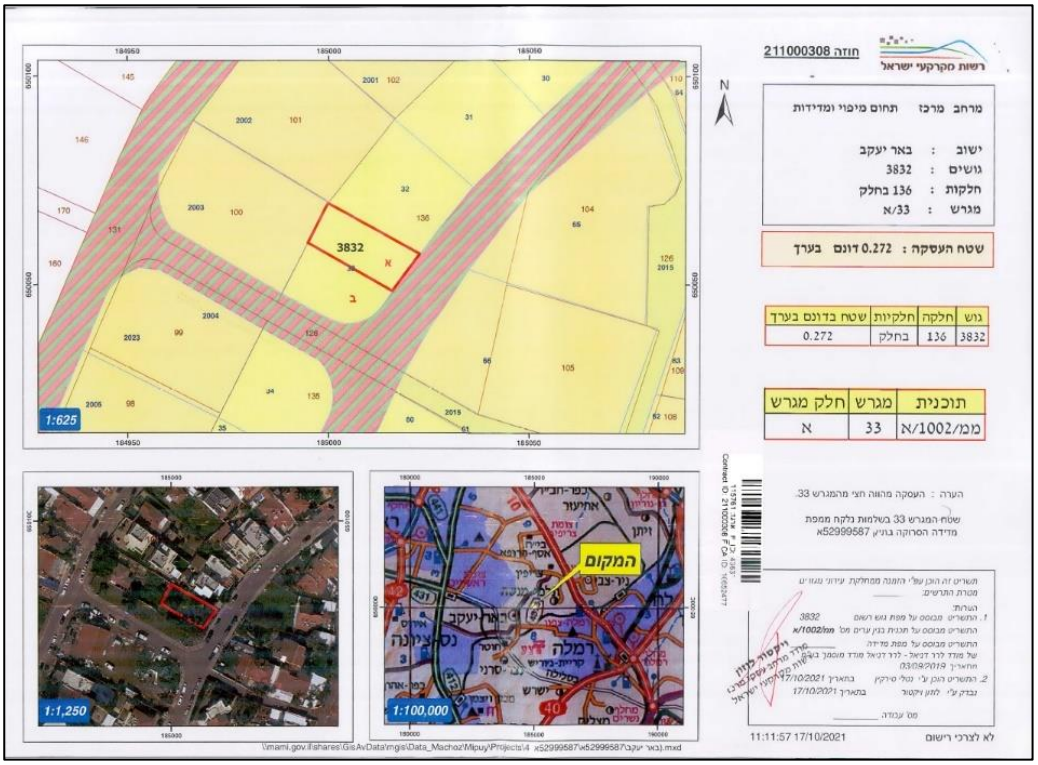
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לגני מנחם, במערב להרצל, מצפון לאזור התעשייה של העיר וכביש 4311.
השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע חד ודו קומתית לצד מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"ס ומגרשי ספורט.
רחוב הוורד הינו רחוב דו סטרי הסמוך לשדרות נעמי שמר (במעבר רגלי בלבד) המהווה כניסה לעיר מצידה המזרחי. הפיתוח הסביבתי מלא כולל בין השאר כבישים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל ומבני ציבור.

תרשים מיקום הנכס בסביבה (מתוך אתר גובמאפ):



תרשים המגרש כמובא ע"י רמ"י להמחשה:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.3. <u>תיאור הנכס:</u>

כאמור, נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע למגרש 33/א, הידוע כגוש 3832, חלקה 136 (בחלק), אשר מצוי בחלקו המזרחי של שכונת רמב"ם בבאר יעקב .

שטח החלקה המקורי 4,123 מ"ר, ושטח מגרש נשוא השומה 272 מ"ר. מגרש 33/א מהווה את החלק הצפוני במגרש 33 (עפ"י תשריט מדידה מרמ"י), שטחו הכולל 558 מ"ר (מתוך GIS ועדה מקומית "מצפה אפק"), פני הקרקע מישוריים, המגרש בצורה רגולרית ומידותיה הממוצעות הן 10.4 X 26.2 מ' בקירוב (עפ"י מדידה מקורבת במערכת GIS) כאשר החזית הצרה פונה לרחוב הוורד.

מגרש 33/א נמצא בצידו הדרומי של החלקה, במועד הביקור המגרש פנוי כולל בין השאר מעט פסולת וצמחיה טבעית, עצים, שיחים בנוסף מספר רכבים חונים בתוך המגרש בחזית שער כניסה. הפיתוח הסביבתי מלא הכולל מדרכות בשני צידי הדרך, כמו כן תעלות ניקוז וביוב וכו.

<u>להלן גבולות המגרש:</u>

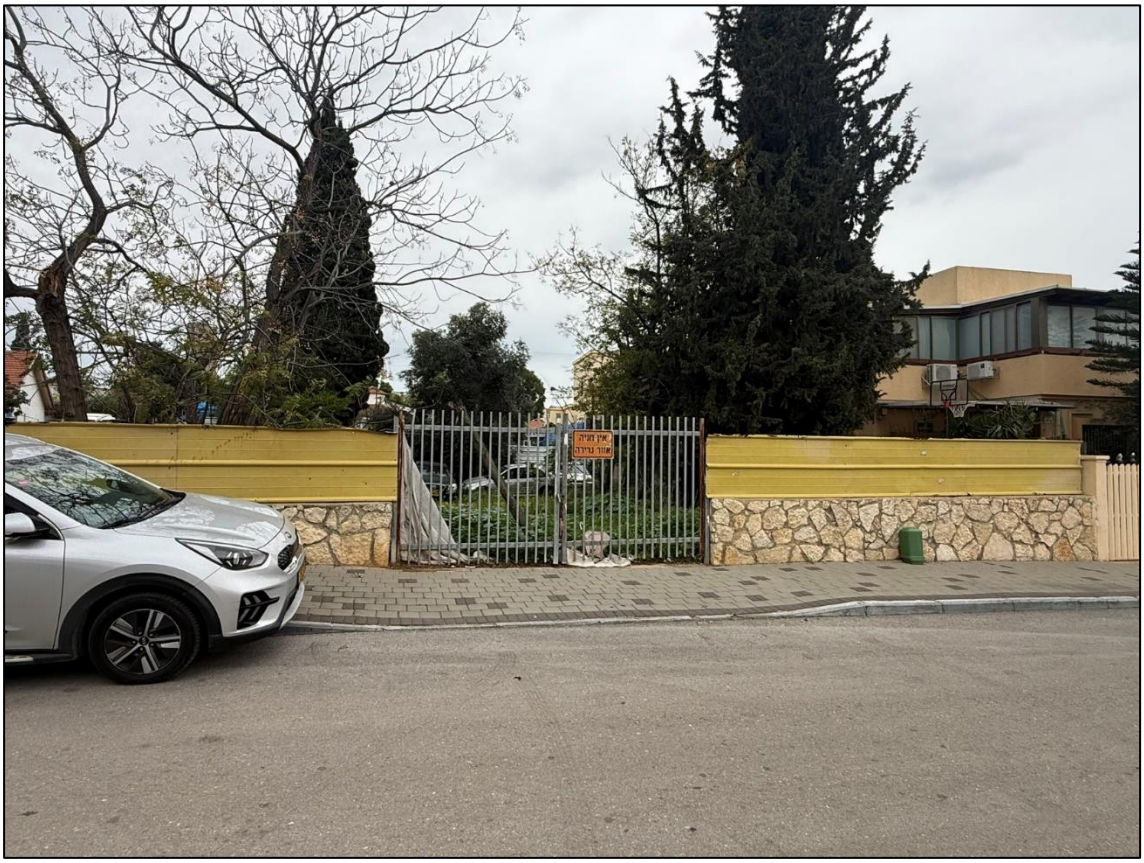
מצפון – צמוד קרקע שכן תחת חלקה 136.

מדרום – מגרש 33/ב. פינתי

ממזרח – חזית החלקה אל רחוב הוורד, מעבר לכביש צמודי קרקע.

ממערב – עורפו של צמוד קרקע שכן.

<u>להלן תמונות מיום הביקור בנכס:</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידנו ביום 26.01.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

רשויות	: מ.א באר יעקב.
זיהוי ומיקום	: גוש 3832 חלקה 136
שטח רשום	: 4,123 מ״ר.
בעלויות	: רשות הפיתוח – בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידנו הסכם חכירה מאת רמ״י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

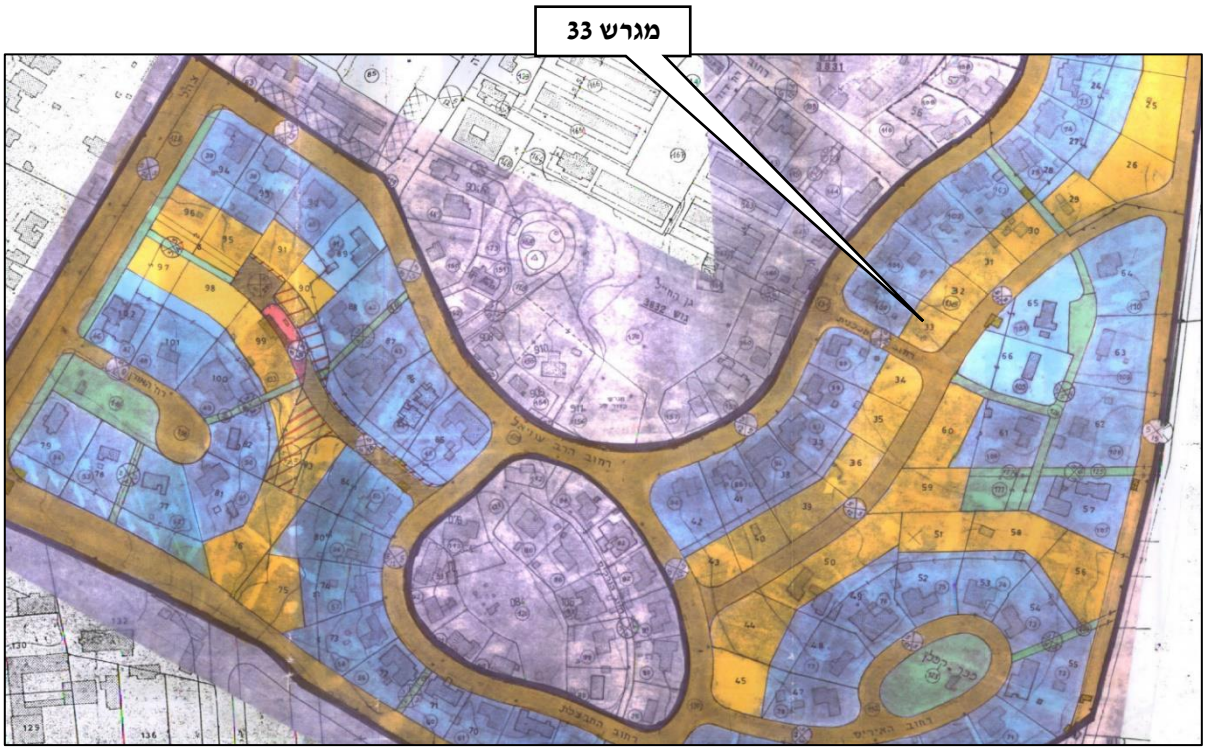
8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה לתכנון ובניה –מצפה אפק, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקרי הנתונים הרלוונטים
455-0557835	04.05.2021	9587	מתאר כוללנית באר יעקב
ר/ממ/1002/א	20.01.2010	2010001	תצ"ר 1002/א.
ממ/10004/2	04.05.1989	3654	תכנית מרתפים.
ממ/1002/א	08.12.1988	3599	קביעת אזורי מגורים וחלוקה למגרשים.
ממ/10008	31.07.1988	3574	קירות חוצצים בין חצרות.
ממ/10004/1	03.05.1985	3193	מרתפים בבנייני מגורים.
ממ/1002	26.09.1984	3101	שינוי אזורים למגורים, בנייני ציבור וכו.
ממ/825/א	01.03.1984	3031	שינוי הוראות בקווי בניין.
ממ/825	03.06.1982	2820	מתאר באר יעקב.
תרשצ/3/58/1	29.06.66	-	רישום שיכונים ציבוריים.
תגפ/351	28.01.1954	331	קביעת שטח לשיכון עולים.

תרשים המגרש מתוך ממ/1002/א:



8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

מעיון בתוכניות שלעיל עולה כי המגרש הנדון ממוקם באזור "מגורים א", עליו תותר בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר.
מס' יח"ד במגרש:	2 יח"ד.
עיקרי לבניה:	60% משטח המגרש, 30% לקומה.
מס' קומות:	1 או קוטג'.
מחסן:	12 מ"ר.
מוסך:	15 מ"ר כחלק מהמבנה או סככה חיצונית.
מרתף:	תותר בקונטור קומת הקרקע.
קווי בניין:	חזית – 5, אחורי – 5, צדדי – 3.

הוראות נוספות:

בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה כדלקמן:

- גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.2 מ'.
- שטח חלונותיו של מרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט, גובה חלונות 40 ס"מ נטו.
- חלל המרתף ימצא רובו מתחת למפלס פני הקרקע.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש מסביבו.
- ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרובת שימושים של מחסן ביתי.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח ומע"מ משומות הצדדים:

חלופה	המשיב[5]	המשיג
שווי הקרקע	₪ 2,580,000	₪ 1,721,493

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס – לפי התחשיב המתוקן:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ, השמאי הציג 4 עסקאות מתוך באר יעקב, בשכונות רמב"ם, ומהסביבה , עסקה נוספת ממכרז רמ"י בנס ציונה, להלן נתוני

[5] המשיב תיקן את תכסית המרתף בתחשיבו, תיקון התחשיב אושר כיוון והיתה טעות עובדתית.

ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 3 עסקאות למגרשים ריקים בשנים 2021-2022, למגרשים בשטח בין 234-351 מ״ר.
- עסקה נוספת משנת 2022 לצמוד קרקע מגרש בשטח 340 מ״ר ושטח בנוי של 147 מ״ר.
- עסקה ממכרז רמ״י בנס ציונה – בטירת שלום משנת 2022 לשטח מגרש של 528 מ״ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה השמאי ניתח את עסקאות ההשוואה עפ״י תב״ע בתוקף, בנתון השוואה גו״ח 3832/215 (צמוד קרקע), הופחת רווח יזמי 1.05 ותרומת מחוברים בסך 4,500 ₪ למ״ר.

להלן מקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון:

- התאמה לזמן – 8%-20%.
- התאמה לבעלות – 0%-3%.
- התאמה לגודל – 3%+-.
- התאמה למיקום בין נס ציונה לבאר יעקב – 20%.
- השמאי ערך ממוצע משוקלל בין תוצאות המכרז 1/3, לנתונים מהסביבה 2/3.

בניתוח מ״ר אקו׳ למגרש הנדון קבע הפחתה בגין הקלה נדרשת ביחס לגודל המגרש – 0.95.

9.2.3. תחשיב השומה[6]:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תכנית מאושרת			
שטח מגרש (מ״ר):	272		
תאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ אקו׳**
עיקרי	163.2	1	163.2
ממ״ד	12.0	1	12.0
מחסן	12.0	0.6	7.2
מרתף	81.6	0.5	40.8
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	151.4	0.25	37.9
סה״כ שטח אקו׳			266
שווי מ״ר מבונה			₪ 10,200
הפחתה בגין הקלה נדרשת			0.95
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			**₪ 2,580,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס השתמש שמאי המשיגים בגישת ההשוואה, השמאי הציג 43 עסקאות מכר של מגרשים ריקים ומכרזי רמ״י מגושים 4242-4243, 4246-4247 באזור שיכון המזרח בראשל״צ. המכרזים מהשנים 2016-2024.

המגרשים בגודל 235-664 מ״ר, השמאי ניתח את כל המגרשים לפי תב״ע בתוקף. ערך להם התאמות להיקף

[6] תחשיב שמאי המשיבה הוצג על פי מייל תיקון שנשלח כתגובה לפרוטוקול בתאריך 09.02.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקה 4%, ולבעלות 3%.

השמאי הראה את השתנות המחירים בן השנים 2017-2024 כאשר לטענתו אין שינוי במחירים בין השנים 2023-2024. לצורך חישוב השווי השתמש בערך שקיבל לשנת 2023 בסך של 8,100 ₪ למ״ר קרקע אקוו׳.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

לצורך חישוב שווי המגרש השמאי כפי שצויין השתשמש בשווי מ״ר קרקע אקוו׳ של 8,100 ₪ ערך זה הוכפל במ״ר אקוו׳ שהתקבל למגרש נשוא השומה. השמאי חישב מקדם הפחתה 0.9 לקומה א׳ והפחתה נוספת של 10% לסיכון אי אישור הועדה המקומית להקלה בגודל מגרש.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תכנית מאושרת</u>

שטח מגרש (מ״ר): 272

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ אקו׳
עיקרי ק״ק	81.6	1	81.6
ממ״ד	12.0	1	12.0
עיקרי קומה א׳	81.6	0.9	73.4
מרתף	50.0	0.4	20.0
חניה	15.0	0.35	5.3
מחסן	12.0	0.5	6.0
חצר	151.4	0.25	37.9
סה״כ שטח אקו׳			236.1
שווי מ״ר מבונה			8,100 ₪
הפחתה בגין הקלה נדרשת			0.9
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			1,721,493 ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, מדיון ומתגובות לדיון שהתקיים ביום 09.02.2025:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

מקור עסקאות השוואה :

נתוני ההשוואה שהובאו בשומת רמ״י משנים 2021-2022 לא רלוונטים לנכס הנדון. הנתונים שהוצגו אחרי משבר הקורונה ומשברים חמורים שהגיעו לאחר מכן, תוך שימוש במקדמי זמן ומקדמים נוספים לא מדויקים ללא כל בסיס מוכח.

בנוסף, עסקה מנס ציונה לא רלוונטית לענייננו ושקלול נתונים אלו לא הופך אותם למתאימים יותר.

אני סבור כי הנתונים הנכונים הינם עסקאות ההשוואה המשקפות את שווי הקרקע בשכונת רמב״ם עסקאות משיכון המזרח או כפר אריה בראשל״צ, הדומים באופי הבניה והמצב הסוציו אקונומי.

הקלות:

עפ״י תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה, אין לועדה אפשרות לתת הקלה בנוגע לשטח מגרש מינימלי, ניתנה הפחתה של 10% לאור הסיכון שלא יאושרו 2 יח״ד במגרש שלא עומד בשטח מינימלי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קומה א':

יש להביא בחשבון הפחתה של 10% לקומה א'.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

מקור עסקאות השוואה :

בשומת ההשגה הובאו בחשבון נתוני השוואה משיכון המזרח אשר שונה מבאר יעקב הן במחירים נמוכים יותר והן במאפייני המגרש (צפופים וקטנים יותר) לכן, נתונים אלו פחות מתאימים לנכס הנידון מאשר מה שהובא בשומת רמ"י.

הקלות:

קיים אישור מהועדה בנוגע לכך שהקלה מקובלת ועולה בקנה אחד עם המדיניות הנהוגה במתן ההקלות בבאר יעקב. אין מה להתייחס לשינוי תקנות ב-01.01.2025, מפאת העובדה כי המועד הקובע לשומה הינו 01.03.20203. למרות זאת הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין הקלה נדרשת.

ניתוח אקוו':

בשומת ההשגה ניתנה הפחתה של 10% למ"ר עיקרי בקומה א'. יש לחשבה במקדם 1 כמו בקומת הקרקע, כמו כן בעסקאות ההשוואה לא ניתנה הפחתה זו, מה שיצר חוסר אחידות בניתוח.

שטחי תת"ק:

נפלה טעות בשומתי ונראה כי לפי התכניות ניתן לבנות מרתף בקונטור קומת הקרקע, הובא בחשבון 50 מ"ר לעומת 81.6 מ"ר, אבקש כי במסגרת ההכרעה יובא בחשבון שטח המרתף הנכון.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על מקור נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם ביחס לנשוא השומה. השמאי המשיב הציג 5 נתוני השוואה 3 מגרשים כאשר רק אחד מהם מהסביבה הקרובה ובית צמוד קרקע מהסביבה הקרובה ונתון נוסף ממכרז בנס ציונה. השמאי המשיג הציג עשרות נתוני השוואה של מגרשים בעיקר משיכון המזרח בראשן לציון.

לצורך חישוב שווי הקרקע, תחשיבי נערך בגישת ההשוואה הישירה שהיא הגישה הנכונה ביותר (במידה ויש נתונים) למגרשים בשטח דומה עם זכיות בניה זהות בסביבה הקרובה גושים 3832 ו-3831 ובסמוך למועד הקובע.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. הקלה בגין שטח מגרש מינימלי:

לטענת שמאי המשיגים, שטח המגרש קטן משטח מגרש מנימלי ולצורך מימוש זכויות הבניה יש צורך בהקלה. בנוסף, הועדה לא תוכל לאשר הקלה עקב תיקון 134 לחוק התכנון והבניה האוסר מתן הקלות משנת 2025. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון הפחתה של 10% עקב הצורך באישור ההקלה.

המשיב הציג התכתבות במייל מול יועמ"ש הועדה המקומית "מצפה אפק" המאשרת כי בקשת הקלה כנדרש למגרש הנדון הינה מקובלת, עולה בקנה אחד עם המדיניות בבאר יעקב, ואין מניעה שתאושר.

המשיב הביא בחשבון בשומתו הפחתה של 5% עקב הצורך באישור ההקלה.

לאור התכתבות זו ומעיוני בהיתרי הבנייה בשכונת רמב"ם אני סבור כי בהתיחס למועד הקובע סביר כי ההקלה תתקבל כשתבוקש, לאור עובדות אלו הובא בחשבון הפחתה של 5% לאישור ההקלה.

10.2.3. מיקום הממ"ד:

בתחשיבי הובא בחשבון שהממ"ד יבנה בקומת המרתף כיוון ולדעתי לא סביר שיבנה מרתף והממ"ד יהיה בקומת הקרקע. כמו כן, המיקום הכי טוב לממ"ד לצורך ביצוע תפקידו הינו במרתף.

10.2.4. מקדם לקומה א':

השמאי המשיג בתחשיבו חישב מקדם שוליות 0.9 לקומה א' ביחס לקומת הקרקע. השמאי המשיב חישב מקדם 1 לכל השטח העיקרי.

אני סבור כי במקרה הנדון לאור היקף השטח העיקרי של 163.2 מ"ר לא קיימת שוליות ויש להביא בחשבון מקדם 1 לכל השטח העיקרי כולל בקומה א'.

10.2.5. שטח מרתף:

בשומת המשיבה בוצע תיקון לשטחי התת"ק מ-50 מ"ר לשטח בקונטור קומת הקרקע. בשומת המשיגים הובא בחשבון שטח תת"ק בגודל 50 מ"ר בלבד. עפ"י תכנית ממ/2/10004 החלה על המגרש הנידון, הובא בחשבון שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע בסך של 81.6 מ"ר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למגורים בשכונת רמב"ם בבאר יעקב (מקור נתונים: מידע נדל"ן ושע"מ)

התאמה לזמן שנתית 7%

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	התאמה למיקום	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	שטח אקו'	שווי מר"מ אקו'	הערות
2	11/04/2021	3831/107	הרב קוק	285.5	₪ 1,500,000	1.05	1.13	1.03	268.6	₪ 6,838	שצ"ב ממול
3	31/10/2022	3832/50/2	האורן 15	565.5	₪ 3,700,000	1.00	1.02	1.03	532.1	₪ 7,329	-
4	20/07/2022	3832/79/1	חבצלת	351	₪ 2,600,000	1.00	1.04	1.00	328.6	₪ 8,251	בעלות פרטית
5	02/06/2022	3832/94/2	עוזיאל 38	370	₪ 2,250,000	1.05	1.05	1.03	345.7	₪ 7,407	שצ"ב ממול
									ממוצע	**₪ 7,456**	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח אקו' מס"ד 1 : מגורים ב'

שטח מגרש (מ"ר): 285.5 תכנית ממ/1002

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	171.3	1	171.3
מרתף כולל ממ"ד	85.7	0.5	42.8
מחסן	12.0	0.5	6.0
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	172.9	0.25	43.2
סה"כ שטח אקו'			**268.6**

ניתוח אקו' מס"ד 2 ל-2 יח"ד מגורים ב'

שטח מגרש (מ"ר): 565.5 תכנית ממ/1002/א

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	339.3	1	339.3
מרתף כולל ממ"ד	169.7	0.5	84.8
מחסן	24.0	0.5	12.0
חניה	30.0	0.35	10.5
חצר	341.9	0.25	85.5
סה"כ שטח אקו'			**532.1**

ניתוח אקו' מס"ד 3 : מגורים ב'

שטח מגרש (מ"ר): 351 תכנית ממ/1002

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	210.6	1	210.6
מרתף כולל ממ"ד	100.0	0.5	50.0
מרתף שולי	5.3	0.4	2.1
מחסן	12.0	0.5	6.0
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	218.7	0.25	54.7
סה"כ שטח אקו'			**328.6**

ניתוח אקו' מס"ד 4 : מגורים ב'

שטח מגרש (מ"ר): 370 תכנית ממ/1002/א

תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקו'
עיקרי	222.0	1	222.0
מרתף כולל ממ"ד	100.0	0.5	50.0
מרתף שולי	11.0	0.4	4.4
מחסן	12.0	0.5	6.0
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	232.0	0.25	58.0
סה"כ שטח אקו'			**345.7**

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 272

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	163.2	1	163.2
מחסן	12.0	0.5	6.0
מרתף כולל ממ"ד	81.6	0.5	40.8
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	163.4	0.25	40.9
סה"כ שטח אקו'			256
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,456
הפחתה בגין הקלה נדרשת			0.95
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 1,810,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 136 בגוש 3832, מגרש 33א, הממוקם ברחוב הוורד בשכונת רמב"ם בבאר יעקוב כריק ופנוי לצורך תשלום לרמ"י, בבעלות כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח הינה, כדלהלן: בסך של **1,810,000** ₪ **(מיליון ושמונה מאות ועשרה אלף** ₪**).**

הערכים הנקובים הינם בבעלות 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

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית