תאריך עברי	:	יג' תמוז תשפ"ו
תאריך לועזי	:	28 יוני 2026
מס' חוזה רמ"י	:	900318076
מס' הזמנת שומה רמ"י	:	4044843, 4044841
מספרנו (אופק)	:	52727

לכבוד:

מר גיא רוזוב	מר אייל רהב	מר אשר הרמן
צוות קידום עסקות חקלאי – רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
guyr@land.gov.il	eyal@eyalrahav.co.il	dorhe@hotmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 6145 חלקה 764, רחוב הרא"ה 204, רמת גן:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהתקבלה ביום 9.12.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי שימוש שלא כדין בהתאם לחלופות השומה כלהלן;

חלופה מס' 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות (מועדון נוער).

חלופה מס' 2: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי בקשה לשימוש חורג (גן ילדים).

חלופה מס' 3: אומדן שווי זכויות הבעלות לכלל השטח בשימוש למועדון נוער וגן ילדים.

1.2. השומות מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר איל רהב, ביום 24.03.2025 (להלן: "**המשיבה**"); ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומות שמאי המקרקעין, מר אשר הרמן, מיום 21.09.2025 (להלן: "**המשיג/ה**").

1.3. בתאריך 23.03.2026 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26.03.2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23.04.2026.

1.4. בתאריך 30.03.2026 העביר שמאי המשיבה את היתר הבניה בנכס הנדון.

1.5. בתאריך 14.04.2026 העביר שמאי המשיגה את התייחסותו לתקציר הדיון בצירוף אישור מעיריית רמת גן על שימוש הנכס כגן עירוני ממלכתי דתי.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. נתוני זיהוי:

גוש/ חלקה:	6145 / 764		
חלופה:	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3
מהות הנכס:	ציבורי- מועדון נוער[2]	ציבורי - גן ילדים	ציבורי - מועדון נוער/גן ילדים
שטח הקרקע[3]	575 מ"ר		
מיקום:	רחוב הרא"ה 204, רמת גן		

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ כולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

חלופה 1 – 24.03.2025, 1.01.2018-1.01.2025

חלופה 2 – 24.03.2025.

חלופה 3 – 1.01.2018-1.01.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.06.2026, ע"י תומר כהן, מתמחה ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

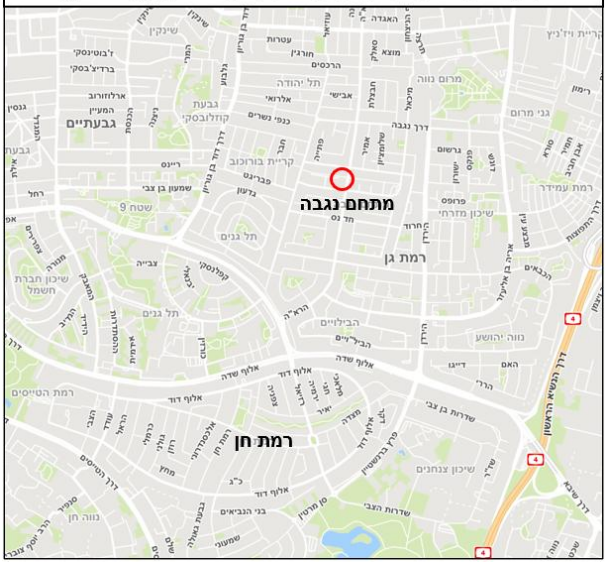
העיר רמת גן מהווה את אחת הערים המרכזיות בסובב תל אביב.

שכונת נגבה ממוקמת בלב העיר רמת גן, ונחשבת לאחת השכונות הוותיקות והמרכזיות.

במקור, אופי הבינוי בשכונה כלל בנייני שיכונים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בתים פרטיים. כיום, בשל התחדשות עירונית אינטנסיבית בשכונה תחת בניינים אלה מוקמים בנייני מגורים חדישים בני 10 קומות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

מיקום מושא השומה על גבי מפת הסביבה (govmap)



[2] בהתאם לחוזה חכירה ללא תאריך חתימה.

[3] שמאיי הצדדים ערכו את השומה לפי שטח חלקה של 485 מ"ר, בניכוי הפקעה עתידית בהתאם לתב"ע רג/340 בשטח 90 מ"ר. בבדיקה מול מזמין השומה הובהר כי יש לאמוד את השווי בהתאם לזכויות החוזיות והזמנת השומה, קרי, 575 מ"ר.

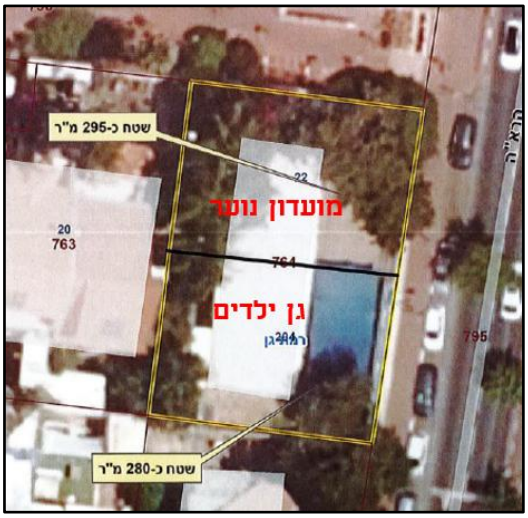
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. הנכס:

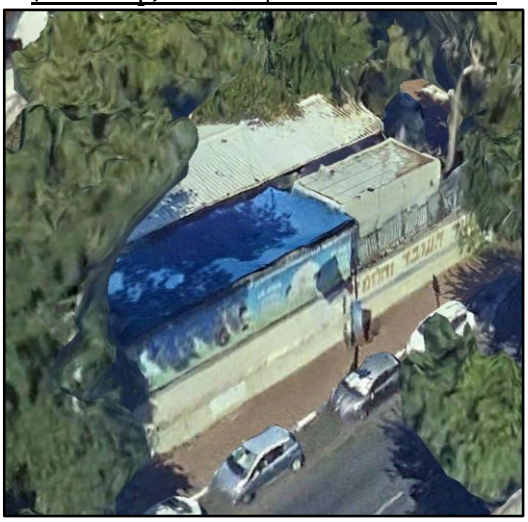
מושא השומה מהווה קרקע בשטח 575 מ"ר למטרת מבנה ציבור. צורתו רגולרית דמוית מלבן, גבולותיו: צפון – שצ"פ המהווה דרך גישה להולכי רגל ממנו מתבצעת הגישה לחלקה, מזרח – חזית לרחוב הרא"ה, דרום – בית מגורים ותיק, מערב - בניין מגורים ותיק.

בהתאם לתשריט רמ"י, המבנה מחולק ל-2 מתחמים; חלק צפוני בשטח 295 מ"ר בשימוש "הנוער העובד והלומד" וחלק דרומי בשטח 280 מ"ר בשימוש גן ילדים.

תשריט רמ"י בחלוקה לשימושים[4]



מושא השומה מכיוון דר'-מז' (GovMap)



תמונה מיום הביקור בנכס



[4] הרישום מועדון נוער/גן ילדים אינו במקור והוסף ע"י החת"מ בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) תל אביב - יפו לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 1.06.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6145 חלקה 764.
שטח רשום:	575 מ"ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות:	"עמלנו" חברה בעלת נכסי הפועלים ברמת גן בע"מ, בשלמות
הערות:	אנגלית עד 31.03.1948. המספר הישן של החלקה 697.

7.2 חוזה חכירה:

להלן עיקרי חוזה חכירה ללא תאריך חתימה בין קרן קימת לישראל (המחכיר) לבין "עמלנו" חברת בעלת נכסי הפועלים ברמת גן בע"מ (החוכר), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש 6145 חלקה 764
שטח:	575 מ"ר
מטרת החכירה:	מועדון נוער
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 1.04.1951 ועד ליום 31.03.2000. לחוכר הזכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים נוספות.

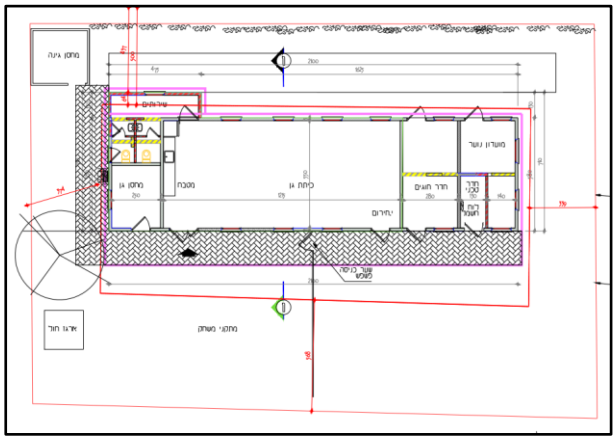
8. מצב תכנוני:

לא רלוונטי לאור מטרת השומה.

9. רישוי:

- אותרה באתר הוועדה המקומית בקשה מס' 202400109 במסגרתה מבוקש שימוש חורג ל-10 שנים מהיתר למועדון נוער לגן ילדים ותוספת בניה.

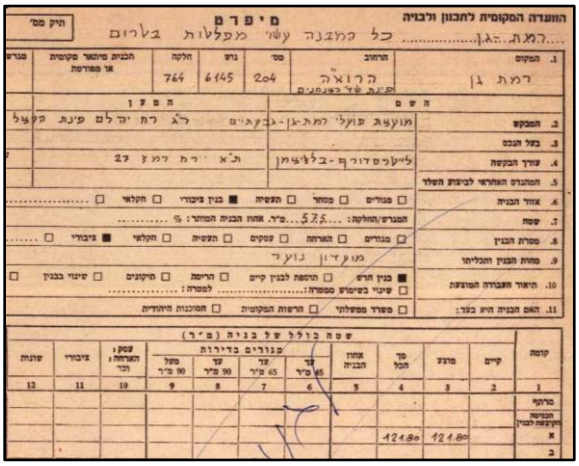
מצ"ב חלק מתשריט הבקשה:

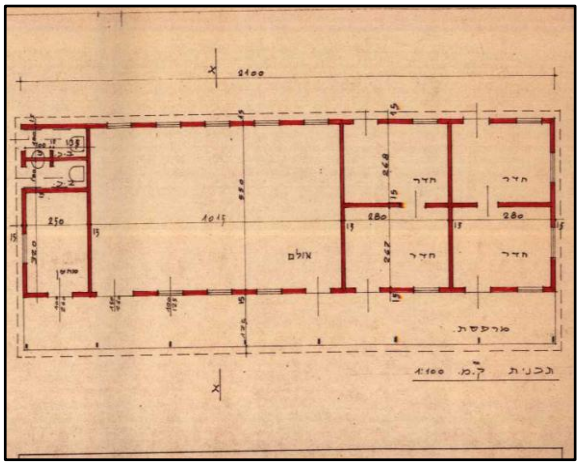


- הועבר לעיוני היתר בניה מיום 20.12.1970 שמטרתו הריסת צריף קיים ובניית מועדון נוער. סה"כ שטח מבוקש 121.8 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן חלקים רלוונטיים מהיתר הבניה:





10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ**, כפי שנקבע בשומות הצדדים[5]:

מס' חלופה	מועד קובע	משיבה	משיגה
1	24.03.2025	₪ 2,098,000	₪ 1,656,000
	1.01.2025	₪ 2,086,000	₪ 1,647,100
	1.01.2024	₪ 2,130,000	₪ 1,681,500
	1.01.2023	₪ 1,878,000	₪ 1,482,300
	1.01.2022	₪ 1,697,000	₪ 1,340,000
	1.01.2021	₪ 1,516,000	₪ 1,196,600
	1.01.2020	₪ 1,508,000	₪ 1,190,700
	1.01.2019	₪ 1,494,000	₪ 1,179,200
	1.01.2018	₪ 1,412,000	₪ 1,114,500
2	24.03.2025	₪ 2,707,000	₪ 1,656,000
3	1.01.2025	₪ 2,395,000	₪ 1,647,100
	1.01.2024	₪ 2,445,000	₪ 1,681,500
	1.01.2023	₪ 2,155,000	₪ 1,482,300
	1.01.2022	₪ 1,948,000	₪ 1,340,000
	1.01.2021	₪ 1,740,000	₪ 1,196,600
	1.01.2020	₪ 1,731,000	₪ 1,190,700
	1.01.2019	₪ 1,714,000	₪ 1,179,200
	1.01.2018	₪ 1,620,000	₪ 1,114,500

[5] שומות הצדדים נערכו לחלקה בשטח 485 מ"ר לאחר הפקעה של 90 מ"ר בהתאם לדף מידע תכנוני מהוועדה המקומית. בשומת המשיבה ערכי השווי כוללים מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. סיכום שומת המשיבה:

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לקביעת ערכי הבסיס, מסתמך שמאי המשיבה על פרק ב' לקווים המנחים תוך שימוש בגישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מהשכונות נווה יהושע, רמת חן ושיכון צנחנים, למגרשי מגורים צ"ק ריקים בשילוב בתי מגורים צ"ק תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות לבעלות, מיקום וזמן, כלהלן;

מס"ד	סוג עסקה	גו"ח	תאריך מכר	שטח מגרש	תמורה מתואמת לבעלות	שטח בנוי	תרומת מחוברים	רווח יזמי	יתרה לקרקע
מועד קובע 2025									
1	קרקע	6179/323	27/08/2024	344	₪ 6,185,567				₪ 6,185,567
2	בנוי	6179/238	10/01/2024	337	₪ 7,525,773	199	₪ 897,480	5%	₪ 6,269,923
3	קרקע	6143/386	27/10/2023	376	₪ 5,727,376				
4	בנוי	6143/429	03/07/2023	303	₪ 6,597,938	235	₪ 1,057,500		₪ 5,540,438
מועד קובע 2024									
5	בנוי	6179/238	10/01/2024	337	₪ 7,525,773	199	₪ 897,480	5%	₪ 6,269,923
6	קרקע	6143/619	28/05/2023	303	₪ 6,443,299				
7	בנוי	6180/359	10/01/2023	227	₪ 4,900,000	148	₪ 592,000	4%	₪ 4,119,538
מועד קובע 2023									
8	קרקע	6143/619	28/05/2023	303	₪ 6,443,299				₪ 6,443,299
9	בנוי	6180/359	10/01/2023	227	₪ 4,900,000	148	₪ 592,000	4%	₪ 4,119,538
10	קרקע	6143/459	13/12/2021	501	₪ 7,886,598				₪ 7,886,598
11	קרקע	6143/888	31/10/2021	509	₪ 6,340,206				₪ 6,340,206
12	קרקע	6143/326	18/10/2021	503	₪ 8,144,330				₪ 8,144,330
13	קרקע	6143/989	19/08/2021	754	₪ 10,622,506				₪ 10,622,506
מועד קובע 2022									
14	קרקע	6143/459	13/12/2021	501	₪ 7,886,598				₪ 7,886,598
15	קרקע	6143/888	31/10/2021	509	₪ 6,340,206				₪ 6,340,206
16	קרקע	6143/326	18/10/2021	503	₪ 8,144,330				₪ 8,144,330
17	קרקע	6143/989	19/08/2021	754	₪ 10,622,506				₪ 10,622,506
18	קרקע	6143/317	23/05/2021	500	₪ 7,577,320				₪ 7,577,320
19	קרקע	6179/375	06/05/2021	344	₪ 4,000,000				₪ 4,000,000
20	קרקע	6143/139	31/01/2021	504	₪ 6,701,031				₪ 6,701,031
מועד קובע 2021									
21	בנוי	6144/174	22/12/2020	251	₪ 6,300,000	321	₪ 2,247,000	5%	₪ 3,753,000
22	קרקע	6179/356	23/08/2020	416	₪ 4,123,711				₪ 4,123,711
23	קרקע	6179/331	18/08/2020	309	₪ 3,711,340				₪ 3,711,340
24	בנוי	6144/45	05/08/2020	251	₪ 4,948,454	207	₪ 1,242,600	3%	₪ 3,561,724
25	בנוי	6143/604	16/07/2020	252	₪ 4,250,000	125	₪ 687,500	2%	₪ 3,479,167
26	קרקע	6179/411	06/07/2020	500	₪ 6,082,474				₪ 6,082,474
27	קרקע	6179/379	21/06/2020	357	₪ 3,711,340				₪ 3,711,340
מועד קובע 2020									
28	קרקע	6144/158	05/08/2019	257	₪ 3,600,000				₪ 3,600,000
29	קרקע	6143/567	15/04/2019	303	₪ 4,639,175				₪ 4,639,175
30	בנוי	6156/176	08/11/2018	329	₪ 5,257,732	200	₪ 1,100,000	4%	₪ 3,955,511
מועד קובע 2019									
31	קרקע	6143/722	31/10/2018	274	₪ 3,505,155				₪ 3,505,155
32	בנוי	6180/211	05/07/2018	250	₪ 4,381,443	125	₪ 689,645	3%	₪ 3,564,183
33	בנוי	6144/50	19/11/2017	376	₪ 7,938,144	383	₪ 2,298,000	5%	₪ 5,262,137
מועד קובע 2018									
34	קרקע	6143/722	31/10/2018	274	₪ 3,505,155				₪ 3,505,155
35	בנוי	6180/211	05/07/2018	250	₪ 4,381,443	125	₪ 689,645	3%	₪ 3,564,183
36	בנוי	6144/50	19/11/2017	376	₪ 7,938,144	383	₪ 2,298,000	5%	₪ 5,262,137
37	בנוי	6156/175	28/03/2017	664	₪ 8,350,515	200	₪ 1,100,000	3%	₪ 7,007,297

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס"ד	יתרה לקרקע	שטח אקו'	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	₪ 6,185,567	320	0.90	1.009	₪ 17,573
2	₪ 6,269,923	385	0.90	1.024	₪ 15,027
3	₪ 5,727,376	423	0.90	1.030	₪ 12,561
4	₪ 5,540,438	352	0.90	1.038	₪ 14,710
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 24/03/2025 [6]					**₪ 15,050**
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 01/01/2025					**₪ 14,968**
5	₪ 6,269,923	385	0.90	0.999	₪ 14,660
6	₪ 6,443,299	352	0.90	1.015	₪ 16,734
7	₪ 4,119,538	278	0.95	1.024	₪ 14,447
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2024					**₪ 15,280**
8	₪ 6,443,299	352	0.90	0.990	₪ 16,322
9	₪ 4,119,538	278	0.95	0.999	₪ 14,094
10	₪ 7,886,598	544	0.90	1.026	₪ 13,394
11	₪ 6,340,206	552	0.90	1.029	₪ 10,647
12	₪ 8,144,330	546	0.90	1.030	₪ 13,834
13	₪ 10,622,506	789	0.90	1.034	₪ 12,527
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2023					**₪ 13,470**
14	₪ 7,886,598	544	0.90	1.001	₪ 13,068
15	₪ 6,340,206	552	0.90	1.004	₪ 10,388
16	₪ 8,144,330	546	0.90	1.005	₪ 13,498
17	₪ 10,622,506	789	0.90	1.009	₪ 12,225
18	₪ 7,577,320	543	0.90	1.015	₪ 12,753
19	₪ 4,000,000	320	0.90	1.016	₪ 11,451
20	₪ 6,701,031	547	0.90	1.023	₪ 11,283
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2022					**₪ 12,177**
21	₪ 3,753,000	301	0.90	1.001	₪ 11,215
22	₪ 4,123,711	385	0.90	1.009	₪ 9,731
23	₪ 3,711,340	288	0.90	1.009	₪ 11,713
24	₪ 3,561,724	301	0.90	1.010	₪ 10,745
25	₪ 3,479,167	302	0.90	1.012	₪ 10,477
26	₪ 6,082,474	461	0.90	1.012	₪ 12,022
27	₪ 3,711,340	331	0.90	1.013	₪ 10,215
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2021					**₪ 10,874**
28	₪ 3,600,000	307	0.90	1.010	₪ 10,655
29	₪ 4,639,175	352	0.90	1.018	₪ 12,080
30	₪ 3,955,511	377	0.90	1.029	₪ 9,726
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2020					**₪ 10,820**
31	₪ 3,505,155	324	0.90	1.004	₪ 9,788
32	₪ 3,564,183	300	0.90	1.012	₪ 10,827
33	₪ 5,262,137	422	0.90	1.028	₪ 11,532
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2019					**₪ 10,716**
34	₪ 3,505,155	324	0.90	0.979	₪ 9,544
35	₪ 3,564,183	300	0.90	0.987	₪ 10,560
36	₪ 5,262,137	422	0.90	1.003	₪ 11,252
37	₪ 7,007,297	702	0.90	1.019	₪ 9,156
שווי מ"ר מבונה ממוצע למועד קובע 2018					**₪ 10,128**

[6] לקביעת שווי בשני המועדים לשנת 2025, נותחו אותן עסקאות תוך מתן התאמות שונות לזמן. הטבלה הנ"ל מציגה את הניתוח למועד קובע ינואר 2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- חלופה 3 :

שטח החצר לאחר ההפקעה נקבע בהתאם לחלוקת השטחים בהתאם לתשריט רמ"י ובאותו יחס משטח החלקה המקורית (51% מועדון נוער, 49% גן ילדים).

- הובאו בחשבון מקדמי התאמה למבנה ציבור, כמפורט :

מועדון נוער – מקדם משוקלל של 0.56 : מקדם סחירות וגמישות שימושים בשיעור 0.8 ; מקדם אינטנסיביות שימוש בשיעור 0.7.

גן ילדים – מקדם משוקלל של 0.7225 : מקדם סחירות וגמישות שימושים בשיעור 0.85 ; מקדם אינטנסיביות שימוש בשיעור 0.85.

- הובא בחשבון שטח אקו' כמפורט :

<u>חלופה מס' 1</u> **אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל שימוש שלא כדין לפי זכויות חוזיות – מועדון נוער**			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	121.8	1	121.8
חצר	363.2	0.35	127.12
סה"כ שטח אקו'			**248.92**
בהתאמה למועדון נוער (0.56)			**139.4**

<u>חלופה מס' 2</u> **אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי בקשה לשימוש חורג – גן ילדים**			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	121.8	1	121.8
חצר	363.2	0.35	127.12
סה"כ שטח אקו'			**248.92**
בהתאמה לגן ילדים (0.7225)			**179.85**

<u>חלופה מס' 3</u> **אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל (כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות) – מועדון נוער / גן ילדים**				
שימוש	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מועדון נוער	עיקרי	60.9	1	60.9
	חצר	188	0.35	65.8
	סה"כ שטח אקו'			126.7
	בהתאמה למועדון נוער (0.56)			**70.952**
גן ילדים	עיקרי	60.9	1	60.9
	חצר	175	0.35	61.25
	סה"כ שטח אקו'			122.15
	בהתאמה לגן ילדים (0.7225)			**88.25**
	סה"כ שטח אקו'			**160**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. תחשיב השומה:

מס' חלופה	מועד קובע	שטח אקו' מתואם למבנה ציבור	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי הקרקע, במעוגל
1	24.03.2025	139.4	₪ 15,050	₪ 2,098,000
	1.01.2025		₪ 14,968	₪ 2,086,000
	1.01.2024		₪ 15,280	₪ 2,130,000
	1.01.2023		₪ 13,470	₪ 1,878,000
	1.01.2022		₪ 12,177	₪ 1,697,000
	1.01.2021		₪ 10,874	₪ 1,516,000
	1.01.2020		₪ 10,820	₪ 1,508,000
	1.01.2019		₪ 10,716	₪ 1,494,000
	1.01.2018		₪ 10,128	₪ 1,412,000
2	24.03.2025	179.8	₪ 15,050	₪ 2,707,000
3	1.01.2025	160	₪ 14,968	₪ 2,395,000
	1.01.2024		₪ 15,280	₪ 2,445,000
	1.01.2023		₪ 13,470	₪ 2,155,000
	1.01.2022		₪ 12,177	₪ 1,948,000
	1.01.2021		₪ 10,874	₪ 1,740,000
	1.01.2020		₪ 10,820	₪ 1,731,000
	1.01.2019		₪ 10,716	₪ 1,714,000
	1.01.2018		₪ 10,128	₪ 1,620,000

10.3. סיכום שומת המשיגה:

10.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגה התבסס על פרק ב' לקווים המנחים בגישת ההשוואה העקיפה, בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בבנייה רוויה מרחוב הרא"ה לקביעת ערך בסיס לשנת 2025, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות למבנה ציבור ומתן התאמה לינארית לזמן למועדים השונים, כדלקמן;

נותחו 16 עסקאות מכר מהשנים 2024-2025 לדירות מגורים בבנייה רוויה בשטח ממוצע של 96 מ"ר מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך ₪ 33,600 לשנת 2025.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך בהתאם לאומדן עלויות בניה יוני 2025 של לשכת שמאי המקרקעין:

שווי מ"ר בנוי		₪ 33,600
בניכוי מע"מ 17%	- ₪ 4,880	₪ 28,720
בניכוי רווח יזמי 18%	- ₪ 4,380	₪ 24,340
בניכוי עלות בניה[7]	- ₪ 12,655	₪ 11,685
שווי מ"ר מבונה למועד קובע 03/2025		**₪ 11,685**

[7] עלות בניה למ"ר עילי גבוה ברמת גן בהעמסת מרתף חניה בשטח 42 מ"ר למקום חניה ומרפסת בשטח 10 מ"ר בשיעור 30% מעלות בניה עילית, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הובא בחשבון שיעור השתנות לעומת 03/2025 בדומה לתחשיב בשומת רמ"י כלהלן;

שווי מ"ר מבונה בסיסי למועד 03/2025		11,685 ₪
מועד קובע	מקדם שינוי	שווי מ"ר מבונה
1.01.2025	0.9946	11,621 ₪
1.01.2024	1.0208	11,864 ₪
1.01.2023	0.8815	10,458 ₪
1.01.2022	0.9040	9,454 ₪
1.01.2021	0.8930	8,443 ₪
1.01.2020	0.9950	8,401 ₪
1.01.2019	0.9904	8,320 ₪
1.01.2018	0.9451	7,864 ₪

10.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- לקביעת מקדמי התאמה למבנה ציבור הוצגו 10 הכרעות בהשגה ראשונה, המביאות למקדם התאמה משוקלל של 0.67 למועדון נוער. הובא בחשבון כי בשל תכלית והגדרה זהה יש להביא מקדמי התאמה זהים לשני השימושים. לחילופין, הוצג תחשיב אלטרנטיבי בו מקדם התאמה משוקלל לגן ילדים יהיה בשיעור 0.7.
- הובא בחשבון מקדם אקו' לחצר בשיעור 0.25 בהלימה להכרעות בהשגה ראשונה.
- בחלופה 3, הובאה בחשבון חלוקה שווה בין השימושים השונים בהתאם לשימוש בפועל.
- תחשיב שטח אקו' כמפורט:

<u>חלופה מס' 1</u> **אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל שימוש שלא כדין לפי זכויות חוזיות – מועדון נוער**			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	121.8	1	121.8
חצר	363.2	0.25	90.8
סה"כ שטח אקו'			212.6
בהתאמה למועדון נוער (0.67)			**141.7**

<u>חלופה מס' 2</u> **אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי בקשה לשימוש חורג – גן ילדים**			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	121.8	1	121.8
חצר	363.2	0.25	90.8
סה"כ שטח אקו'			212.6
בהתאמה לגן ילדים (0.67)			**141.7**

<u>חלופה מס' 3</u> **אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל (כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות) – מועדון נוער / גן ילדים**				
שימוש	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מועדון נוער	עיקרי	60.9	1	60.9
	חצר	181.6	0.25	45.4
	סה"כ שטח אקו'			106.3
	בהתאמה למועדון נוער (0.67)			**71.2**
גן ילדים	עיקרי	60.9	1	60.9
	חצר	181.6	0.25	45.4
	סה"כ שטח אקו'			106.3
	בהתאמה לגן ילדים (0.67)			**71.2**
	סה"כ שטח אקו'			**142.4**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מס' חלופה	מועד קובע	שטח אקו' מתואם למבנה ציבור	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי הקרקע, במעוגל
1	24.03.2025	141.7	₪ 11,685	₪ 1,656,000
	1.01.2025		₪ 11,621	₪ 1,559,700
	1.01.2024		₪ 11,864	₪ 1,597,200
	1.01.2023		₪ 10,458	₪ 1,400,800
	1.01.2022		₪ 9,454	₪ 1,262,600
	1.01.2021		₪ 8,443	₪ 1,121,000
	1.01.2020		₪ 8,401	₪ 1,114,600
	1.01.2019		₪ 8,320	₪ 1,103,300
	1.01.2018		₪ 7,864	₪ 1,039,500
2	24.03.2025	141.7	₪ 11,685	₪ 1,656,000
3	1.01.2025	145	₪ 11,621	₪ 1,684,900
	1.01.2024		₪ 11,864	₪ 1,720,000
	1.01.2023		₪ 10,458	₪ 1,516,300
	1.01.2022		₪ 9,454	₪ 1,370,700
	1.01.2021		₪ 8,443	₪ 1,224,000
	1.01.2020		₪ 8,401	₪ 1,218,000
	1.01.2019		₪ 8,320	₪ 1,206,300
	1.01.2018		₪ 7,864	₪ 1,140,100

10.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 23.03.2026:

10.4.1. <u>טענות המשיגה:</u>

- <u>הגדרת השימוש לגן ילדים</u>

שמאי המשיבה מתייחס בחלופה 2 לגן ילדים כללי. מדובר שימוש מוגדר ויחיד לגן ילדים עירוני במסגרת חינוך חובה שאינו למטרות רווח, השונה מהותית מגן ילדים כללי בו קיימת גמישות שימושים רחבה יותר כגון פעוטון או שימושים אחרים. לכן, יש להקפיד ולדייק את השימוש לגן ילדים עירוני דתי ממלכתי לגילאי 3-4 במערכת חינוך חובה.

- <u>בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>

הקווים המנחים מציינים מפורשות שיש להתבסס על נתוני השוואה מהאזור של מושא השומה ולא מאזורים מרוחקים, לכן התבססתי על מסד עסקאות רחב מבניינים סמוכים לדירות בבנייה רוויה.

בניגוד אלי, שמאי המשיבה בחר בגישת ההשוואה העקיפה והתבסס על ניתוח בתי מגורים צמודי קרקע משכונת רמת חן השונה מהותית מרחוב הרא"ה המהווה רחוב ראשי וסואן ברמת גן כך שהתאמה של 10% אינה סבירה כלל.

אציין כי עלות בניה של 4,500 ₪ בה נקט שמאי המשיבה בחילוץ שווי הקרקע, נמוכה מאוד ביחס לבניה של צמודי קרקע בשכונת רמת חן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מקדם תועלת לחצר

בניתוח נתוני ההשוואה הביא שמאי המשיבה מקדם תועלת של 0.25 לחצר, אך בניתוח מושא השומה הביא בחשבון מקדם תועלת של 0.35 לחצר.

בשומתי הוצגו מספר הכרעות של האגף וועדת השגות בהן נקבעו מקדמי תועלת לחצר בטווח שנע בין 0.15-0.25, כך שלא ברור מדוע בחר שמאי המשיבה במקדם זה. לשיטתי יש להביא מקדם תועלת זהה הן בניתוח הנתונים והן במושא השומה של 0.25.

- מקדמי התאמה למבנה ציבור

גמישות שימושים: בשני השימושים קיימת מגבלה של שימוש יחיד, לכן יש לקבוע מקדם תועלת זהה בשני השימושים. מההכרעות שהצגתי עולה טווח של 0.75-0.85, לעומת שמאי המשיבה שהביא בחשבון מקדם 0.7.

אינטנסיביות שימוש: אני חושב שאינטנסיביות השימוש צריכה להיות זהה בשני המקרים ולכל היותר 0.83-0.85. מועדון נוער פעיל בשעות הצהרים-ערב במהלך ימי השבוע ובסופי השבוע אינטנסיביות השימוש גבוהה כיוון שהמועדון בשימוש כל היום. כמו כן, גן ילדים פעיל במהלך הבוקר-צהרים ללא שבתות וחגים.

- התאמה לזמן

אני מקבל את ההתאמה לזמן בה נקט שמאי המשיבה ובהתאמה לכך נקבע השווי לכל מועד.

10.4.2. טענות המשיבה:

- הגדרת השימוש לגן ילדים

הגדרת השימוש בשומתי נעשתה בהתאם להזמנת השומה מרשות מקרקעי ישראל, המגדירה שימוש לגן ילדים ללא הגדרה של שעות או גן עירייה/פרטי, לכן לא התייחסתי בשומתי למגבלה של שוכרים כאלה או אחרים.

- בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם

בשומתי, בחרתי להתבסס על בתים צמודי קרקע הדומים מבחינת הבינוי והשימוש בחצר. כיוון שאין בסביבת מושא השומה צמודי קרקע, התבססתי על הסביבה הקרובה ביותר תוך מתן התאמה למיקום כפי שראיתי לנכון.

עלות הבניה והרווח היזמי נקבעו בהתאם לקווים המנחים ומבטאים את שנת בניית הנכס.

- מקדם תועלת לחצר

הצורך והשימוש בחצר במועדון נוער או בגן ילדים אינטנסיבי יותר לעומת חצר במגורים צמודי קרקע, לכן נקבע מקדם תועלת גבוה יותר.

- מקדמי התאמה למבנה ציבור

אינטנסיביות שימוש: בניגוד לשמאי המשיגה, ממוצע האינטנסיביות בהתאם להכרעות הינו 0.78 ולא 0.83.

מהיכרותי במושב בו אני מתגורר, מועדון הנוער פעיל כיומיים בשבוע לעומת גן ילדים בו השימוש אינטנסיבי הרבה יותר ובעל נחיצות גבוהה יותר, לכן ניתנו מקדמים שונים המשקללים את היקף השימוש והשוכרים הפוטנציאליים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה ומקדמי ההתאמה למבנה ציבור בייעוד מועדון נוער ובשימוש גן ילדים, לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון בהתאם לחלופות השומה.

הצדדים מסכימים כי בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים – עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור[8], יש לאמוד את השווי בגישת ההשוואה העקיפה, אך חלוקים בנוגע לבסיס הנתונים הראוי המהווה את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר.

שמאי המשיבה מתבסס על ניתוח עסקאות מכר לצ"ק משכונות שונות בעיר כאשר לטענתו על אף שאינם ממוקמים באותה שכונה הינם מהווים את הייעוד האלטרנטיבי הדומה ביותר.

לעומתו, טוען שמאי המשיגה כי עדיף להתבסס על ניתוח עסקאות מכר לבניה רוויה מסביבת הנכס המגלמות את מאפייני הסביבה, גם אם אינן דומות מבחינת הבינוי.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון יש לפעול בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים בשיטת ההשוואה העקיפה. בהתחשב במאפיינים הפיזיים של מושא השומה המהווה מבנה חד קומתי המוקף חצר גדולה, אני סבורה כי הייעוד האלטרנטיבי הדומה ביותר הינו מגורים צמודי קרקע, על אף שסביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה. על כן, בהכרעתי אתבסס על גישת ההשוואה העקיפה למגורים צמודי קרקע, העולה בקנה אחד גם עם הכרעת ועדת השגות בגו"ח 30246/42 למעון יום.

בהמשך לכך, יובאו בחשבון עסקאות מכר למגרשי מגורים צ"ק ריקים בשילוב עסקאות לבתים צ"ק בנויים משכונת רמת חן בלבד, תוך מתן התאמה למיקום.

אציין כי על אף שישנן עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע משכונת מתחם נגבה בה ממוקם מושא השומה, בחרתי להחריגן וזאת לאור הפוטנציאל לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית/קומבינציה במגרשים צמודי קרקע בשכונה, המקשה על ניתוחן.

[8] בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים– עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור, גישת ההשוואה הישירה כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט עסקאות והשונות בסוגי השימושים. על כן, יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה המשתמשת בשווי מ"ר קרקע מבונה **מהייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה**, עליו יופעלו מקדמי התאמה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עקרונות השומה:

11.1.1. שטח מושא השומה:

שטח החלקה החוזי הינו 575 מ״ר בדומה לשטח הרשום של החלקה בנסח טאבו.

בשומות הצדדים, הובא בחשבון שטח חלקה בסך 485 מ״ר לאחר הפחתת 90 מ״ר בגין הפקעה בהסתמך על דף מידע תכנוני של הוועדה המקומית.

כאמור בסעיף 2 להכרעה, ובהתאם לבדיקה מול רשות מקרקעי ישראל, יובא שטח החלקה במלואה, קרי, 575 מ״ר.

בחלופה 3 חלוקת השטחים לשימושים השונים תהיה בהתאם לתשריט רמ״י[9]; 295 מ״ר למועדון נוער ו-280 מ״ר לגן ילדים.

11.1.2. מקדם תועלת לחצר:

הצדדים מסכימים כי יש להביא את השטח הבנוי במקדם תועלת 1 אך חלוקים על מקדם התועלת לחצר כאשר שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תועלת 0.35 ואילו שמאי המשיגה הביא בחשבון מקדם 0.25.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא את השטח הבנוי במקדם תועלת 1. בנוגע למקדם תועלת לחצר, השימוש האלטרנטיבי כאמור הינו מגורים צ״ק, על כן אני מקבלת את טענת המשיגה בנושא **ויובא בחשבון מקדם תועלת שכיח לחצר 0.25.** אציין כי לאור תכסית בינוי דומה בין מושא השומה לנתוני ההשוואה, לא תובא חצר שולית.

11.1.3. התאמה למבנה ציבור:

- מועדון נוער:

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה למבנה ציבור-מועדון נוער במקדם 0.8 בגין סחירות וגמישות שימושים ומקדם 0.7 בגין אינטנסיביות שימוש. לעומתו, קבע שמאי המשיגה מקדם 0.8 בגין סחירות וגמישות שימושים ומקדם 0.83 בגין אינטנסיביות שימוש.

בהתחשב בשימוש מועדון נוער, שיכול להיות פעיל גם בשעות אחה״צ, ימי שישי ואף בחגים ומועדים שונים, מצאתי לנכון לקבוע את מקדמי ההתאמה הבאים: מקדם 0.8 בגין סחירות וגמישות שימושים (בדומה לצדדים) ומקדם 0.85 בגין אינטנסיביות שימוש, המביא למקדם הפחתה משוקלל בשיעור 0.68.

- גן ילדים:

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה למבנה ציבור-גן ילדים במקדם 0.85 בגין סחירות וגמישות שימושים ומקדם 0.85 בגין אינטנסיביות שימוש, ואילו שמאי המשיגה קבע מקדם 0.8 בגין סחירות וגמישות שימושים ומקדם 0.83 בגין אינטנסיביות שימוש.

במסגרת הדיון טען שמאי המשיגה כי בשל השימוש כגן ילדים עירוני, קיימת מגבלת סחירות בנכס. מנגד, טען שמאי המשיבה כי הביא בחשבון שימוש כללי לגן ילדים ללא התייחסות לגן עירייה פרטי/עירוני. במסגרת השלמת המסמכים העביר שמאי המשיגה מסמך חתום ע״י גב׳ ג׳ודי שובל, מנהלת מחלקת רישום

[9] ראה תשריט בסעיף 6.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גני ילדים בעיריית רמת גן המעיד כי הנכס הנדון משמש לגן ילדים עירוני דתי ממלכתי ומהווה חלק אינטגרלי ממערכת חינוך חובה בעיר.

לאור האמור, אני מקבלת את טענת שמאי המשיגה כי גן עירוני הפעיל משעות הבוקר עד אחה"צ בלבד ולא ניתן לקיים בו פעילויות נוספות שונה במהותו מגן פרטי בו ניתן להשתמש גם מעבר לשעות הגן, ולהשכירו לחוגים, פעילויות אחה"צ וכו' בדומה למועדון נוער.

בשל כך, יובאו בחשבון מקדמי ההפחתה הבאים; מקדם 0.8 בגין סחירות וגמישות שימושים ומקדם 0.8 בגין אינטנסיביות שימוש, המביא למקדם הפחתה משוקלל בשיעור 0.64.

11.1.4. <u>תחשיב שטח אקו':</u>

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות (מועדון נוער)

נתון	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	121.8	1	121.8
חצר	453.2	0.25	113.1
סה"כ שטח אקו'			**235.1**
התאמה למבנה ציבור – מועדון נוער			0.68
שטח אקו' מתואם			**160**

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי בקשה לשימוש חורג (גן ילדים)

נתון	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	121.8	1	121.8
חצר	453.2	0.25	113.1
סה"כ שטח אקו'			**235.1**
התאמה למבנה ציבור – גן ילדים			0.64
שטח אקו' מתואם			**150.5**

חלופה 3 – אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לכלל השטח בשימוש מועדון נוער וגן ילדים

שימוש	נתון	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
מועדון נוער	שטח עיקרי	60.9	1	60.9
	חצר	234.1	0.25	58.5
	סה"כ שטח אקו'			119.4
	התאמה למועדון נוער			0.68
	שטח אקו' מתואם למועדון נוער			**81**
גן ילדים	שטח עיקרי	60.9	1	60.9
	חצר	219.1	0.25	54.8
	סה"כ שטח אקו'			115.7
	התאמה למועדון נוער			0.64
	שטח אקו' מתואם לגן ילדים			**74**
	סה"כ שטח אקו' מתואם			**155**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.1.5. עקרונות בניתוח נתוני ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע:

- מע"מ:

כאמור, הצדדים התבססו על ניתוח עסקאות מכר למגורים, כאשר שמאי המשיבה הביא שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, לעומתו הביא שמאי המשיגה שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בהתאם לתקן 11 א' – סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין, וכן פרק ב' לקווים המנחים, שומות לנכסים ציבוריים לא יכללו מע"מ. לאור האמור, בניתוח נתוני ההשוואה המהווים עסקאות מכר בין פרטיים המגלמות מע"מ, יופחת רכיב המע"מ בהתאם לשיעורו במועדים הקובעים[10] **ויובא בחשבון שווי כולל פיתוח ללא מע"מ.**

- חילוץ מרכיב הקרקע:

בניתוח עסקאות המכר לבתי מגורים בנויים יובא בחשבון רווח יזמי מקובל בשיעור 5% ועלות בנייה בסך 4,500 ₪ המבטאת בינוי ותיק שמרביתו נבנה עד לשנת 1985. בגין מרבית הנתונים אותרו היתרי בניה להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש.

11.1.6. התאמה לבעלות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון התאמה לבעלות ע"י חלוקה במקדם 0.97. מבדיקת העסקאות, עולה כי מרביתן אכן מהוות עסקאות חכירה. לאור האמור, **טענת המשיבה מתקבלת.**

11.1.7. התאמה למיקום:

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לנתוני ההשוואה משכונת רמת חן, אשר לטענת שמאי המשיגה מהווה הפחתה נמוכה ואינה סבירה.
שכונת רמת חן ממוקמת דרומית לשכונת נגבה כאשר שכונת הבילויים מפרידה ביניהם, ומאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד/דו משפחתיים. בכדי לקבוע את מקדם ההתאמה הראוי למיקום, בוצע סקר מחירי היצע לדירות מגורים חדשות בבנייה רוויה במסגרת התחדשות עירונית בשתי השכונות. ניתוח הנתונים, מראה הפרשי שווי מ"ר בנוי של כ-13% בין השכונות. לאור האמור, **תובא הפחתה למיקום בשיעור 15% בניתוח נתוני ההשוואה משכונת רמת חן.**

11.2. נתונים לאומדן השווי:

נתוני השוואה:

כאמור בפרק שאלת השומה, בחרתי להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשי מגורים צמודי קרקע ריקים. עם זאת, בשל מיעוט עסקאות לקרקע החל משנת 2022, יובאו בחשבון גם עסקאות מכר לבתי מגורים צ"ק בנויים ותיקים תוך חילוץ מרכיב הקרקע[11].
יובא בחשבון שווי מ"ר זהה ל-2 המועדים הקובעים לשנת 2025.

---

[10] למועדים הקובעים 2018-2024 יובא בחשבון מע"מ בשיעור 17%; למועד קובע 2025 יובא בחשבון מע"מ בשיעור 18%. בשל כך, נוצרו הבדלי שווי בין מועדים 2024 ו-2025 בהם ינותחו אותם נתוני השוואה.

[11] הובאו בחשבון עסקאות לבתים ותיקים שנבנו עד לשנת 1985. מעיון באתר הוועדה המקומית אותרו היתרים רבים לבקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מועד קובע 2025

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	יתרה לקרקע בניכוי מע"מ, רווח יזמי ומחוברים	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
6143/590	11/05/2025	₪ 6,275,000	331	134	₪ 4,461,568	383	₪ 11,657
6143/167	11/12/2024	₪ 9,500,000	508	185	₪ 6,834,974	566	₪ 12,070
6143/152	05/03/2024	₪ 6,430,000	263	119	₪ 4,654,169	312	₪ 14,897
6179/238	10/01/2024	₪ 7,300,000	337	199	₪ 4,996,348	389	₪ 12,829
שווי מ"ר מבונה, בממוצע							₪ 12,863
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל							**₪ 13,250**

מועד קובע 2024

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	יתרה לקרקע בניכוי מע"מ, רווח יזמי ומחוברים	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
6143/590	11/05/2025	₪ 6,275,000	331	134	₪ 4,504,855	383	₪ 11,770
6143/167	11/12/2024	₪ 9,500,000	508	185	₪ 6,900,508	566	₪ 12,186
6143/152	05/03/2024	₪ 6,430,000	263	119	₪ 4,698,525	312	₪ 15,039
6179/238	10/01/2024	₪ 7,300,000	337	199	₪ 5,046,706	389	₪ 12,958
שווי מ"ר מבונה, בממוצע							₪ 12,988
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל							**₪ 13,400**

מועד קובע 2023

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	יתרה לקרקע בניכוי מע"מ, רווח יזמי ומחוברים	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
6143/429	03/07/2023	₪ 6,400,000	303	235	₪ 4,152,105	354	₪ 11,719
6143/619	28/05/2023	₪ 6,250,000	357	89	₪ 4,687,005	410	₪ 11,428
שווי מ"ר מבונה, בממוצע							₪ 11,573
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל							**₪ 12,000**

מועד קובע 2022

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	יתרה לקרקע בניכוי מע"מ, רווח יזמי ומחוברים	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
6143/386	27/10/2022	₪ 5,555,555	351	91	₪ 4,112,726	404	₪ 10,182
6143/449	26/04/2022	₪ 9,300,000	508	80	₪ 7,210,208	566	₪ 12,733
6143/607	03/04/2022	₪ 5,750,000	301	88	₪ 4,284,505	352	₪ 12,164
שווי מ"ר מבונה, בממוצע							₪ 11,693
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל							**₪ 12,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מועד קובע 2021

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה בניכוי מע"מ
6143/459	13/12/2021	₪ 7,650,000	501	559	₪ 11,694
6143/888	31/10/2021	₪ 6,150,000	509	567	₪ 9,264
6143/326	18/10/2021	₪ 7,900,000	503	561	₪ 12,032
6143/317	23/05/2021	₪ 7,350,000	500	558	₪ 11,256
שווי מ"ר מבונה, בממוצע					₪ 11,061
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל					**₪ 11,400**

מועד קובע 2020

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה בניכוי מע"מ
6143/545	05/07/2020	₪ 4,650,000	250	300	₪ 13,261
6143/196	28/10/2020	₪ 6,200,000	509	568	₪ 9,338
6143/779	29/01/2020	₪ 4,900,000	269	319	₪ 13,110
6143/555	16/07/2020	₪ 4,423,000	303	355	₪ 10,658
6179/331	18/08/2020	₪ 3,600,000	309	361	₪ 8,535
6179/411	06/07/2020	₪ 5,900,000	500	558	₪ 9,037
שווי מ"ר מבונה, בממוצע					₪ 10,656
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל					**₪ 11,000**

מועד קובע 2019

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה בניכוי מע"מ
6143/274	04/12/2019	₪ 6,600,000	541	600	₪ 9,394
6143/362	11/08/2019	₪ 3,750,000	290	341	₪ 9,400
6143/379	24/07/2019	₪ 3,660,000	246	295	₪ 10,587
6143/607	18/04/2019	₪ 4,250,000	301	352	₪ 10,310
6143/547	18/03/2019	₪ 3,250,000	247	296	₪ 9,369
6143/327	26/02/2019	₪ 3,900,000	252	302	₪ 11,050
שווי מ"ר מבונה, בממוצע					₪ 10,018
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל					**₪ 10,300**

מועד קובע 2018

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה בניכוי מע"מ
6143/582	05/04/2017	₪ 3,999,998	300	351	₪ 9,735
6143/223	10/08/2017	₪ 6,250,000	512	570	₪ 9,365
6143/620	28/12/2017	₪ 4,409,999	336	388	₪ 9,704
שווי מ"ר מבונה, בממוצע					₪ 9,601
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ, בהתאמה לבעלות (0.97/), במעוגל					**₪ 9,900**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב שטח אקו' כדלקמן; 64% עיקרי במקדם 1, 8 מ"ר מחסן עיקרי המהווה שטח דירתי במקדם 1, 12 מ"ר ממ"ד במקדם 1, 40 מ"ר עליית גג במקדם 0.8, מרתף בקונטור תכסית במקדם 0.7, 30 מ"ר בריכה במקדם 0.35, יתרת חצר במקדם 0.25.

סיכום שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ למועדים השונים:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
2025	₪ 13,250	0.85	₪ 11,265
2024	₪ 13,400		₪ 11,390
2023	₪ 12,000		₪ 10,200
2022	₪ 12,000		₪ 10,200
2021	₪ 11,400		₪ 9,690
2020	₪ 11,000		₪ 9,350
2019	₪ 10,300		₪ 8,755
2018	₪ 9,900		₪ 8,415

12. תחשיב השומה:

12.1. חלופה 1 – שווי זכויות חוזיות למבנה ציבור – מועדון נוער:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו'	סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
24.03.2025	₪ 11,265	160	₪ 1,801,000
1.01.2025	₪ 11,265		₪ 1,801,000
1.01.2024	₪ 11,390		₪ 1,821,000
1.01.2023	₪ 10,200		₪ 1,631,000
1.01.2022	₪ 10,200		₪ 1,631,000
1.01.2021	₪ 9,690		₪ 1,549,000
1.01.2020	₪ 9,350		₪ 1,495,000
1.01.2019	₪ 8,755		₪ 1,400,000
1.01.2018	₪ 8,415		₪ 1,345,000

12.2. חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות לפי שימוש חורג – גן ילדים:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו'	סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
24.03.2025	₪ 11,265	150.5	₪ 1,695,000

12.3. חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות כולל שימוש בפועל (מועדון נוער וגן ילדים):

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שטח אקו'	סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
24.03.2025	₪ 11,265	155	₪ 1,748,000
1.01.2025	₪ 11,265		₪ 1,748,000
1.01.2024	₪ 11,390		₪ 1,768,000
1.01.2023	₪ 10,200		₪ 1,583,000
1.01.2022	₪ 10,200		₪ 1,583,000
1.01.2021	₪ 9,690		₪ 1,504,000
1.01.2020	₪ 9,350		₪ 1,452,000
1.01.2019	₪ 8,755		₪ 1,359,000
1.01.2018	₪ 8,415		₪ 1,306,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, בהתאם לחלופות השומה, נכון למועדים הקובעים, כריק ופנוי, ובהתאם לחלופות כלהלן:

מועד קובע	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3
24.03.2025	₪ 1,801,000	₪ 1,695,000	₪ 1,748,000
1.01.2025	₪ 1,801,000		₪ 1,748,000
1.01.2024	₪ 1,821,000		₪ 1,768,000
1.01.2023	₪ 1,631,000		₪ 1,583,000
1.01.2022	₪ 1,631,000		₪ 1,583,000
1.01.2021	₪ 1,549,000		₪ 1,504,000
1.01.2020	₪ 1,495,000		₪ 1,452,000
1.01.2019	₪ 1,400,000		₪ 1,359,000
1.01.2018	₪ 1,345,000		₪ 1,306,000

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל 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.

בברכה,

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר אוהד תדהר – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית