תאריך עברי:	ט״ו/תמוז/תשפ״ו
תאריך לועזי:	30 יוני 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207058458
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4045316
מספרינו (אופק):	52495

לכבוד:

גב׳ סמדר שרון,	מר מנור סגל,	מר יאיר גבאי,
מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
smadarsh@land.gov.il	manorsegal2021@gmail.com	gabay503@012.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 6589 חלקות 144,145 ו-146, נחלה 43 , רח׳ שירתי 45, מושב גבעת ח״ן</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 16.10.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33%, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות ע״פ תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות ע״פ תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2.508 דונם.

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ״ר שירות.

חלופה 4: אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ״ר עיקרי.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מנור סגל מיום 28.4.2025 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין יאיר גבאי מיום 25.8.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

1.3. בתאריך 24.12.2025 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.12.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 6.1.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6589		
חלקות בשלמות:	144	145	146
שטח חלקה רשום:	43 מ״ר	24 מ״ר	2,441 מ״ר
שטח נישום:	2.5 דונם (מתוך חלקת המגורים בנחלה)/2.508 דונם[2]		
מהות הנכס:	קרקע למגורים - נחלה חקלאית		
כתובת עירונית:	רח׳ שירתי 45, מושב גבעת ח״ן		

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 28.3.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי מר רפי בכר, מתמחה, ביום 25.6.2026 ועל ידי החי״מ ביום 28.6.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה חקלאית, המהווה את חלקות 144, 145 ו-146 בגוש 6589, הממוקם ברחוב שירתי במושב גבעת ח״ן.

6.1. הסביבה:

מושב גבעת ח״ן ממוקם בתחום השיפוט של מועצה אזורית דרום השרון, ממערב ומצפון לכביש 4, מושב רמות השבים והעיר הוד השרון, מדרום לכביש 531 והעיר רעננה וממזרח לעיר הרצליה.

המושב בעל צביון חקלאי ומאופיין בבנייה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי מגורים, ומבני ציבור.

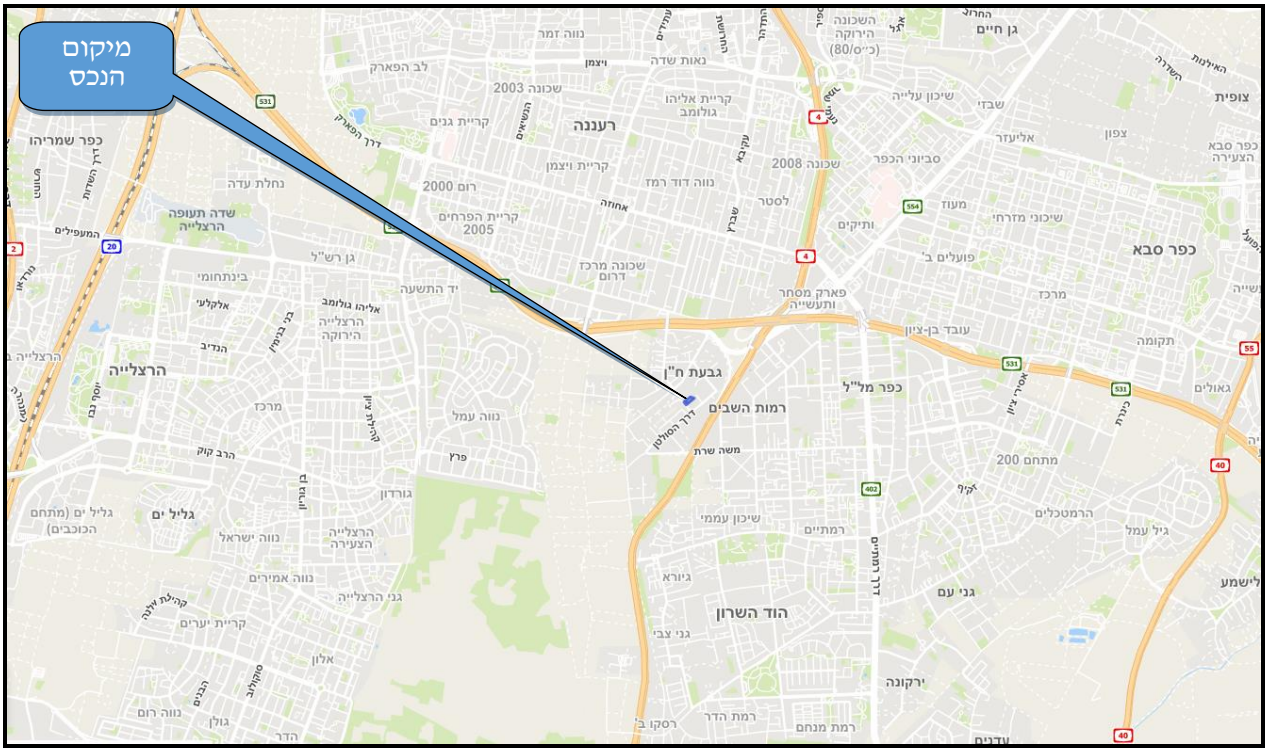
רחוב שירתי מצוי בחלקו הדרום-מזרחי של המושב ומהווה כביש דו סטרי, המקשר בצדו הצפוני אל רחוב מעבר לים ובצדו הדרומי אל דרך הסולטן.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[2] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 21.9.2023 ולהזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

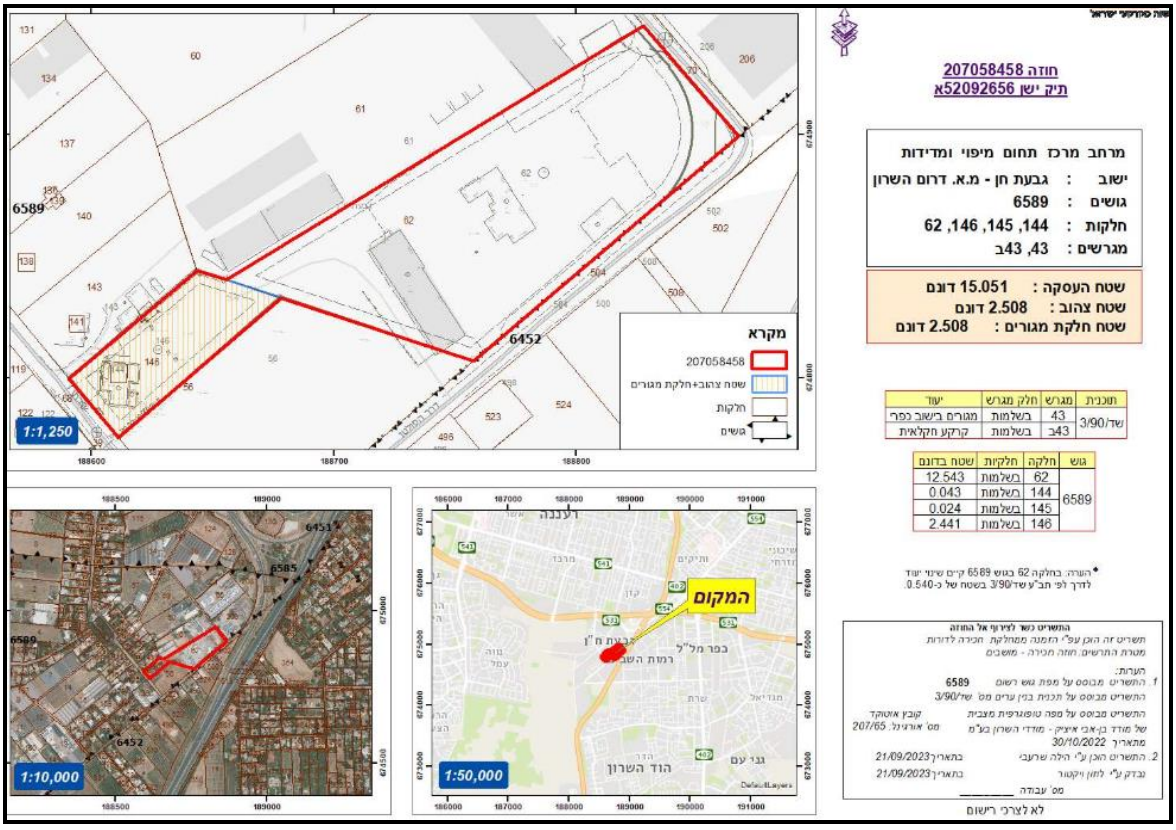
מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה בשטח 2,500 מ״ר/2,508 מ״ר, הכוללת את חלקות 144, 145 ו-146 בגוש 6589 בשטח מצרפי רשום של 2,508 מ״ר.

חלקת המגורים בעלת צורה רגולרית טרפזית, הכוללת חזית דרומית באורך של כ-31 מ׳ הפונה לרח׳ שירתי.

נכון למועד הביקור, בחזית המגרש בנוי בית מגורים חד-משפחתי חד-קומתי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט רמ"י מיום 21.9.2023:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין לנכס שבנדון, שהופקו על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 23.6.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	6589		
חלקה:	144	145	146
שטח רשום:	43 מ״ר	24 מ״ר	2,441 מ״ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.		
חכירות:	רשומה חכירה ראשית בשלמות לטובת ברקאי אילן (1/2) וברקאי אביגיל (1/2) עד ליום 31.3.2033, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.		
הערות:	רשומה הערת אזהרה מיום 9.4.2022 לטובת גבאי ברק בגין הסכם מיום 24.2.2022.		
זיקות הנאה:	בחלקות רשומות זיקות הנאה מיום 23.10.1935 בין חלקות 144 ו-145 לחלקה 146.		

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידנו חוזה חכירה מאת רמ״י.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לידנו מאת רמ״י הסכם מכר מיום 24.2.2022, לפיו הנחלה שבנדון נמכרה בתמורה ל-17,500,000 ₪.
עפ״י תנאי ההסכם, תשלום דמי הרכישה חל על המוכר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון ואתר מנהל התכנון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
שד/1000	2725	5.7.1981	תכנית מתאר דרום השרון
שד/3/90	4240	18.8.1994	חלוקת אזורים וקביעת זכויות בניה במושב גבעת חן
שד/1000/ב	4786	15.7.1999	הנחיות תכנוניות לבריכות שחייה
שד/1000/א/1	5090	27.6.2002	פל"ח
417-0487157	12549	15.7.2024	תוכנית כוללנית לגבעת ח"ן[3]

8.2. פירוט המצב התכנוני:

זכויות בנייה עפ"י תוכניות מפורטות מאושרות במועד הקובע:

מס' מגרש:	43
יעוד:	מגורים בחלקות א' של נחלה
מס' יח"ד:	3 יח"ד במבנה אחד או שני מבנים (לבעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי)
שטח בניה:	סה"כ 450 מ"ר, ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת
מרתף:	50 מ"ר
מספר קומות:	עד 2 קומות
בריכת שחייה:	ניתן להקים בריכה במגרש מינימלי 800 מ"ר, ששטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי
פל"ח:	500 מ"ר

[3] תוכנית מאוחרת למועד הקובע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תוכנית מתאר כוללנית 417-0487157:

תוכנית מתאר כוללנית לגבעת ח"ן 417-0487157 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 15.7.2024, **לאחר המועד הקובע להליך הנדון**[4].

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיים המופיעים במסמכי התכנית:

תא שטח:	43A
יעוד:	מגורים בישוב כפרי
מס' יח"ד:	4 + יחידת הורים
שטח עיקרי עילי:	850 מ"ר מפורט להלן: א. שטח מירבי ליח"ד 250 מ"ר. ב. שטח מירבי לקומה 250 מ"ר. ג. יחידת הורים 55 מ"ר. ד. יחידות הדיור הנוספות בתוכנית זו יהיו בגודל 180 מ"ר עיקרי.
שטח עיקרי תת"ק:	200 מ"ר
שטח שירות:	240 מ"ר עילי/תת קרקעי (בכפוף לאי חריגה מקונטור המבנה)
מס' קומות:	2 + מרתף
שטח מגרש מפוצל:	350 מ"ר
בריכת שחייה:	ניתן להקים בריכה במגרש מינימלי 800 מ"ר, ששטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי

8.3. פוטנציאל תכנוני:

בהתאם לבדיקתי, קיים פוטנציאל תכנוני כמפורט להלן:

- **תוספת יח"ד נוספת בנחלה** – עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בכפוף להכנת תכנית כוללנית למושב או למועצה (תכנית 417-0487157 המפורטת לעיל).

[4] נכון למועד הקובע התוכנית פורסמה להפקדה בי.פ. 10833 ביום 2.10.2022.

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:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה 1	₪ 21,045,640	₪ 18,877,056
חלופה 2	₪ 21,070,144	₪ 19,453,274
חלופה 3	₪ 8,033	₪ 6,936
חלופה 4	₪ 16,065	₪ 13,871

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישות ההשוואה והחילוץ למגרשי מגורים ריקים ומבונים ועל גישת ההשוואה לעסקאות מכר לנחלות. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 3 עסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים ו-1 מגרש מבונה (בינוי ישן) ממושב רמות השבים משנים 2022-2021, למגרשים בשטח 458-939 מ"ר ושטח בנוי 115 מ"ר. מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה 18,900 ₪.
- עסקת מכר **לנחלה שבנדון** (גו"ח 6589/166-164) מיום 24.2.2022 תמורת 17,500,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה בסך של כ-21.97 מיליון ₪.
- עסקת מכר לנחלה בגבעת ח"ן (גו"ח 6589/62-60) מיום 21.6.2021 תמורת 12,900,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה בסך של כ-18.06 מיליון ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי קרקע חלקת המגורים נקבע בשקלול של 50% מהשווי שהתקבל מניתוח השווי שהתקבל ממגרשי מגורים ו-50% מהשווי שהתקבל מניתוח עסקאות המכר לנחלות.
- לחילוץ יתרה לקרקע לעסקאות מכר לנחלות ניכה תרומת מחוברים, שווי שטח חקלאי והוסיף היטל השבחה בגין פוטנציאל תכנוני (המספרים מוצגים ללא פירוט החישוב).
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.05-1.14.
  - התאמה לבעלות: תוספת 5% לנחלות.
- פוטנציאל לתוספת 2 יח"ד:
  - זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית לגבעת ח"ן 417-0487157, שהייתה בהפקדה נכון למועד הקובע.
  - דחייה: 1 שנים בשיעור היוון 5%.
  - מקדם התאמה לשתי יחידות עורפיות – 0.92.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתאם לנהלי רמ"י, לא נוכה היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל.
- מקדם התאמה לנחלה – 0.85, המגלם היקף עסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש, סביבת הנכס וכו', ומנגד, את מרכיב הפרטיות.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 0.75, מרתף עיקרי 0.5, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה /בריכת שחיה 0.35, חצר עד 1,000 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם</u>

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 3 יח"ד	450	1	450
ממ"ד	36	0.75	27
מרתף	50	0.4	20
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
יתרת חצר שולית	914	0.2	183
סה"כ שטח אקו'			965
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,900
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 15,499,512
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה)			₪ 6,577,225
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 22,076,737**

<u>חישוב פוטנציאל מכוח תוכנית 417-0487157:</u>

<u>פוטנציאל לתוס' יח"ד</u>

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה	490	1	490
עיקרי עילי 2 יח"ד עורפיות	360	0.92	331
ממ"ד יחידות בחזית	24	0.75	18
ממ"ד יחידות עורפיות	24	0.69	17
חניות יחידות בחזית	72	0.35	25
חנוית יחידות עורפיות	72	0.32	23
יתרת ש"ש יחידות בחזית	24	0.5	12
יתרת ש"ש יחידות עורפיות	24	0.46	11
מרתף עיקרי	200	0.5	100
בריכה	150	0.35	53
חצר	1,260	0.25	315
סה"כ שטח אקו'			1,395
סה"כ תוספת שטח אקו'			430
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,900
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%)			0.95
שווי פוטנציאל			**₪ 6,577,225**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתוני השוואה לנחלות חקלאיות:

עסקת מכר לנחלה שבנדון, רח' שירתי 43 גבעת ח"ן (גו"ח 6589/146-144)	
תאריך עסקה	24/02/2022
מחיר העסקה	₪ 17,500,000
תרומת מחוברים	₪ 934,340
תרומת שטח חקלאי	₪ 432,000
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 16,133,660
התאמה לזמן	1.1
התאמה לבעלות (פעולת חילוק)	0.95
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 18,681,080
היטל השבחה בגין פוטנציאל	3,288,613
סה"כ שווי חלקת מגורים כולל היטל השבחה	**₪ 21,969,693**

עסקת מכר לנחלה בר' פעמי אביב 12 בגבעת ח"ן (גו"ח 6585/62-60)	
תאריך עסקה	21/06/2021
מחיר העסקה	₪ 12,900,000
תרומת מחוברים	₪ 538,360
תרומת שטח חקלאי	₪ 454,280
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 11,907,360
התאמה לזמן	1.14
התאמה לבעלות (פעולת חילוק)	0.95
בתוספת שווי חצר שולית 150 מ"ר (שטח צהוב 2.35 ד')	₪ 481,950
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 14,770,782
היטל השבחה בגין פוטנציאל	3,288,613
סה"כ שווי חלקת מגורים כולל היטל השבחה	**₪ 18,059,395**

שקלול גישות השומה לקביעת שווי הקרקע:

מקור נתונים	שווי מתקבל	משקל	סה"כ
שווי לפי נכסי מגורים	22,076,737	0.5	11,038,369
שווי מניתוח עסקת מכר בנחלה	20,014,544	0.5	10,007,272
סה"כ שווי קרקע משוקלל			**21,045,640**

חלופה 2 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, בחלקת מגורים בשטח 2.508 דונם

שווי מגרש 2.5 דונם	₪ 21,045,640
שטח אקו' למגרש בשטח 2.5 דונם	1374.21
שווי מ"ר מבונה מתקבל	₪ 15,315
תוספת שטח חצר 8 מ"ר במקדם של חצר שולית 0.2	1.6
תוספת שווי בגין השטח הנוסף	₪ 24,504
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 21,070,144**

חלופה 3 - שווי 1 מ"ר מבונה שירות

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שירות	1	0.5	0.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,900
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 8,033**

חלופה 4 - שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	1	1	1
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,900
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 16,065**

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 ההשוואה למגרשי מגורים ועל גישת ההשוואה לעסקאות מכר לנחלות. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגים:

- 5 עסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים (או עם בינוי ישן שאינו תורם לשווי) ממושב רמות השבים משנים 2021-2024, למגרשים בשטח 685-2,871 מ״ר. מניתוח העסקאות התקבל שווי מ״ר מבונה 16,620 ₪.
- הוצגו 3 עסקאות מכר למגרשי מגורים מבונים משכונת ההרחבה שדה ורבורג משנים 2021-2023, למגרשים בשטח 500-550 מ״ר ושטח בנוי 212-302 מ״ר, שנותחו בהכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ע״י החי״מ בשדה ורבורג (אופק 48856). בהכרעה נקבע שווי מ״ר מבונה 16,757 ₪ למועד קובע 19.1.2023.
- עסקת מכר **לנחלה שבנדון** (גו״ח 6589/166-164) מיום 24.2.2022 תמורת 17,500,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה בסך של כ-18.8 מיליון ₪.
- עסקת מכר לנחלה בגבעת ח״ן (גו״ח 6589/62-60) מיום 21.6.2021 תמורת 12,900,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה בסך של כ-17.2 מיליון ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי קרקע חלקת המגורים נקבע בשקלול של 40% מהשווי שהתקבל מניתוח השווי שהתקבל ממגרשי מגורים ו-60% מהשווי שהתקבל מניתוח עסקאות המכר לנחלות.
- לחילוץ יתרה לקרקע לעסקאות מכר לנחלות ניכה תרומת מחוברים בסך של 4,500 ₪/מ״ר למגורים, 1,250 ₪/מ״ר למחסנים ו-500 ₪/מ״ר לסככה, שווי שטח חקלאי בסך של 25,000 ₪/דונם והוסיף היטל השבחה בגין פוטנציאל תכנוני.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.05-1.14.
  - התאמה לנחלה: 0.85.
  - התאמה למיקום מרמות השבים: 0.95.
  - התאמה לבעלות: אין, הזכויות בנחלות נרכשו ל-49 שנים בתוספת תקופות הארכה.
- בהתאם לפרק כ״ט של הקווים המנחים, גישת השוואה לנתוני מכר של נחלות עדיפה על פני גישת החילוץ לנתוני מכר של בתי מגורים בהרחבה.
- פוטנציאל תכנוני:
  - זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית לגבעת ח״ן 417-0487157, שהייתה בהפקדה נכון למועד הקובע.
  - דחייה: כבשומת רמ״י, 1 שנים בשיעור היוון 5%.
  - ניתן מקדם התאמה לעורפיות 0.92 לשתי יחידות נוספות וליחידת הורים.
  - הובא בחשבון שביל גישה ליחידות העורפיות בשטח 300 מ״ר במקדם 0.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- תיקון 101: אין להוסיף שווי בגין פוטנציאל לתוספת שטח מכוח תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, שכן זכויות אלו כבר מגולמות בתוכנית המתאר החדשה ליישוב או בנתוני ההשוואה.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 0.9/0.75, מרתף עיקרי 0.5, שטחי שירות עיליים 0.5, מרתף שירות 0.4, חניה /בריכת שחיה 0.35, חצר עד 1,000 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם</u>

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 3 יח"ד	450	1	450
ממ"ד	24	0.9	22
מרתף	50	0.4	20
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
מעגל חצר שני	450	0.2	90
יתרת חצר שולית	500	0.15	75
סה"כ שטח אקו'			942
שווי מ"ר מבונה			₪ 16,800
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 13,446,048
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה)			₪ 5,987,256
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 19,433,304**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חישוב פוטנציאל מכוח תוכנית 417-0487157:

פוטנציאל לתוס' יח"ד

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
יחידות בחזית			
עיקרי עילי 2 יח"ד	380	1	380
ממ"ד במרתף	24	0.75	18
מרתף עיקרי	100	0.5	50
מרתף שירות	20	0.4	8
חניה	70	0.35	25
יתרת ש"ש עילי	6	0.5	3
בריכה	47	0.35	16
חצר	343	0.25	86
סה"כ אקו'			586
יחידות עורפיות (כולל יחידת הורים)			
עיקרי עילי + 1 יח"ד קטנה	470	1	470
ממ"ד במרתף	24	0.75	18
מרתף עיקרי	100	0.5	50
מרתף שירות	20	0.4	8
חניה	70	0.35	25
יתרת ש"ש עילי	6	0.5	3
בריכה	73	0.35	26
חצר עד 750 מ"ר	922	0.25	230
חצר מעל 750 מ"ר	35	0.2	7
שביל גישה	300	0.1	30
סה"כ אקו'			867
מתואם לעורפיות		0.92	797
סה"כ שטח אקו'			1,383
סה"כ תוספת שטח אקו'			441
שווי מ"ר מבונה			₪ 16,800
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%)			0.95
שווי פוטנציאל			**₪ 5,987,256**

נתוני השוואה לנחלות חקלאיות:

עסקת מכר לנחלה שבנדון, רח' שירתי 43 גבעת ח"ן (גו"ח 144-6589/146)	
תאריך עסקה	24/02/2022
מחיר העסקה	₪ 17,500,000
תרומת מחוברים	₪ 2,342,803
תרומת שטח חקלאי	₪ 525,150
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 14,632,047
התאמה לזמן	1.08
התאמה לבעלות (פעולת חילוק)	1
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 15,802,611
היטל השבחה בגין פוטנציאל	3,003,613
סה"כ שווי חלקת מגורים כולל היטל השבחה	**₪ 18,806,224**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקת מכר לנחלה בר' פעמי אביב 12 בגבעת ח"ן (גו"ח 6585/62-60)	
תאריך עסקה	21/06/2021
מחיר העסקה	₪ 12,900,000
תרומת מחוברים	₪ 538,360
תרומת שטח חקלאי	₪ 454,280
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 11,907,360
התאמה לזמן	1.14
התאמה לבעלות (פעולת חילוק)	1
בתוספת שווי חצר שולית 150 מ"ר (שטח צהוב 2.35 ד')	₪ 481,950
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 14,056,340
היטל השבחה בגין פוטנציאל	3,142,000
סה"כ שווי חלקת מגורים כולל היטל השבחה	**₪ 17,198,340**

שקלול גישות השומה לקביעת שווי הקרקע:

מקור נתונים	שווי מתקבל	משקל	סה"כ
שווי לפי נכסי מגורים	19,433,304	0.4	7,773,322
עסקת מכר בנכס	18,506,224	0.6	11,103,734
סה"כ שווי קרקע משוקלל			**18,877,056**

חלופה 2 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, בחלקת מגורים בשטח 2.508 דונם

תוספת שווי בגין השטח הנוסף	₪ 19,969
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 19,453,274**

חלופה 3 - שווי 1 מ"ר מבונה שירות

שווי נחלה משוקלל	₪ 18,877,056
שטח אקו' בנחלה	1,361
שווי מ"ר מבונה	₪ 13,871

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שירות	1	0.5	0.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,871
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 6,936**

חלופה 4 - שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	1	1	1
שווי מ"ר מבונה			₪ 13,871
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 13,871**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.1. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 24.12.2025 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.1.1. <u>טענות המשיגים:</u>

- **ערכי שווי ונתוני השוואה:**
  - אותרו שתי עסקאות נוספות ממושב רמת השבים משנת 2024, המצביעות על שווי ממוצע של כ-16,750 ש"ח למ"ר מבונה (לאחר התאמה של 5% למאפייני המושב).
  - הוצגה הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה במושב שדה ורבורג למועד ינואר 2023, בה נקבע שווי מר"מ בסך של 16,800 ₪.
  - בשומות הצדדים נותחו שתי עסקאות מאותו הנכס (חלקה 109), שנערכו בפרק זמן של שבעה חודשים בין 2021 ל-2022 ומשקפות עליית מחירים לא הגיונית של כ-82%. ייתכן שהפער נובע מכך שהקונה רכש את הנכס לאחר שכבר הוגשה בקשה להיתר הכוללת הקלות.
- **התאמה לבעלות:** מתנגד למקדם התאמה לבעלות (0.95) שקבע שמאי רמ"י. עסקת דמי רכישה מצמצמת את החיכוך מול רמ"י ומגלמת זכויות הקרובות מאוד לבעלות. ועדת השגות קבעה לא פעם שאין מקום להוסיף מקדם זה.
- **שטחים חקלאיים:** בהתבסס על קביעות של ועדת השגות ושמאים מחוזיים, חושב שווי השטח החקלאי (כ-21 דונם) לפי 25,000 ₪ לדונם.
- **תרומת מחוברים:** למרות שיש בקשה להיתר חתומה על ידי רמ"י לבינוי של 265 מ"ר, הובא בחשבון מבנה מגורים של 185 מ"ר (לפי מה שהקונה השאיר בפועל). בנוסף, הובאו בחשבון מבנים חקלאיים המצויים בתחום חלקה ב' של הנחלה, משמשים את הקונה גם היום, ותורמים לשווי.
- **דרך גישה:** יש להקצות במצב החדש שביל גישה ליח"ד העורפיות במקדם 0.1.
- **שומות מכריעות להיטל השבחה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:**
  - ערכים שנקבעו בשומות רמ"י, שומות מכרעות או החלטות של ועדת השגות מהוות הערכות סובייקטיביות שלא עברו את "מבחן השוק", ועל כן איכותן כנתוני השוואה פחותה. לביסוס הטענה הוצגו פערי שווי של כ-11% בין ניתוח שמאי רמ"י לבין קביעת השמאים המכריעים, כמו גם פערים בין השמאים המכריעים לבין עצמם.
  - נוכח קיומן של לפחות שש עסקאות השוואה ישירות מהשנים 2022-2024 ברמות השבים ובשדה ורבורג, לצד עסקת המכר בנכס הנדון עצמו, אין כל צורך בהסתמכות על שומות מכריעות. לחילופין, ככל שיוחלט להסתמך על שומה מכרעות, יש להעדיף את השומה המכרעת להיטל השבחה בגוש/חלקה 6453/35 בשל דמיון פיזי ומיקום משותף ממערב לכביש 4. בהכרעה נקבע מקדם מיקום משוקלל של 0.92 ביחס למרכז רמות השבים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.1.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **ערכי שווי ונתוני השוואה:**
  - הוצגו שתי שומות מכריעות להיטל השבחה (גו"ח 6451/342 וגו"ח 6452/318) בהן נקבעו ערכי שווי בסך של 21,000 ₪ ו-22,500 ₪ למ"ר מבונה לשנת 2024. ערכים אלו מעידים כי השווי שנקבע בשומת רמ"י זהיר והוגן.
  - לגבי פערי המחירים בעסקאות בחלקה 109, העסקה המוקדמת משנת 2021 לא תואמת את תנאי השוק, בעוד העסקה המאוחרת מ-2022 משקפת את הערכים הריאליים. על פי התקינה השמאית יש להתבסס על נתונים המרוחקים במועדם עד שנתיים מהמועד הקובע, כך שאין להביא בחשבון עסקה זו.
- **התאמה לבעלות:** גם לאחר תשלום דמי רכישה, הנכס נותר קשור לרמ"י ולאגודה, דבר שעלול להקשות בקבלת היתרי בנייה ומימון בנקאי (במיוחד במצבים של יורשים). מציין כי גם הליך ההשגה הנוכחי הוא תוצר של מבנה הבעלות בנחלה. בנוסף, בהכרעות בהשגה ראשונה ובהחלטות של ועדת השגות נהוג להוסיף מקדם התאמה לבעלות של 3% בניתוח עסקאות בהרחבה, כך שבנחלה יש לנקוט במקם גבוה יותר.
- **תרומת מחוברים:** בבחינת תרומת המחוברים יש לנקוט בגישה "צופה פני עתיד". התוכנית החדשה מאפשרת בניית חמש יחידות דיור ומבנה פל"ח, ולכן, אם המבנים הקיימים ממוקמים בצורה שמפריעה למימוש הפוטנציאל התכנוני, הם חסרי ערך כלכלי, ללא קשר לעלות בנייתם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע ממסד הנתונים שהובא בחשבון על ידי הצדדים ומאופן ניתוחם.

שמאי הצדדים הסתמכו בקביעת השווי על גישת ההשוואה למגרשים ריקים ומבונים ממושב רמות השבים ועל ניתוח עסקאות מכר לנחלות כולל בנכס מושא השומה. בנוסף, הסתמך שמאי המשיגים גם על עסקאות מכר למגרשים מבונים משכונת ההרחבה בשדה ורבורג.

בהתאם לתקינה השמאית, גישת ההשוואה היא הגישה המועדפת בעריכת שומת מקרקעין. בהינתן מסד נתונים מספק של עסקאות מכר רלוונטיות – הכולל את עסקת הנחלה הנדונה ועסקאות למגרשי מגורים ממושב רמות השבים, הסמוך והדומה במאפייניו, שבוצעו בסמוך למועד הקובע – לא נמצאה הצדקה להסתמך גם על נתונים המבוססים על גישת החילוץ, על עסקאות ממושבים אחרים, או על עסקאות שנערכו במועדים המרוחקים למעלה משנתיים מהמועד הקובע בניגוד לתקינה השמאית.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה צפוי, וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29.11.2017.

10.2.2. **ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:**

אני מסכים עם טענת שמאי המשיגים כי ערכים שנקבעו בשומות אחרות אינם מהווים נתוני שווי שוק ואינם יכולים לשמש כנתוני השוואה. ערכי השווי בהכרעה זו מבוססים על עסקאות מכר רלוונטיות כמפורט לעיל.

10.2.3. **התאמה לבעלות:**

נטען ע"י שמאי המשיגים כי אין להחיל מקדם התאמה לבעלות (שנקבע ע"י שמאי המשיבה בשיעור של 0.95), שכן עסקת דמי רכישה מצמצמת את החיכוך מול רמ"י ומגלמת זכויות הקרובות לבעלות מלאה.

בהתאם לפרק כ"ה של הקווים המנחים, עיקר מהותו של מקדם זה נובע מהחיסכון "בחיכוך" של החוכר מול הרשות, והוא נע לרוב בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע. אף שתשלום דמי רכישה מפחית משמעותית חיכוך זה, הנחלה נותרת תחת חוזה חכירה, בעוד שמטרת ההכרעה היא אמידת שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע. לאור האמור, יובא על ידי בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור של 3%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **פוטנציאל**:

- **שביל גישה**: אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים בדבר הצורך בהקצאת שביל גישה ליחידות העורפיות בתחשיב שווי הפוטנציאל, אך לא מקבל את היקף השטח שנקבע על ידו בסך של 300 מ״ר. בהתחשב בשטחה וממדיה של חלקת המגורים, שטח של 100 מ״ר נמצא סביר, מספיק וראוי לשם כך.
- **יחידות דיור עורפיות:** בהתאם להוראות תוכנית מתאר כוללנית לגבעת ח״ן 417-0487157 שטח המגרש של כל יחידה מפוצלת יהיה 350 מ״ר. לאור הוראה זו, הונח בינוי מיטבי בשתי קומות מעל קומת מרתף, שבה ימוקם הממ״ד, וללא בריכת שחייה.

10.2.5. **התאמה למיקום**:

בשומת המשיגים יושם מקדם התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה ממושב רמות השבים.
מקדם זה לא הוכח בנתוני שוק, ולאחר ביקור במקום לא נמצאה לו הצדקה מקצועית.
יובהר כי טענה דומה נבחנה ונדחתה על ידי ועדת השגות בהחלטתה מיום 25.5.2026 בגבעת ח״ן (אופק 49791), ובהתאמה היא לא מתקבלת גם בהליך זה.

10.2.6. **הוצאות פיתוח:**

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה לנחלות חקלאיות:

עסקת מכר לנחלה שבנדון, רח' שירתי 43 גבעת ח"ן (גו"ח 6589/146-144)	
תאריך עסקה	24/02/2022
מחיר העסקה	₪ 17,500,000
תרומת מחוברים	₪ 938,340
תרומת שטח חקלאי כ-21.6 דונם * ₪ 30,000	₪ 648,000
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 15,913,660
התאמה לזמן	1.08
התאמה לבעלות (חילוק 0.97)	3%
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 17,718,302
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד)	1,183
שווי מ"ר מבונה נחלה	**₪ 14,983**

סיכום זכויות אקו' (ר' פירוט בתחשיב השומה):

שטח אקו' מאושר	974
תוספת שטח אקו' בגין פוטנציאל כזמין, לפני ניכוי היטל השבחה	460
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)	0.91
מקדם היטל השבחה	0.5
שטח אקו' פוטנציאל	209
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה	**1,183**

נתוני השוואה למגרשים לבניה צמודת קרקע בסביבה (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר עסקה	שטח אקו'	התאמה לזמן	התאמה לבעלות (חילוק)	שווי מר"מ אקו' מתואם
1	30/09/2024	6451/89	האלונים 1	2,871	₪ 15,718,000	963	1.00	1.00	₪ 16,321
2	02/07/2024	6452/68	הברושים 28	893	₪ 8,400,000	413	1.00	1.00	₪ 20,321
3	21/04/2024	6452/177	בית העם 25	750	₪ 7,300,000	349	1.00	1.00	₪ 20,891
4	05/02/2023	6452/408	בית העם 3	2,595	₪ 16,250,000	842	0.97	1.00	₪ 19,895
5	08/08/2022	6452/458	הברושים	685	₪ 6,722,897	379	1.03	1.00	₪ 18,283
ממוצע									₪ 19,142
מקדם התאמה לנחלה									0.85
ממוצע									**₪ 16,271**

הערות:

- כל עסקאות ההשוואה מתייחסות למבני מגורים ותיקים המיועדים להריסה, אשר לגביהם החלו או הושלמו הליכי רישוי לבנייה חדשה, ועל כן התמורות ששולמו משקפות שווי למגרשים ריקים.
- עסקה מס"ד 4 (משק עזר): עפ"י שומה מכרעת בנכס, התמורה משקפת זכויות בנייה מוקנות מכוח התב"ע לצד הקלות המחויבות בהיטל השבחה בלבד, בעוד תשלומי רמ"י בגין הקלות ושטחי השירות חלים על המוכר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח זכויות - תב"ע ראשית הר/10/290:

עסקה מס"ד:	1			
שטח מגרש (מ"ר):	2,871		מס' יח"ד:	2
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם הקלה**	**שטח אקו'**
עיקרי	250	1	1	250
ממ"ד	24	1	1	24
הקלה כמותית 6%	172	1	0.5	86
מרתף שירות בהקלה	200	0.4	0.5	40
חניה בהקלה	60	0.35	0.5	11
בריכה	100	0.35	1	35
חצר עד 500 ליח"ד	1000	0.25	1	250
חצר מעל 500 מ"ר ועד 1,000 מ"ר ליח"ד	1000	0.2	1	200
יתרת חצר שולית	265	0.15	1	40
עיקרי נוסף עד 250 מ"ר ליח"ד*	78	0.71	0.5	28
סה"כ אקו'				**963**

*מקדם אקו' מבטא דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% וקיזוז שטח חצר שולית.

עסקה מס"ד:	2		**תב"ע 417-0292888, מגרש 68B**	
שטח מגרש (מ"ר):	893		מס' יח"ד:	1
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם הקלה**	**שטח אקו'**
עיקרי	125	1	1	125
ממ"ד	12	1	1	12
מרתף שירות	100	0.4	1	40
חניה	30	0.35	1	11
בריכה	50	0.35	1	18
חצר	676	0.25	1	169
עיקרי נוסף עד 250 מ"ר ליח"ד*	125	0.63	0.5	39
סה"כ אקו'				**413**

*מקדם אקו' מבטא דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% וקיזוז שטח חצר.

עסקה מס"ד:	3			
שטח מגרש (מ"ר):	750		מס' יח"ד:	1
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם הקלה**	**שטח אקו'**
עיקרי	125	1	1	125
ממ"ד	12	1	1	12
הקלה כמותית 6%	45	1	0.5	23
מרתף שירות בהקלה	100	0.4	0.5	20
חניה בהקלה	30	0.35	0.5	5
בריכה	50	0.35	1	18
חצר	488	0.25	1	122
עיקרי נוסף עד 250 מ"ר ליח"ד*	80	0.63	0.5	25
סה"כ אקו'				**349**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקה מס"ד:				4
שטח מגרש (מ"ר):	2,595		מס' יח"ד:	2
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם הקלה**	**שטח אקו'**
עיקרי	250	1	1	250
ממ"ד	24	1	1	24
הקלה כמותית 6%	156	1	0.5	78
מרתף שירות בהקלה	200	0.4	0.5	40
חניה בהקלה	60	0.35	0.5	11
בריכה	100	0.35	1	35
חצר עד 500 ליח"ד	1000	0.25	1	250
יתרת חצר שולית	410	0.15	1	62
עיקרי נוסף עד 250 מ"ר ליח"ד*	94	0.71	0.5	34
שטח חקלאי להשבה	595	0.1	1	60
סה"כ אקו'				**842**

*מקדם אקו' מבטא דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% וקיזוז שטח חצר שולית.

עסקה מס"ד:				5
שטח מגרש (מ"ר):	685		מס' יח"ד:	1
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם הקלה**	**שטח אקו'**
עיקרי	210	1	1	210
ממ"ד	12	1	1	12
מרתף שירות	50	0.4	1	20
חניה	30	0.35	1	11
בריכה	52	0.35	1	18
חצר	381	0.25	1	95
עיקרי נוסף עד 250 מ"ר ליח"ד*	40	0.63	0.5	12
סה"כ אקו'				**379**

*מקדם אקו' מבטא דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% וקיזוז שטח חצר.

ממוצע משוקלל לקביעת שווי מ"ר מבונה:

גישת השומה / מקור נתונים	**שווי מר"מ**	**משקל**	**סה"כ**
עסקת מכר בנחלה מושאת השומה	₪ 14,983	0.5	₪ 7,491
עסקאות ממגרשי מגורים	₪ 16,271	0.5	₪ 8,135
סה"כ שווי מ"ר מבונה נחלה משוקלל			**₪ 15,627**

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך **15,627** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 3 יח"ד	450	1	450
ממ"ד	36	1	36
מרתף	50	0.4	20
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
יתרת חצר שולית	914	0.2	183
סה"כ שטח אקו'			974
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,627
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 15,217,395
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			₪ 6,786,609
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 22,004,000**

חישוב פוטנציאל לתוספת 2 יח"ד מכוח תוכנית 417-0487157:

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

שטח מגרש מפוצל לכל יחידה נוספת (מ"ר): 350

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
יחידות בחזית (2 יחידות + יחידת הורים)	1800		
עיקרי עילי + 1 יח"ד קטנה	490	1	490
ממ"ד	24	1	24
מרתף עיקרי	100	0.5	50
חניה	60	0.35	21
יתרת ש"ש עילי	36	0.5	18
בריכה	100	0.35	35
חצר	990	0.25	248
שביל גישה ליחידות עורפיות	100	0.1	10
סה"כ אקו'			896
יחידות עורפיות (2 יחידות)	700		
עיקרי עילי בשתי קומות	360	1	360
מרתף עיקרי כולל ממ"ד	124	0.5	62
חניה	60	0.35	21
יתרת ש"ש עילי	36	0.5	18
חצר	424	0.25	106
סה"כ אקו'			567
מתואם לעורפיות		0.95	539
סה"כ שטח אקו'			1,434
סה"כ תוספת שטח אקו'			460
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,627
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%)			0.94
שווי פוטנציאל			**₪ 6,786,609**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>חלופה 2 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, בחלקת מגורים בשטח 2.508 דונם</u>

שטח מגרש (מ"ר): 2,508

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 3 יח"ד	450	1	450
ממ"ד	36	1	36
מרתף	50	0.4	20
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1,000 מ"ר	1,000	0.25	250
יתרת חצר שולית	922	0.2	184
סה"כ שטח אקו'			975
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,627
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 15,242,398
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			₪ 6,792,506
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 22,035,000**

<u>חישוב פוטנציאל לתוספת 2 יח"ד מכוח תוכנית 417-0487157:</u>

שטח מגרש (מ"ר): 2,508

שטח מגרש מפוצל לכל יחידה נוספת (מ"ר): 350

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
יחידות בחזית (2 יחידות + יחידת הורים)	1808		
עיקרי עילי + 1 יח"ד קטנה	490	1	490
ממ"ד	24	1	24
מרתף עיקרי	100	0.5	50
חניה	60	0.35	21
יתרת ש"ש עילי	36	0.5	18
בריכה	100	0.35	35
חצר	998	0.25	250
שביל גישה ליחידות עורפיות	100	0.1	10
סה"כ אקו'			898
יחידות עורפיות (2 יחידות)	700		
עיקרי עילי בשתי קומות	360	1	360
מרתף עיקרי כולל ממ"ד	124	0.5	62
חניה	60	0.35	21
יתרת ש"ש עילי	36	0.5	18
חצר	424	0.25	106
סה"כ אקו'			567
מתואם לעורפיות		0.95	539
סה"כ שטח אקו'			1,436
סה"כ תוספת שטח אקו'			461
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,627
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%)			0.94
שווי פוטנציאל			**₪ 6,792,506**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 - שווי 1 מ"ר מבונה שירות

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שירות	1	0.5	1
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,627
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 7,810**

חלופה 4 - שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	1	1	1
שווי מ"ר מבונה			₪ 15,627
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 15,630**

בהתאם לאמור לעיל, אף ששווי הקרקע למגרש מושא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיבה, הרי שההפרש אינו עולה על 10%. לפיכך, ובהתאם לנוהל מקצועי מס' 3 של האגף (סעיף 17), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמץ את תוצאת שומת המשיבה ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקות 144, 145 ו-146 בגוש 6589, ברחוב שירתי במושב גבעת ח"ן, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות כדלקמן:

חלופה 1: 21,045,640 ₪ (עשרים ואחד מיליון ארבעים וחמישה אלף שש מאות וארבעים ₪).

חלופה 2: 21,070,144 ₪ (עשרים ואחד מיליון שבעים אלף מאה ארבעים וארבעה ₪).

חלופה 3: 8,033 ₪ (שמונת אלפים ושלושים ושלושה ₪).

חלופה 4: 16,065 ₪ (שישה עשר אלף ושישים וחמישה ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית