תאריך עברי:	י"ג/תמוז/תשפ"ו
תאריך לועזי:	28.06.2026
מס' חוזה רמ"י:	207064057
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4046672
מספרינו (אופק):	52866

לכבוד:

גב' הדר אגוז,	מר טל נייר,	מר אמיר דוד,
מרחב מרכז, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
hadare@land.gov.il	tal@dassa-nayer.co.il	amirda08@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 7922 חלקה 1189 (בשלמות)[2] מגרש 255ב' (לפי תשריט רמ"י), רחוב התמר, אליכין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 28.1.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש, בחלופה הבאה: שווי זכויות הבעלות למגרש חדש שנוצר מפיצול בגודל 465 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר מיום 16.7.2025 – **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר דוד מיום 10.11.2025 – **להלן: "שמאי המשיגה"**.

1.3. בתאריך 17.2.2026 התקיים דיון בפלטפורמת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18.2.2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 1.3.2026 התקבלה תגובת שמאי המשיגים לפרוטוקול, הועברו לצדדים העתקים משני הסכמי מכר למגרשי מגורים בחלקו הוותיק של היישוב אליכין, שאר הטענות יובאו בסעיף 9.4- טענות הצדדים.

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר, על ערכי השווי, מקור נתוני ההשוואה ומקדמי התאמה.

---

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

[2] חלק מחלקה קודמת מספר 1,075, קיים תצ"ר מתאריך 12.03.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש: 7922.
חלקה: 1,189 בשלמות.
שטח חלקה רשום: 465 מ״ר.
מהות הנכס הנישום: מגרש 255/ב בשטח 465 מ״ר[3] – קרקע בייעוד מגורים.
כתובת עירונית: רח׳ התמר, אליכין.

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 הינו 16.7.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי רפי בכר, מתמחה במשרדנו ביום 4.6.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש פינתי בשטח של 465 מ״ר, חלק ממגרש 255 עפ״י תכנית הצ/0/1/6, הממוקם בחלקה 1,189 ברחוב התמר אלייכין.

6.1. הסביבה:

היישוב אליכין הינו מועצה מקומית באזור השרון, הישוב ממוקם באזור פרדסים, דרומית לחדרה ובית אליעזר, צפונית למושבים חיבת ציון וגבעת חיים, מזרחית לפארק תעשיות עמק חפר, ומערבית לשדה יצחק. תחום שיפוטה של אליכין הוא כ-1,680 דונם, עפ״י נתוני הלמ״ס נכון לשנת 2023 מתגוררים באליכין כ-3,838 תושבים.

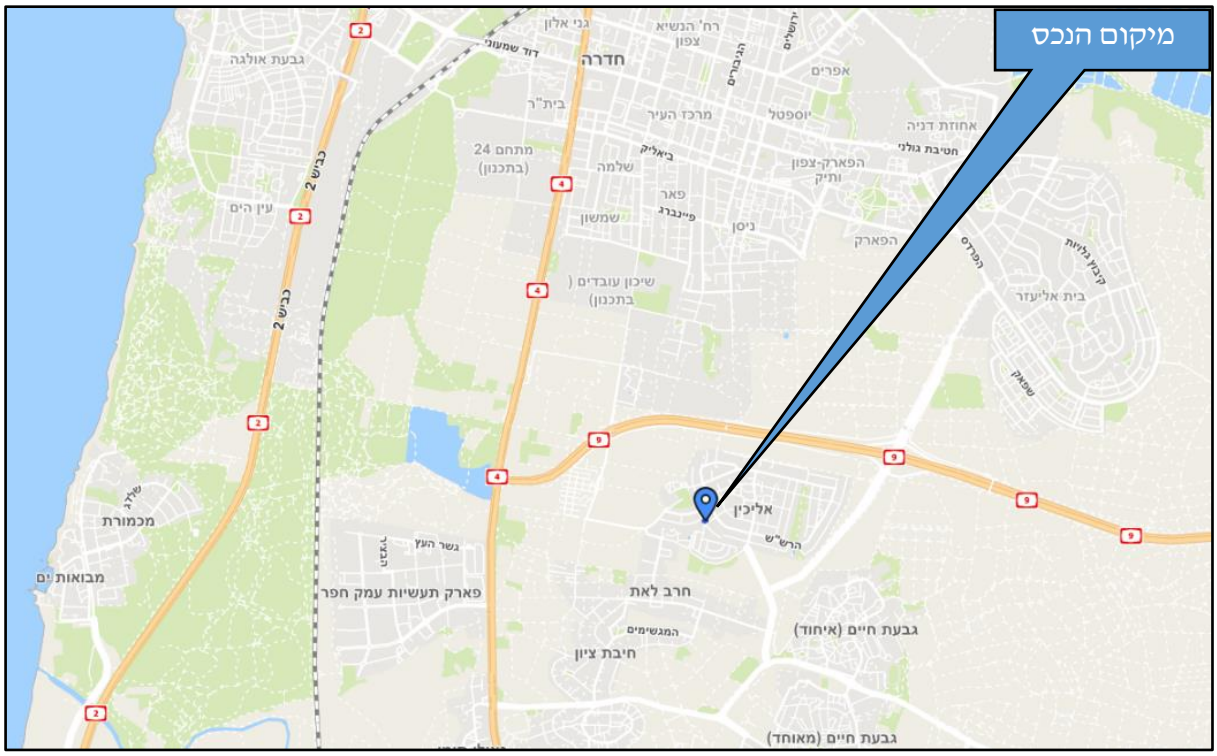
הישוב מאופיין בבנייה צמודת קרקע של קוטגי׳ים ובתים דו וחד-משפחתיים חדש לצד ישן, חד ודו קומתיים. קיימים מספר מוסדות ציבור כגון גני ילדים, בתי ספר, מרכז מסחרי, סופר מרקט, מרכזים קהילתיים, בתי כנסת ועוד.

היישוב נמצא בסמיכות לצירי תנועה ראשיים כגון כביש מס׳ 9 בצפון, כביש מס׳ 4 ממערב וכביש מס׳ 5812 מדרום. מושא השומה שוכן בצידו המערבי של היישוב, בקצהו הדרומי של רחוב התמר המחבר באמצעות כיכר לרחוב הצופית והסנונית. הרחוב (התמר) חוצה את הנכס משני חזיתות, מצידו המערבי תנועה דו סטרית ומצידו הדרומי בתנועה חד סטרית, הפיתוח הסביבתי מלא.

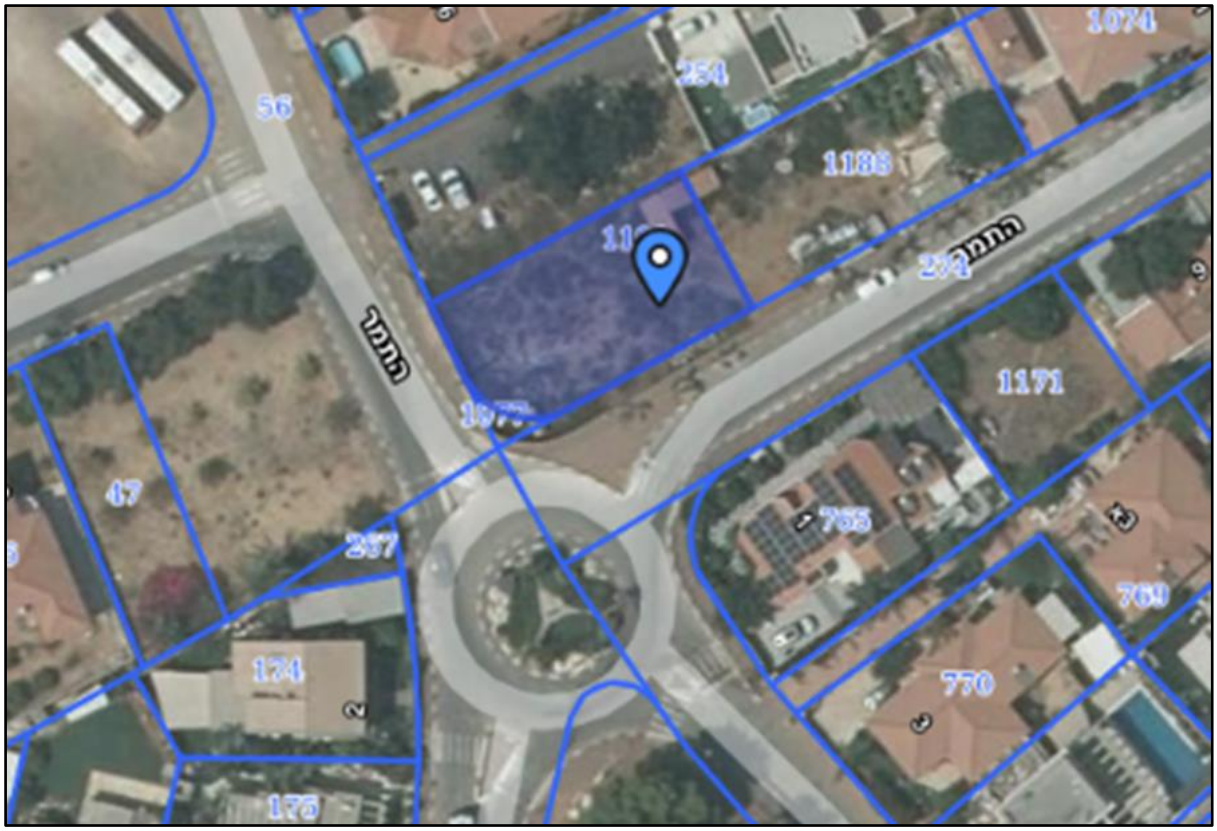
[3] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 18.6.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



תצ"א (2025) של מיקום הנכס מתוך GIS ועדה מרחבית שרונים:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס:</u>

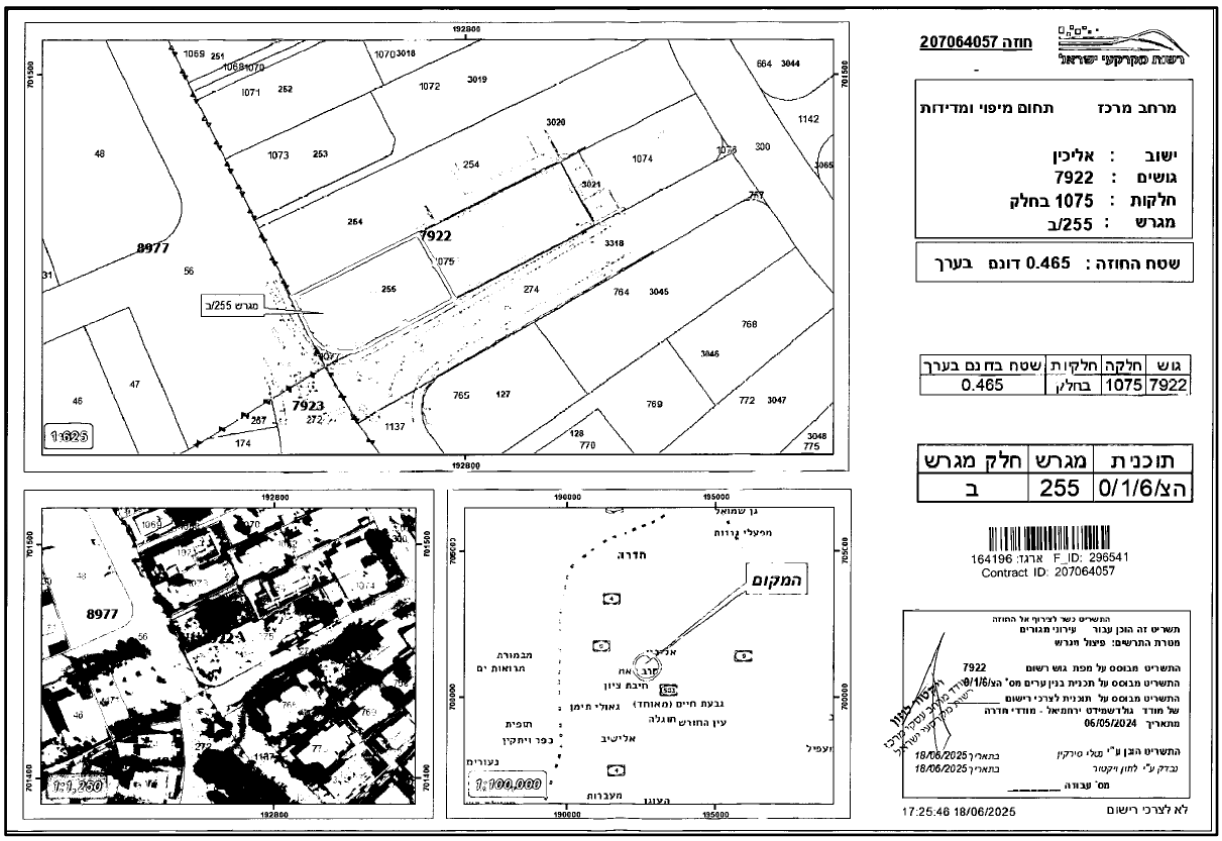
כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של מגרש 255/ב, הידוע כגוש 7922, חלקה 1189 מגרש 255/ב הינו פינתי ושוכן בחלקו המערבי של מגרש 255, שטחו 465 מ״ר, צורתו אי רגולרית המאופיינת בחזית לכיוון דרום בגודל 29 מ׳, וחזית נוספת לכיוון מערב בגודל 16 מ׳ (בקירוב). למגרש פינה דרומית קטומה.

נכון למועד הביקור בנכס המגרש פנוי פרט לצמחיה טבעית ומכולה הממוקמת בפינה הצפונית של החלקה. החלקה מגודרת באיסכורית הורגשה תנועה ערה של כלי רכב החוצים דרך הכיכר שבחזית הנכס, המקשרת בין רחוב הצופית , הסנונית ורחוב התמר.

<u>גבולות הנכס:</u>

צפון : חלק מחלקה 254 – מגרש ריק.
דרום : רחוב התמר.
מזרח : חלקה 1188.
מערב : רחוב התמר.

<u>להלן תשריט רמ״י מיום 18.6.2025:</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמונות מהנכס:





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 14.06.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7922 חלקה 1189 ; רשות – מ.מ אליכין מ.א עמק חפר

שטח רשום: 465 מ״ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידנו חוזה חכירה לחלקה הנדונה.

8. המצב תכנוני:

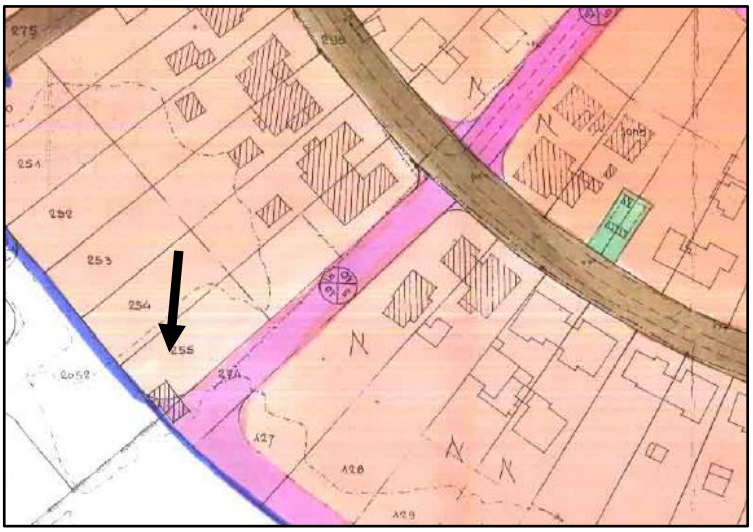
8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה ״שרונים״, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס׳ תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
הצ/100/1/6/א	4983	3.5.2001	הוראות בנייה למרתפים
הצ/מק/0/1/6/א	4494	23.2.1997	שינוי הוראות תכנית מתאר
הצ/100/1/6	3711	29.10.1989	הקמת מרתפים באיזור מגורים א׳
הצ/0/1/6	3079	22.10.1989	תכנית מתאר אליכין
הצ/200/1/6	3653	28.4.1989	סככות חניה
הצ/4/1/6/א	3207	2.6.1985	תכנית מרתפים
הצ/4/1/6	2760	5.11.1981	קביעת הוראות בניה ושימושים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום מגרש 255 מתוך תשריט תב"ע הצ/0/1/6:





8.2. סיכום זכויות:

זכויות בנייה עפ"י תוכניות מפורטות:

שטח מגרש מינ':	300 מ"ר
יעוד:	מגורים א'
מס' יח"ד:	יח"ד אחת
מס' קומות:	2 קומות + מרתף
שטח עיקרי:	220 מ"ר ליח"ד
תכסית מקס':	לא יותר מ-180 מ"ר לקומה
שטחי שירות:	מחסן 15 מ"ר, חניה 20 מ"ר, 12 מ"ר ממ"ד
מרתף:	בקונטור קומת הקרקע.

הערות:

על מגרש 255 (בשלמות), מותרת בניית 3 יח"ד בשטח עיקרי עד 660 מ"ר (220 מ"ר לכל אחת מהיח"ד).

8.3. תיק בניין

מבדיקה שנערכה באתר האינטרנט של הוועדה לתכנון ובניה שרונים לא נמצאו היתרים לחלקה הנדונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1	₪ 2,590,875	₪ 2,068,245

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ממכרז רמ"י מס' 291/2024 שנערך בתאריך 18.11.2024, ל-6 מגרשים בבנייה נמוכה משכונת אתרוגים החדשה באליכין, ששטחם בין 267-314 מ"ר.

בשקלול נתוני ההשוואה, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,050 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לקביעת שווי המגרש מושא השומה, חושב מחיר הזכייה למגרשים שזכו במכרז כולל מע"מ ופיתוח, בוצעה סכימה למחיר הזכייה ועלויות פיתוח (בתוספת מע"מ).
- זכויות הבנייה במכרז נותחו בהתאם לתב"ע הצ/59/1/6.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון לקביעת ערכי הבסיס:
  - התאמה לבינוי חד משפחתי – תוספת בשיעור 5%.
  - התאמה למיקום – הפחתה בשיעור 10%
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון – עיקרי 1, ממ"ד 1, מחסן 0.5, מרתף אפקטיבי 0.4, חניה 0.35, חצר 0.25.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 465

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	220.0	1	220.0
ממ"ד	12.0	1	12.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
מרתף אפקטיבי	110.0	0.4	44.0
חניה מקורה	20.0	0.35	7.0
חצר	308.0	0.25	77.0
סה"כ שטח אקו'			367.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,050
שווי קרקע כולל פיתוח ומעמ (במעוגל)			**₪ 2,590,875**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי על גישת ההשוואה והחילוץ. השמאי הביא בחשבון 2 עסקאות מכר של מגרשי מגורים ריקים בשטח בין 525 - 554 מ״ר. 5 עסקאות למגרשי מגורים מבונים בישוב מושא השומה, אשר נערכו בין השנים 2023-2025, למגרשים בגודל 362-430 מ״ר, ושטחם הבנוי בין 90-160 מ״ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה תרומת מחוברים בין 5,000-10,000 ₪ למ״ר.
- זכויות הבנייה בעסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לתב״ע מאושרת.
- השמאי הגיע בגישת ההשוואה הישירה לשווי של 6,032 ₪ למר״מ וגישת החילוץ ל – 5,619 ₪ למר״מ בהתאם לנתונים אלה קבע שווי מר״מ של 6,000 ₪.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון לקביעת ערכי הבסיס:
  - התאמה למיקום ומפגע עמוד חשמל – הפחתה בשיעור 5%.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון – עיקרי 1, ממ״ד 0.8, מחסן 0.5, מרתף 0.4, חניה 0.35, חצר 0.25.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תכנית מאושרת

שטח מגרש (מ״ר): 465

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ אקו׳
עיקרי עילי	220.0	1	220.0
ממ״ד	12.0	0.8	9.6
מחסן	15.0	0.5	7.5
מרתף	100.0	0.4	40.0
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	315.0	0.25	78.8
סה״כ שטח אקו׳			362.85
שווי מ״ר מבונה			₪ 6,000
הפחתה מקדם מיקום ועמוד חשמל			0.95
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			**₪ 2,068,245**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, מדיון ומתגובות לדיון שהתקיים ביום 17.02.2026:

9.4.1. טענות המשיגים:

- **נתוני השוואה / מאפייני אזור:**
  - שומת המשיבה מתבססת על מכרזי רמ"י למגרשים בשכונה החדשה, אשר מאופיינים בשטחים קטנים יותר ומחירים גבוהים ביחס לאזור השכונה הוותיקה שבה הנכס הנידון, ישנם עסקאות השוואה מהשכונה הוותיקה ויש להתבסס עליהן.
  - מפנה להכרעה קודמת בהשגה ראשונה באותה השכונה של מושא השומה, ובה נלקחו נתונים מהשכונה הוותיקה בלבד.
  - עסקת השוואה מס' 6 בשומת רמ"י מתאריך 18.11.2024, נרשמה בסך 2.02 מיליון ₪, נמכרה בתאריך 8.1.26 בסך 1.95 מיליון ₪.
  - המשיג מעיד כי מתוקף היותו תושב אליכין, ידוע לו כי הקבלנים שזכו במכרזי רמ"י מעידים כי ערכם הריאלי של המגרשים נמוך משמעותית ממחיר הקנייה.
  - במסגרת התגובות לפרוטוקול הועברו שני הסכמי מכר למגרשים ביישוב, המשקפים לטענתו מגרשים בהם ניתן להקים 2 יח"ד:
  - השכונה החדשה בכללותה כולה בעלת מאפיינים שונים מהאזור הישן בו נמצא מושא השומה.
  - עסקה מכינוס נכסים אשר נערכה בתאריך 18.7.2024 בגו"ח 7922/439, לשטח מגרש של 554 מ"ר בסך 2.2 מיליון ₪.
  - עסקת מכר בגו"ח 7921/196 למגרש בשטח 525 מ"ר, אשר נערכה בתאריך 14.6.23 בסך 2.4 מיליון ₪.

- **מקדמי התאמה:**
  - התאמה לגודל – בשומת הרשות אין התאמה לגודל בין נתוני ההשוואה ששטחם קטן יותר ובעלי זכויות נמוכות יותר ביחס למושא השומה.
  - התאמה למיקום – הנכס הנידון יושב על ציר תנועה מרכזי בין השכונה החדשה לוותיקה, חשוף לכניסת כלי רכב המגיעים מאזור חדרה ועל כן ראוי לתת הפחתה.
  - מטרדים – בחזית המגרש ישנו עמוד חשמל עם שנאי, יש לתת הפחתה בשווי.

- **סבירות השווי:** ישנם נתוני היצע מאתר יד 2 באותו רחוב של מושא השומה, מחיר מוצע בסך 2.65 מיליון ₪ למגרש ל-2 יח"ד בשטח מגרש של 500 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2. טענות המשיבה:

- **נתוני השוואה:**
  - גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה, ולכן מכרזי רמ"י בהתאמה למיקום נותנים מהימנות גבוהה יותר, מאשר שימוש בגישת החילוץ היוצרת עיוותים רבים.
  - ישנם נתוני השוואה בשומת ההשגה עם בינוי מתחת ל-160 מ"ר, דבר היכול להעיד כי הם תחת חוזה חכירה לא מהוון, על כן יש לנתח את הזכויות הלא מנוצלות במקדם מופחת שיוביל לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר.
- **מטרדים:**
  - היישוב אליכין נחצה על ידי קו מתח גבוה מאוד של חברת החשמל, נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת ההשגה סמוכים לקו מתח זה, לכן המחיר מגלם הפחתה למפגע שיש לנטרל אותו.
  - בנכס הנידון עמוד החשמל ללא שנאי, לכן אין מקום לתת הפחתה.
- **סבירות השווי:**
  - מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 3219/131 באליכין, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,700 ₪.
  - השומה הינה על הצד הזהיר, ראיה לכך היא העובדה כי המגרש הוא פינתי ולא ניתנה תוספת שווי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לנתוני ההשוואה הראויים וגישת השומה. שמאי המשיגים סבור כי יש לאמוד את שווי הקרקע בגישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ בהתבסס על עסקאות רק מהאזור הישן באליכין בו ממוקם הנכס, לעומת האזור החדש אשר מנותק פיזית מהישוב וקהל היעד של הקונים הוא בעיקר תושבים מחוץ לאליכין. שמאי המשיב, סבור לעומתו כי יש לאמוד את שווי הקרקע בגישת ההשוואה הישירה על בסיס תוצאות מכרזי רמ"י בשכונה החדשה[4] המוקמת בסמוך ממערב לאליכין, בהפחתה בשיעור של 10% למיקום. לטענתו מנתוני ההשוואה מהאזור הישן קשה לדעת מה כולל הממכר וגישת ההשוואה עדיפה על גישת החילוץ בנוסף האזור החדש והישן מושפעים אחד מהשני.
לאחר ביקור בנכס ובנתוני ההשוואה ובהתחשב בטענות הצדדים, אני סבור כי יש לאמוד את ערכי הבסיס בשקלול של גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ מנתוני מכר של בתים ומגרשים מהאזור הוותיק של אליכין (גושים 7921 ו 7922) והן בגישת ההשוואה הישירה בהתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י[5] בשכונת האתרוגים, תוך התאמות רלוונטיות למיקום, אופי הבינוי ולזמינות. אציין כי האזור הוותיק של אליכין מאופיין באוכלוסייה הומוגנית בעוד ששכונת האתרוגים מהווה שכונה חדשה, המנותקת פיזית מהאזור הישן וכוללת אוכלוסייה מכל רחבי הארץ. לאור האמור לעיל, ניתן משקל של 60% לנתונים רלוונטיים מהאזור הוותיק ומשקל של 40% לתוצאות מכרזי רמ"י בשכונה החדשה.

---

[4] שכונת האתרוגים אינה צמודה פיזית לאליכין.

[5] מכרזי רמ"י מ – 291/2024 מתאריך 18.11.2024 בשכונת האתרוגים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

יתר טענות הצדדים 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.

10.2.2. נתוני השוואה בגו"ח 7922/439 ו- 7921/196:

שמאי המשיגים העביר במסגרת התגובות לפרוטוקול 2 הסכמי מכר, בטענה כי אלו משקפות בינוי ל-2 יח"ד. בנוגע לעסקה בגו"ח 7921/196, המגרש לא מסומן כמגרש א'[6], בנוסף לא אותרה תוכנית בינוי על חלקה מקורית ל -4 יח"ד.

בגו"ח 7922/439, מצוין בסעיף 6.5 לחוזה המכר כי ידוע לקונה שהמגרש מיועד להקמת יח"ד אחת.

עסקאות אלו הובאו בחשבון בתחשיב, בתוספת 5% בגין קו מתח גבוה העובר בעורף החלקות.

לעסקה בגו"ח 7922/439 חושבה תוספת 3% כיוון והמגרש נמכר בכינוס נכסים.

10.2.3. התאמה בין מכרז רמ"י לאזור הוותיק:

בהמשך לטענות שלעיל, המגרשים ששווקו במכרז רמ"י בשטח של כ- 250 מ"ר ליח"ד דו משפחתית ובזכויות בניה גבוהות ביחס למושא השומה, אני סבור כי יש לנקוט בתוספת בשיעור 5% לנתוני המכרז ביחס למושא השומה, יחד עם הפחתה בגין המיקום ורמת פיתוח בשיעור 20% בין האזור החדש לישן.

10.2.4. מיקום הנכס:

לטענת שמאי המשיגים יש לתת הפחתה בגין מיקומו הנחות של הנכס הנידון היושב על ציר תנועה מרכזי, בעת הביקור באזור הורגשה תנועת כלי רכב ערה, הכיכר בחזית הנכס מהווה דרך מעבר ל-3 רחובות.

אני סבור כי היתרון שבהיותו של הנכס פינתי מתקזז עם החיסרון שבמיקומו בסמוך לכיכר וכבישים.

10.2.5. עסקה ממכרז רמ"י:

לטענת המשיג נתון השוואה מס' 6 בשומת רמ"י מתאריך 18.11.2024 אינו משקף מחיר בסך 2.02 מיליון ₪, כיוון והמגרש נמכר שוב בתאריך 8.1.26 בסך 1.95 מיליון ₪.

השומה למועד קובע 16.07.2025. כיוון וישנם מספיק נתונים בסמוך ולפני המועד הקובע אני לא רואה צורך להתייחס לנתונים אחרי המועד הקובע .

[6] בתב"ע הצ/מק/0/1/6/א מצויין כי מגרש המסומן באות א' מיועד ל – 2 יח"ד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. <u>מטרדים:</u>

לטענת שמאי המשיגים בחזית המגרש קיים עמוד חשמל עם שנאי, בעת הביקור בנכס אכן נראה עמוד חשמל אך ללא שנאי, אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין טענה זו.

10.2.7. <u>התאמה לזמן:</u>

כל נתוני ההשוואה בהחלטתי משנת 2024 פרט לנתון אחד מאמצע 2023, בתוקפה זו לא אותרה על ידי עליית מחירים בישוב אליכין, לפיכך לא חושבה תוספת לזמן מנתוני ההשוואה למועד הקובע.

10.2.8. <u>התאמה לבעלות:</u>

בניתוח נתוני ההשוואה מהאזור הישן, הן למגרשים ריקים והן למבונים, החלטתי במקרה הנידון להביא בחשבון תוספת לבעלות בשיעור 4.5%, מכרז רמ"י כולל זכויות עתידיות, לא חושבה התאמה לבעלות.

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

<u>נתוני השוואה ממכרז רמ"י 291/2024, מתאריך 18/11/2024 בשכונת האתרוגים אליכין (מקור נתונים: אתר רמ"י):</u>

מס"ד	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר זכייה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה כולל מע"מ	שטח אקו'	התאמה למאפייני מגרש	שווי מ"ר מבונה
1	10039/4	118	314	₪ 1,425,777	₪ 339,808	₪ 2,007,967	257.5	1.05	₪ 8,188
2	10039/11	153/א	278	₪ 1,300,500	₪ 312,111	₪ 1,833,696	248.5	1.05	₪ 7,748
3	10039/9	164/א	267	₪ 1,399,999	₪ 303,648	₪ 1,941,647	245.8	1	₪ 7,901
4	10039/9	164/ב	267	₪ 1,421,009	₪ 303,648	₪ 1,966,229	245.8	1.05	₪ 8,401
5	10039/7	166/א	275	₪ 1,288,927	₪ 310,188	₪ 1,818,233	247.8	1	₪ 7,339
6	10039/7	166/ב	276	₪ 1,462,077	₪ 310,188	₪ 2,020,818	248.0	1	₪ 8,148
								ממוצע	₪ 7,954
								התאמה למיקום וגודל	0.8
								התאמה לבינוי, צפיפות וזמינות	1.05
								שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,682**

<u>ניתוח אקו' מכרז רמ"י 291/2024, עפ"י תכנית הצ/59/1/6:</u>

מס"ד	שטח מגרש	עיקרי	מרתף כולל ממ"ד	מחסן	חניה	חצר	סה"כ מ"ר אקו'
		1	0.4	0.5	0.35	0.25	
1	314	160	100	10	15	189	257.5
2	278	160	100	10	15	153	248.5
3	267	160	100	10	15	142	245.8
4	267	160	100	10	15	142	245.8
5	275	160	100	10	15	150	247.8
6	276	160	100	10	15	151	248.0

<u>הערות:</u>

מס"ד 1 - קרבה לשטח מסחרי

מס"ד 2 - קרבה למבנה ציבור, עפ"י תשרטי הבינוי והוראות התכנית יוקם בית ספר

מס"ד 4 - קרבה למבנה ציבור, עפ"י תשרטי הבינוי והוראות התכנית יוקם בית ספר

הונח כי יתרון פינתיות הנכס מתקזזת עם חסרון חזית לכיכר וציר מרכזי , כך גם לגבי מס"ד 2 ו-4

הונח בינוי מרתף אפקטיבי בשטח 100 מ"ר כולל ממ"ד

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השוואה ישירה מהאזור הישן אליכין

מסד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר עסקה	מיקום	מר"מ	שווי מר"מ
1	24/11/2024	7922/439	החרצית 46	554	2,200,000 ₪	1.08	365.3	6,504 ₪
2	14/06/2023	7921/196	שקד 30	525	2,400,000 ₪	1.05	360.3	6,995 ₪
						התאמה לבעלות		1.045
						ממוצע		7,053 ₪

מס"ד 1 - עסקה מכינוס נכסים חושבה תוספת 3%, למגרש יח"ד 1 עפ"י סעיף 6.5 לחוזה המכר.
שני העסקאות בצמידות לקו מתח גבוה בעורף החלקות חושבה תוספת 5% ביחס למושא שומה

הונח כי יתרון פינתיות במושא שומה מתקזז עם חסרון חזית לכיכר וציר מרכזי

שטח מגרש (מ"ר): 554	עפ"י תכנית הצ/0/1/6/א	
מס' יח"ד: 1	תכסית מקס':	180
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי ליח"ד אחת	220.0	1	220.0
מרתף אפקטיבי כולל ממ"ד	100.0	0.4	40.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	320.0	0.25	80.0
חצר שולית	54.0	0.2	10.8
סה"כ שטח אקו'			**365.3**

** עפ"י עסקת המכר בסעיף 6.5 ישנה הגבלה לבינוי יח"ד אחת

סה"כ שטח אקו'

לענין האפשרות ל -2 יח"ד, המגרש לא מסומן כמגרש א', בנוסף לא אותרה תוכנית בינוי על חלקה מקורית ל -4 יח"ד

שטח מגרש 525	עפ"י תכנית הצ/0/1/6/א	
מס' יח"ד:	תכסית מקס ליח"	תכסית 180
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי ל- 1 יח"ד	220.0	1	220.0
מרתף אפקטיבי כ' ממ"ד	100.0	0.4	40.0
מחסן	20.0	0.5	10.0
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	320.0	0.25	80.0
חצר שולית	25.0	0.2	5.0
סה"כ שטח אקו'			**360.3**

גישת החילוץ ריכוז נתוני השוואה סמוכים

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מקורב	בנוי	ש. בניה	רווח יזמי	מחיר מכירה	יתרה למגרש	סה"כ מר"מ	בעלות	שווי מר"מ
1	20/03/2024	7922/331	חבצלת השרון 24	430	90	ישן	1	1,800,000 ₪	1,620,000 ₪	337.0	1.045	5,023 ₪
2	30/06/2024	7922/664	הגפן 34	362	159.41	1998	1.03	3,070,000 ₪	2,183,533 ₪	320.0	1.045	7,131 ₪
3	20/02/2024	7922/345	חבצלת השרון 30	430	160	ישן	1	2,400,000 ₪	2,080,000 ₪	337.0	1.045	6,450 ₪
4	06/02/2024	7922/738	שבזי 21	420	90	ישן	1	3,000,000 ₪	2,820,000 ₪	334.5	1.000	8,430 ₪
											ממוצע בבעלות	**6,759** ₪

נתון 2 היתר מס' 10312, 159.4 מ"ר, בנייה בשנת 1998, ביום הביקור בנכס נראה כי הנכס בשיפוץ/הריסה חלקית.
הונח כי יתרון פינתיות הנכס מתקזזת עם חסרון חזית לכיכר וציר מרכזי.
נתון 4 מגרש פרטי.

ניתוח אקו' מס"ד 1 — תכסית

שטח מגרש 430	עפ"י תכנית הצ/0/1/6/א הצ/100/6-1א'	180
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי	220.0	1	220.0
מרתף אפקטיבי כ' ממ"ד	100.0	0.4	40.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	250.0	0.25	62.5
סה"כ שטח אקו'			**337.0**

ניתוח אקו' מס"ד 2 — הצ/100/6-1א' — תכסית

שטח מגרש 362	עפ"י תכנית הצ/0/1/6/א	180
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי	220.0	1	220.0
מרתף אפקטיבי כ' ממ"ד	100.0	0.4	40.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	182.0	0.25	45.5
סה"כ שטח אקו'			**320.0**

ניתוח אקו' מס"ד 3 — תכסית

שטח מגרש 430	עפ"י תכנית הצ/0/1/6/א הצ/100/6-1א'	180
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי	220.0	1	220.0
מרתף אפקטיבי כ' ממ"ד	100.0	0.4	40.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	250.0	0.25	62.5
סה"כ שטח אקו'			**337.0**

ניתוח אקו' מס"ד 2 — הצ/100/6-1א' — תכסית

שטח מגרש 420	עפ"י תכנית הצ/0/1/6/א	180
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי	220.0	1	220.0
מרתף אפקטיבי כ' ממ"ד	100.0	0.4	40.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	240.0	0.25	60.0
סה"כ שטח אקו'			**334.5**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

ממוצע משוקלל:

מקור נתונים	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
גישת השוואה	₪ 7,053	30%	₪ 2,116
גישת חילוץ	₪ 6,759	30%	₪ 2,028
מכרז רמ"י	₪ 6,682	40%	₪ 2,673
שווי מ"ר מבונה מתואם			**₪ 6,816**

אזור ישן

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת

שטח מגרש (מ"ר): 465 תכסית 180

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	220.0	1	220.0
מרתף כולל ממד	100.0	0.4	40.0
מחסן	15.0	0.5	7.5
חניה	20.0	0.35	7.0
חצר	285.0	0.25	71.3
סה"כ שטח אקו'			345.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,816
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ בבעלות			**₪ 2,360,000**

שטח אפקטיבי

לא חושבה תוספת לפינתיות כיוון והמגרש על כיכר רועשת

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע בחלקה 1189[7] בגוש 7922 בשטח 465 מ"ר הממוקם ברחוב התמר ביישוב אליכין, כריק ופנוי. ובמלוא זכויות התב"ע בסך **2,360,000** ₪ **(שניים מיליון שלוש מאות ושישים אלף** ₪). הערך הנקוב 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

העתקים:

מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: dovv@land.gov.il

[7] לשעבר מגרש 255ב' חלק מחלקה 1075 בגוש 7922.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית