תאריך עברי:	ט״ו תמוז, תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יוני, 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207058207
מס׳ הזמנת שומת רמ״י:	4036560
מס׳ אופק:	52819

לכבוד:

גב׳ חן מייר, צוות חוזים לדורות מרכז, מרחב מרכז, רמ״י בדוא״ל: henm@land.gov.il	מר ארן חיון, שמאי מקרקעין מטעם רמ״י ויצמן 65, נתניה בדוא״ל: eranhayoun2023@gmail.com	מר שגיא שער, שמאי מקרקעין מטעם המשיג, אברהם קרן 36, כפר סבא בדוא״ל: shaar-s@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] ח״ח 20 בגוש 8976, רח׳ קיבוץ גלויות 23, בצרה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 08/01/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם על פי תב״ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו ל- 1 מ״ר עיקרי.

ג. אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו ל- 1 מ״ר שירות.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר ארן חיון בשומה מיום 02/05/2024 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא שער מיום 13/05/2025 **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 08/02/2026 התקיים דיון באמצעות מערכת "VC", בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 09/02/2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23/02/2026.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי ומקדמי ההתאמה בנכס הנדון.

---

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8976
חלקה:	20 (חלק)
שטח חלקה (רשום):	9,787 מ״ר
שטח קרקע נישום:	2,500 מ״ר
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה
כתובת עירונית:	רחוב קיבוץ גלויות 23, בצרה

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 31/01/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח״מ ביום 23/06/2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלק מחלקה 20 בגוש 8976, מהווה את מרכיב הקרקע של חלק מחלקת מגורים בנחלה הממוקמת ברח׳ קיבוץ גלויות 23 בתחום המושב בצרה.

6.1. הסביבה:

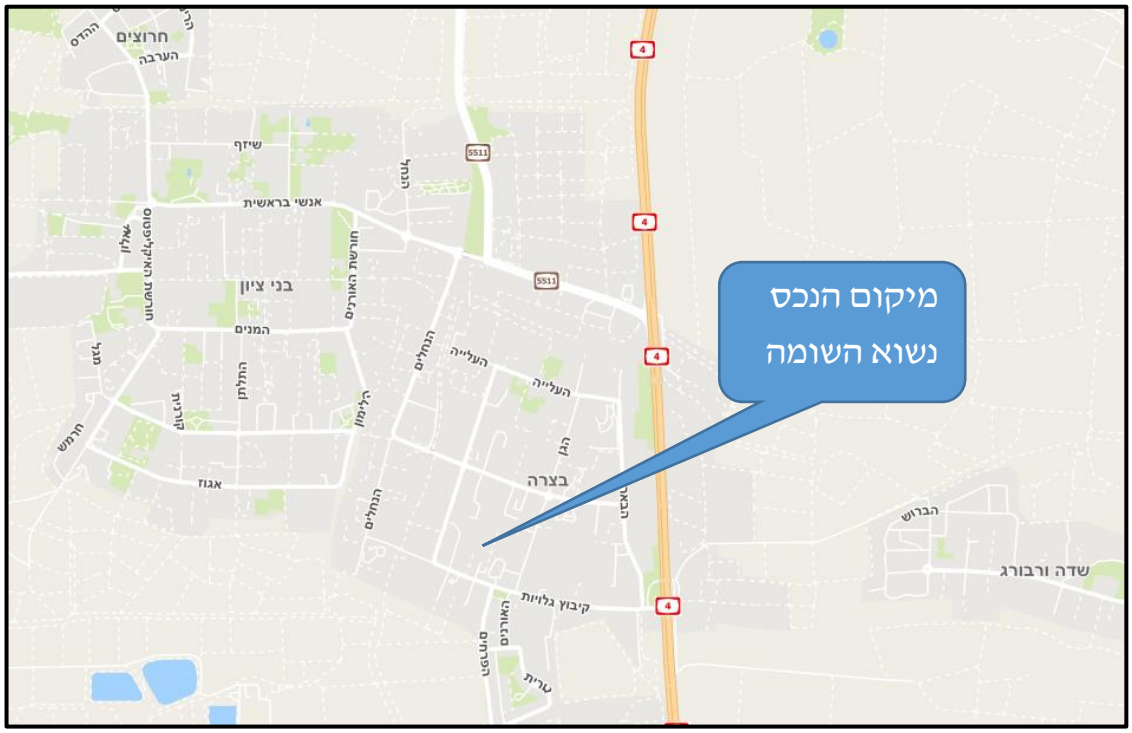
מושב בצרה הינו מושב שיתופי המצוי בתחום המועצה האזורית חוף השרון. המושב ממוקם בסמוך לישובים: בני ציון, צופית, גן חיים, בית ברל, וגובל ממערב בכביש 4 ומדרום לעיר רעננה. הכניסה למושב מתבצעת דרך שתי כניסות מכביש מס׳ 4, כניסה צפונית המובילה למושב בצרה ומושב בני ציון וכניסה דרומית דרך צומת בצרה המתחברת לדרום המושב בסמוך לשכונת ההרחבות הדרומית.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדישה וכולל נחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס הנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב קיבוץ גלויות בתחום המושב בצרה.

רחוב קיבוץ גלויות משתרע ממזרח למערב, מהווה כביש דו סיטרי התחום בין רחוב הנחלים במערב לכניסה למושב מכביש מס' 4 במחלף בצרה במזרח.

חלקה 20 הינה בצורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הוא 9,787 מ"ר. לחלקה חזית דרומית באורך של כ- 58 מ' לרח' קיבוץ גלויות ועומקה הממוצע כ- 168 מ'.

על פי תשריט מתאריך 11/09/2023 שהועבר מרמ"י, אזור המגורים בנחלה ("המשבצת הצהובה") הינו בשטח של 3,806 מ"ר ומצוי בצידה הדרומי של החלקה. המגרש נשוא השומה, ששטחו 2,500 מ"ר, מהווה חלק אי רגולרי מתחום המשבצת הצהובה בנחלה. נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון בנויים מבני מגורים חד קומתיים.

גבולות הנכס:

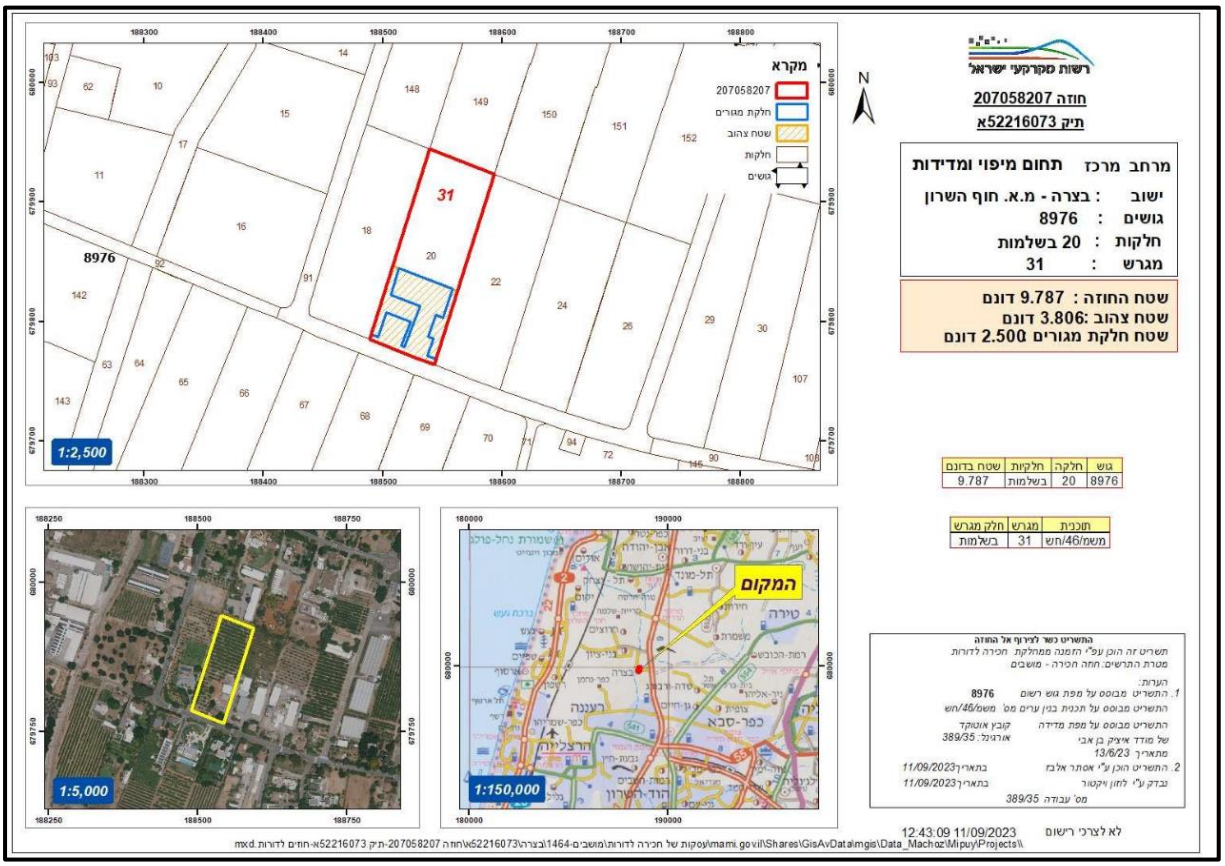
דרום: חזית לרח' קיבוץ גלויות ולאחריו משק חקלאי.

צפון/מערב/מזרח: נחלות.

תצ"א מתוך אתר GOVMAP (הסימון להמחשה):



להלן המגרש נשוא ההכרעה על פי תשריט רמ"י מיום 11/09/2023



חזית הנכס לרחוב קיבוץ גלויות (מבט מכיוון דרום)



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 16/06/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8976 חלקה 20
שטח רשום:	9,787 מ״ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
חכירות:	חכירה ראשית לטובת שוסטר אילן משה עד ליום 17/08/2073

7.2. אישור זכויות מהאגודה:

הועבר לעיוננו אישור הרכב נחלה מיום 01/09/2021 מאת האגודה השיתופית – בצרה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע״מ. להלן עיקריו:

- שטח חלקה א׳ – 9.787 דונם.
- שטח חלקה ב׳ – 5.5 דונם.
- שטח חלקה ג׳ (פרדס משותף 1:75) – כ- 9 דונם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.3. חוזה מכר:

הועבר לעיוננו הסכם מכר בנכס הנדון מתאריך 26/10/2021 שנערך בין ה"ה דליה אקסלרוד וכרמית שרייבר (להלן: "המוכרות") לבין אילן משה שוסטר (להלן: "הקונה"). להלן עיקריו-

הנכס הנמכר:	זכויות המוכרים בנחלה מס' 31 (גו"ח 8976/20) במושב בצרה. הנחלה והזכויות הכרוכות בה כוללות את חלקה א' בשטח 9,787 מ"ר, חלקה ב' בשטח של 5,500 מ"ר וחלק יחסי בנכסי האגודה הכוללים זכויות בפרדס משותף בשטח של כ-9 דונם.
תנאי מתלה:	ההסכם מותנה בהסכמת האגודה לקבל את הרוכש כחבר אגודה.
התמורה:	13,350,000 ₪.
תנאים נוספים:	המוכר יישא בדמי הרכישה ובדמי ההסכמה לרמ"י וכלל העלויות הנלוות לכך.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
חש/2/10	1642	09/07/1970	תכנית מתאר
משמ/46/חש	3496	05/11/1987	תכנית מתאר מקומית לצרכי רישום.
חש/10/10	3613	16/01/1989	מבני עזר ומרתפים.
חש/11/10	3932	17/10/1991	שינויים בחלוקה הקיימת באזור הנחלות
חש/15/10	5215	14/08/2003	הנחיות לפל"ח.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

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

סיכום זכויות הבניה מאושרות נכון למועד הקובע	
שטח מגרש מינימלי	2,000 מ"ר
שטח עיקרי למגורים	450 מ"ר
שטחי שירות (עילי)	60 מ"ר בתוספת שטחי ממ"ד
שטחי שירות תת קרקעיים	ניתן לבנות מרתף שגובהו עד 2.2 מ' בתכסית קומת הקרקע. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, כולל מקלט. ככל ויבנה מרתף לא תותר בניית מבני עזר נוספים, למעט מבנה חניה.
מספר יח"ד	3 יח"ד בשני מבנים נפרדים. ניתן לכלול שתי יח"ד במבנה אחד - האחת בשטח של עד 55 מ"ר ובסה"כ שטח של עד 255 מ"ר במבנה אחד.
מספר קומות	עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
בריכת שחיה	על פי מדיניות הועדה המקומית ניתן לאשר בהיתר בניה רגיל בריכות שחיה בתוך קווי הבניין ובריכות שחיה החורגות מקווי הבניין עד למטר אחד מגבול המגרש, בהליך אישור הקלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. הפוטנציאל התכנוני

מבדיקה שערכנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו-

- תוספת יח״ד נוספת ופיצולה עפ״י תיקון 1ב׳ לתמ״א 35 ותכנית מס׳ 401-0785857 הקובעת הנחיות לתוספת יח״ד שלישית בנחלות במושבי המועצה האזורית חוף השרון והמצויה בשלבי הכנה[2]. להלן פירוט זכויות הבניה ביחידת הדיור הנוספת:

שטח מגרש	350 מ״ר. במגרש בו בנוי בית מגורים ביום אישור התכנית יותר פיצול מגרש בשטח 500 מ״ר.
שטח עיקרי עילי	180 מ״ר
שטחי שירות עיליים	38 מ״ר (כולל חניה מקורה אחת בשטח 18 מ״ר)
מרתף	עיקרי – 90 מ״ר. שטחי שירות – 30 מ״ר
תכסית (כולל חניה מקורה)	עד 40%.

- שינוי גובה מרתף ל- 2.4 מ׳ ותוספת שטחי בניה ע״י הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה הכוללת תוספת של 7% או 50 מ״ר, לפי הנמוך מבניהם[3].

8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון אותרו על ידנו המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס׳ **792** מיום 26/10/1964 שניתן ל: ״תוספת לבית מגורים קיים״.
- היתר בניה מס׳ **21075** מיום 20/02/2024 שניתן ל: ״הוספת ממ״ד בגודל 19.8 מ״ר״.
- היתר בניה מס׳ **21090** מיום 20/05/2024 שניתן ל: ״שינויים חיצוניים ללא תוספת שטח, שינוי מידות פתחים, מבוקש גדרות, פרגולות ומשטחים לא מקורים. החלפת גג לגג רעפים, ומבנים להריסה כמסומן בתכנית״.

---

[2] הנתונים התכנוניים המובאים להלן הינם על פי גרסת מסמכי התכנית גרסה מס׳ 11, מועד הפקה 06/01/2021. יוער כי אותרה על ידנו גרסה נוספת של התכנית אשר הופקה בתאריך 08/02/2026, אך היות ומדובר בגרסה שהופקה זמן רב אחרי המועד הקובע איננו סוברים כי פרטיה היו ידועים נכון לאותו מועד.

[3] תוספות אלו נתבקשו במסגרת תוכניות נקודתיות לנחלות במושב כמפורט להלן - 401-0484733 (אישורה פורסם בי.פ 7590 מיום 18/09/2017), 401-0549188 (אישורה פורסם בי.פ. 7808 מיום 21/05/2018), 401-0632075 (אישורה פורסם בי.פ. 8508 מיום 06/11/2019), 401-0971747 (אישורה פורסם בי.פ. 10900 מיום 13/11/2022), 401-1167956 (פורסמה להפקדה בי.פ. 11299 מיום 27/04/2023).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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[4]:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	20,329,838 ₪	16,500,000 ₪
ב'	16,745 ₪	
ג'	8,373 ₪	

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה של מושב בצרה ועסקות השוואה מנחלות. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- עסקת מכר מתאריך 02/05/2021 בגו"ח 7659/155 למגרש בשטח של 501 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 176.5 מ"ר. התמורה בעסקה – 7,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 21,069 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 06/06/2021 בגו"ח 8976/115 למגרש בשטח של 501 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 201.63 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,100,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 17,629 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 27/02/2022 בגו"ח 8976/113 למגרש בשטח של 511 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 318.33 מ"ר. התמורה בעסקה – 11,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 21,286 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 11/04/2023 בגו"ח 8976/46 למגרש בשטח של 988 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 451.64 מ"ר. התמורה בעסקה – 18,648,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 23,200 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 26/10/2021 בגו"ח 8976/20 לנחלה (הנכס הנישום). התמורה בעסקה – 13,350,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מתואם של 16,934,743 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 13/01/2022 בגו"ח 8975/91 (בצרה) לנחלה. התמורה בעסקה – 16,050,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מתואם של 19,159,478 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 21/06/2022 בגו"ח 8975/93 (בצרה) לנחלה. התמורה בעסקה 20,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מתואם של 22,807,484 ₪.

[4] בשומת המשיג לא נקבע מפורשות שווי חלופות ב' ו-ג'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי חלופה א' הוערך באמצעות שקלול השווי העולה מניתוח עסקאות ההשוואה למגרשי ההרחבה עם השווי העולה מניתוח העסקאות לנחלות.
- באומדן חלופה א' הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני המפורט להלן:
  - תוספת יח"ד שלישית בנחלה הכוללת זכויות בניה בהתאם לתכנית בהכנה במקדם דחייה לשלוש שנים בשיעור היוון של 5%. ונקבעה הפחתה לפי מקדם 0.92 בגין בניה בעורף החלקה ביחס לנתוני ההשוואה.
  - תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק התו"ב והגבהת מרתפים במקדם דחייה לשלוש שנים בשיעור היוון של 5%.
- בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- בניתוח השווי על בסיס נתוני השוואה ממגרשי הרחבה הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.95 – 1.1, מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.04 – 1.14 ומקדם התאמה לנחלות בשיעור 0.85.
- עסקאות ההשוואה לנכסים בנויים מס' 3,4 במגרשי ההרחבה הן לנכסים עם קיבולת בניה חוזית לפי הבניה הקיימת בהיתרי הבניה ו/או תוכניות בקשה להיתר החתומות ע"י רמ"י. בהתאם לתוכניות אשר הוצגו בפניי, לעסקאות ההשוואה אלו יתרת זכויות בלתי מנוצלות לפי תב"ע. במקרה של תוספת בנייה במגרשים אלו ישולם שיעור 91% בתוספת מע"מ משווי תוספת הבניה. בהתאם לכך ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון שווי חלקי לזכויות הבניה הלא מהוונות בכל עסקה. ניתוח לעסקאות ההשוואה מס' 1,2 נערך על הצד הזהיר תוך הנחה כי הוונו מלוא זכויות הבניה ע"פ התב"ע.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם למסמך מיום 18/05/2016 בעניין עלויות פיתוח בשומת הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
שטח מגרש (במ"ר)	2,500		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450.0
מרתף עד 100 מ"ר (כולל ממ"דים)	200	0.4	80.0
יתרת שטח מרתפים	195	0.3	58.5
חניה מקורה	36	0.35	12.6
בריכות שחיה	100	0.35	35.0
חצר עד 1.0 דונם	1,000	0.25	250.0
חצר שולית	914	0.15	137.1
סה"כ שטח מבונה אקווי'			**1,023.2**
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 19,700
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 17,133,484
תוספת שטח לפי תיקון 101*			₪ 729,034
תוספת יח"ד וש"ש עיליים**			₪ 3,163,255
סה"כ שווי 2.5 דונם חלקת המגורים בנחלה (בהסתמך על ניתוח עסקאות מגרשי הרחבה)			₪ **21,025,773**

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

*פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	50	1	50
הגבהת מרתפים מ-2.2מ' ל- 2.4 מ'	395	0.02	7.9
הפסד חצר	-50	0.15	-7.5
סה"כ שטח מבונה אקווי'			50.4
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 19,700
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי לפי תיקון 101 כולל מע"מ ופיתוח			₪ 843,948.00
בדחייה למימוש 3 שנים בשיעור 5%			**₪ 729,034**

**אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד וש"ש עיליים			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי תת"ק	90	0.5	45
שטח שירות תת"ק (כולל ממ"ד)	30	0.4	12
עיקרי עילי	180	1	180
שטח שירות עילי	8	0.5	4
חניה	18	0.35	6
ממ"ד	12	0.75	9
הפסד חצר	-124	-0.15	-18.6
סה"כ שטח מבונה אקווי'			237.7
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 19,700
מקדם דחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון 5%			0.85
מקדם התאמה ליחידה עורפית			0.92
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 3,661,864**
בדחייה למימוש 3 שנים בשיעור היוון 5%			**₪ 3,163,255**

עסקה לנחלה שבנדון מיום 26/10/2021 גו"ח 8976/20

תמורה בעסקת המכר	**₪ 13,350,000**
שווי חקלאי	-₪ 409,620
תרומת מחוברים	-₪ 115,600
סה"כ שווי חלקת המגורים בריק	₪ 12,824,780
בהתאמה לזמן לפי מקדם 1.11	₪ 14,235,506
בהתאמה לבעלות לפי מקדם 0.95	₪ 14,984,743
היטל השבחה בגין פוטנציאל יח"ד נוספת +הקלות	₪ 1,950,000
סה"כ שווי חלקת המגורים כריק מתואם לנכס + היטל השבחה פוט'	**₪ 16,934,743**

עסקה לנחלה מיום 13/01/2022 גו"ח 8975/91

תמורה בעסקת המכר	**₪ 16,050,000**
שווי חקלאי	-₪ 405,020
תרומת מחוברים	₪ 0
סה"כ שווי חלקת המגורים בריק	₪ 15,644,980
בהתאמה למיקון לפי מקדם 0.95	₪ 14,862,731
בהתאמה לזמן לפי מקדם 1.1	₪ 16,349,004
בהתאמה לבעלות לפי מקדם 0.95	₪ 17,209,478
היטל השבחה בגין פוטנציאל יח"ד נוספת +הקלות	₪ 1,950,000
סה"כ שווי חלקת המגורים כריק מתואם לנכס + היטל השבחה פוט'	**₪ 19,159,478**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקה לנחלה מיום 21/06/2022 גו"ח 8975/93

תמורה בעסקת המכר	**20,000,000** ₪
שווי חקלאי	-402,040 ₪
תרומת מחוברים	-285,475 ₪
סה"כ שווי חלקת המגורים בריק	19,312,485 ₪
בהתאמה למיקון לפי מקדם 0.95	18,346,861 ₪
בהתאמה לזמן לפי מקדם 1.08	19,814,610 ₪
בהתאמה לבעלות לפי מקדם 0.95	20,857,484 ₪
היטל השבחה בגין פוטנציאל יח"ד נוספת +הקלות	1,950,000 ₪
סה"כ שווי חלקת המגורים כריק מתואם לנכס + היטל השבחה פוט'	**22,807,484** ₪

ממוצע עסקאות לנחלות	**19,633,902** ₪

שקלול גישות שומה			
גישת שומה	**ערך**	**משקל**	**סה"כ**
בהתאם לנכסי מגורים	21,025,773 ₪	0.5	10,512,887 ₪
בהתאם לעסקאות מכר לנחלות במושב	19,633,902 ₪	0.5	9,816,951 ₪
סה"כ שווי משוקלל			**20,329,838** ₪

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	1	1	1
סה"כ שטח אקווי'			1
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			19,700 ₪
התאמה למגורים בנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**16,745** ₪

חלופה ג'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח שירות	1	0.5	0.5
סה"כ שטח אקווי'			0.5
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			19,700 ₪
התאמה למגורים בנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**8,373** ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבסס שמאי המשיג על נתוני השוואה לנחלות ודרך ניתוחם כפי שנעשה בשתי הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו על ידי הח"מ במושב בצרה[5]. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- עסקת מכר לנחלה 99 לגביה נקבע בהכרעות בהשגה ראשונה כי היא משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 11,308 ₪ נכון למועד הקובע 12/09/2023.
- עסקת מכר לנחלה 97 לגביה נקבע בהכרעות בהשגה ראשונה כי היא משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 17,553 ₪ נכון למועד הקובע 12/09/2023.
- עסקת מכר לנחלה 95 לגביה נקבע בהכרעות בהשגה ראשונה כי היא משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 14,461 ₪ נכון למועד הקובע 12/09/2023.
- עסקת מכר לנחלה 31 (הנכס הנדון) לגביה נקבע בהכרעות בהשגה ראשונה כי היא משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 14,657 ₪ נכון למועד הקובע 12/09/2023.
- עסקת מכר לנחלה 36 לגביה נקבע בהכרעות בהשגה ראשונה כי היא משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 10,924 ₪ נכון למועד הקובע 12/09/2023.
- עסקת מכר לנחלה 61 לגביה נקבע בהכרעות בהשגה ראשונה כי היא משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 11,529 ₪ נכון למועד הקובע 12/09/2023.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע 31/01/2024 הינו– 12,408 ₪.
- בהתאם לעקרונות המופיעים בהכרעות בהשגה ראשונה הנ"ל ניתן משקל של 30% לניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, משקל של 10% לעסקת המכר לנחלה 97 (עסקה חריגה) ומשקל של 15% ליתר עסקאות ההשוואה. מכאן כי השווי המשוקלל נכון למועד עריכת שומות ההכרעה בהשגה ראשונה (12/09/2023) הינו 13,787 ₪ למ"ר מבונה אקווי.
- התאמה לזמן – המועד הקובע בהכרעות בהשגה ראשונה הינו יום 12/09/2023 בעוד המועד הקובע בהכרעה דנן הוא 31/01/2024. כידוע ביום 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל". שוק המקרקעין היה במצב של קפאון בעסקאות ובבניה, חוסר ודאות, סגר לפועלים ומצב כלכלי במשק בעל אופי של סיכון גבוה, ירידות בבורסה, שערי המט"ח עלו ומחירי הנדל"ן סבלו מהעדר ביקושים עקב כך. כך לדוגמה מגרש ברחוב גלר 13 בכפר סבא המיועד ל- 15 יח"ד הוערך לצורכי בטוחה על ידי השמאי בן ציון גולדשטיין בסך של 17.6 מש"ח למועד 29/05/2023 נמכר ביום 30/11/2023 בסכום של 12.5 מש"ח בלבד. בהתאם לכך יש להביא בחשבון הפחתה לזמן בשיעור של 10% ביחס לערכים שהיו נכונים ביום 12/09/2023.
- בצמוד לנחלה קיימת תחנת אוטובוס פעילה היוצרת הפרעה (נתון זה לא אומץ בהכרעת השגה ראשונה ברח' העליה 5 ולא יובא בחשבון).
- הובאו בחשבון עלויות הפיתוח בהתאם לשומת המשיבה.

[5] הכרעות בהשגה ראשונה מיום 31/10/2024 לנכסים בגו"ח 8975/138 ובגו"ח 8975/37.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

סידורי	מס' משק	שווי מבונה	מקדם לשקלול	סה"כ (₪)	הערות
1	99	11,308	15%	1,696	
2	97	17,553	10%	1,755	עסקה חריגה - משקל נמוך
3	95	14,461	15%	2,169	
4	31	14,657	30%	4,397	העסקה בנכס - משקל גבוה
5	36	10,924	15%	1,639	
6	61	11,529	15%	1,729	
סה"כ			**100%**	**13,386** ₪	
התאמת בעלות				1.03	
שווי מבונה מתאם ליום 12/09/2023				13,787	מתואם ליום 12/09/2023 לפי הכרעת קמר
סה"כ מ"ר אקווי' ללא פוטנציאל				1,083	
שווי ללא פוטנציאל				14,931,614 ₪	
שווי ללא פוטנציאל ליום קובע 31.1.2024 - מתואם בהפחתה של 10%				**13,438,453** ₪	
אקווי' כולל פוטנציאל				1,335	לפי שומת שמאי מחוזי בתיק 50145
שווי כולל פוטנציאל				18,406,007 ₪	
שווי כולל פוטנציאל ליום קובע 31.1.2024 מתואם בהפחתה של 10%				16,565,406 ₪	
שווי מגרש המגורים מתוך הנחלה כולל פוטנציאל, מע"מ ופיתוח, במעוגל				**16,500,000** ₪	

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

ביום 08/02/2026 התקיים דיון בהשתתפות הצדדים במסגרת ההליך הנדון. במהלך הדיון הצדדים טענו את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **שווי מר"מ -** בבצרה קיים מסד רחב של חוזי מכר אשר נותחו במסגרת הכרעות קודמות. בהכרעה של השמאי המחוזי למועד קובע 12/09/2023, אף נותחה עסקת המכר בנכס הנדון. שומת ההשגה מבוססת על ההכרעה הנ"ל. אך במקרה הנדון המועד הקובע הינו 31/01/2024. ביום 07/10/2023 פרצה כידוע מלחמת "חרבות ברזל", שוק המקרקעין היה במצב של קפאון בעסקאות ובבניה, חוסר ודאות, סגר לפועלים ומצב כלכלי במשק בעל אופי של סיכון גבוה - הבורסה ירדה, שערי המט"ח עלו וכך גם מחירי המקרקעין שסבלו מהעדר ביקושים בתקופה זו. דוגמה לכך, ניתן לראות בעיר כפ"ס, כאשר ברח' גלר 13 הוערך מגרש ביום 29/05/2023 ל- 15 יח"ד בסכום של 17.6 מיליון ₪ לצרכי בטוחה ע"י השמאי בן ציון גולדשטיין, המגרש שווק למכירה וביום 30/11/2023 (אחר פרוץ המלחמה) נמכר בסכום של 12.5 מיליון בלבד. בנסיבות אלו, יש להביא בחשבון מקדם מינימלי של 10% הפחתה לערכים שהיו נכונים ליום 12/09/2023. שווי מר"מ – ניתן לראות גם בהכרעות לשנת 2024 בכפ"ס כי השווי ירד ביחס לשנים 2022-2023. לדוגמא, בשומה מכרעת של מר ג'קי פז ברח' ירושלים 4 ו-6 הובאה בחשבון הפחתה בשל המצב הבטחוני. דוח הלמ"ס אינו מייצג את שוק היוקרה של נחלות וצמודי הקרקע. כידוע, תשומות הבנייה עלו משמעותית בנוסף להיעדר פועלים. לכן דווקא שוק היוקרה חווה פגיעה. בכפ"ס הסמוכה לבצרה, אנשים שזכו במגרשים בשנת 2022 ניסו למכור אותם במחיר נמוך ממחיר הקנייה בשנת 2024 מתוך ההבנה כי בהינתן עלות הבניה הגבוהות, אין כדאיות כלכלית לבנות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **שווי מר"מ** - בהכרעה הנ"ל (אופק 50145) למועד קובע 12/09/2023, ישנה עסקה משנת 2020 אשר צוין שהובאה בחשבון משום קרבתה לנכס הנדון, וזאת על אף כי מועד העסקה עולה על שנתיים מהמועד הקובע. הדבר אינו תקף בנכס הנדון. שכן, מיקומו רחוק בהרבה מאותה העסקה. לאור זאת, העסקה הנ"ל אינה רלוונטית להכרעה זו. מעבר לכך, ניתן לראות כי עם חלוף הזמן מחיר העסקאות עולה. עסקאות שנערכו בשנים 2020 - 2021 בסך 12 - 13 מיליון ₪ אינן רלוונטיות לשנת 2024 ואף לא לשנת 2022, המאופיינת בעסקאות נטו בסך 10 - 14 מיליון ₪. לפיכך, בהתאם לתקינה השמאית הקובעת שיש להביא בחשבון נתונים עד שנתיים מהמועד הקובע ובהינתן כי ישנן מספיק עסקאות השוואה בסמוך למועד קובע, אין מקום להביא עסקאות שלא בהתאם לתקינה.

באשר להתאמה לזמן, בשומת ההשגה צוינה עסקת מכר בודדת בכפ"ס. לצורך בחינת שינויי המחירים בשוק עדיף להסתמך על מדד מחירי הדירות של הלמ"ס באזור המרכז באותה תקופה. בחודש ספטמבר 23' המדד עמד על 563.4 ובינואר 24' על 586 – עלייה של 4%. בנוסף, יש לשים לב לכך שבמהלך מלחמת "חרבות ברזל" אזורי הצפון והדרום היו הנפגעים העיקריים ודווקא באזור המרכז הביקוש היה גבוה יותר. מעבר לכך, בשוק הנדל"ן לא נצפו ירידות מחירים כפי שקרה בשוק ההון, מעצם היותו שוק יציב יותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. הפער בקביעתם נובע ממסד נתוני ההשוואה עליהם הסתמכו וממקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון בשומתם. שמאי המשיבה ביסס את שומתו על שקלול של עסקאות מכר לנחלות, לרבות עסקת המכר בנכס הנדון, יחד עם עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע בשכונת ההרחבה של המושב. מנגד, שמאי המשיג הסתמך בשומתו על שתי הכרעות בהשגה ראשונה שניתנו על ידי הח"מ בהם השווי נקבע בהסתמך על עסקאות לנחלות בלבד מהמושב בצרה, כולל העסקה בנכס הנדון. לטענת שמאי המשיג היות והמועד הקובע להכרעות הקודמות בהשגה הראשונה הינו קודם מלחמת "חרבות ברזל" ואילו המועד הקובע בהליך דנן הינו לאחר פריצת המלחמה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10%.

על פי פרק 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. קביעת גישת השומה ובחירת מסד נתוני ההשוואה המיטבי מצויה בליבו של שיקול הדעת השמאי ותלויה במאפיינים הסובייקטיביים של הנכס הנישום ונתוני ההשוואה הרלוונטיים.

לאחר שבחנתי את מסד נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים, אני סבור, בדומה להכרעותיי האחרונות, כי במקרה הנדון עדיפה גישת ההשוואה הישירה לנחלות על פני שימוש בגישת החילוץ לעסקאות במגרשי הרחבה. מסד נתוני השוואה לעסקאות מכר לנחלות, הכולל את עסקת המכר בנכס הנדון, רחב יחסית ודרך ניתוחו פשוטה ומהימנה יותר מהסתמכות על גישת החילוץ לנתוני השוואה עקיפים ממגרשי הרחבה, שהינה בעלת תוקף בינוני-נמוך[6]. עמדה זו התקבלה בהחלטת ועדת השגות מיום 25/05/2026 לנחלה המהווה חלק מגו"ח 8975/37 במושב בצרה, אשר נערכה על ההכרעה בהשגה ראשונה עליה הסתמך שמאי המשיג בשומתו.

בהתייחס לטענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה משמעותי בעקבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", אני סבור כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון התאמה בגין כך. שוק הנדל"ן מטבעו מאופיין ביציבות ומושפע באופן מתון ובאיטיות יחסית לשינויים גיאו-פוליטיים וביטחוניים עקיפים. אירועים אלו לעיתים אף מגדילים את הביקושים הקיימים בשוק הנדל"ן לאור היציבות היחסית המאפיינת שוק זה בהשוואה לאפיקי השקעה וחיסכון אלטרנטיביים. הנכס הנדון מצוי במושב יוקרתי במרכז הארץ ואינו סמוך לאזורים שהיו במוקדי הלחימה. בתקופה שלאחר פריצת המלחמה אזור המרכז בכללותו קלט תושבים רבים אשר פונו מבתיהם מיישובים בגבול הצפון ובעוטף עזה ולא ניכר כי רמת הביקושים בתקופה זו פחתה. בהתאם לאמור, לא הובאה בחשבון על ידי ההפחתה הנטענת על ידי שמאי המשיג.

לאור האמור לעיל, שומת ההכרעה תתבסס על ניתוח עסקאות המכר לנחלות במושב בצרה בלבד, המפורטות בהחלטתי אליה הפנה שמאי המשיג ובהתייחס לדרך ניתוחן בהחלטת ועדת השגות מיום 25/05/2026.

---

[6] קביעה דומה התקבלה בהחלטת ועדת השגות מיום 29/09/2024 בגו"ח 6821/19 – ראו סעיף 11.1 להחלטה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מסד נתוני ההשוואה והתאמתם לנשוא השומה

כאמור, הובאו בחשבון על ידי עסקאות השוואה לנחלות מהמושב עצמו בלבד, כמפורט בהכרעותיי הקודמות ובהחלטת ועדת השגות בגו"ח 8975/37 מיום 25/05/2026. יוער כי לא הובאה בחשבון על ידי עסקת המכר לנחלה 99 שהובאה בשומות אלו, לאור מועד עריכת החוזה שהינו למעלה משלוש שנים טרם המועד הקובע בענייננו. כמו כן, לא הובאה בחשבון על ידי עסקת המכר בנחלה 73 היות ומדובר בעסקת נטו הכוללת אי ודאות בשל כך[7].

בניתוח עסקת ההשוואה בנחלה 36 הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למאפייני הנכס בשיעור של 1.03 המשקף את קרבת בנכס למבני ציבור וזאת בדומה למקדם שהובא בחשבון בהחלטת ועדת השגות. בניתוח עסקת ההשוואה בנחלה 95 הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה למאפייני הנכס בשיעור 1.03 המשקף את המטרד הקיים לנכס זה מקיומו של קו ושנאי מתח גבוה, וכן תשתיות מים בחזית הנחלה.

עסקת המכר בנחלה 97 הובאה בחשבון על ידי במשקל מופחת לאור תוצאתה החריגה.

10.2.2. הפוטנציאל התכנוני

כאמור לעיל, הובא בחשבון על ידי כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו:

- תוספת יח"ד נוספת ופיצולה עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35 ותכנית מס' 401-0785857 והמצויה בשלבי הכנה, בדחייה ל-4 שנים בשיעור היוון של 5%. יוער כי בשל רוחב חזית חלקת המגורים בנכס הנדון ובנכסי ההשוואה, המאפשר את בניית כל יח"ד, לרבות יח"ד הפוטנציאלית, בחזית הפונה לרחוב, לא הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לעורפיות.
- תוספת שטחי בניה של 50 מ"ר במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בדחייה לשנה ובשיעור היוון של 5%.
- העמקת שטחי מרתף ל- 2.4 מ', בדחייה לשנה ובשיעור היוון של 5%.

בהתאם להוראות פרק כ"ט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי בתחשיב השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

10.2.3. התאמה לזמן

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי סביבתו, מצאתי לנכון לאמץ את מקדם ההתאמה לזמן שנקבע בהחלטת ועדת ההשגות מיום 25/05/2026 שהינו בשיעור של 10% לשנה.

---

[7] יוער כי בהחלטת ועדת השגות מיום 25/05/2026 עסקה זו נותחה והובאה בחשבון כבקרה. אני סבור כי ועדת השגות בחרה זה לסטות מהוראות פרק כ"ט לקווים המנחים של השמ"ר בו נקבע כי יש להסתמך על עסקת ברוטו בלבד, היות ומדובר בעסקה בנכס נשוא אותו הליך. במקרה הנדון, בו מדובר בעסקת השוואה, אני סבור כי אין להביאה בחשבון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>הוצאות פיתוח</u>

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.

10.2.5. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

שקלול נתוני השוואה ישירה - נחלות				
נתון	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**התאמה למאפייני הנכס**	**משקל**	**סה"כ**
עסקת מכר - נחלה 97 (חריג - הובא במשקל נמוך)	18,971 ₪	1.00	10%	1,897 ₪
עסקת מכר - נחלה 95	15,538 ₪	1.03	18%	2,881 ₪
עסקת מכר - נחלה 31 (הנכס הנדון)	12,917 ₪	1.00	36%	4,650 ₪
עסקת מכר - נחלה 36	11,673 ₪	1.03	18%	2,164 ₪
עסקת מכר - נחלה 61	13,239 ₪	1.00	18%	2,383 ₪
התאמה לבעלות				1.03
שווי מ"ר מבונה אקווי', במעוגל			**100%**	**14,390** ₪

***אומדן פוטנציאל תכנוני בנחלות**			
פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	50	0.9	45
הפסד חצר שולית	-50	0.25	-12.5
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			31
פוטנציאל להעמקת מרתף			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
תוספת שווי בגין העמקת מרתף	395	0.02	7.9
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			8
פוטנציאל לתוספת יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	180	1	180.0
ממ"ד	12.5	0.95	11.9
ש"ש עילי	7.5	0.6	4.5
שטח עיקרי במרתף	90	0.6	54.0
יתרת שטח שירות במרתף	30	0.4	12.0
חניה	18	0.35	6.3
חצר עיקרית	210	0.25	52.5
הפסד חצר שולית	-350	0.15	-52.5
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
סה"כ תוספת שטח אקווי'			221
סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			**130**

ניתוח עסקת המכר בנחלה מס' 97 (גו"ח 8975/93) מתאריך 21/06/2022			
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			3200
סכום עסקת המכר			₪ 20,000,000
תרומת מחוברים			₪ 0
הפחתת יתרת שטח הנחלה			-₪ 296,300
שווי הנחלה לאחר הפחתות			₪ 19,703,700
התאמה למועד קובע			1.16
ערך מתואם			₪ 22,883,283
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
בריכת שחיה	100	0.3	30
חצר עד 1,500 מ"ר	914	0.25	229
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות			1,074
סה"כ פוטנציאל תכנוני **בניכוי היטל השבחה***			130
סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			1,204
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 19,008**

ניתוח עסקת המכר בנחלה מס' 95 (גו"ח 8975/91) מתאריך 13/01/2022			
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			3250
סכום עסקת המכר			₪ 16,050,000
תרומת מחוברים			-₪ 195,000
הפחתת יתרת שטח הנחלה			-₪ 300,025
שווי הנחלה לאחר הפחתות			₪ 15,554,975
התאמה למועד קובע			1.20
ערך מתואם			₪ 18,742,679
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
בריכת שחיה	100	0.3	30
חצר עד 1,500 מ"ר	914	0.25	229
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות			1,074
סה"כ פוטנציאל תכנוני **בניכוי היטל השבחה***			130
סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			1,204
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**15,569** ₪

ניתוח עסקת המכר בנחלה מס' 31 (גו"ח 8976/20) מתאריך 26/10/2021			
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			3806
סכום עסקת המכר			₪ 13,350,000
תרומת מחוברים			-₪ 346,800
הפחתת יתרת שטח הנחלה			-₪ 300,025
שווי הנחלה לאחר הפחתות			₪ 12,703,175
התאמה למועד קובע			1.23
ערך מתואם			₪ 15,581,401
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
בריכת שחיה	100	0.3	30
חצר עד 1,500 מ"ר	914	0.25	229
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות			1,074
סה"כ פוטנציאל תכנוני **בניכוי היטל השבחה***			130
סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			1,204
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 12,943**

ניתוח עסקת המכר בנחלה מס' 36 (גו"ח 8976/151) מתאריך 22/07/2021			
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			3706
סכום עסקת המכר			₪ 12,500,000
תרומת מחוברים			-₪ 951,900
הפחתת יתרת שטח הנחלה			-₪ 309,200
שווי הנחלה לאחר הפחתות			₪ 11,238,900
התאמה למועד קובע			1.25
ערך מתואם			₪ 14,080,956
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
בריכת שחיה	100	0.3	30
חצר עד 1,500 מ"ר	914	0.25	229
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות			1,074
סה"כ פוטנציאל תכנוני **בניכוי היטל השבחה***			130
סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			1,204
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 11,697**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח עסקת המכר בנחלה מס' 61 (גו"ח 8975/45) מתאריך 18/03/2021			
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			2898
סכום עסקת המכר			₪ 12,750,000
תרומת מחוברים			₪ 0
הפחתת יתרת שטח הנחלה			-₪ 345,275
שווי הנחלה לאחר הפחתות			₪ 12,404,725
התאמה למועד קובע			1.29
ערך מתואם			₪ 15,969,809
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
בריכת שחיה	100	0.3	30
חצר עד 1,500 מ"ר	914	0.25	229
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות			1,074
סה"כ פוטנציאל תכנוני **בניכוי היטל השבחה***			130
סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה			1,204
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 13,266**

11. תחשיבי השומה

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
בריכת שחיה	100	0.3	30
חצר עד 1,500 מ"ר	914	0.25	229
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ תוספת בגין פוטנציאל תכנוני*			260
סה"כ שטח מבונה אקווי'			1,334
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 14,420
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 19,230,000**

*אומדן פוטנציאל תכנוני			
פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	50	0.9	45
הפסד חצר שולית	-50	0.25	-12.5
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			31
פוטנציאל להעמקת מרתף			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
תוספת שווי בגין העמקת מרתף	395	0.02	7.9
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			8
פוטנציאל לתוספת יח"ד			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	180	1	180.0
ממ"ד	12.5	0.95	11.9
ש"ש עילי	7.5	0.6	4.5
שטח עיקרי במרתף	90	0.6	54.0
יתרת שטח שירות במרתף	30	0.4	12.0
חניה	18	0.35	6.3
חצר עיקרית	210	0.25	52.5
הפסד חצר שולית	-350	0.15	-52.5
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
סה"כ תוספת שטח אקווי'			221
סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני			**260**

חלופה ב'				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל**
שטח עיקרי	1	1	₪ 14,420	**₪ 14,420**

חלופה ג'				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל**
שטחי שירות	1	0.5	₪ 14,420	**₪ 7,210**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 20 בגוש 8976 הממוקם ברחוב קיבוץ גלויות 23 במושב בצרה, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום דמי רכישה, בחלופות הבאות:

חלופה א': 19,230,000 ₪ (תשע עשרה מיליון, מאתיים ושלושים אלף ₪).

חלופה ב': 14,420 ₪ (ארבע עשרה אלף, ארבע מאות ועשרים ₪).

חלופה ג': 7,210 ₪ (שבעת אלפים, מאתיים ועשר ₪).

הערכים הנקובים <u>כוללים</u> 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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית