תאריך עברי	:	י״ג תשרי תשפ״ז
תאריך לועזי	:	24 ספטמבר 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	900371962
מס׳ הזמנה שומה רמ״י	:	4050446
מספרינו (אופק)	:	52962
מס׳ מזהה	:	3193

<u>לכבוד</u>

גב׳ עינב מלאכי	מר אושרי ברק	מר אברהם (רם) זיו
צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
einavm@land.gov.il	oshrib011@gmail.com	ramziv10@gmail.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
<u>חלק מחלקה 210 בגוש 7793, רחוב הפלמ״ח 13, אבן יהודה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״רמ״י״) שנתקבלה ביום 24/2/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בהתאם לחלופות הבאות[1]:

1. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה התייחסות בסעיף 7.4).
2. שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אושרי ברק מיום 02/11/2025 - להלן: ״**המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אברהם (רם) זיו מיום 11/01/2026 - להלן: ״ **המשיגים**״.

1.3. בתאריך 04/06/2026 התקיים דיון באמצעות מערכת VC בנוכחות הצדדים הבאים: מטעם המשיבה, שמאי המקרקעין מר אושרי ברק, מטעם המשיגים, שמאי מקרקעין מר אברהם (רם) זיו ועו״ד אמיר שטיין. תקציר הדיון נשלח לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז לשליחת תגובות ומסמכים עד ליום 18/06/2026 ותגובות נוספות תוך שבוע נוסף.

1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין שטח הנכס, פוטנציאל תכנוני ומסקנת השווי בחלופות השומה.

[1] בהתאם לשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	7793.
חלקה (חלק)	210.
שטח להערכה	1,029 מ״ר, בהתאם לשומת המשיבה.
מהות הנכס	קרקע למגורים לבניה צמודת קרקע בצמידות לקרקע ביעוד שטח חקלאי[2].
כתובת	רחוב הפלמ״ח 13, אבן יהודה.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה כולל מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 02/11/2025, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 23/09/2026 ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה קרקע למגורים לבניה צמודת קרקע בחלק וקרקע ביעוד שטח חקלאי בחלק. הנכס ממוקם ברחוב הפלמ״ח 13, בחלקה הדרום מזרחי של המועצה המקומית אבן יהודה.

6.1. הסביבה:

אבן יהודה ממוקמת בלב אזור השרון, מאופיינת בדירוג סוציו-אקונומי גבוה ובצביון כפרי קהילתי המשלב שטחים ירוקים, בנייה צמודת קרקע ובניה רוויה נמוכה. המועצה נהנת מנגישות תחבורתית לצירי תנועה, ובראשם כביש 4 (צומת בני דרור) וכביש 553, כמו כן, בקרבת מקום נמצאת תחנת הרכבת בית יהושע.

שכונת ותיקים הינה שכונת מגורים המתאפיינת בבנייה נמוכה של מבני מגורים צמודי קרקע, חלקם מבנים ותיקים שעברו התחדשות וחלקם מבנים מודרניים חדשים. רחוב הפלמ״ח הינו רחוב בעל אבנים משתלבות, דו סטרי, המשרת בעיקר את תושבי השכונה ומתאפיין בתנועת כלי רכב מתונה.

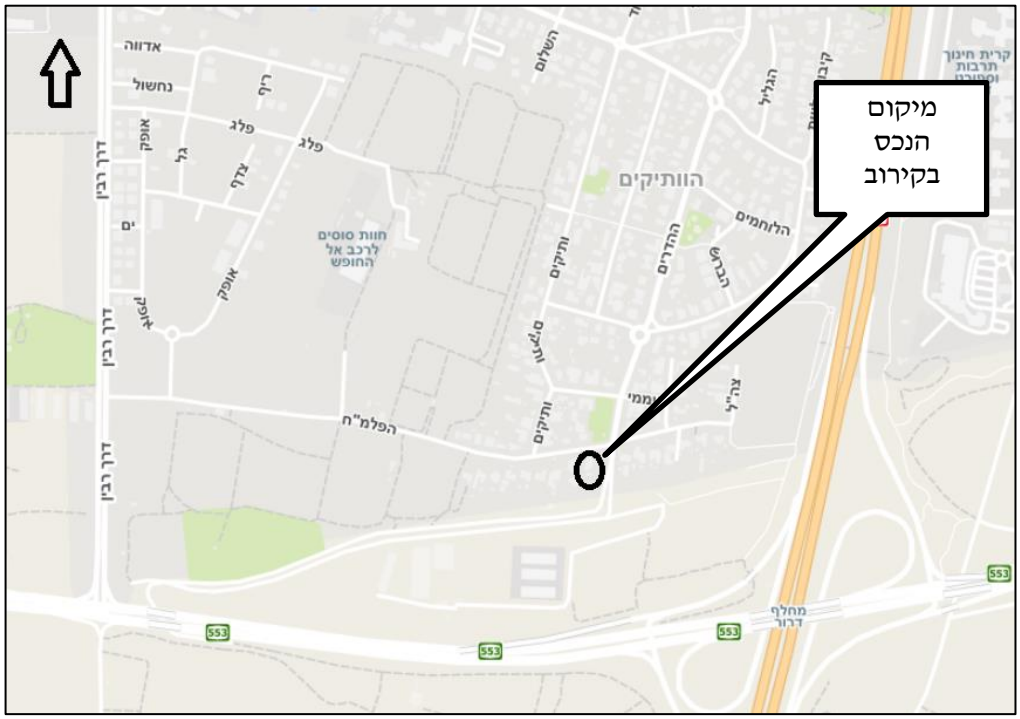
בסביבת הנכס קיימים מוסדות ציבור ושירותים קהילתיים מגוונים, לרבות גני ילדים, מרכזים מסחריים שכונתיים, גינות ציבוריות ומרכזי פנאי ותרבות.

הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא, וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, מערכות ניקוז ותשתיות מים, חשמל ותקשורת.

[2] ראה בהרחבה פרק מצב תכנוני.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה[3]:



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס הנישום מהווה את המחצית המזרחית של חלקה 210 בגוש 7793. הנכס הינו קרקע למגורים לבניה צמודת קרקע בשטח של כ- 610.5 מ"ר, וקרקע ביעוד חקלאי בשטח של כ- 418 מ"ר, ובסה"כ השטח המיוחס לנכס הינו 1,029 מ"ר[4]. בחלק החזיתי קיים בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים, הכולל קיר משותף עם תת החלקה המערבית.

הטופוגרפיה מישורית ברובה.

גבולות הנכס:

מצפון – רח' הפלמ"ח.

ממזרח – בית מגורים.

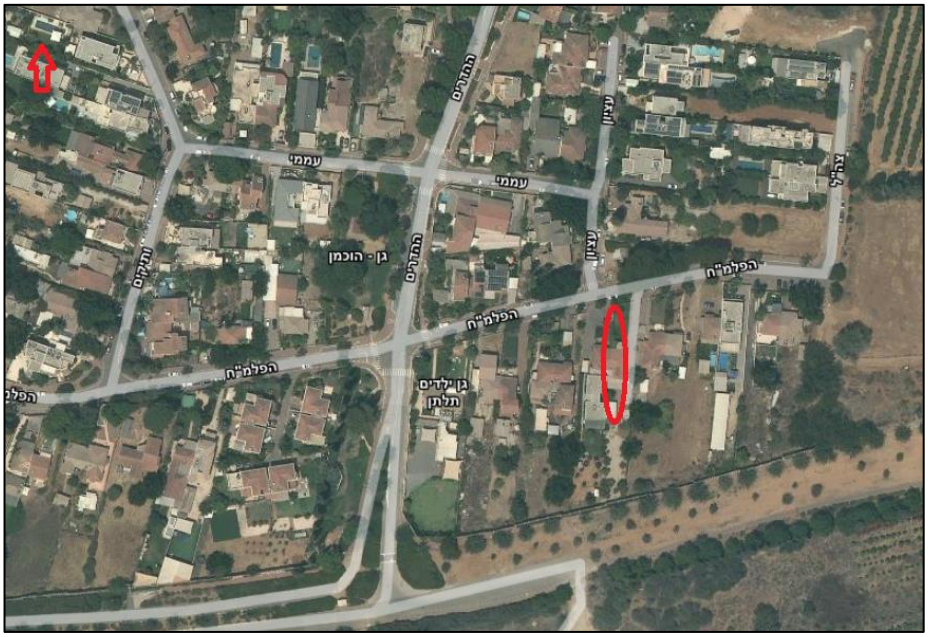
מדרום – קיר אקוסטי ומעברו שטח הכולל עצי פרי/ נוי.

ממערב - בית מגורים שכן בקיר משותף.

[3] מתוך אתר govmap.
[4] בהתאם לשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תצלום אויר של סביבת הנכס[5]:



להלן תמונה של חזית החלקה:



[5] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 23/06/2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 7793 חלקה 210, תת חלקה 2.
תיאור הנכס:	דירה.
תיאור קומה:	קרקע.
שטח במ"ר:	49.03 .
החלק ברכוש המשותף:	1/2.
הצמדות:	סימון בתשריט: ב', תיאור הצמדה: חלק מהחלקה, שטח במ"ר: 979.97
בעלויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות:	זוננשיין מיכל רחל, החלק בזכות: בשלמות. רמת חכירה: ראשית, חכירה מהוונת, תאריך סיום 31/03/2052, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות:	הערת אזהרה לטובת אוסדון משה ארז, אייפר מיכל ושיראזי אלעד, על כל החוכרים.
משכנתאות:	קיימת הערת אזהרה לרישום משכנתה, לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הלווים אוסדון משה ארז, אייפר מיכל, שיראזי אלעד ושיראזי נעמה, סכום: 3,050,000 ₪, על כל החוכרים.

7.2. מסמכי בית משותף:

בהתאם לצו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים, הנכס ידוע כדירה בת 2 חדרים, המסומנת בתשריט במספר 2, ושטח רצפתה 49.03 מ"ר, תקבל מספר משנה 210/2.
חלק החלקה המסומן בתשריט באות ב', ששטחו 979.97 מ"ר יהיה צמוד לדירה מספר 210/2.
1/2 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 210/2.

7.3. חוזה חכירה:

הוצג לעיוני העתק משטר חכירה על דירה בבית משותף, מיום 01/04/1954 בין קרן קיימת לישראל (להלן: "הקרן") לבין החוכר[6] ובין ניר חברה שתופית להתישבות עובדים בע"מ (להלן: "ניר שתופיי"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

המקום: אבן יהודה
תקופת החכירה[7]: מיום 01/04/1954 ועד ליום 31/03/2003.
מטרת החכירה: מגורים לשמוש עצמי עבור החוכר ובני ביתו.
שטח המוחכר: 985.97 מ"ר .

[6] איכות הסריקה נמוכה וקשה לזהות את שם החוכר.
[7] הוצג לעיוני מסמך להארכת תקופת החכירה עד ליום 31/03/2052.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.4. <u>זכויות להערכה בחלופה מס' 1</u>:

בהתאם לשומת המשיבה, זכויות הבניה להערכה כוללים: 160 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 75.48 מ"ר מבני עזר.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

8.1. להלן התכניות העיקריות[8] והרלוונטיות החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה המרחבית לתו"ב שרונים:

8.1.1. <u>תכנית מתאר מקומית מס' הצ/122</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2389, בתאריך 24/11/1977. מבין מטרות התכנית, קביעת תחומי האזורים, קביעת יעודים ושימושים וקביעת תנאי השימוש באזורים. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, חלק מהשטח ביעוד מגורים א' וחלק ביעוד חקלאי.

8.1.2. <u>שינוי לתכנית מתאר, תכנית מס' הצ/6/122</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2483, בתאריך 30/11/1978. מבין מטרות התכנית, קביעת קווי בנין צדדים באזור מגורים א', קביעת שטח בניה מקסימלי למגורים וביטול אזור לתכנון מחדש.

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה לאזור מגורים א'</u>:

שטח מגרש מינ' (מ"ר)	רוחב מגרש מינ' (מ')	מס' יח"ד מקס'	מס' קומות	אחוזי בניה ברוטו, כולל מרפסות	בנייני עזר
450	18	1	1 על עמודים או קוטג'	30% בקומה אחת ולא יותר מ-40% ב- 2 קומות ברוטו (כולל מרפסות).	שטח מקסימלי של בנין עזר לא יעלה על 5% משטח המגרש (כולל מוסך לרכב פרטי).
750	20	2	2 על הקרקע או 1 על עמודים		

<u>האזור החקלאי</u> - מוגבל לחקלאות בלבד, לרבות, תיעול, ניקוז, מתקני השקיה, מבנים הדרושים להפקת מים, חשמל וכד'. לפי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר בניה של בניני משק, חממות, מגדלי שמירה.

8.1.3. <u>תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הצ/200/1-1</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3643, בתאריך 30/03/1989. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה לסככות חניה לרכב פרטי במגרשים א' צמודי קרקע.

8.1.4. <u>תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הצ/100/1-1א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3681, בתאריך 27/07/1989. מטרת התכנית הינה התרת בנית קומת מרתף בשטח התואם את היקף הקומה שמעל לקומת המרתף.

8.1.5. <u>תכנית מתאר מקומית כוללנית אבן יהודה 457-0497610 – בשלב מילוי תנאים להפקדה:</u>

[8] קיימות תכניות נוספות החלות על הנכס שלעניות דעתי אינן רלוונטיות למטרת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית המצויה בשלבי מילוי תנאים להפקדה מיום 18/10/2021.
מבין מטרות התכנית, הגדלת אוכלוסית הישוב, התחדשות עירונית של שכונות מסוימות ותוספת יחידות דיור במרקם הקיים של היישוב.
התכנית קובעת בין היתר, הוראות להכנת תכניות מפורטות. התכנית מגדירה את הנכס באזור ביעוד מגורים, כחלק ממתחם תכנון מס׳ 4 – הישוב הוותיק (בהתאם לנספח מתחמי הבינוי - המרקם הבנוי). באזור מגורים יותרו שימושים עיקריים למגורים לסוגיהם, ושימושים משניים למבנים ומוסדות ציבור וכדומה.
התכנית גם כוללת הוראות גמישות כלליות, ביחס לכמות יחידות הדיור ושטחי הבנייה המותרים.
רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו לגבי מתחמים 4+1.
התכנית מפרטת הוראות למתחם מס׳ 4, הכוללות בין היתר:
צפיפות מירבית בבנייה צמודת הקרקע – 3 יח״ד לדונם.
גודל מגרש מינימלי במגרשים חדשים - 300 מ״ר.
חלוקה ופיצול – יותרו בהליך של תכנית מפורטת נקודתית, או רחבה יותר עפ״י שיקול דעת הוועדה.
זכויות בניה – יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לתנאי המגרש וסוג יח״ד בתכנית.

8.1.6. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

הפוטנציאל התכנוני נסמך על תכנית 457-0497610 אבן יהודה, המצויה בשלבי מילוי תנאים להפקדה. התכנית הינה תכנית כוללנית, אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרים. מתשריט התכנית עולה, כי הנכס מצוי באזור מגורים בשלמות, כלומר, השטח בייעוד שטח חקלאי אינו ממשיך להתקיים.
התכנית מהווה מסגרת תכנונית, הכוללת הוראות בעניין צפיפות לפי 3 יח״ד לדונם וגודל מגרש מינ׳ במגרשים חדשים – 300 מ״ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, כולל מע"מ וכולל פיתוח:

חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגים
1	₪ 5,510,000	₪ 4,953,000
2	₪ 11,000,000	₪ 7,219,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מעסקות מכר לבתי מגורים בישוב, תוך מתן התאמות רלוונטיות.

להלן נתוני ההשוואה:

- 4 עסקות מכר לבתי מגורים שנערכו בין השנים 2023-2025. בחילוץ שווי הקרקע, לאחר ניכוי מרכיב היזמות[9] ותרומת הבניה (בטווח שבין 5,000-6,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 13,000 ₪.
- לצורך ביסוס הקביעה, הוצגו 3 נתוני היצע לבתי מגורים במרכז המושבה, בשכונת ותיקים ובשכונת תל צור. מניתוח הנתונים[10] ובהתאמה למשא ומתן, מתקבל בממוצע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 13,000 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בחלופה מס' 1, הובא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות בשיעור של 10% עבור יח"ד אחת על גבי מגרש גדול.
- בחלופה מס' 1, הובאה בחשבון התועלת מהשטח ביעוד חקלאי כחצר (יתרת חצר).
- בחלופה מס' 2, הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בהתאם לתכנית כוללנית 457-0497610, המצויה בשלבי הפקדה, בהתייחס להגדלת הצפיפות ל- 3 יח"ד לדונם.
- לצורך מימוש הפוטנציאל תדרש הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול תוספת שטחים ויח"ד, בתכנון אופטימלי של 180 מ"ר ליח"ד. לפיכך, הובא בחשבון כי בנכס 2 יח"ד זמינות + פוטנציאל ליח"ד שלישית, תוך דחיה למימוש של 3 שנים בשיעור היוון 6%.
- בחלופה מס' 2, הובא בחשבון מקדם ליח"ד עורפיות בשיעור 95%.

[9] רק בעסקה אחת בגוש 7793 חלקה 82 נוכה מרכיז יזמות בשיעור 3%.
[10] ניתוח ההיצעים לא הוצג בשומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה א' - אומדן ערך קרקע למגרש בשטח 1,029 מ"ר ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 75.48 מ"ר מבני עזר			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש	**1029**		
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	11
מבני עזר	75.48	0.6	45
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	253	0.25	63
יתרת חצר	529	0.2	106
סה"כ שטח אקו'			385
מקדם פרטיות			1.1
שווי למ"ר מבונה			₪ 13,000
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,505,757
במעוגל			₪ 5,510,000

חלופה ב' - שווי ניצול 2 יח"ד + פוטנציאל ליח"ד שלישית לקרקע בשטח 1,029 מ"ר			
שטח מגרש		**1029**	
תיאור	**מקדם**	**שטח**	**סה"כ**
יח"ד 1 - חזיתית			
שטח קרקע		514.5	
מרתף כולל ממ"ד	0.5	103	51.45
שטח עיקרי ק"ק	1	103	102.90
עיקרי קומה א'	1	103	102.90
שירות עילי	0.6	26	15.44
יתרת חצר	0.25	286	71.47
שביל מעבר ליח"ד עורפית	0.1	100	10.00
סה"כ שטח אקו' ליח"ד חזיתית - A			**354.15**
יח"ד 2 - עורפית			
שטח קרקע		514.5	
מרתף כולל ממ"ד	0.5	103	51.45
שטח עיקרי ק"ק	1	103	102.90
עיקרי קומה א'	1	103	102.90
שירות עילי	0.6	26	15.44
בריכה	0.35	30	10.50
יתרת חצר	0.25	356	88.97
סה"כ שטח אקו' ליח"ד עורפית			372.15
הפחתה בגין עורפיות - B	0.95		**353.55**
סה"כ אקו' A+B			**707.70**
פוטנציאל 3 יח"ד (תחשיב עזר)			899.23
סה"כ השבחה			191.53
דחייה זמינות	0.840	N=3, I=6%	**160.81**
סה"כ פוטנציאל - C			**135.02**
סה"כ שווי A+B+C			**842.72**
שווי למ"ר מבונה			₪ 13,000
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 10,955,360
במעוגל			**₪ 11,000,000**

תחשיב עזר פוטנציאל - 3 יח"ד זמינות			
שטח מגרש	1029		
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
יח"ד 1 - חזיתית			
שטח קרקע	343		
מרתף כולל ממ"ד	90	0.5	45.00
שטח עיקרי ק"ק	90	1	90.00
עיקרי קומה א'	90	1	90.00
שירות עילי	17	0.6	10.29
עליית גג	25	0.8	20.00
סה"כ - A			255.29
יח"ד 2 - אמצעית			
שטח קרקע	343		
מרתף כולל ממ"ד	90	0.5	45.00
שטח עיקרי ק"ק	90	1	90.00
עיקרי קומה א'	90	1	90.00
שירות עילי	17	0.6	10.29
עליית גג	25	0.8	20.00
סה"כ שטח אקו'			255.29
הפחתה בגין עורפיות		0.95	
סה"כ - B			242.53
יח"ד 3 - עורפית			
שטח קרקע	343		
מרתף כולל ממ"ד	90	0.5	45.00
שטח עיקרי ק"ק	90	1	90.00
עיקרי קומה א'	90	1	90.00
שירות עילי	17	0.6	10.29
עליית גג	25	0.8	20.00
סה"כ שטח אקו'			255.29
הפחתה בגין עורפיות		0.95	
סה"כ - C			242.53
שביל מעבר	120	0.1	12
יתרת חצר	588	0.25	146.89
סה"כ שטח אקו'			899.23

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ מעסקות מכר לבתי מגורים בישוב, תוך מתן התאמות רלוונטיות.

להלן נתוני ההשוואה:

- 7 עסקות מכר לבתי מגורים משכונת ותיקים, שנערכו בין השנים 2023-2025. בחילוץ שווי הקרקע, לאחר ניכוי מרכיב היזמות[11] ותרומת הבניה התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 11,843 ₪.
- בהתבסס על נתונים אלה, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 12,000 ₪ בבינוי הכולל 3 יח"ד נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 11,500 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי בהתאם למפת מדידה מאושרת ע"י הועדה המרחבית לתו"ב שרונים, שטח הנכס הינו 979.7 מ"ר המחולק ל- 623 מ"ר ביעוד מגורים ו- 356.97 מ"ר בייעוד חקלאי.
- בחלופה מס' 1, הובא בחשבון מקדם התאמה לפרטיות בשיעור של 10%.
- בחלופה מס' 1, הובאה בחשבון התועלת מהשטח ביעוד חקלאי כחצר (יתרת חצר).
- על החלקה חלה תכנית הצ/122 הקובעת צפיפות של יח"ד אחת למגרש בשטח 450 מ"ר ו-2 יח"ד למגרש בשטח של 750 מ"ר. מאחר שהיקף השטח המיוחס ליעוד מגורים מסתכם ב-623 מ"ר, ניתן להקים יח"ד אחת בלבד.
- את זכויות הבניה הזמינות יש לגזור מהשטח ביעוד מגורים בלבד (ולא משטח הנכס הכולל יעוד חקלאי). השטח העיקרי למגורים הינו 249.2 מ"ר ושטח המרתף 124.6 מ"ר.
- בחלופה מס' 2 נבחן הפוטנציאל העתידי בחלקה בשתי חלופות:
  פוטנציאל לתוספת יח"ד בחלקה, דהיינו 2 יח"ד סה"כ, בדחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון 6%.
  פוטנציאל לתוספת 2 יח"ד בחלקה דהיינו 3 יח"ד סה"כ, בדחייה לאישור תכנית מפורטת ב- 7 שנים בשיעור היוון 6%.
- הובאה בחשבון הפחתה ליחידות העורפיות בשיעור 5% ולקרבה לקיר אקוסטי בשיעור 5%.
- בתחשיב חלופה מס' 2, בהתייחס לפוטנציאל של 3 יח"ד, הובאה בחשבון הפחתה לקרבה לאזור תעסוקה בשיעור 5%.

[11] נוכה מרכיז יזמות בשיעור 3% מלבד לשתי עסקות: גוש 7793 חלקה 191 וגוש 7793 חלקה 339.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה א' - בהתאם לזכויות חוזיות			
שטח המגרש בייעוד מגורים			642
שטח מגרש בייעוד חקלאי			337.97
			979.97
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	10.8
מבנה עזר	75.48	0.6	45.288
חצר במגרש עד 500 מ"ר	252.52	0.25	63.13
יתרת חצר	479.97	0.2	95.994
סה"כ אקו'			375.212
מקדם פרטיות			1.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,000
סה"כ שווי הנכס בהתאם לזכויות חוזיות			**₪ 4,953,000**

אומדן שווי הנכס בהתאם לתוכניות תקפות ופוטנציאל עתידי בניצול 2 יח"ד:

חלופה ב' - בהתאם לזכויות מאושרות בת.ב.ע תקפה+ פוטנציאל ל- 2 יח"ד			
מגרש מס' בניצול 2 יח"ד			
שטח מגורים א'			623
שטח חקלאי			356.97
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
מרתף בבינוי דו קומתי שווה קומות	124.6	1	124.6
ק"ק	124.6	0.5	62.3
ק"א	124.6	0.5	62.3
מבנה עזר	31.15	0.5	15.575
חצר	467.25	0.25	116.8125
שפ"פ	356.97	0.25	89.2425
סה"כ אקו'	A		470.8
שטח אקו' בניצול 2 יח"ד	B		626.6
תוספת השווי הפוטנציאלי	B-A		155.7
דחייה 3 שנים בריבית 6%	C	0.8396193	130.8
שטח אקו' כולל פוטנציאל דחוי	A+C		601.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,000
סה"כ			**₪ 7,219,000**

תחשיב עזר פוטנציאל ל- 2 יח"ד			
מגרש בניצול 2 יח"ד			642
שפ"פ עתידי			356.97
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
יח"ד 1 חזיתות			
שטח המגרש			321
מרתף	90	0.5	45
עיקרי ק"ק	90	1	90
עיקרי ק"א	90	1	90
שירות עילי כולל חניה	17	0.5	8.5
חצר	214	0.25	53.5
סה"כ אקו' יחידה 1			287
יח"ד 2 עורפית			
שטח המגרש			321
שפ"פ צמוד			356.97
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
מרתף	90	0.5	45
עיקרי ק"ק	90	1	90
עיקרי ק"א	90	1	90
שירות עילי כולל חניה	17	0.5	8.5
חצר	214	0.25	53.5
שפ"פ	356.97	0.25	89.2425
סה"כ אקו' יחידה 2			376.2425
הפחתה לעורפיות		0.95	357.43
הפחתה לקיר אקוסטי		0.95	339.56
סה"כ אקו' יח"ד 1+2	B		626.56

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אומדן שווי הנכס בהתאם לפוטנציאל עתידי כולל אי וודאות ביחס לאפשרות לאישור של 3 יח"ד:

תחשיב ת.ב.ע תקנה + פוטנציאל ל- 3 יח"ד			
מגרש בניצול 3 יח"ד			979.97
שטח המגרשים			737.97
שביל מעבר משותף 4*60 מ'			240
שטח המגרש ליח"ד 1			250
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	90	0.5	45
עיקרי ק"ק	90	1	90
עיקרי ק"א	90	1	90
שרות עילי	17	0.6	10.2
עלית גג	25	0.8	20
חצר	143	0.25	35.75
סה"כ שטח יח"ד 1			**290.95**
שטח המגרש ליח"ד 2			250
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	90	0.5	45
עיקרי ק"ק	90	1	90
עיקרי ק"א	90	1	90
שרות עילי	17	0.6	10.2
עלית גג	25	0.8	20
חצר	143	0.25	35.75
סה"כ שטח יח"ד 2			290.95
הפחתה לעורפיות			0.95
סה"כ שטח מתואם ליח"ד 2 אמצעית			276.40
שטח המגרש ליח"ד 3			237.97
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	90	0.5	45
עיקרי ק"ק	90	1	90
עיקרי ק"א	90	1	90
שרות עילי	17	0.6	10.2
עלית גג	25	0.8	20
חצר	130.97	0.25	32.7
סה"כ			287.94
הפחתה לעורפיות			0.95
הפחתה לקירבה לאזור תעסוקה			0.95
שטח אקו' מתואם ליח"ד 3			259.87
סה"כ אקו' ליח"ד 3+2+1			**827.22**
שביל מעבר משותף 4*60 מ'	240	0.1	24
סה"כ אקו' מתואם			851.22
דחייה לאישור תוכנית מפורטת 7 שנים בריבית 6%			0.6650571
סה"כ שטח אקו' דחוי			566.1103194
שווי מ"ר מבונה בהתייחס לצפיפות			₪ 11,500
סה"כ שווי הבעלות בהתאם לתוכנית מפורטת + פוטנציל			₪ 6,510,269

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 04/06/2026 ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- בקשה למעבר מסלול – קיימת השגה משפטית תלויה ועומדת ביחס לשטח המגרש המצוין בחוזה החכירה, ובקשה רשמית לעבור למסלול של 9%.
- טעות בשטח הייעוד הספציפי – שמאי המשיבה נתפס לטעות תכנונית יסודית המשליכה על כלל השומה. הנכס (תת חלקה 2) משתרע על שטח של 979.97 מ״ר. אולם, בניגוד לקביעת רמ״י לפיה כל השטח מיועד למגורים, על פי תוכנית המתאר התקפה (הצ/122), החלקה מחולקת לשני ייעודים שונים: כ-623 מ״ר בלבד בייעוד מגורים א׳, ויתרת השטח (כ-356.97 מ״ר) בייעוד חקלאי. זמינות יחידות הדיור במצב המאושר, בהתאם להוראות תוכנית הצ/122 הקובעות רף מינימלי של 450 מ״ר להקמת יח״ד אחת, ו-750 מ״ר להקמת 2 יח״ד. מאחר שהשטח ביעוד מגורים עומד על 623 מ״ר בלבד, הזמינות התכנונית כיום היא ליחידת דיור אחת בלבד.
- פוטנציאל ל- 2 יח״ד – הוספת יח״ד שנייה עורפית על גבי שטח המגורים (623 מ״ר) מצריכה תוכנית מפורטת נקודתית. הליך זה כרוך בדחייה ממוצעת של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.
- פוטנציאל ל- 3 יח״ד – אין היתכנות או פוטנציאל סביר לניצול 3 יח״ד בחלקה. שמאי המשיבה מסתמך על תכנית המתאר הכוללנית המופקדת, לפיה הצפיפות באזור הוותיק תעמוד על 3 יח״ד לדונם נטו. אולם, התוכנית קובעת מפורשות כי מדובר ב״ייעוד מוכלל״ שנועד לשקף מגוון שימושים שכיחים (לרבות שצ״פ, דרכים ותשתיות) ומיקומם המדויק ייקבע רק בתוכנית מפורטת.
- דרישת המועצה המקומית לרצועת חיץ (שצ״פ/שפ״פ) – במסגרת פגישה רשמית עם מהנדס המועצה המקומית אבן יהודה, נמסר מפורשות כי השטחים החקלאיים בחלק הדרומי מיועדים לשמש כרצועת חיץ לא בנויה (בייעוד שצ״פ או שפ״פ), בין שטחי המגורים לבין מתחם התעסוקה המתוכנן מדרום לחלקה (מעבר לכביש הקיים). מדיניות זו מוכחת באמצעות 3 תכניות מפורטות שאושרו בשנים האחרונות ביישוב, שבהן דרשה הוועדה באופן עקבי רצועות חיץ מול אזורי תעסוקה.
- מפגעים סביבתיים והפקעות עתידיות – מדרום לחלקה מתוכנן מתחם ״חנה וסע״ יישובי רחב היקף, והכביש האחורי עתיד להפוך לעורק תחבורה סואן. קיימת סבירות גבוהה מאוד להפקעת חלקים מהשטח החקלאי לצורך הרחבת הכביש או בניית שביל אופניים המסומן בתכנית, לצד מגבלות קווי בניין מחמירות, השוללות לחלוטין היתכנות של בנייה למגורים בחלק זה.
- אי קידום תכנון נקודתי – בבירור מול היועץ המשפטי של ועדה מרחבית ״שרונים״ עלה כי כל עוד לא תאושר סופית תכנית המתאר הכוללנית, לא יקודמו תוכניות מפורטות בשטחים החקלאיים, וכאשר יקודמו, הן יבוצעו רק במסגרת תכנון כולל לכלל הסביבה ולא כתכנון נקודתי ומבודד.
גם אם היה פוטנציאל ל-3 יח״ד, מדובר בהליך הכרוך בדחייה קיצונית, לפחות 5 שנים לאישור תוכנית המתאר הכוללנית ועוד כ-3 שנים לתוכנית מפורטת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- התאמה לעסקת המכר בנכס – נערכה עסקת מכר בנכס הנדון בסך של 6,100,000 ₪. קביעת שמאי המשיבה כי שווי הנכס עומד על כ-11,000,000 ₪, אינו מראה קורלציה לנכס הנישום.
- ניתוח שווי למ"ר – עסקות ההשוואה נבדקו מול היתרי הבנייה ונקבע שווי בסיס של 12,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה מבוסס על הצד המחמיר, ובתרחיש של ניצול צפוף ל-3 יח"ד הופחת השווי ל-11,500 ₪ למ"ר מבונה בשל השפעות הצפיפות.

בהכרעה בהשגה ראשונה ברחוב ותיקים 51, המהווה חלקה טובה יותר, צמודה למגורים ובצמידות לשכונה חדשה עם רמת תשתיות גבוהה, נקבע 11,717 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

על כן, לאור מיקום הנכס הנישום, יש לשקול אף להוריד את השווי שנקבע בשומתנו.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- שטח הנישום – מתבססים על הזמנת עבודה של רמ"י, גם בדף המידע מדובר על שטח גדול יותר 1,200 מ"ר.
- זכויות הבניה – החלק העורפי של החלקה הוגדר כחלק חקלאי אבל בהתאם להסבר בדף מידע התכנוני, הוא חלק בלתי נפרד מהנכס. חצר שניתן להשתמש בה. ולכן, לא רואים אותה כשטח חקלאי לגידולים אלא חצר למגורים, וכך גם בפועל.
- פוטנציאל – בהתאם לתכנית מתאר וכחלק ממנגנון ההפרשה של שטחי ציבור, הולכים להגדיל את זכויות הבניה, ובשכונות הוותיקות, הזכויות כוללות 3 יח"ד/דונם. לכן, קיים פוטנציאל תיאורטי לתוספת יח"ד. זהו מגרש נדיר, הכולל שטח גדול, נמצא בסמוך לשטחים פתוחים והוא לא קרוב לקיר האקוסטי. אין לו מטרדים, לא של שכנים, לא בניינים חדשים וגבוהים. אבן יהודה מהווה את אחד היישובים הכי יקרים בסביבה.
- עסקות השוואה – בחלק המערבי של השכונה החדשה, נמכרים בתים בסך 7/8 מיליון ₪ על מגרשים של 250 מ"ר. עסקה מס"ד 2 בחוות דעתי (7793/191) נמכרה תמורת 8.5 מיליון ₪, לפני תשלומים לרמ"י. מגרשים של 250 מ"ר נמכרים ב- 4 מיליון ₪.
- נכס סמוך – יש היתר של הבית השכן, בה תכסית הבניה 204 מ"ר (מדובר על מגרש צר וארוך) יש אופציה לחלק ל-2 יח"ד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כבסיס לגביית תשלום בגין העברת בעלות, בנכס הידוע כתת חלקה 2, חלקה 210 בגוש 7793 וזאת בהתאם לחלופות שהוגדרו בשומת המשיבה.

עיקר המחלוקת נוגעת להיקף זכויות הבנייה המאושרות/הזמינות. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי קיימות 2 יח״ד זמינות, ואילו שמאי המשיגים קבע כי הזכויות המאושרות מאפשרות הקמת 1 יח״ד בלבד.

מבדיקה שערכתי מול הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים ומעיון בהיתר בניה לתת חלקה 1 (הצמודה לנכס הנישום), עולה כי זכויות הבניה המאושרות עבור השטח ביעוד למגורים, מאפשרות הקמת יח״ד אחת.

לפיכך, נקודת המוצא לתחשיב במסגרת חלופה מס׳ 2 תיגזר מהמצב התכנוני המאושר הכולל יחידת דיור אחת, ואילו הרכיב הרעיוני של הפוטנציאל התכנוני יחושב לפי 3 יח״ד, תוך החלת מקדם דחייה ומימוש.

לצורך מציאת שווי הקרקע אימצתי את גישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקות מכר של מגרשים בשכונת ״שדות״ הסמוכה, תוך דחיית גישת החילוץ מנכסים בנויים בשכונת ״ותיקים״. בחירה זו נובעת מהעדיפות המתודולוגית של השוואה ישירה לקרקע ריקה ובהתחשב בחוסר הוודאות הקיים בעסקות בשכונת ״ותיקים״ באשר להיקף זכויות הבנייה ומצבם הפיזי של המבנים במועד המכר. נתוני המכר משכונת ״שדות״ מתייחסים למגרשים בבעלות פרטית, בעלי זכויות בנייה ידועות, ולפיכך, מהווים אינדיקציה מהימנה וודאית יותר לשווי השוק, תוך ביצוע התאמות נדרשות בגין מיקום ורמת פיתוח.

הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין שטח הנכס, פוטנציאל תכנוני ומסקנת השווי בחלופות השומה. התייחסותי למחלוקות מובאת בפרק עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בפועל הנכס כולל מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.1.

10.2.2. טענות משפטיות:

בדיון שנערך ביום 04/06/2026, העלה שמאי המשיגים כי קיימת השגה משפטית ביחס לשטח המגרש וביחס לדרישת התשלום. יובהר, כי טענות אלו אינן טענות שמאיות ולכן לא יובהרו במסגרת הליך זה. שטח הנכס הינו בהתאם לשומת המשיבה. הליך השגה זה נועד לבירור סוגיות שמאיות בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. <u>חלופה מס' 1:</u>

שטחי הבניה בחלופה זו בהתאם לשומת המשיבה. מקובלת עלי עמדת הצדדים, לפיה התועלת הכלכלית הנובעת מהחלק "החקלאי" דומה לתועלת מיתרת החצר. לפיכך, מצאתי לנכון לאמץ את מנגנון ההתאמה שהוצג, במסגרתו לשטח החצר הצמודה נלקח מקדם אקו' של 0.25, ואילו ליתרת שטח החצר (מעבר ל-500 מ"ר) יושם מקדם אקו' של 0.20.

10.2.4. <u>התאמה לפרטיות:</u>

הובאה בחשבון התאמה לפרטיות בשיעור 10% ביחס לעסקות ההשוואה, מאחר שמדובר על יח"ד על שטח מגרש נרחב.

10.2.5. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

הערכת הפוטנציאל התכנוני התבססה על הוראות ועקרונות תכנית בהכנה מס' 457-0497610, אשר מגדירה את מגמות התכנון העתידיות באבן יהודה. הואיל ומדובר בתכנית המצויה בשלבי הכנה בלבד ולא אושרה עדיין למתן תוקף, רכיב הפוטנציאל אינו מבטא זכויות מוקנות אלא ציפייה תכנונית בלבד. מבין הוראות התכנית, נקבעה צפיפות מירבית של 3 יח"ד לדונם בבנייה צמודת קרקע. לפיכך, בתחשיבי הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת 2 יח"ד (ובסה"כ 3 יח"ד), תוך ביצוע דחייה מהמשקפת את פרק הזמן הנדרש להשלמת הליכי התכנון, הרישוי ואישור התכנית המפורטת.

שטחי הבניה ליח"ד הפוטנציאליות הובאו בדומה לזכויות הבניה בשכונת שדות, המהווה שכונה חדשה התואמת את מגמות התכנון של המועצה.

לצורך מימוש הפוטנציאל ולצורך קידום ואישור תכנית מפורטת, הובאה בחשבון דחיה למשך 5 שנים בשיעור היוון 6%.

10.2.6. <u>מקדם התאמה לצמידות לאזור תעסוקה מתוכנן ויח"ד עורפיות:</u>

שמאי המשיגים טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין צמידות לאזור תעסוקה מתוכנן. השמאי מפנה למתחם מס' 9 בתכנית הכוללנית המצויה בשלבי הפקדה, מדרום לשטח הנכס הנישום. בהתאם להוראות התכנית, שטח זה מיועד לתעסוקה, מסחר ולחניון "חנה וסע". לאור זאת ובהנחה כי הקרבה תכלול מטרדי רעש, הובא בחשבון ליח"ד השלישית, הפחתה של 10% בשל עורפיות וקרבה לאזור התעסוקה. ליח"ד השניה, שאמורה להיות מושפעת בצורה מועטה מהקרבה לאזור התעסוקה, הובאה בחשבון הפחתה של 5%.

10.2.7. <u>עסקה בנכס עצמו:</u>

על אף שבחנתי את העסקה שדווחה בנכס הנישום מחודש פברואר 2025 בתמורה ל-6.1 מיליון ₪ (המתייחסת לפי חוזה החכירה ל-1 יח"ד וזכויות מוגבלות ביחס לתב"ע המאושרת), הוחלט שלא להתבסס עליה לגזירת השווי. זאת מאחר שחוזה המכר לא הועבר לעיוני ולא ניתן לדעת על מי מהצדדים הוטלו, בין היתר, התשלומים לרמ"י.

10.2.8. <u>מקדם התאמה למיקום משכונת "שדות":</u>

הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 10%, המגלם את רמת הפיתוח, תשתיות וצביון השכונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.9. <u>מקדם התאמה לבעלות:</u>

עסקות ההשוואה בשכונת "שדות" כוללות בעלות פרטית עם מלוא זכויות הבניה ע"פ התב"ע. לאור זאת, אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.10. <u>הוצאות פיתוח ומע"מ:</u>

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח וכוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.
הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי כוללת מע"מ.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

ראה התייחסותי בפרק 10.1 לנתוני ההשואה מבתי מגורים משכונת ותיקים.

<u>להלן נתוני ההשוואה (מקור הנתונים: רשות המיסים):</u>

מס"ד	גו"ח	תאריך העסקה	שטח מגרש במ"ר	מחיר מוצהר
1	009228-0077	25/11/2025	258	₪ 3,875,000
2	009228-0035	21/10/2025	255	₪ 3,518,000
3	009228-0058	01/10/2024	250	₪ 3,750,000
4	009228-0112	04/06/2024	243	₪ 3,150,000
5	009228-0069	20/05/2024	250	₪ 3,700,000
6	09228-0072/1	09/04/2024	286	₪ 3,412,292
7	009228-0058	28/01/2024	250	₪ 3,675,000
מתקבל ממוצע לשטח מגרש של 256 מ"ר:			256	**₪ 3,582,899**
מ"ר מבונה אקו'				270.86
התאמה לשכונה/מיקום				0.9
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם מיקום				**₪ 11,905**

<u>ניתוח נתוני השוואה:</u>

ניתוח זכויות בניה לפי תב"ע הצ/1-267/1 א'			
ניתוח עבור מגרש ממוצע (מ"ר)		**256**	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
עיקרי	160	1	160
חדר גג	15	1	15
מרתף	102.4	0.4	40.96
ממ"ד	12	1	12
מחסן	6	0.5	3
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	138.6	0.25	34.65
סה"כ שטח מבונה אקו'			**270.86**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. <u>תחשיבי השומה</u>:

חלופה מס' 1 - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
שטח מגרש במ"ר			1,029
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
מבני עזר	75.48	0.5	37.7
חצר עד 500 מ"ר	252.52	0.25	63.13
יתרת חצר	529	0.2	105.8
סה"כ שטח מבונה אקו'			378.63
מקדם התאמה לפרטיות			1.1
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מתואם			416.5
שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ 11,905
סה"כ כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 4,958,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה מס' 2 - שווי זכות הבעלות לפי תכניות מאושרות (תב"ע) + פוטנציאל			
שטח מגרש במ"ר			1,029
שטח בייעוד מגורים א' (בהתאם לשומת המשיבה)			610.5
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.4	40.00
מרתף שולי (לפי שטח תכסית 30%)	83.15	0.3	24.95
עיקרי	244.2	1	244.2
מבני עזר	30.53	0.5	15.265
חצר עד 500 מ"ר	225.27	0.25	56.32
יתרת חצר	529	0.2	105.8
סה"כ שטח מבונה אקו' לפני התאמות			486.54
מקדם התאמה לפרטיות			1.1
סה"כ שטח מבונה אקו' לפי **תכניות מאושרות (תב"ע)** [A], לאחר התאמות			**535.19**
סה"כ שטח מבונה אקו' לפי **פוטנציאל** [B], לפני דחייה למימוש			800.9
הפרש שטח מבונה [B-A]			265.7
דחייה למימוש - 5 שנים בשיעור היוון 6%			0.7473
הפרש שטח מבונה לאחר דחייה [C]			**198.6**
סה"כ שטח מבונה לפי תכניות מאושרות + פוטציאל [A+C]			**733.8**
שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ 11,905
סה"כ כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 8,736,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב עזר פוטנציאל ל-3 יח"ד			
יח"ד 1			
שטח מגרש מיוחס ליח"ד			300
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
עיקרי	160	1	160
חדר גג	15	1	15
מרתף	100	0.4	40
ממ"ד	12	1	12
מחסן	6	0.5	3
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	165	0.25	41.25
סה"כ שטח מבונה אקו' - יח"ד 1			**276.5**
יח"ד 2			
שטח מגרש מיוחס ליח"ד			300
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
עיקרי	160	1	160
חדר גג	15	1	15
מרתף	100	0.4	40
ממ"ד	12	1	12
מחסן	6	0.5	3
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	165	0.25	41.25
סה"כ שטח מבונה אקו'			276.5
מקדם התאמה ליח"ד עורפית			0.95
סה"כ שטח מבונה אקו' מתואם - יח"ד 2			**262.675**
יח"ד 3			
שטח מגרש מיוחס ליח"ד			300
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
עיקרי	160	1	160
חדר גג	15	1	15
מרתף	100	0.4	40
ממ"ד	12	1	12
מחסן	6	0.5	3
חניה מקורה	15	0.35	5.25
חצר	165	0.25	41.25
סה"כ שטח מבונה אקו' לפני התאמות			276.5
מקדם התאמה ליח"ד עורפית וקרבה לאזור תעסוקה.			0.9
סה"כ שטח מבונה אקו' מתואם - יח"ד 3			**248.85**
שביל גישה	129	0.1	12.9
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**800.925**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בהתאם לחלופות השומה, הינו כדלהלן:

חלופה	שווי במספרים	שווי במילים
1	₪ 4,958,000	ארבעה מיליון תשע מאות חמישים ושמונה אלף ₪
2	₪ 8,736,000	שמונה מיליון שבע מאות שלושים וששה אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

לימור אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

מר אביאל שוהם, יועץ לשמאי מרחב – מחוז מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית