תאריך עברי:	י״ח אלול, תשפ״ו
תאריך לועזי:	31 באוגוסט, 2026
מס׳ תיק רמ״י:	207063639
מס׳ הזמנת רמ״י:	4046102
מספרינו (אופק):	53032

לכבוד:

גב׳ נעמה חבאני,
צוות חוזים לדורות
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: naamah@land.gov.il

מר רן גריידי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
יצחק שדה 34, תל אביב
בדוא״ל: ran@rgraidy.com

מר זיו כהן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
השעורה 290, מושב מצליח
בדוא״ל: ziv@ziv-cohen.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] משק מס׳ 77[2], גוש 6841 חלק מחלקה 26, רח׳ הזית 77, זיתן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 23/03/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים – חקלאי, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם (במקרה הנדון – 2.415 דונם).

ב. אומדן שווי 1 מ״ר שטח עיקרי.

ג. אומדן שווי 1 מ״ר שטח שרות.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר רן גריידי בשומה מיום 22/10/2025 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר זיו כהן מיום 01/02/2026 – **להלן: ״ המשיגה״.**

1.3. בתאריך 20/04/2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו המועד, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 04/05/2026.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על אומדן ערכי השווי הראויים.

---

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

[2] עפ״י תכנית משמ/61/גז.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6841
חלקה:	26
שטח חלקה (רשום):	11,039 מ״ר
מגרש:	נחלה מס׳ 77 עפ״י תכנית משמ/61/גז
שטח קרקע נישום:	2,415 מ״ר
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה
כתובת עירונית:	רח׳ הזית 77, זיתן

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 22/10/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי מר אסף ג׳רבי, מתמחה באגף שומת מקרקעין, ביום 30/08/2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלק מחלקה 77 בגוש 6841, מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב הזית בתחום המושב זיתן.

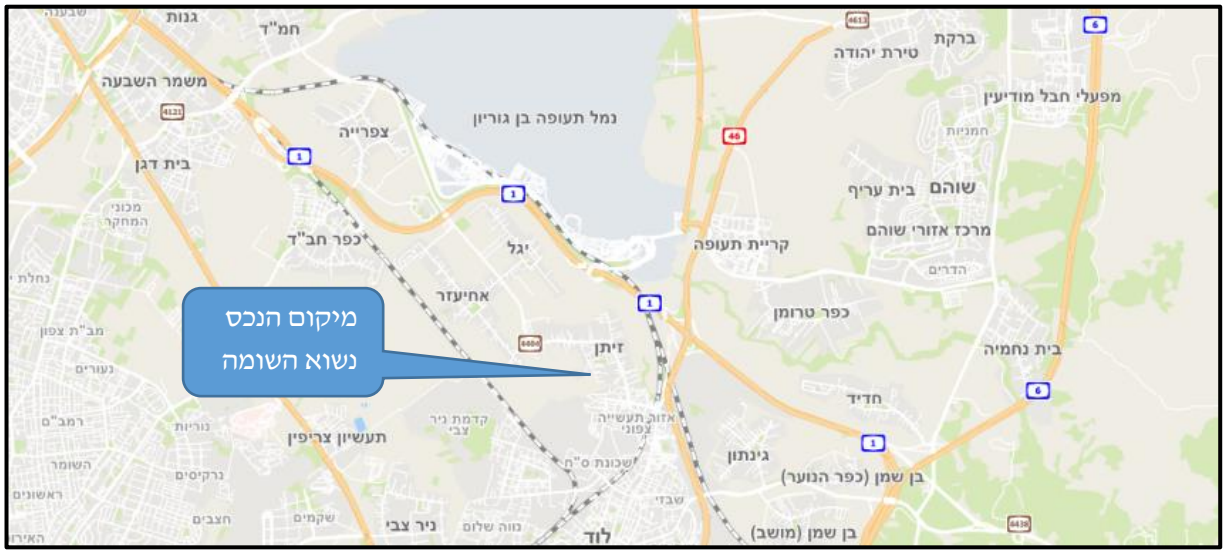
6.1. הסביבה:

המושב זיתן הינו מושב שיתופי המצוי בתחום המועצה האזורית ״שדות דן״, צפונית לעיר לוד ודרומית ובסמוך לכביש מס׳ 1 ולאחריו נמל התעופה בן גוריון. הנגישות למושב הינה דרך כביש מס׳ 40 מכיוון דרום-מזרח ודרך כביש פנימי מהמושב אחיעזר מצפון.

המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה וכולל נחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה, מבני ציבור וכדו׳.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום חלקי וכולל כבישי אספלט, תאורה ומדרכה בצד אחד.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הכוללת חזית לרחוב הזית בחלקו הדרומי של המושב זיתן.

רחוב הזית מהווה רחוב פנימי מעגלי המתחבר מצפון לרחוב החיטה.

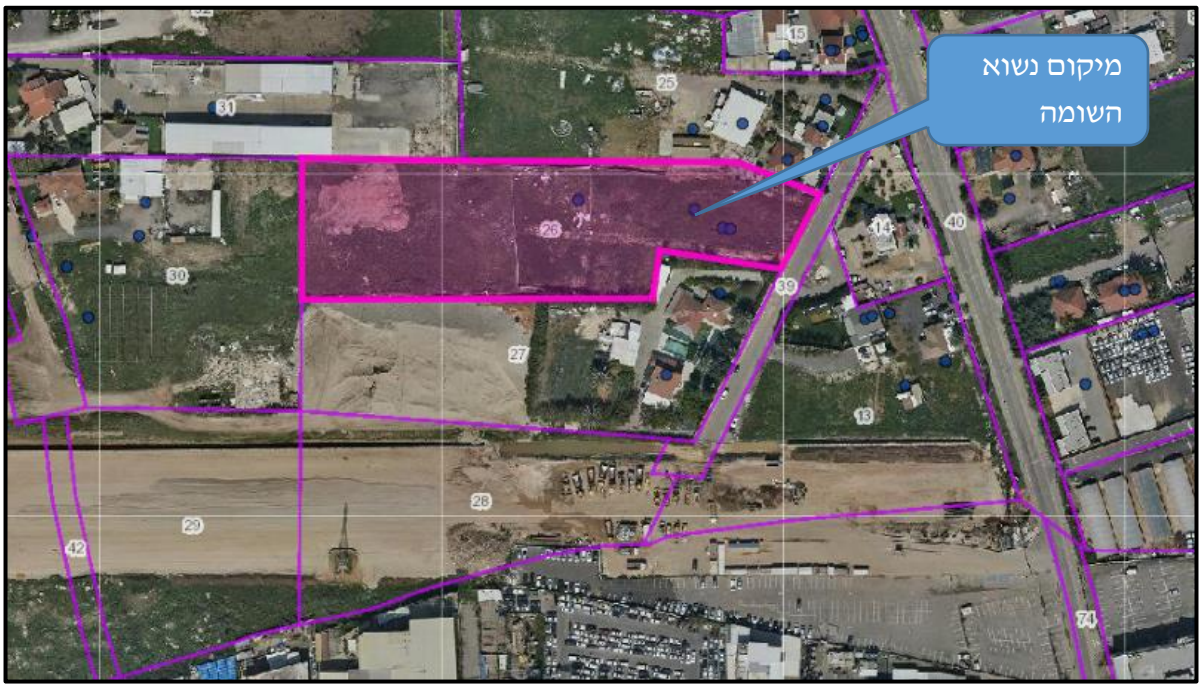
חלקה 26 הינה בצורה אי רגולרית דמוית מלבן קטום ושטחה הרשום הוא 11,039 מ"ר. לחלקה חזית מזרחית לרחוב הזית באורך של כ- 35 מ'. על פי תשריט מתאריך 21/04/2025 שהועבר מרמ"י, השטח מושא השומה המהווה את מלוא אזור המגורים בנחלה ("המשבצת הצהובה") הינו בשטח של 2,415 מ"ר ומצוי בחזית החלקה לרחוב.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש הנדון ריק ופנוי.

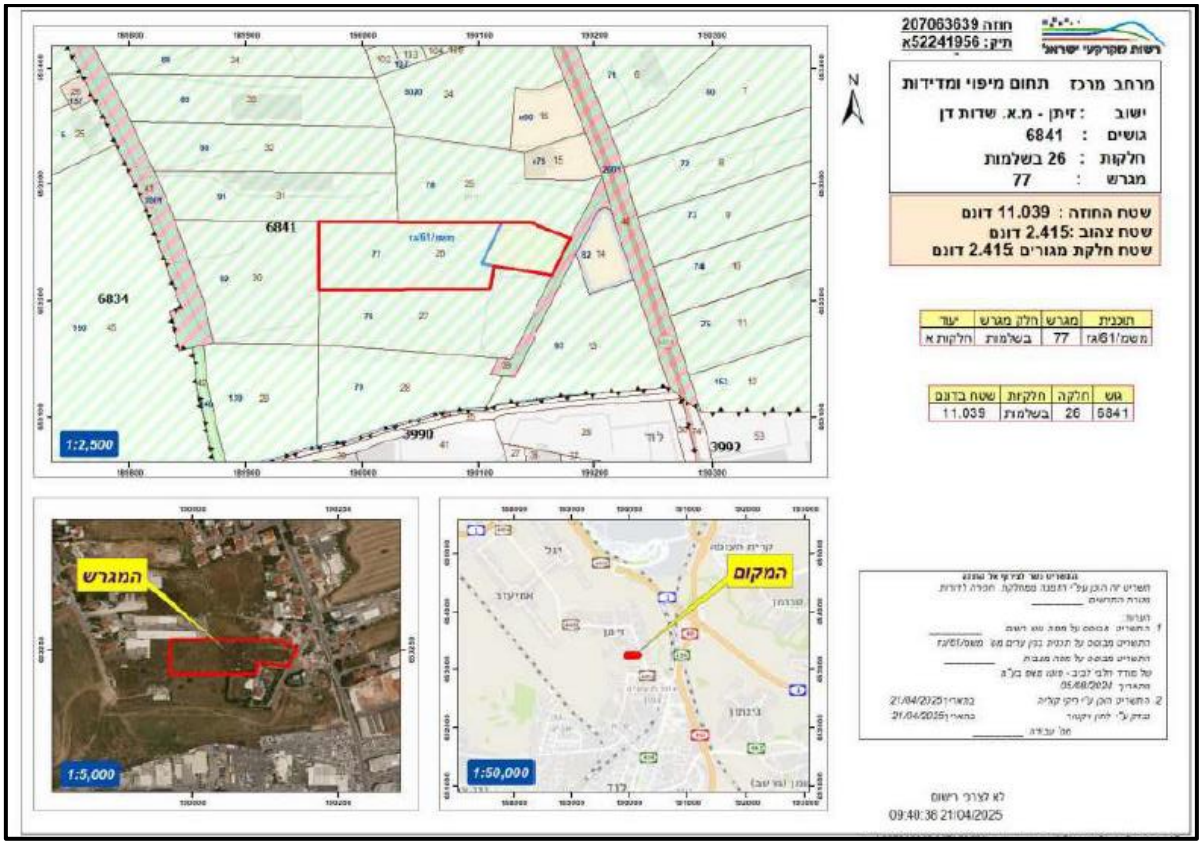
גבולות הנכס:

צפון/דרום/מערב:	משקים חקלאי
דרום:	משק חקלאי. לאחריו (כ- 50 מ' מגבול הנכס הנדון) נסלל כביש מס' 200 ולאחריו מצוי אזור תעשייה.
מזרח:	חזית לרחוב הזית.
מערב:	משק חקלאי.

תצ"א (שנת 2025) מתוך אתר הועדה האזורית שדות דן (הסימון להמחשה):



להלן המגרש נשוא ההכרעה על פי תשריט מיום 21/04/2025:



חזית הנכס לרחוב הזית



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 19/08/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6841 חלקה 26
שטח רשום:	11,039 מ״ר
בעלויות:	רשות הפיתוח – בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1 בהתאם מידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר מועצה האזורית שדות דן חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
גז/392/א	-	-	תכנית שמקנה זכויות אף על פי שאינה מאושרת.
גז/392/ב	2935	16/06/1983	הוראות בדבר גובה וקווי בניין.
גז/32/ג	3589	31/10/1988	תוספת יח״ד קטנה בנחלה, מבני עזר ומרתפים.
משמ/גז/61	3627	07/03/1989	הסדר רישום במושב זיתן
גז/1000	5463	28/11/2005	הסדרת שימושים (פל״ח)
425-0998377			**התכנית בשלבי הכנה (ניתנה החלטה על הפקדה בכפוף לתנאים)**. מטרת התכנית הינה ליישם את החלטת המועצה הארצית לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלה והגדלה והסדרת זכויות המגורים בנחלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

8.2.1. להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד הקובע לשומה:

סיכום זכויות הבניה המאושרות למגורים נכון למועד הקובע	
מספר יח״ד	3 יח״ד בשני מבנים נפרדים.
מספר קומות	עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
שטח עיקרי למגורים	שטח הבניה הכולל לשתי יח״ד העיקריות לא יעלה על 350 מ״ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ״ר לקומה ושטח דירה מירבי לא יעלה על 220 מ״ר. שטח יח״ד השלישית לא יעלה על 55 מ״ר.
חדר כביסה וסוכה על הגג	בכל יח״ד עיקרית תותר בניית חדר כביסה וסוכה על גג שטוח בשטח של 25 מ״ר שיחשבו כשטחים עיקריים*.
שטחי שירות (עילי)	45 מ״ר לכל אחת מיח״ד העיקריות* בתוספת שטחי ממ״ד**.
עליית גג	תותר הקמת עליית גג בכפוף למגבלות שנקבעו בחוק התכנון והבניה.
מרתפים	ניתן לבנות מרתף בתכסית קומת הקרקע.
בריכות שחיה	גודל הבריכה יהיה עד 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה 150 מ״ק.

* בהתאם למסמך מדיניות של הועדה המקומית לתכנון ובניה שדות דן מיום 14/10/2024.

** בהתאם לדוא״ל מיום 24/08/2026 שהתקבל ממנהלת מחלקת רישוי ותכנון של המועצה האזורית שדות דן, שטחי הממ״ד יהיו בנוסף לשטחי השירות המאושרים.

8.2.2. תכנית מס׳ 425-0998377 (הוחלט על הפקדתה בתנאים לאחר המועד הקובע)

תכנית מס׳ 425-0998377 הינה תכנית מתאר מקומית לתוספת יחידת דיור שלישית והגדלה והסדרת זכויות הבניה בנחלות במושב זיתן. על פי המידע המופיע באתר מינהל התכנון, התכנית התקבלה בתאריך 21/08/2024 ובתאריך 23/03/2026 הוחלט על הפקדתה בכפוף לתנאים. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיים[3]:

סיכום זכויות הבניה על פי תכנית מס׳ 425-0998377	
מספר יח״ד	3 יח״ד + יחידת קטנה שאינה ניתנת לפיצול ממגרש הנחלה. יחידות הדיור ימומשו ב- 3 עד 4 מבנים.
מספר קומות	עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
שטחי בניה עיליים כוללים	סה״כ 1,080 מ״ר. שטח מירבי ליח״ד שלישית - 240 מ״ר שמתוכן 30 מ״ר עבור חניה מקורה. שטח מירבי ליח״ד הורים - עד 55 מ״ר. שימוש למשרד/קליניקה בשטח של עד 25 מ״ר בקומת המגורים ועד 50 מ״ר בקומת המרתף. יותרו עד 25 מ״ר עיקרי לצורך הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח.
עליית גג	תותר הקמת עליית גג בכפוף למגבלות שנקבעו בחוק התכנון והבניה.
מרתפים	ניתן לבנות מרתף בתכסית קומת הקרקע.
בריכות שחיה	גודל הבריכה יהיה עד 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה 150 מ״ק.
הנחיות מיוחדות	פיצול מגרש מנחלה יהיה על ידי הגשת תכנית בסמכות מקומית ותכלול הוראות מתאימות לבינוי ופיתוח כלל שטחי הנחלה.

[3] ההוראות על פי מסמכי התכנית שנמצאו באתר מינהל התכנון במועד הכנת שומת ההכרעה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. הפוטנציאל התכנוני:

מבדיקתנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו –

- תוספת שטחי בניה (6%) במסגרת תכנית שבסמכות ועדה מקומית. **ראו סעיף 10 להלן**.
- תוספת יח"ד נוספת ושטחים בהתאם לתכנית מס' 425-0998377.

8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתו"ב "שדות דן" אותרו על ידנו היתרי הבנייה הבאים:

- היתר מס' **5264** מתאריך 28/03/1971, שניתן לתוספת 3 חדרים ומרפסות לבית מגורים קיים.
- היתר מס' **6575** מתאריך 16/02/1972, ניתן להקמת סככה ללול בשטח 93 מ"ר.
- היתר מס' **10347** מתאריך13/02/1977, ניתן לתוספת סככת לול בשטח 62 מ"ר.
- היתר מס' **20140046** מתאריך 22/03/2016, ניתן להריסת בית מגורים קיים והקמת יח"ד לבעל המשק ב- 2 קומות ומרתף. יח"ד נוספת לבן ממשיך בקומה אחת ומרתף, סה"כ שטח לשתי יח"ד בגודל 486.17 מ"ר עיקרי + 220.8 מ"ר שרות. (היתר הבניה לא מומש ופג תוקף מיום 21/03/2019).
- בקשה להיתר מס' **10000432771** מתאריך 21/11/2024, הכוללת הקמת יח"ד לבעל המשק ויח"ד לבן ממשיך הכוללים 2 קומות מעל הקרקע ומרתפים, 4 מבני קייט, בריכות, פרגולה וגדרות 6% הקלה למגרש.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 10,720,000	₪ 8,930,000
₪ 7,028	-
₪ 3,514	-

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות השוואה למגרשים ונכסים בנויים בשכונות ההרחבה של המושבים זיתן, יגל וצפריה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- עסקת מכר מתאריך 19/02/2024 בגו"ח 6875/82 (יגל), למגרש בשטח 504 מ"ר הכולל מבנה בשטח 212 מ"ר. התמורה בעסקה - 5,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 9,183 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 05/07/2023 בגו"ח 6841/99 (זיתן), למגרש ריק בשטח 522 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,600,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,877 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 15/01/2023 בגו"ח 6839/111 (צפריה), למגרש ריק בשטח 645 מ"ר . התמורה בעסקה – 2,850,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,491 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 8,437 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- בתחשיב השומה הובא בחשבון מקדם התאמה לנחלה 0.85 המגלם את היקף העסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש ומרכיב הפרטיות, לרבות השפעת העורף החקלאי.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני לתוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח אזור המגורים בנחלה.
- הובא בחשבון פוטנציאל להוספת יח"ד ושטחי בנייה נוספים בהתאם לתכנית מס' 429-0998377 אשר בשלבי תכנון במושב זיתן, בדחייה לשלוש שנים בשיעור היוון 5%. בשל ממדי החלקה וצורתה בחזית, יח"ד הנוספת תתוכנן בעורף החלקה ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה בגין בניה בעורף החלקה בשיעור 0.92.
- הובא בחשבון התאמה למיקום כתוצאה מקרבת הנכס לכביש מס' 200 המתוכנן בשיעור 0.98.
- בהתאם להוראות פרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם מסמך מיום 28/05/2023 בעניין עלויות פיתוח בשומת הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'				
פוטנציאל זכויות בניה על פי תכנית 425-0998377				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם עורפיות**	**סה"כ**
יחידות 1 + 2 + יח"ד הורים				
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	125	1.0	1.0	125
עיקרי קומה א' יח"ד 1	125	1.0	1.0	125
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	125	1.0	1.0	125
עיקרי קומה א' יח"ד 2	125	1.0	1.0	125
יח"ד קטנה	55	1.0	1.0	55
ממ"דים	36	1.0	1.0	36
שטח שירות	104	0.5	1.0	52
עליות גג	100	0.7	1.0	70
מרתף בקונטור	250	0.4	1.0	100
בריכה	100	0.35	1.0	35
יח"ד שלישית (עורפית)				
עיקרי קומת קרקע יח"ד 3	125	1.0	0.92	115
עיקרי קומה א' יח"ד 3	125	1.0	0.92	115
עליית גג	50	0.7	0.92	32.2
יתרת שטח שרות/מבני עזר	58	0.5	0.92	26.68
ממ"דים	12	1.0	0.92	11.04
מרתף בקונטור	125	0.4	0.92	46
חצר עד 1,700 מ"ר	960	0.25	1.0	240
חצר עד 2,415 מ"ר	715	0.2	1.0	143
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' גולמי פוט'				1576.92
קיזוז שטח אקו' מצב קיים				1199.9
פוטנציאל תכנוני				377
שווי מר"מ				8,437 ₪
שווי פוטנציאל תכנוני כולל מע"מ ופיתוח				**3,180,577** ₪
מקדם התאמה להיקף זכויות בנחלה				0.85
מקדם דחיה למימוש לשלוש שנים בשיעור היוון של 5%				0.86
סה"כ פוטנציאל תכנוני דחוי				**2,235,377** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב למצב תכנוני הקיים בתוספת פוטנציאל			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	87.5	1.0	87.5
עיקרי קומה א' יח"ד1	87.5	1.0	87.5
עיקרי קומת קרקע יח"ד2	87.5	1.0	87.5
עיקרי קומה א' יח"ד 2	87.5	1.0	87.5
ממ"דים	36	1.0	36.00
עליית גג	70	0.70	49.00
בריכת שחיה	100	0.35	35.00
יח"ד הורים	55	1.0	55.00
מבני עזר	90	0.5	45.00
מרתפים כשטח שרות ליחידות 1 ו- 2	175	0.4	70.00
פוטנציאל ל- 6% עד 2.5 דונם (בפועל 2,415 מ"ר)	145	0.9	130.41
חצר עד 1,500 מ"ר	1044	0.25	261.00
חצר עד 2,415 מ"ר	843	0.2	168.5
סה"כ במ"ר אקווי' גולמי			1199.92
שווי מר"מ			₪ 8,437
סה"כ			₪ **10,123,178**
מקדם התאמה להיקף זכויות		0.85	₪ 8,604,701
תוספת שווי בגין פוטנציאל			₪ 2,235,377
התאמת מיקום (קירבה לכביש ראשי מתוכנן)		0.98	₪ 10,721,277
סה"כ שווי המגרש לפי תב"ע + פוטנציאל (במעוגל)			₪ **10,720,000**

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מ"ר מבונה עיקרי	1	1	1
שווי מר"מ			₪ 8,437
מקדם התאמה להיקף זכויות		0.85	₪ 7,171
מקדם מיקום		0.98	₪ 7,028
סה"כ			₪ **7,028**

חלופה ג'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מ"ר מבונה עיקרי	1	0.5	0.5
שווי מר"מ			₪ 8,437
מקדם התאמה להיקף זכויות		0.85	₪ 3,586
מקדם מיקום		0.98	₪ 3,514
סה"כ			₪ **3,514**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על עסקאות השוואה לנחלות במושבים יגל וצפריה וכן על עסקאות השוואה למגרשים ונכסים בנויים במושבים זיתן, יגל וצפריה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- עסקת מכר מתאריך 07/04/2024 בגו"ח 6875/26 (יגל) הידועה כנחלה מס' 30. התמורה בעסקה - 6,155,000 ₪ **נטו**. בהתאם לניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 7,145 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 08/01/2024 בגו"ח 6838/23 (צפריה) הידועה כנחלה מס' 61. התמורה בעסקה – 4,100,000 ₪ **נטו**. בהתאם לניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 5,993 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 05/07/2023 בגו"ח 6839/9 (צפריה) הידועה כנחלה מס' 18 נמכרה תמורת – 7,800,000 ₪ **ברוטו**. בהתאם לניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 5,675 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 09/12/2025 בגו"ח 6841/4 (זיתן), למגרש בשטח 500 מ"ר הכולל מבנה בשטח 235 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,400,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 8,354 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 19/02/2024 בגו"ח 6875/82 (צוין בשומת המשיבה), למגרש בשטח 504 מ"ר הכולל מבנה בשטח 235 מ"ר. התמורה בעסקה - 5,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 8,951 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 05/07/2023 בגו"ח 6841/99 (צוין בשומת המשיבה), למגרש ריק בשטח 522 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,600,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,775 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 15/01/2023 בגו"ח 6839/111 (צוין בשומת המשיבה), למגרש ריק בשטח 645 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,850,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,400 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 6,271 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם[4].
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני לתוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח אזור המגורים בנחלה בדחייה לשנתיים בשיעור היוון 6%. שטח זה הובא במקדם 0.6 הנמוך מיתרת השטחים בעסקאות ההשוואה וזאת לנוכח כמות השטחים העיקריים (מעל 1,000) בתכנית לעומת שאר המושבים (בסביבות 750).
- הובא בחשבון פוטנציאל להוספת יח"ד ושטחי בנייה נוספים בהתאם לתכנית מס' 429-0998377 אשר בשלבי תכנון במושב זיתן, בדחייה לחמש שנים בשיעור היוון 6% ובהתייחס לשוליות השטחים.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון שווי חקלאי בסך כ- 30,000 ₪ לדונם.
- הובא בחשבון התאמה למיקום כתוצאה מקרבת הנכס לכביש מס' 40, כביש מס' 200 המתוכנן ומסילות הרכבת בשיעור 0.9 בדומה להכרעות שמאים מכריעים והכרעה בהשגה ראשונה.

[4] הובא בחשבון משקל של 75% לעסקאות מנחלות ו- 25% לעסקאות מהרחבות. בניתוח העסקאות מהרחבות ניתנה התאמה למקדם נחלה בשיעור 0.85 ולכביש בשיעור 0.9.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

תחשיב לנכס נשוא חוות הדעת- זכויות מאושרות			
שטח מגרש			**2415**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	405	1	405
מרתף אפקטיבי	200	0.4	80
ממ"דים	24	1	24
עליית גג	75	0.7	52.5
חניה	30	0.35	10.5
יתרת שירות	15	0.5	7.5
בריכת שחיה	60.00	0.35	21
חצר עד 1,500 מ"ר	996.00	0.25	249
חצר עד 2,415 מ"ר	915.00	0.2	183
סה"כ שטח מבונה אקווי' זמין לפי תכנית בתוקף (A)			**1032.5**

*אומדן פוטנציאל תוספת שטחים בהקלה כמותית (6%)			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	145	0.6	87.0
הפסד חצר	145	0.25	36.2
מקדם דחייה לשנתיים בשיעור היוון 6%			0.89
סה"כ תוספת שטח אקווי' (B)			**109.66**

**אומדן פוטנציאל תוספת יח"ד			
שטח מגרש			**2415**
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי עבור 3 יח"ד עד 200 מ"ר	600	1	600.0
שטח עיקרי שולי	280	0.7	196.0
ממ"דים	36	1	36.0
עליית גג	75	0.7	52.5
מרתפים	300	0.35	105.0
בריכת שחיה	100	0.35	35.0
חניות	90	0.35	31.5
יתרת שירות	84		
תכסית (בינוי 250 מ"ר ליח"ד)	750		
חצר עד 1,500 מ"ר	750	0.25	187.5
חצר עד 2,415 מ"ר	915	0.2	183.0
סה"כ שטח אקווי' כולל פוטנציאל			1426.5
סה"כ שטח אקווי' - מצב קודם			1032.5
פוטנציאל תכנוני			394.0
מקדם דחייה לחמש שנים בשיעור היוון 6%			0.75
סה"כ תוספת פוטנציאל תכנוני דחוי (C)			**294.4**

סה"כ שטח כולל פוטנציאל (A+B+C)	**1436.58**
שווי מ"ר אקווי'	**6,215 ₪**
שווי זכויות קיימות ועתידיות כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	**8,930,000 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 20/04/2026 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **גישות השומה -** בעוד שומת המשיבה נסמכת על עסקאות מהרחבות, בשומת ההשגה נותחו עסקאות לנחלות. הגישה הנכונה הינה הסתמכות על עסקאות לנחלות בלבד, היות ושווי מ״ר הרחבה גבוה משמעותית משווי מ״ר לנחלה.

- **עסקאות השוואה -** בשומת ההשגה הובאו בחשבון שתי עסקאות נטו ועסקת ברוטו. על אף הקושי בניתוח עסקאות נטו משום שנתוניהן אינם חשופים במלואם, פורטו הנתונים הקיימים. מעבר לכך, קיימות עסקאות ברוטו נוספות לנחלות ביישובים טירת יהודה ובבית עריף, שאומנם מרוחקים יותר, אך באופן כללי, במ.א גזר, חבל מודיעין ושדות דן, חלות אותן תכניות והיישובים דומים יחסית.

- **מקדמי התאמה -** בהכרעה בזיתן, שנה קודם המועד הקובע נקבע שווי מ״ר 6,400 ₪. מקדמי ההתאמה בשומת ההשגה על פיה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **גישות השומה -** מוסכם כי הגישה העדיפה הינה הסתמכות על עסקאות לנחלות בלבד, אולם ישנה בעייתיות בהשוואה לנחלות ממושבים אחרים. זאת משום שלכל מושב המאפיינים היחודיים לו.

- **עסקאות השוואה -** מעבר למחסור בנתוני עסקה, קיים קושי בניתוח עסקת נטו משום שבדר״כ מדובר בעסקה המגלמת הפחתה במחיר היות והקונה נושא בתשלומי המיסים הדורשים משאבים נוספים. יתרה מכך, קיימות עסקאות בטירת יהודה בסך 8.5 מ׳ ₪ ובצפריה בסך 9.6 מ׳ ₪.

- **מקדמי התאמה -** פוטנציאל – אין מקום להפחית שטח עיקרי שולי כאשר מדובר בשלוש יח״ד (200 מ״ר ליח״ד) - קיים ביקוש רב. מרתפים – חוסר עקביות בין ניתוח הנתונים (0.4), לבין תחשיב השומה (0.3). התאמה למיקום – הנכס הנדון אינו ממוקם על הכביש הראשי של זיתן. הוא נמצא בקרבת הכניסה למושב, אך עדיין במיקום שקט.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון.

הפער בין הצדדים בקביעת ערכי השווי נובע מגישת השומה השונה שהובאה בחשבון על ידם. בעוד ששמאי המשיבה ערך את שומתו בהסתמך על עסקאות למגרשים ונכסים בנויים בשכונות ההרחבה של המושבים זיתן, יגל וצפריה, שמאי המשיג ביסס את קביעת ערכי השווי בשומתו בעיקר על עסקאות לנחלות במושבים יגל וצפריה (75%) ושיקלל זאת עם עסקאות למגרשים ונכסים בנויים במושבים זיתן, יגל וצפריה (25%).

על פי עדכון מס׳ 2 לפרק כ״ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, קביעת השווי לחלקת המגורים בנחלה לצורך שומה לדמי רכישה תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר במגרשים בייעוד למגורים לבניה צמודת קרקע המצויים במושב בו ממוקם הנכס נשוא השומה או בסביבתו הקרובה. בשל ייחודיות הנכס המוערך, קיימת חובה לבחון את סבירות תוצאת השומה. כך לדוגמא, לא סביר להגיע למסקנה כי שווי זכות הבעלות בחלקת המגורים, גבוה יותר משווי הזכות המהוונת בנחלה בשלמותה, על כלל מרכיביה.

על פי סעיף 7.1 לקווים המנחים, בניתוח עסקאות בנחלות יש לוודא כי העסקה עליה מתבססים הינה עסקה לנחלה מהוונת בה התמורה בעסקה משקפת את שווי זכויות החכירה המהוונות בנחלה וכי המחיר בעסקה אינו כולל תשלום של דמי הרכישה ו/או הסכמת הרוכש לשלם תשלומים אחרים החלים על פי דין על המוכר. יצוין כי בהערת שוליים מס׳ 34 נכתב מפורשות כי ״**אין להתבסס על עסקה בנחלה שאינה מהוונת, כעסקת השוואה מתאימה לשומה הנדרשת על פי קווים מנחים אלה**״.

כפי שציין שמאי המשיג בשומתו, שתיים מתוך שלוש העסקאות לנחלות שהובאו בחשבון על ידו[5] הינן עסקאות נטו, בהן תשלום דמי רכישה ותשלומים נוספים המוטלים על פי דין המוכר ישולמו על ידי הרוכש. משכך, היות והתמורה בעסקאות אלו אינה משקפת את זכויות החכירה המהוונות, לא ניתן להסתמך עליהן. בהתייחס לעסקת ההשוואה הנוספת לנחלה במושב צפריה (גו״ח 6839/9) שצוינה בשומת המשיג, לטעמי אף היא אינה מהווה נתון השוואה ראוי. מלבד העובדה שהעסקה נערכה למעלה משנתיים טרם המועד הקובע, המושב צפריה שונה במאפייניו הדמוגרפיים וכן בהיקף ובעוצמת הפוטנציאל התכנוני הקיים בו בהשוואה למושב זיתן.

בהתאם לאמור, והיות ולא נמצאו על ידי עסקאות בנחלות נוספות אשר לטעמי ניתן להסתמך עליהן, בחרתי לבסס את הכרעתי על עסקאות השוואה שנערכו בסמיכות למועד הקובע לנכסים בשכונות ההרחבה במושבים זיתן, יגל ואחיעזר, תוך התאמתם לנשוא השומה. יוער כי לא הובאו בחשבון על ידי עסקאות ההשוואה בגו״ח 6841/4 ובגו״ח 6841/99 שצוינו בשומות הצדדים. הראשונה בשל היותה חלק מנחלה וקיימת אי בהירות לגבי מהות הזכויות שנמכרו במסגרת העסקה והשניה בשל מועד עריכת העסקה העולה על שנתיים מהמועד הקובע.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

[5] עסקאות בגו״ח 6875/26 ו- 6838/23.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. היקף שטחי השירות המאושרים

מתחשיבי הצדדים עולה כי קיימת ביניהם מחלוקת לעניין היקף שטחי השירות המאושרים בנכס הנדון. בהתאם למסמך מדיניות של הועדה המקומית לתכנון ובניה שדות דן מיום 14/10/2024 וכן על פי בירור שערכנו עם מנהלת מחלקת רישוי ותכנון של המועצה האזורית שדות דן, שטחי השירות המאושרים הינם 45 מ״ר לכל אחת מיח״ד העיקריות בתוספת שטחי ממ״ד.

10.2.2. פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה

שני הצדדים הביאו בחשבון כי קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה על דרך אישור הקלה כמותית. המחלוקות ביניהם הינה לגבי מקדם הדחייה והסיכון אותו יש להביא בחשבון.

איני מקבל את עמדת הצדדים. תיקון 134 לחוק התו״ב, אשר נכנס לתוקפו ביום 01/01/2023, צימצם באופן משמעותי את סמכות הועדה המקומית למתן הקלות. בהתאם להוראות המעבר, האפשרות לקבלת הקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת כפי שהיו בעבר, במגרשים בהם חלות תכניות אשר הופקדו לפני יום 01/01/2023 הינה לבקשות שיוגשו עד ליום 01/01/2025, בלבד. בתיקון 160 לחוק התו״ב אשר אושר ביום 03/04/2025, נקבעה החרגה לעניין האפשרות לאישור הקלה וזאת למגרשים הכוללים מבנה קיים שבנייתו נסתיימה 8 שנים ומעלה טרם מועד הגשת הבקשה להקלה.

במקרה הנדון, היות והמועד הקובע לשומת ההכרעה הינו יום 22/10/2025, מכאן כי לא קיים פוטנציאל לקבלת תוספת שטחים במסגרת אישור הקלה כמותית. עם זאת, בהתאם לסעיף 62א(א)(9) אשר תוקן במסגרת תיקון 160 לחוק התו״ב, ניתן לאשר במסגרת תכנית שבסמכות ועדה מקומית כל עניין אשר ניתן היה לבקשו במסגרת הקלה. מבדיקתנו עולה כי בהתאם לסעיף זה הופקדה לאחרונה תכנית במושב זיתן שמטרתה, בין היתר, תוספת השטחים אשר ניתן היה לקבלם בעבר במסגרת הקלה כמותית[6]. בהתאם לכך אני סבור שלנכס הנדון קיים פוטנציאל מוחשי לתוספת שטחים אלו במסגרת הכנת תכנית. היות והתוספת המבוקשת אינה מורכבת וקיימת ודאות גבוהה לאישורה, הובאה בחשבון על ידי דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6% לתוספת הזכויות. יתר מקדמי ההתאמה הובאו בחשבון על ידי בהתאם להחלטת ועדת השגות בגו״ח 4755/34 מיום 05/03/2024[7].

10.2.3. פוטנציאל תכנוני לתוספת יח״ד ושטחי בניה נוספים (תכנית 425-0998377)

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי קיים פוטנציאל מוחשי לתוספת יח״ד ותוספת שטחים ליח״ד הקיימות במסגרת אישורה העתידי של תכנית 425-0998377. בניתוח פוטנציאל זה הובאו בחשבון מסמכי התכנית הקיימים נכון למועד עריכת חוות הדעת באתר מינהל התכנון. היות והתכנית קובעת שטח בניה עילי כוללני ללא סיווג השטחים (למעט ביח״ד השלישית), הובא בחשבון על ידי חלוקת שטחים מקובלת המהווה לטעמי את השימוש המיטבי בנכס. בשל מורכבות התכנית, הובאה בחשבון על ידי דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% לאישורה. כמו כן, בדומה לשמאי המשיבה הובא בחשבון על ידי מקדם עורפיות לשטחי יח״ד השלישית.

---

[6] תכנית מס׳ 425-1393990.

[7] גריעת חצר – 0.85, שוליות וסיכון – 0.8.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. מקדם התאמה למיקום

מהביקור שערכנו בסביבת נכסי ההשוואה ובנכס הנדון אני סבור כי בניתוח עסקת ההשוואה בגו״ח 6833/23 יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 1.05 בשל קרבת הנכס לנחל ולקו מתח גבוה ובניתוח ההשוואה בגו״ח 5990/88 יש להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.95 בשל צמידות הנכס לשצ״פ. כמו כן, בתחשיב השומה הובא בחשבון על ידי מקדם למיקום התאמה בשיעור 0.93 בשל קרבת הנכס הנדון לכביש מס׳ 200 הנסלל בימים אלו, וכן בשל קרבת הנכס לאזור תעשייה.

10.2.5. מקדם התאמה לנחלה

אני מקבל את הסכמת הצדדים בנוגע למקדם ההתאמה לנחלה בשיעור 0.85, המשקף התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, עורף חקלאי, היקף ובינוי בסביבת נחלות.

10.2.6. מקדם התאמה לבעלות

בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות המשקף את התשלום הנדרש לצורך הקניית בעלות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל החלה במועד העסקה.

10.2.7. הוצאות הפיתוח הסביבתי

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

סיכום נתוני השוואה										
מס״ד	תאריך	גו״ח	יישוב	שטח במ״ר	שטח בנוי (במ״ר)	תמורה מדווחת	שווי מ״ר מבונה אקווי׳	*התאמה למיקום	התאמה לבעלות	משקל	שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם
1	26/10/2025	6833/23	זיתן	497	309	₪ 6,085,000	₪ 7,656	1.05	1.045	50%	₪ 8,400
2	19/02/2024	6875/82	יגל	504	223.4	₪ 5,000,000	₪ 8,783	1.0	1.045	17%	₪ 9,179
3	25/09/2025	6875/87	יגל	500	234.95	₪ 5,200,000	₪ 9,145	1.0	1.045	17%	₪ 9,556
4	22/05/2025	5990/88	אחיעזר	490	163.73	₪ 4,850,000	₪ 9,517	0.95	1.045	17%	₪ 9,448
סה״כ שווי מ״ר מבונה אקווי׳ משוקלל										100%	**₪ 8,897**

***עסקה מס״ד 1 - קרבה לנחל וקו מתח גבוה, עסקה מס״ד 6 - גובל בשצ״פ.**

ניתוח עסקה מס"ד 1 - גז/13/392/א	
שטח מגרש (במ"ר)	497
שטח בנוי (במ"ר)	309
תמורה בעסקה	₪ 6,085,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 5,795,238
עלויות בניה כולל מע"מ	₪ 2,935,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 2,859,738

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	20	0.9	18
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עילים	8	0.5	4
מרתף - עיקרי	45	0.6	27
מרתף - שטחי שירות	45	0.4	18
חניה	25	0.35	8.75
חצר	348	0.25	87
סה"כ שטח אקווי'			373.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**7,656** ₪

ניתוח עסקה מס"ד 2 - גז/13/391, 425-0451658	
שטח מגרש (במ"ר)	504
שטח בנוי (במ"ר)	223.4
תמורה בעסקה	₪ 5,000,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 4,761,905
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,675,500
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,086,405

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	201.6	1	201.6
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	28	0.5	14
מרתף	25	0.5	12.5
חניה	15	0.35	5.25
חצר	368.2	0.25	92.05
תוספת בגין פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה*			15.2
סה"כ שטח אקווי'			351.4
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**8,783** ₪

*פוטנציאל תכנוני מכח תכנית 425-0451658				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם דחייה**	**סה"כ**
תוספת ש"ש עילי (דחייה 3 שנים, 6%)	5	0.5	0.84	2.1
מרתף - שטח עיקרי (דחייה 10 שנים, 6%)	106.8	0.6	0.56	35.8
הפסד חצר (כתוצאה מתוספת ש"ש עילי)	2.5	0.25	0.84	-0.5
הפסד שטח שירות במרתף (כתוצאה מבניית מרתף עיקרי)	25	0.5	0.56	-7.0
סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0451658 בניכוי היטל השבחה				15.2

ניתוח עסקה מס"ד 3 - גז/13/391, 425-0451658	
שטח מגרש (במ"ר)	500
שטח בנוי (במ"ר)	235.0
תמורה בעסקה	₪ 5,200,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 4,952,381
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,762,125
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,190,256

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	0.9	10.8
שטחי שירות עיליים	28	0.5	14
מרתף	25	0.5	12.5
חניה	15	0.35	5.25
חצר	365	0.25	91.25
תוספת בגין פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה*			15.1
סה"כ שטח אקווי'			348.9
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**9,145** ₪

*פוטנציאל תכנוני מכח תכנית 425-0451658				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם דחייה**	**סה"כ**
תוספת ש"ש עילי (דחייה 3 שנים, 6%)	5	0.5	0.84	2.1
מרתף - שטח עיקרי (דחייה 10 שנים, 6%)	106	0.6	0.56	35.5
הפסד חצר (כתוצאה מתוספת ש"ש עילי)	2.5	0.25	0.84	-0.5
הפסד שטח שירות במרתף (כתוצאה מבניית מרתף עיקרי)	25	0.5	0.56	-7.0
סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0451658 בניכוי היטל השבחה				15.1

ניתוח עסקה מס"ד 4 - גז/11/391	
שטח מגרש (במ"ר)	490
שטח בנוי (במ"ר)	163.7
תמורה בעסקה	₪ 4,850,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 4,619,048
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,227,975
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 3,391,073

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי	60	0.9	54
ממ"ד	12	0.9	10.8
יתרת שטח שירות	8	0.5	4
חצר	350	0.25	87.5
סה"כ שטח אקווי'			356.3
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**9,517** ₪

11. תחשיבי השומה:

תחשיב השווי			
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			2415
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	405	1	405
ממ"ד	24	1	24
מבני עזר/שרות	90	0.5	45
מרתף אפקטיבי	200	0.4	80
עליית גג	60	0.7	42
בריכת שחייה	66	0.35	23
חצר עד 1,500 מ"ר	1,130	0.25	282
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר	415	0.15	62
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות **(A)**			1,064
תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה (6%) בתכנית מקומית (תיקון 160 לחוק התו"ב) **(B)**			88
פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0998377 **(C)***			262
סה"כ שטח מבונה אקווי **A+B+C**			1,413
התאמה למיקום			0.93
התאמה לנחלה			0.85
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 8,897
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 9,940,000**

אומדן פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0998377				
שטח חלקת המגורים (במ"ר)				2415
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם עורפיות**	**סה"כ**
יח"ד שלישית - שטח עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	0.92	184
יח"ד שלישית - שטחי שירות עיליים (מחסן)	10	0.5	0.92	5
יח"ד שלישית - עליית גג אפקטיבית	30	0.7	0.92	19
יח"ד שלישית - מרתף אפקטיבי	100	0.4	0.92	37
יח"ד שלישית - חניה מקורה	30	0.35	0.92	10
יח"ד שלישית - חצר	215	0.25	0.92	49
יח"ד קיימות - שטח עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר ליח"ד (יח"ד קטנה - 55 מ"ר)	455	1	1	455
יח"ד קיימות - יתרת שטחים עיקריים	305	0.7	1	214
יח"ד קיימות - שטחי שירות עיליים (מחסן)	20	0.5	1	10
יח"ד קיימות - עליית גג אפקטיבית	60	0.7	1	42
יח"ד קיימות - מרתף אפקטיבי	200	0.4	1	80
יח"ד קיימות - חניות מקורות	60	0.35	1	21
בריכת שחייה	66	0.35	1	23
חצר עד 1,500 מ"ר	974	0.25	1	244
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	1	100
יתרת חצר (בניכוי חצר למגרש ליח"ד שלישית)	65	0.15	1	10
סה"כ שטח אקווי' - פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0998377				1,502
סה"כ שטח אקווי' זכויות מוקנות **(A)** + פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחים של 6% **(B)**				1,151
סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0998377 כזמין				350
סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני מתכנית 425-0998377 בדחייה לאישור תכנית (5 שנים, 6%) **(C)**				261.74

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מ"ר מבונה עיקרי	1	1	1
שווי מר"מ			₪ 8,897
התאמה למיקום			0.93
התאמה לנחלה			0.85
סה"כ, במעוגל			₪ **7,030**

חלופה ג'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מ"ר מבונה שטחי שירות	1	0.5	0.5
שווי מר"מ			₪ 8,897
התאמה למיקום			0.93
התאמה לנחלה			0.85
סה"כ, במעוגל			₪ **3,520**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 26 בגוש 6841 והממוקם ברחוב הזית 77 בזיתן, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה, בחלופות הבאות:

חלופה א': 9,940,000 ₪ (תשעה מיליון, תשע מאות וארבעים אלף ₪).

חלופה ב': 7,030 ₪ (שבעת אלפים ושלושים ₪).

חלופה ג': 3,520 ₪ (שלושת אלפים ועשרים ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ והוצאות 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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