תאריך עברי	כ"ב/תמוז/תשפ"ו
תאריך לועזי	07.07.2026
מס' תיק רמ"י	207059424
מס' הזמנת שומה רמ"י	4048262
מספרינו (אופק)	53102

לכבוד:
גב' עדן קליין,
צוות חוזים לדורות,
מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל:
edenk@land.gov.il

מר רן גריידי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
ran@rgraidy.com

מר יואל גבריאל,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
yoelgavriel@walla.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקת מגורים בנחלה, גוש 6837, חלקה 29 (בחלק), משק מס' 66 לפי משמ/63/גז, מושב צפריה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 23.4.2026[2], להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי רכישה בנחלה חוזים לדורות.

1.2. השומה הינה בחלופה אחת כדלקמן:

- אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח של 2.3 דונם.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין רן גריידי ביום 02.12.2025– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יואל גבריאל מיום 10.02.2026 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 06.04.2025 (ראה הערה) התקיים דיון באמצעות אפליקציית "TEAMS" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר רן גרידי מטעם רמ"י, ומר יואל גבריאל מטעם המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08.04.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09.04.2025

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

[2] קיימת הזמנה מקורית מתאריך 29.10.2024, בעיקבות בג"צ קריין הוחלט לאחר שנערך דיון ובהסכמת הצדדים על שינוי המועד הקובע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. תגובות הצדדים:

בתאריך 14.05.2025 התקבלה תגובה מהשמאי המשיג בה ביקש לשנות את המועד הקובע לשומה על סמך החלטת בית המשפט העליון בעניין המועד הקובע בשומות לנחלות.

בתאריך 19.05.2025 נשלחה תגובה לשמאי המשיג בה דחינו את בקשתו לשינוי המועד הקובע, כיוון ואינו בסמכותנו.

בתאריך 21.09.2025 הודיעו הצדדים באמצעות מייל מרמ"י כי מבקשים להקפיא את הטיפול בתיק עד להסכמה על המועד הקובע, בתאריך 23.4.2026 התקבלו שומות חדשות מהצדדים והתבקשנו לטפל בתיק על פי המועד הקובע החדש שהוסכם על הצדדים, ובהסתמך על פרוטוקול הדיון שנערך בתאריך 06.04.2025,

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, שווי הקרקע החקלאית בניתוח השווי מנחלות, אופן עריכת התחשיב, מקדם זמן מהנתונים למושא שומה, מקדם דחיה לפוטנציאל, אופן ניתוח נחלה בדגש על תרומת המחוברים, שימוש בנתוני השוואה לאחר המועד הקובע.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6837.
חלקה:	29.
משק:	66.
שטח חלקה (רשום):	13,572 מ"ר.
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה בשטח 2,300 מ"ר.
כתובת עירונית:	רחוב הרימון, מושב צפריה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 16.10.2023

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 06.07.2026 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

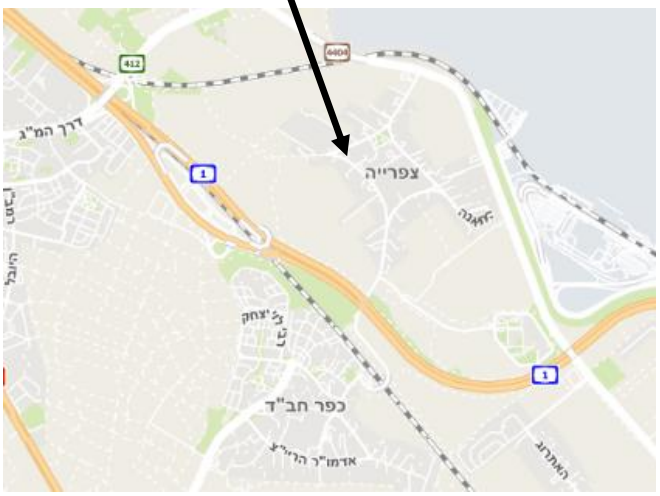
6.1 כללי

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 66 בשטח של 2,300 מ"ר ביעוד "מגורים בנחלות חלקות א'" עפ"י תכנית משמ/63/גז, הידוע גם כנחלה מס' 66, גוש 6837, חלקה 29 (בחלק), הממוקם ברח' הרימון, מושב צפריה.

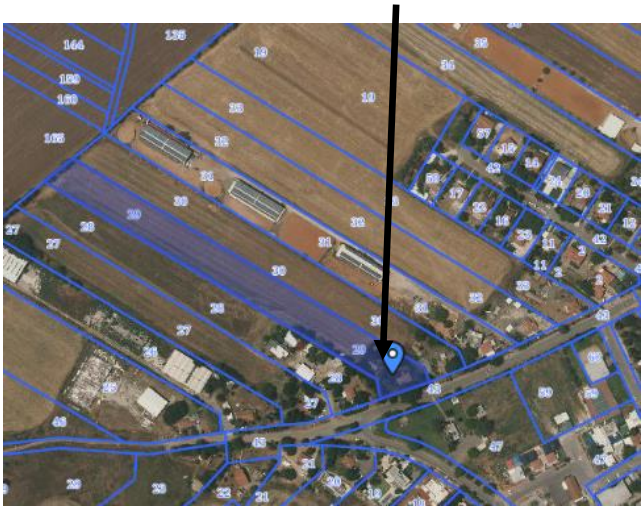
6.2. תאור הסביבה:

צפריה הינו מושב דתי המשתייך לתנועת הפועל מזרחי ושייך למועצה אזורית שדות דן. המושב נמצא באזור המרכז וסמוך לנמל תעופה בן-גוריון מכיוון מערב. היישוב הוקם בשנת 1949 ע״י עולים מהונגריה ופולין, אליהם הצטרפו אנשי חב״ד מרוסיה, שהקימו לאחר מכן את כפר חב״ד. המושב נקרא ע״ש הכפר הנטוש ספריא שעל אדמותיו הוקם. שטח המושב כ-2,000 דונם ומונה כ-900 נפשות. המושב סמוך לשדה התעופה בן גוריון, לכביש מספר 1 ולכביש 40, כביש 4, כביש 6, כביש 412 וכביש 431. בכניסה הדרומית למושב שוכנת תחנת רכבת כפר חב״ד. הפיתוח חלקי וכולל, בין היתר, מדרכות, כבישים סלולים, משטחים ירוקים, בתי כנסת, מקווה, דואר, גני שעשועים, מגרש ספורט ותחנת דלק, החלקה ממוקמת בגדה הצפונית של הרחוב בגדה בה נמצא הנכס קיימת מדרכה, ממול אין מדרכה, הנחלה ממוקמת במפלס נמוך ממפלס הכביש.
ממול לנחלה בכיוון דרום שצ״ב הכולל את בניין המועצה מועדון ותיקים ומקלט. במועד הביקור בנכס תנועה ערה של מכוניות ברחוב הרימון.

רצ״ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ״ב מיקום הנכס במושב



6.3. תאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה נחלה הממוקמת בחלקו המערבי של המושב. נשוא השומה מהווה חלק מחלקה מס׳ 29 הידוע גם כמגרש מס׳ 66, המהווה את חלקת המגורים בשטח של כ-2,300 מ״ר. המגרש בעל חזית דרומית לרח׳ הרימון. סביבת הנכס בנויה בבתים צמודי קרקע בעיקר בתים ותיקים לצד מעט בנייה חדישה.
החלקה לא רגולרית בעלת צלעות באורך שונה, חזית החלקה באורך של כ- 50 מטר, עורף החלקה באורך של כ – 36 מטר ועומקה כ- 380 מטר, רוחב החלקה לא אחיד.
מפלס הנחלה נמוך מגובה הכביש.
בחזית עץ פיקוס ענק ועץ פקאן, בית מגורים ותיק חד קומתי בנוי בלוקים ובטון גג רעפים שיפועי. בעורף מחסן ישן קטן וצמחיה טבעית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עפ"י מפת מדידה אשר הועברה מרמ"י חתומה מתאריך 12.06.2023 ע"י המודד גומעה בדיר על שטח הנחלה מבנים כדלקמן: מבנה מגורים: 115.37 מ"ר. רפת ריקה 30.93 מ"ר. רפת ריקה נוספת 18.8 מ"ר. מבנה טרומי ריק סה"כ 36.62 מ"ר.

<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>

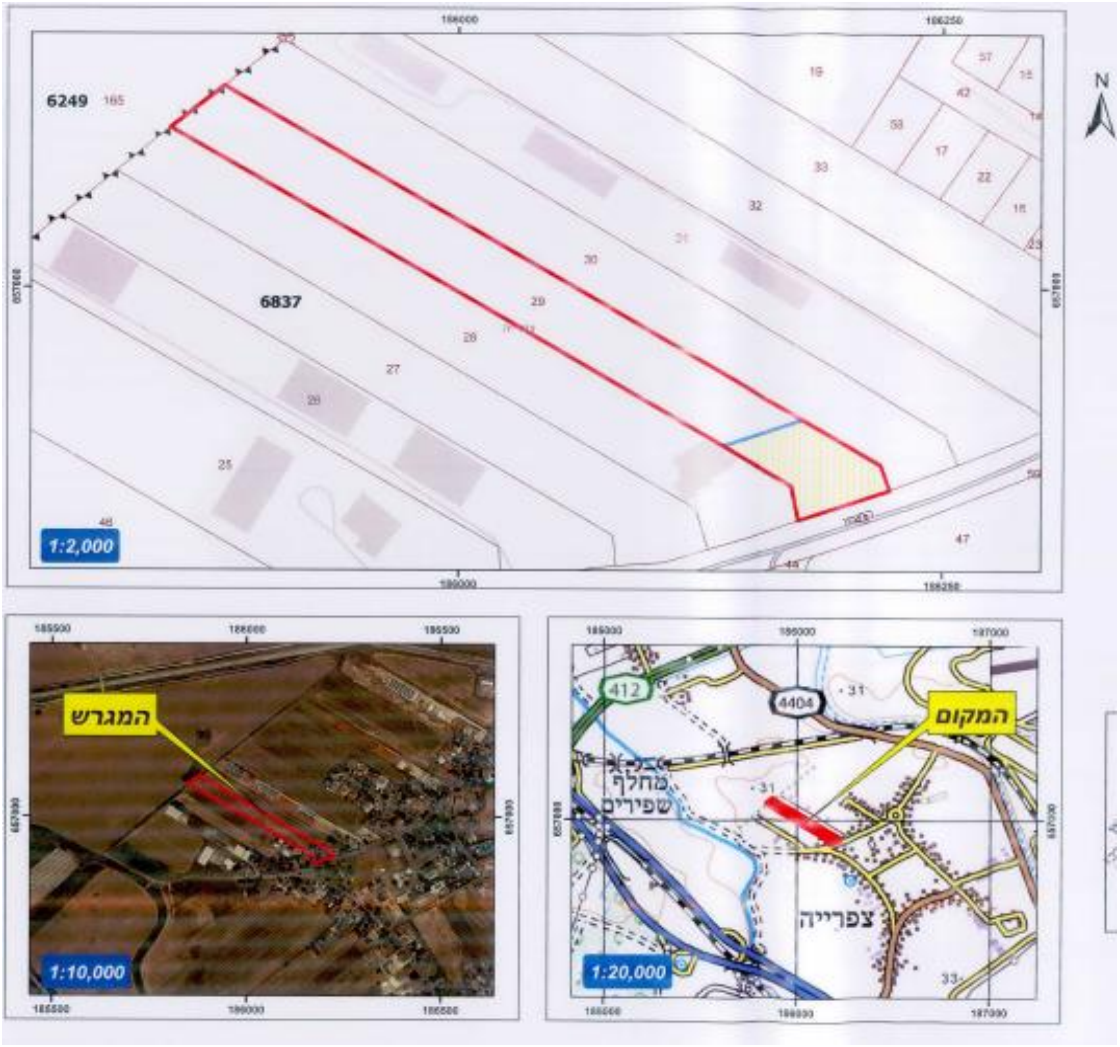






משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט החלקה, סימון האזור להיוון ותרשים סביבת הנחלה כמובא ע"י רמ"י, להמחשה:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 05.07.2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 6837 חלקה 29
שטח רשום	: 13,572 מ"ר.
בעלויות	: רשות הפיתוח- בשלמות.
חכירות	: אבייב רוני ורנטה בשלמות. רמת חכירה ראשית.
סיון חכירה	: עד 19.05.2073.
הגבלות	: קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
משכנתאות	: בנק מזרחי טפחות ללא הגבלה בסכום, על כל החוכרים.

הערות : הערת אזהרה מתאריך 03/05/2020 על פי צו בית משפט, סעיף 130, לטובת בית משפט מחוזי המרכז, עפ"י פס"ד מיום 24/4/2020 בערעור מנהלי 16696-02-19.

7.2. **<u>חוזה מכר לנחלה הנידונה גו"ח 6837/29 מתאריך 16.02.2022</u>**

הוצג לפני העתק חוזה מכר לנחלה הנידונה, מהעתק החוזה עולה בין השאר כדלקמן:

שטח חלקה א' כ- 13.5 דונם ושטח חלקה ב' כ-4.5 דונם, סה"כ 17.5 דונם.

ההסכם מותנה ומותלה באישור בית המשפט לעניני משפחה בפ"ת וגם בקבלת הקונים למושב.

הנחלה נמכרה בסכום של 7,200,000 ₪, לרבות בית המגורים והמבנים שעליה.

הנאמן ישלם מתוך סכום העסקה את החוב מושא העיקול לסוכנות, ואת מס השבח בגין העסקה.

העברת הזכויות תעשה רק לאחר תשלום דמי הרכישה לרבות מס רכישה ודמי הסכמה לרמ"י.

ההסכם מותנה ומותלה באישור עסקאת המכר והחוזה בית המשפט לעניני משפחה בפ"ת.

המוכרים דרך הנאמן מתחייבים להסיר את העיקול הרובץ על הזכויות במשק לטובת הסוכנות היהודית.

קיימת תביעה כנגד המוכרים אשר מתחייבים להסדירה.

המיסים עפ"י חוק, דמי הרכישה לרמ"י ע"ח המוכרים.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. <u>תכניות מאושרות:</u>

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה לתכנון ובניה –שדות דן, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	נושא התכנית	מתן תוקף	י.פ.
גז/1000	הסדרת והתרת שימושים שאינם למטרות חקלאיות (פל"ח)	28/11/2005	5463
תממ/21/3	תכנית מתאר מחוזית, מחוז מרכז, תמ"מ/3 שינוי מס' 21	12/11/2003	5236
גז/487/ג	שינוי הוראות קיימות לתוכנית גז/487, גז/5/487	31/10/1988	3589
משמ/63/גז	תוכנית מפורטת לצורכי רישום, צפריה	23/07/1987	3469
גז/487/ב	שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות	12/05/1983	2919
גז/487/א	התוכנית מקנה זכויות בתוקף על אף שאינה מאושרת	18/02/1972	-
גז/487	שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות	04/08/1955	431

8.2. <u>סיכום המצב התכנוני המאושר:</u>

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תב"ע משמ/63/גז :



<u>להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום :</u>

תא שטח	: 66
תב"ע קובעת למגרש	: משמ/63/גז.
יעוד	: מגורים בנחלות חלקות א'.
שטח רשום	: 13,572 מ"ר.
שטח נישום	: 2,300 מ"ר.

תכליות ושימושים

נחלה – (חלקה א') מחולקת ל-2 אזורי משנה : באזור האחד (הצבוע בתשריט בצהוב) ששטחו לא יקטן משני דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבני מגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים.
אזור זה כאשר הוא חלק מחלקה בעלת רצף קרקעי, יהיה בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.
באזור השני בו בניית מגורים אסורה, מותר לבנות מבני משק חקלאיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים.

הוראות בנייה לבתי המגורים

בשטח מקסימלי של 3 דונם, בחזית המגרש בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת תותר הקמת 2 יח"ד ב-2 בנינים נפרדים, המרחק בין בניין לבניין 5 מ' מיני', או ב-2 קומות.
לבניין אחד, ביח"ד אחת, בקומה אחת תותר בנייה עד 200 מ"ר ברוטו כולל מרפסות.
בקוטג' תורשה בניית בנין אחד בגודל 220 מ"ר ברוטו. בבניה ל-2 בנינים נפרדים או 2 קומות ל-2 יח"ד תותר בנייה בשטח של 350 מ"ר ברוטו כולל מרפסות ובלבד ששטח של כל בנין מהם או כל קומה מהם לא יעלה על 200 מ"ר. היתר בנייה לבית שני על חלקה או יח"ד שנייה טעונה חו"ד מוקדמת של ועד הכפר. כל יתר ההוראות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שבתכנית יישארו בתוקפן.

א. הוראות אלו אינן מתייחסות למגרשי עזר/מקצועיים.

הערות:

סעיף א' לעיל יחול גם אם שטח המגרש הוא 2 דונם בלבד.

- סעיף א' יחול גם אם שטח המגרש הוא עד 4 דונם, תותר הבנייה על כל המגרש.

מס' יח"ד במגרש - 3 יח"ד בשני מבנים. למתיישב, להוריו ולבן ממשיך. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של היח' שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. למרות האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע להתיר בניית יח' מגורים ששטחה 55 מ"ר בדירה שנייה.

גודל מגרש מינימלי - לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם.

גובה מבנה - 11 מ'.

ממ"ד - 12 מ"ר לכל יח"ד.

שטחי שרות - בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו בקומה.
תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.

מרתף - לא יחרוג מקונטור מבנה המגורים שמעליו.

עליית גג - תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות בתקנות התו"ב, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבנייה המותר למגורים.

קוי בנין קוי בנין לחזית - 5 מ' משפת הדרך המתוכננת ולא פחות מ-10 מ' מציר הדרך.
הוראה זו תחול על דרכים פנימיות בלבד ולא על דרכים אזוריות או ראשיות

קו בנין צדדי למבני משק - 3 מ', או 0 מ'.

מרחק בין מבנים למגורים - 5 מ' מינ', בבתים קיימים המהווים מקרים מיוחדים רשאית הועדה המקומית לקבוע מרחקים אחרים, בכפוף לתכנית בינוי של המגרש.

קו בנין צדדי לבתי מגורים - 4 מ'.

בריכת שחייה - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית כנספח.

גודל מגרש מינ' - 750 מ"ר.

מרחק מינ' מבית המגורים - 4 מ'.

גודל בריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

<u>סיכום זכויות בניה:</u>

עיקרי 405 מ"ר, מבני עזר 45 מ"ר, סככה/חדר כביסה על הגג 50 (2*25) ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד, מרתף בתכסית, עליית גג, בריכת שחיה עפ"י הוראות התב"ע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. **<u>פוטנציאל תכנוני</u>**

<u>תוספת יח"ד עפ"י תיקון 1 ב' לתמ"א 35 (אושר ביום 09/06/2016 פורסם ברשומות ביום 07/07/2016)</u>:

ס' 4. א'. להוראות התיקון במושבים: תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1 ב', בתנאים הבאים:

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1 ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה.
2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 (תנאי להפקדת תכנית הכוללת תוספת יח"ד לישוב כפרי הינו כי התכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב) יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.
4. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס' יחידות הדיור בתכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס' 1 ב', יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכוח ס"ק (4) (א).

עפ"י תמ"א 35 בתוקף למושב צפריה מוקצבות 350 יח"ד, בתוכניות מאושרות קיימות 244 יח"ד. כלומר במועד הקובע קימת יתרה של 106 יח"ד פניות.

<u>להלן טבלה מהתכנית המאושרת המפרטת את יתרת יחידות הדיור במושב צפריה, להמחשה:</u>

מהות	סה"כ מגרשים עפ"י תכנית מאושרת	כמות יח"ד	סה"כ יח"ד
סה"כ יח"ד מאושרות במושב עפ"י לוח 2 לתמ"א 35	-	350	350
נחלות	82	2	(164)
מגרשי בנים	10	10	(10)
משקי עזר	9	9	(9)
מגרשי הרחבה	61	61	<u>(61)</u>
יתרת יח"ד במושב			**106**

<u>סיכום הפוטנציאל תכנוני:</u>

- זכות עתידית לתוספת יח"ד בנחלה ופיצול מגרש בנחלה[3]. עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- זכות להקלה בשיעור של 6% משטח המגרש הצהוב בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה.

[3] בנחלה הנדונה לא קיימת תכנית מאושרת לפיצול מגרש מהנחלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>תוכנית כוללנית בהכנה מספר 425-0562785 למושב צפריה</u>

באתר הוועדה קיימת גרסה של התכנית מתאריך 1/12/2019, נערכה בדיקה במנהל התכנון לא ידוע על גרסה עדכנית יותר, להלן דברי הסבר לתכנית המוצעת.

ביישוב 82 נחלות חקלאיות תוך הצמדת 20 דונם חקלאיים לשטחי נחלות המגורים.
נכון להיום ביישוב 82 נחלות, 61 מגרשי הרחבה מאוכלסים- שכונה הנקראת "צפריה הצעירה", 10 מגרשי של בנים ו 9 משקי עזר.
על המושב תכנית מתאר גז/1000, משמ/63, על/מק/487/18/א' ומספר תכניות פרטניות.

התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור תוך הוספת יחידה /בית הנחלה לפי החלטת מנהל 1399. על פי תכנית תמ"א 35 נקבעה מכסת יחידות לישוב בלוח 2 ל-350 יחידות דיור.
התכנית מציעה להגדיל את מספר היחידות במושב מ-244 ל- 318 יחידות.
בתכנית המוצעת יוגדרו כל הזכויות המוקנות בתכניות תקפות אחרות החלות על המושב כגון:
גז 1000 - המגדירה שירותי תעסוקה בנחלה, יקבעו זכויות לעיבוד התוצר החקלאי עד 500 מ"ר וכן זכויות למשק החקלאי עד 1000 מ"ר לפי מדיניות משרד החקלאות .
כמו כן בתכנית -נחלות אשר גודלן קטן מ-2.5 דונם יוגדלו על חשבון השטח החקלאי ברצף, יינתן רצף חקלאי בהמשך.
מלבד נושא יחידות הדיור והשימושים בנחלה - התכנית יוזמת קביעת ייעודי קרקע נוספים כגון: תיירות, מלונאות, תעסוקה, ספורט, דיור מיוחד ועוד..

עיקרי התכנית:
-תוספת יחידת מגורים בכל נחלה (בנוסף לשתי היחידות המותרות ויח' ההורים), סה"כ 3 יחידות מגורים + יח' הורים בשלושה בתים נפרדים. בשטח בניה של 810 מ"ר.
-תוספת שימושים וזכויות בניה במגרשים ביעוד "קרקע חקלאית" בהתאם להנחיות משרד החקלאות מיום 8/7/2012.
-קביעת שימושים נוספים ליזום משותף עבור יזמות עסקית במושב, כגון: תיירות, מלונאות, ספורט, הסעדה וכד'.
- תכנון ליבת המושב בנספח בינוי ונספח מבני ציבור תוך שימת דגש לצרכים העתידיים של המושב הגדל.

אותרה תכנית מספר 425-0805739 בצפריה, גרסה מתאריך 01.02.2022, מופקדת מתאריך 03.02.0222 (י.פ 10178) אשר נועדה להסדיר קו בניין והתאמת תחום המגורים שנקבע בתב"ע כוללנית שנמצאת בהליכי אישורים. מס' התב"ע 425-0562785 בתכנית מבוקשת תוספת 6% מסה"כ שטח המיועד למגורים, בגין תב"ע שאושרה לפני 1989. הכל לפי אתר האינטרנט של ועדה לתכנון ובניה שדות דן

8.4. **<u>רישוי</u>**

מעיון באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה "שדות דן", אותר תיק בניין מספר 210006600, בתיק הבניין אותרו המסמכים הרלונטיים.. הבאים:

1. היתר בניה מספר 4970 מתאריך 08.06.1969 לתוספת לבית מגורים בשטח כולל 109.16 מ"ר ומבני עזר בשטח 125.16 מ"ר.
2. פרסום להקלה מתאריך 14.03.2024 לתוספת שטח עיקרי 6% סה"כ 138 מ"ר. נייוד 50 מ"ר 2 חדרי כביסה מהגג לחדר כביסה בקומת קרקע ובקומה א'. והקלות בתכסית ובקווי בניין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח וכולל מע"מ משומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	₪ 8,460,000	₪ 7,754,517

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ל- 4 עסקאות בנחלות במושב צפריה, כולל עסקה בנכס מושא השומה, העסקאות מהשנים: 2022 עסקה נוספת מ-2023 ו-2 עסקאות משנת 2024.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי הקרקע לדמי רכישה השמאי התבסס על ארבעת העסקאות שהציג לנחלות כולל הנחלה מושא השומה. חישב התאמת זמן למועד הקובע, לעסקה מ-2022 הוסף 7%, לעסקה מ-2023 לא הוסיף כלום, מהעסקאות מ-2024 הפחית 2%. הפחית מחוברים לפי סכום שנע בין 3,500 ₪ למ"ר ל – 6,000 ₪ למ"ר, הפחית יתרת השטח מעל 2.5 דונם לפי 20,000 ₪ לדונם.

פוטנציאל: לכל נחלה חושב מגרש פוטנציאלי דחוי ב -3 שנים בשיעור היוון של 5%. ו-6% הקלה במקדם 0.9 על חשבון חצר- הכל בקיזוז היטל השבחה.

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' השמאי ערך ממוצע משוקלל בין ארבעת הנתונים כאשר למושא שומה נתן יחס של 40% ולכל שאר הנחלות 20% לכל אחד.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חוזה לנחלה	שווי	משקל	סה"כ
שווי לפי ניתוח חוזה לנחלה מס' 66 - הנדונה	₪ 6,219	0.4	₪ 2,488
שווי לפי ניתוח חוזה לנחלה מס' 18	₪ 6,303	0.2	₪ 1,261
שווי לפי ניתוח חוזה לנחלה מס' 104	₪ 6,621	0.2	₪ 1,324
שווי לפי ניתוח חוזה לנחלה מס' 55	₪ 6,780	0.2	₪ 1,356
ממוצע לשווי מתקבל מניתוח חוזים לנחלות			**₪ 6,428**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

החלק במבנה	ז.ב במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
עיקרי ק"ק יח"ד 1	87.5	1.0	87.50
עיקרי ק"א יח"ד 1	87.5	1.0	87.50
עיקרי ק"ק יח"ד 2	87.5	1.0	87.50
עיקרי ק"א יח"ד 2	87.5	1.0	87.50
יח"ד הורים בק"ק	55.0	1.0	55.00
ממ"דים בק"ק	24.0	1.0	24.00
שטח מרתף	175.0	0.4	70.00
מבנה עזר	90.0	0.50	45.00
עליות גג	70.0	0.70	49.00
בריכת שחיה	100.0	0.35	35.00
הקלה 6%	138.0	0.90	124.20
חצר עד 1,500 מ"ר	1056.0	0.25	264.00
חצר עד 2,300 מ"ר	731.0	0.20	146.20
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			1162.40
תוספת שטח אקוו' יח"ד 3			153.62
סה"כ שטח אקוו' נחלה + יח"ד 3			1316.02
שווי מר"מ			₪ 6,428
שווי מרכיב הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח במעוגל			**₪ 8,460,000**

פוטנציאל ליחידה שלישית בנחלה

החלק במבנה	ז.ב במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח קומת מרתף	100.0	0.4	40.00
שטח עיקרי ק"ק	100.0	1.0	100.00
שטח עיקרי ק"א	100.0	1.0	100.00
ממ"ד	12.0	1.0	12.00
חניה	15.0	0.35	5.25
מחסן	25.0	0.00	0.00
עליית גג	25.0	0.70	17.50
הפסד חצר	127.0	0.2	25.40-
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			249.35
קיזוז הקלה 6%	110.4		138.95
מקדם התאמה ליחידה עורפית			0.92
פוטנציאל השלמה ל-200 מ"ר ליח"ד הקיימות			50
בדחייה של שלוש שנים בשיעור היוון של 5%			0.864
סה"כ אקו' יח"ד 3			**153.62**

חישוב הקלה	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
הקלה 6%	138	0.90	124.2
חצר	69	0.20	-13.8
סה"כ			110.4

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס-כולן ממושב צפריה (הרחבה):</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת ההשוואה לשלושה עסקאות בנחלות מהשנים 2021 - 2023 + עסקה לקרקע בהרחבת המושב משנת 2023 + שומה שערך הח.מ למשק 39 בצפריה.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה, השמאי ניתח את כל העסקאות בנחלות. מסכום כל עסקה הפחית שווי מחוברים לפי ערך שבין 3,500 ₪ ל- 7,500 ₪ למ"ר ושווי קרקע חקלאית, לפי 30,000 ₪ לדונם כמו בהכרעה בהשגה אופק 44667, לאחר מיכן חישב התאמת זמן של 6% לשנה עד לתחילת מצב הלחימה ב - 07.10.2023 והגיע לשווי קרקע מתואם, עליו הוסיף את הפוטנציאל, לפי הקלה 6% ושטח אקוו' ליח"ד בדחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%.

בנוסף השמאי ניתח את העסקה בהרחבת המושב לפי תב"ע בתוקף, מהתוצאה שקיבל חישב את שווי הנחלה והוסיף את הפוטנציאל.

בסופו של תחשיב ערך ממוצע משוקלל בין הנתונים שהציג, כך שלעסקה בנכס נתן יחס של 50% לשלוש עסקאות נוספות נתן יחס של 10% כל אחת ולשומת הח"מ למשק 39 במושב צפריה נתן יחס של 20%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

תוספת שטחים בהקלה כמותית

שטח חלקת המגורים			2300
הנתון	%	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
תוספת שטח בהקלה	6%	0.75	103.5
הפסד חצר	-69	0.15	-10.35
מקדם דחיה לשנה בשיעור היוון 6%			0.94
סה"כ תוספת שטח אקוו'			**87.6**

אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד

עד 200 מ"ר	200	1	200
מעל 200 מ"ר	20	0.9	18
ממ"ד	12	0.9	10.8
מרתף	50	0.5	25
חניה	18	0.35	6.3
הפסד חצר	-150	0.15	-22.5
סה"כ שטח אקוו'			237.6
מקדם דחיה 5 שנים (בהיוון 5%)			0.78
סה"כ תוספת מ"ר אקוו'			**186.2**

שווי חלקת המגורים כולל פוטנציאל.

עסקאות השוואה	שווי	מקדם	שווי בש"ח
העסקה בנכס הנדון	₪ 7,810,479	50%	₪ 3,905,239
עסקה צפריה נחלה מספר 18	₪ 7,566,650	10%	₪ 756,665
עסקה צפריה נחלה מספר 39	₪ 7,449,475	10%	₪ 744,948
עסקה בצפריה מגרש בהרחבה	₪ 7,647,285	10%	₪ 764,729
שומת הח.מ למשק 39 בצפריה	₪ 7,914,685	20%	₪ 1,582,937
שווי חלקת המגורים כולל פוטנציאל.			**₪ 7,754,517**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, מדיון שהתקיים ביום 06.04.2025:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

נתוני ההשוואה:

- בחישוב השווי יש להסתמך רק על עסקאות של נחלות במושב צפריה, + עסקה בהרחבת המושב, אין להסתמך על עסקאות בנחלות אחרי המועד הקובע, אלא רק מהשנים 2021, 2022, 2023 בסמוך לפני המועד הקובע .
- בנוסף יש להביא בחשבון את העסקה בנכס ביחס של 50% בממוצע המושקלל.

עלויות בניה מחוברים / עסקה בנחלה:

- בנחלה נשוא השומה יש בית מגורים בנוי, הבית אמנם ישן, אך יחסית גדול יותר (110 מ"ר) ביחס לבתים הבסיסיים בנחלות (70-80 מ"ר), הבית נמצא במצב ראוי למגורים, ולכן יש להתחשב בבינוי הקיים ובחישוב שווי הקרקע בניתוח כל נתוני ההשוואה יש לתת הפחתה גבוהה יותר למחוברים.

מקדם זמן:

- ניתן מקדם של 5% לשנה עד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", אנחנו נמצאים בתקופה מאתגרת, אפשר לראות שיש ירידות מחירים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פוטנציאל

- יח"ד נוספת: יש להביאה בחשבון בשיעור היוון של 5% בדחיה של 5 שנים.
- הקלה 6% : יש לחשב את שווי ההקלה במקדם של 0.75 על חשבון חצר 0.15. כמו כן יש להפחית חצר בהנחה שההקלה תיבנה בקומה אחת.

שווי השטח החקלאי

בניתוח השווי מנחלות יש להביא בחשבון את השטח החקלאי / השול מעל 2.500 מ"ר לפי 30,000 ₪ לדונם.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

מקדם זמן:

- בשוק של הנחלות אפשר לראות מגמה של עליית מחירים, אחת הסיבות היא שמי שקונה נחלה כיום קונה נחלה בשלמות וכשהנחלה תמכר, המוכר ישאר עם כל הרווח מהנחלה ולא ישלם דמי הסכמה, ולכן נחלה זה מוצר יחודי ונדרש בשוק.
-

נתוני השוואה:

- בעיקרון מסכים עם הטענה שיש לתת אחוז גבוה יותר בשקלול הסופי לנכס הנדון, אך העסקה בנכס נשוא השומה לא תמיד משקפת שווי שוק ב – 100% ומושפעת מגורמים שונים, ולכן בחישוב השווי יש להביא בחשבון גם נתוני שוק נוספים ללא השפעות גורמים ושיקולים שיתכן והיו רק בעסקה של הנכס.
כמו כן יש להביא בחשבון את העיסקאות בנחלות משנת 2024.

תרומת מחוברים בעסקאות ההשוואה:

- יש לבחון כל מקרה לגופו, בנכס נשוא השומה הבית לא באמת תרם לשווי אך למרות זאת החלטתי כן להפחית עלויות בניה. לקוח פוטנציאלי הקונה נחלה ב 9-10 מיליון ₪ סביר כי יהרוס את הבית הישן ויבנה בית חדש.

פוטנציאל

- יח"ד נוספת : המושב יכול לתכנן את היח"ד השלישית בתוך- 3 שנים, לפעמים יש עניינים אידאולוגים שמעכבים את התכנון. אך במציאות אם היו רוצים אז זה אפשרי. רמ"י מבקשת לבצע את התחשיב עם הנחה שאפשר לתכנן את היח"ד תוך- 3 שנים, אם יש עיכוב מכל מיני סיבות זה לא משהו שצריך להתחשב בו בשומה.
- הקלה 6% : אין ספק שהיה אפשר לתת הקלה 6% במועד הקובע, יש להביא בחשבון מקדם של 0.9 ולא 0.75 כפי שחישב שמאי המשיג, כמו כן יש להפחית חצר בהנחה שההקלה תיבנה ב- 2 קומות.

שווי השטח החקלאי

בניתוח השווי מנחלות יש להביא בחשבון את השטח החקלאי / השול מעל 2,500 מ"ר לפי 20,000 ₪ לדונם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים וכפועל יוצא מס"ד הנתונים הראוי לשימוש, השמאי המשיג הביא בחשבון 3 עסקאות בנחלות מהשנים 12/2021, 2022 ו-2023 + עסקה למגרש בהרחבת המושב, השמאי המשיב הביא בחשבון 4 עסקאות בנחלות מהשנים 2022, 2023 ו-2 נחלות מ-2024.
לאחר שבחנתי את הנתונים ולאור החלטותי הקודמות אני סבור כי בהינתן 3 עסקאות בנחלות בסמוך לפני המועד הקובע באותו מושב אין צורך בעסקאות נוספות, על כן בהחלטתי הבאתי בחשבון אך ורק עסקאות בנחלות מהשנים 12/2021, 2022, 2023, כאשר לעסקה במושא שומה ניתן יחס 40% בממוצע המושקלל.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) מיום 18/06/2020 ובהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

10.2.2. קרקע ביעוד למבני ציבור ממול

ממול קיימת קרקע למבני ציבור הכוללת בין השאר את מזכירות המושב מועדון, מקלט וגינה ציבורית, הובא בחשבון הפחתה של 3% בנתוני ההשוואה ביחס לנשוא שומה.

10.2.3. פוטנציאל

- דחיה ליח"ד נוספת

שמאי רמ"י חישב דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%, לדעת המשיג הדחיה צריכה להיות ל – 5 שנים בשיעור היוון של 5%. לאור המועד הקובע, העובדה שקיימת תב"ע בהכנה והימשכות הליכי התכנון בישראל, שיעורי הריבית וההיוון שהיו במועד הקובע, סביר לאמוד את הדחיה ב- 4 שנים בשיעור היוון של 5%. תוספת היח"ד הינה ע"ח חצר שולית.

- הקלה 6%

הובאה בחשבון הקלה של 6% במקדם שוליות 0.9, כיוון וההקלה הינה תוספת בניה לזכויות הקיימות הבאתי אותה בחשבון ע"ח חצר צמודה – במקדם 0.75 לחצר. החצר הצמודה חושבה בהנחה שההקלה תיבנה ב-2 קומות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>מעגלי חצר</u>

הבאתי בחשבון חצר עד שטח כולל (בנוי) של 1,500 מ״ר במקדם 0.25, עד 2,000 מ״ר במקדם 0.2, עד 2,500 מ״ר במקדם 0.15.

10.2.5. <u>שביל פנימי / עורפיות / חזית הנחלה</u>

בחישוב השווי, כיוון וחזית הנחלה באורך של כ-50 מטר מספיקה ל -2.5 היח״ד הקיימת, ברווחה. אך היח״ד השלישית תיבנה בעורף, הבאתי בחשבון מקדם 0.95 לעורפיות ושביל פנימי בשטח 100 מ״ר במקדם 0.1 ע״ח חצר שולית.

10.2.6. <u>בניה על הגג</u>

הובאה בחשבון בניה על הגג של 25 מ״ר לכל יח״ד ראשית, במקום בניה בחלל גג רעפים.

10.2.7. <u>עלויות בניה – בנתוני ההשוואה</u>

בניתוח השווי מנתוני ההשוואה הובא בחשבון אומדן ערך הבנוי עפ״י התרשמותי ממצבם הפיזי, שנת הבניה ורמת התחזוקה החיצונית.

10.2.8. <u>שווי דונם חקלאי</u>

לאור מיקום המושב במרכז הארץ, החלטתי הקודמת, החלטות ועדת ההשגות ושמאים מחוזיים, שווי השטח החקלאי בנחלת ההשוואה ובמושא שומה חושב במקרה הנידון לפי 30,000 ₪ לדונם.

10.2.9. <u>מקדם זמן</u>

המועד הקובע 16.10.2023 בתקופה זו כבר התמתנו עליות המחירים ואף נעצרו במקומות רבים בארץ, בחישוב השווי הבאתי בחשבון עליית מחירים שנתית של 5% מנתוני ההשוואה ביחס למועד הקובע.

10.2.10. <u>התאמה לבעלות</u>

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% כמו בהחלטות רבות של ועדת ההשגות ושמאים מחוזיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקאות השוואה לנחלות:

עסקה בגו"ח 6837/29 משק 66, צפריה - מושא שומה — חלקת המגורים 2.3

תאריך עסקה		23/03/2022
מחיר העסקה - לפי חוזה המכר שהוצג בפני		₪ 7,200,000
תרומת מחוברים - 109.16 מ"ר, שנת 1970		₪ 338,396
תרומת מחוברים סככה חקלאית 125.16 מ"ר		₪ 62,580
הפחתת שטח חקלאי כ- 11.372 דונם * ₪ 30,000		₪ 341,160
ערך הנחלה לאחר הפחתות		₪ 6,457,864
התאמת זמן	1.08	₪ 6,963,877

עסקה בגו"ח 6839/30 משק 39, צפריה — חלקת המגורים 2 דונם

תאריך עסקה	12/12/2021
מחיר העסקה	₪ 9,000,000
תרומת מחוברים-248.67 משנת 1975, 178.01 שנת 2019	₪ 2,507,765
תרומת מחוברים סככה חקלאית 444.6 מ"ר, 2019	₪ 222,300
הפחתת שטח חקלאי כ- 10.844 דונם	₪ 325,320
ערך הנחלה לאחר הפחתות	₪ 5,944,615
התאמת זמן	1.09
הפחתה למבני ציבור בניטרול מטרד רעש ביחס למושא שומ	1
שווי הקרקע מתואם	₪ 6,492,660

הבית הישן נראה במצב טוב. לפי היתר עבר תוספת ושיפוץ ב- 2019

עסקה בגו"ח 6839/9 משק 18, צפריה — חלקת המגורים 2 דונם

תאריך עסקה	05/07/2023
מחיר העסקה	₪ 7,800,000
תרומת מחוברים - 250.68 בשנת 1978	₪ 927,516
הפחתת שטח חקלאי כ- 10.174 דונם	₪ 305,220
ערך הנחלה לאחר הפחתות	₪ 6,567,264
התאמת זמן	1
הפחתה למבני ציבור מימול ביחס למושא שומה	0.97
שווי הקרקע מתואם	₪ 6,370,246

ניתוח אקוו' משק 66:

שטח חלקת מגורים ושטח צהוב: 2300

תאור		שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 2 מבנים + יח"ד סמך		405	1	405
מבנה עזר		90	0.5	45
סוכה וחדר כביסה על הגג (לכל יח"ד 25)		50	0.4	20
מרתף בסיסי כולל ממ"דים		200	0.4	80
מרתף שולי מקסימלי		150	0.2	30
בריכות שחיה		100	0.35	35
דרך גישה פנימה (חזית כ- 50 מטר)		100	0.1	10
חצר עד 1,500 מ"ר		905	0.25	226.3
חצר עד 2,000 מ"ר		500	0.2	100
יתרת חצר		200	0.15	30
סה"כ מ"ר אקוו'				**981.25**
פוטנציאל הקלה 6%	תוס' שטח	138	0.9	124.2
	הפסד חצר	69	-0.25	-17.25
תוספת פוטנציאל ליח"ד לפי מ"ר אקוו' (הפסד חצר 0.2, 0.15)				165.9
סה"כ מ"ר אקוו' פוטנציאל בקיזוז היטל השבחה				136.4
סה"כ מ"ר אקוו'				1117.7
שוי מ"ר קרקע מבונה				**₪ 6,231**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח אקווי משק 39

שטח חלקת מגורים ושטח צהוב: 2000

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 2 מבנים + יח"ד סמך	405	1	405
מבנה עזר	90	0.5	45
סוכה וחדר כביסה על הגג (לכל יח"ד 25)	50	0.4	20
מרתף בסיסי כולל ממ"דים	200	0.4	80
מרתף שולי מקסימלי	150	0.2	30
בריכות שחיה	100	0.35	35
דרך גישה פנימה	100	0.1	10
חצר עד 1,500 מ"ר	905	0.25	226.3
חצר עד 2,000 מ"ר	400	0.2	80
סה"כ מ"ר אקוו'			**931.25**
פוטנציאל הקלה 6%	תוס' שטח	120	0.9	108
	הפסד חצר	60	-0.25	-15
תוספת פוטנציאל ליח"ד לפי מ"ר אקוו'				158.1
סה"כ מ"ר אקוו' פוטנציאל בקיזוז היטל השבחה				125.6
סה"כ מ"ר אקוו'				1056.8
שוי מ"ר קרקע מבונה				**6,144** ₪

ניתוח אקווי משק 18:

שטח חלקת מגורים ושטח צהוב: 2000

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 2 מבנים + יח"ד סמך	405	1	405
מבנה עזר	90	0.5	45
סוכה וחדר כביסה על הגג (לכל יח"ד 25)	50	0.4	20
מרתף בסיסי כולל ממ"דים	200	0.4	80
מרתף שולי מקסימלי	150	0.2	30
בריכות שחיה	100	0.35	35
דרך גישה פנימה	100	0.1	10
חצר עד 1,500 מ"ר	905	0.25	226.3
חצר עד 2,000 מ"ר	400	0.2	80
סה"כ מ"ר אקוו'			**931.25**
פוטנציאל הקלה 6%	תוס' שטח	120	0.9	108
	הפסד חצר	60	-0.25	-15
תוספת פוטנציאל ליח"ד לפי מ"ר אקוו'				158.1
סה"כ מ"ר אקוו' פוטנציאל בקיזוז היטל השבחה				125.6
סה"כ מ"ר אקוו'				1056.8
שוי מ"ר קרקע מבונה				**6,028** ₪

פוטנציאל ליח"ד שלישית:

שטח מגרש: 350 תכסית: 120 לנחלות 39 ו-18

תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי שולי	180	1	180
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות נוסף	48	0.5	24
חצר לפי תכסית 120	230	0.25	57.5
הפסד חצר לנחלה עד 2,000 מ"ר	-350	0.2	-70
סה"כ			202.3
עורפיות			0.95
דחייה - 4 שנים, שיעור היוון 5%			0.82
סה"כ			158.1

פוטנציאל ליח"ד שלישית:

שטח מגרש: 350 תכסית: 120 לנחלה 66

תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי שולי	180	1	180
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות נוסף	48	0.5	24
חצר לפי תכסית 120	230	0.25	57.5
הפסד חצר עד 2,000 מ"ר	-150	0.2	-30
הפסד חצר מעל 2,000 מ"ר	-200	0.15	-30
סה"כ			212.3
עורפיות			0.95
דחייה - 4 שנים, שיעור היוון 5%			0.82
סה"כ			165.9

פוטנציאל ליח"ד שלישית:

שטח מגרש: 350 תכסית: 120 לנחלה 48

תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי שולי	180	1	180
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות נוסף	48	0.5	24
חצר לפי תכסית 120	230	0.25	57.5
הפסד חצר עד 2,000 מ"ר	-350	0.15	-52.5
סה"כ			219.8
עורפיות			0.95
דחייה - 4 שנים, שיעור היוון 5%			0.82
סה"כ			171.8

פוטנציאל הקלה 6%:

שטח מגרש: 2000

תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי שולי ודחיה	120	0.9	108
הפסד חצר	60	-0.25	-15
סה"כ			93.0

ממוצע

קביעת שווי מר"מ מנחלה	יחס	השווי
משק 39	30%	₪ 1,843
משק 66 נשוא שומה	40%	₪ 2,492
משק 18	30%	₪ 1,808
ממוצע משוקלל בבעלות	**1.03**	**6,328** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חישוב השווי לצורך דמי רכישה

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשטח 2.3 דונם

סה"כ מ"ר אקוו' בתב"ע מאושרת	981.25
תוספת פוטנציאל ליח"ד לפי מ"ר אקוו'	165.9
פוטנציאל להקלה 6%	107.0
סה"כ מ"ר אקוו' כולל פוטנציאל	1254.1
שוי מ"ר קרקע מבונה בבעלות כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 6,328**
סה"כ השווי כולל פיתוח ומע"מ לדמי רכישה במעוגל	**₪ 7,940,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 29 וחלק מנחלה 66 בגוש 6837 בשטח של 2,300 מ"ר הממוקם ברחוב הרימון במושב צפריה, כריק ופנוי לצורך גביית דמי רכישה לרמ"י, בבעלות כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח הינה, כדלהלן:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.3 דונם למועד קובע 16.10.2023 במעוגל בסך: **7,940,000 ₪. (שבעה מיליון תשע מאות ארבעים אלף ₪).**
הערכים הנקובים הינם בבעלות כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il
גב' נועה לביא, שמאית יועצת לאגף חוזים לדורות ברמ"י, בדוא"ל: Noalavi@LAND.GOV.IL