תאריך עברי: ט״ו/סיון/תשפ״ו
תאריך לועזי: 31 מאי 2026
מס׳ חוזה רמ״י: 207063876
מס׳ הזמנה רמ״י: 4045757
אופק: 52690

לכבוד:

גב׳ רן רוזנטל,
צוות חוזים לדורות , מרחב מרכז, רמ״י, בדוא״ל: ranr@land.gov.il

מר גל צוריה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל: Gal230573@gmail.com

מר עינב לביא זלצר,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא״ל: evnavlz@walla.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] -גוש 8279 חלקה 22, מגרש 1093, מושב משמרת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 01/12/2025 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה **33% - חוזים לדורות.**

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גל צוריה ביום 16/06/2025– להלן: **״המשיבה״;** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות מר אברהם בוכניק באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר עינב לביא - זלצר מיום 28/10/2025 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. להלן חלופות השומה[2]:

1.3.1 חלופה מס׳ 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

1.3.2 חלופה מס׳ 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לשווי 1 מ״ר עיקרי.

1.3.3 חלופה מס׳ 3 – אומדן שווי זכויות הבעלות לשווי 1 מ״ר שרות.

1.4. בתאריך 08/02/2026 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10/02/2026 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 24/02/2026.

1.5. הצדדים חלוקים בבסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי שווי והתאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף4.2, סימן ב׳.

[2] ההשגה מתייחסת לחלופה מס׳ 1 בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8279
חלק מחלקה:	22
מגרש:	1093 עפ"י תוכנית 412-0417592
שטח החלקה:	18,820 מ"ר
שטח חלקת המגורים:	2,500 מ"ר
שטח צהוב:	2,500 מ"ר[3]
מהות הנכס:	חלקה א' בנחלה
מיקום הנכס:	דרך הבארות, מושב משמרת.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע: 16/06/2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/05/2026 על ידי החתומה מטה.

[3] עפ"י תשריט רמ"י מיום 23/04/2025

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 1093, חלקת המגורים המהווה חלק מחלקה 22 בגוש 8279 בשטח של 2,500 מ״ר, משק מס׳ 93, הממוקם ברחוב דרך הבארות, במושב משמרת.

6.1. הסביבה:

משמרת הינו מושב באזור השרון, שייך למועצה אזורית לב השרון. המושב ממוקם בגוש מושבי תל מונד, גובל במזרח בשטחים חקלאיים ובישוב טירה, צפונית למושב חרות והעיר כפר סבא, במערב שטחים חקלאיים ומעברם כביש 4.

הכניסה למושב מתבצעת ממערב, דרך כביש מס׳ 4 בקטע הסמוך לצומת דרור, מכביש החוצה את תל מונד, חרות וכפר הס.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע במגרשי הרחבה, משקי עזר, נחלות, שטחים חקלאיים ומשתלת עצים וצמחים.

נשוא השומה ממוקם בחלקו הדרומי של המושב, ברחוב דרך הבארות.

הפיתוח הסביבתי חלקי, המקובל באזור מגורים כפרי.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע למגרש מס' 1093 עפ"י תוכנית 412-0417592, המהווה חלק מחלקה 22 בגוש 8279 בשטח של 2,500 מ"ר[4], לחלקת המגורים. צורת החלקה מלבן מאורך.

להלן גבולות החלקה:

צפון - חזית החלקה הפונה לרחוב דרך הבארות.

דרום - עורף החלקה הפונה כלפי שטחים פתוחים.

מזרח - חלקה 64, המהווה נחלה הכוללת בית מגורים בחזית.

מערב - חלקה 20, המהווה נחלה הכוללת בית מגורים בחזית.

נכון למועד הביקור בנכס החלקה מגודרת והחלו בעבודות פיתוח הקרקע.

<u>תמונות מהנכס</u>





[4] עפ"י תשריט שהוכן ע"י רמ"י בתאריך 23/04/2025

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19/05/2026 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8279 חלקה 22 ; לשכת רישום מקרקעין: מ.א. לב השרון

שטח רשום: 18,820 מ״ר

בעלי הזכויות: קק״ל – בשלמות

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר אלינו הסכם חכירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

מס תכנית	י.פ	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
תמ/4	460	26/01/1956	תכנית מפורטת
צש/4	1703	18/02/1971	תכנון כולל
צש/2/21/6	3566	19/06/1988	תכנית לצורכי רישום
צש/5/6-21	4681	20/09/1998	מתאר מקומית
צש/0/2/0	3769	27/05/1990	תכנית מתאר
צש/7/21/6	4825	22/11/1999	תוכנית מפורטת
412-0417592		14/06/2024	תוספת זכויות למגורים

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון:

ייעוד:	מגורים בישוב כפרי
שטח עיקרי:	630 מ״ר
שטח שרות:	62
מס׳ קומות:	2 + מרתף
מס׳ יח״ד:	4 (כולל 1 יח״ד קטנה).
סה״כ שטח בניה:	692 מ״ר
תכסית:	60%

הערה: תוכנית 412-0417592, מסווגת את החלקה שבנדון למגרש מגורים בשטח 2.5 ד, יתרת המגרש קרקע חקלאית.

חלוקת זכויות הבניה עפ״י תוכנית 421-0417592: 3 יח״ד (כולל יח״ד קטנה של 55 מ״ר), שטח ברוטו עיקרי ושרות עד 450 מ״ר בשתי קומות, כל יח״ד לא יותר מ- 250 מ״ר, ביחידה אחת. יח״ד שלישית: עד 180 מ״ר שטח עיקרי, 62 מ״ר שטח שרות הכולל 35 מ״ר ל- 2 מקומות חניה, עד 10 מ״ר מחסן, 12.5 מ״ר ממ״ד. סה״כ זכויות 692 מ״ר. ככל ששטח שרות ימוקם מתחת לכניסה, הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן לנייד אל מעל הכניסה הקובעת.

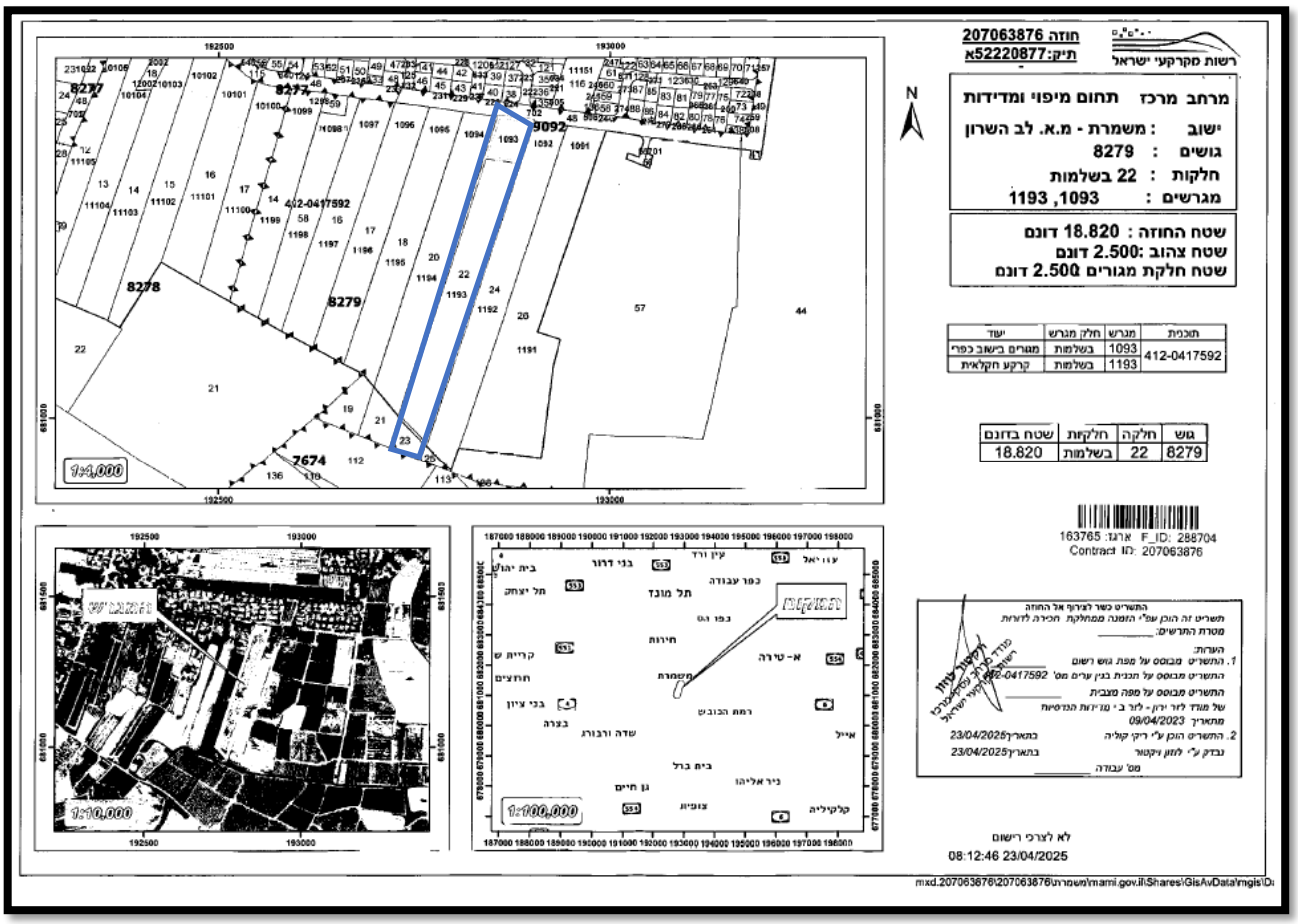
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

זכויות בניה פוטנציאליות הינן כמפורט:

- **תוספת יחידה בנחלה**, זכויות הבניה בהתאם לתוכנית 412-0417592, התוכנית קיבלה תוקף בתאריך 06/06/2024, לכן לא קיימת אפשרות לתוספת שטח עיקרי, במסגרת הקלה בזכויות בניה.
- **תוספת 50 מ"ר עפ"י תיקון 101** – בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 10/12/2024, הוועדה קבעה כי תוספת זכויות אילו מגולמות ברובן בעסקאות ההשוואה, מאחר ומדובר בתיקון שאושר בשנת 2016, זמן רב טרם המועד הקובע והשוק מגלם את התוספת.
- **הובא בחשבון זכויות בניה מאושרות עפ"י תוכנית 412-0417592 ל – 3 יחידות דיור + יח"ד קטנה.**

<u>תשריט מגרש שהוכן ע"י רמ"י לצורכי רישום מיום 23/04/2025.</u>



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל מע"מ ופיתוח בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב	המשיג
חלופה מס' 1	₪ 16,800,000	₪ 10,978,000
חלופה מס' 2	₪ 14,900	אין התייחסות לחלופה
חלופה מס' 3	₪ 7,450	אין התייחסות לחלופה

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר של בתים בנויים במגרשי הרחבה במושב משמרת, תוך חילוץ שווי הקרקע. ועסקאות מכר לנחלות להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקת מכר מיום 18/08/2023, למגרש מבונה בשטח 500 מ"ר במשמרת, תמורת 7,200,000 ₪.
- עסקת מכר בנחלה, מיום 06/04/2022, תמורת 10,900,000 ₪.
- עסקת מכר מיום 05/03/2023 נחלה בגוש 8277, חלקה 21, תמורת 21,000,000 ₪.

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע 14,900 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי שווי בניתוח זכויות הבניה למגרש השוואה: שטח עיקרי 200 מ"ר מקדם 1, ממ"ד מקדם 1, מרתף עד 100 מ"ר מקדם 0.4, מרתף שולי 0.2, חניה 15 מ"ר מקדם 0.35 חצר בניכוי תכסית 40%, מקדם 0.25.
- חילוץ שווי קרקע למגרש הרחבה - עלויות בניה, 11,000 ₪, התאמה לבעלות 3%, התאמת זמן 2%, מקדם התאמה לגודל והיקף 0.85.
- נתונים לחילוץ שווי חלקת מגורים מעסקאות ההשוואה לנחלות, שווי דונם קרקע חקלאית 20,000 ₪, התאמה לבעלות 5%, תוספת היטל השבחה בגין פוטנציאל, תוספת פוטנציאל משוקלל למגרש בשטח 350 מ"ר ליח"ד, התאמת זמן למועד נשוא השומה 16/06/2025.
- שווי הקרקע לחלקת מגורים נקבע עפ"י שקלול בין הנתונים.

עסקאות מכר לנחלות 50%, נתון השוואה ממגרש מבונה בהרחבות 50%.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה מס' 1 שווי זכויות מאושרות +פוטנציאל			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי 2 יח"ד	425	1	425
ממ"ד 2 יח"ד	25	1	25
חניה	35	0.35	12.25
מחסן	10	0.5	5
בליטות	4.5	0.3	1.35
עיקרי יח"ד 3	180	0.97	174.6
ממ"ד 2 יח"ד	12.5	0.97	12.125
שביל מעבר לעורף	100	0.1	10
חצר	1,708	0.25	427
סה"כ			**1092**
תוספת שטח עיקרי פוטנציאלי			35.25
סה"כ שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל			1,128
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בבעלות			₪ 14,900
סה"כ שווי 2.5 ד' בחלקת המגורים בנחלה			₪ **16,800,000**
תחשיב לתוספת פוטנציאל עפ"י תיקון 101			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	50	1	50
הפסד חצר	50	0.25	-12.5
סה"כ			38
דחיה לשנה למימוש שיעור היוון 6%			0.94
שטח אקויולנטי פוטנציאלי בדחיה			35
חלופה מס' 2 שווי זכויות מהוונות למ"ר עיקרי			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	1	1	1
סה"כ שטח אקויולנטי			1
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בבעלות			₪ 14,900
שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח			₪ **14,900**
חלופה מס' 3 שווי זכויות מהוונות למ"ר שרות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	1	1	0.5
סה"כ שטח אקויולנטי			0.5
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בבעלות			₪ 14,900
שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח			₪ **7,450**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה לעסקאות מכר של בתי מגורים במגרש הרחבה במושב וערכי שווי עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- 2 עסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע באזור ההרחבות במושב משמרת, משנת 2023 קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע 10,183 ₪.
- הציג 5 עסקאות מכר לנחלות במושב משמרת מהשנים 2021-2023, תמורת 9,000,000 – 21,000,000 ₪. שווי מ"ר מבונה 12,158 ₪, עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 8279 חלקה 18.
- ממוצע משוקלל לשווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות בהרחבה 20% עפ"י ערכי שווי בהכרעה בהשגה ראשונה 80%.

שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל 11,763 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות מכר בנחלות – מאמץ את השווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה בגוש 8279 חלקה 18, שווי מ"ר מבונה 12,158 ₪.
- נתונים לחילוץ שווי קרקע ממגרשי הרחבה – יזמות – 5%, עלויות בניה 7,000 – 8,000 ₪, התאמת זמן 5-8%, מקדם התאמה לגודל עסקה וסביבת נחלות מקדם 0.8, בהתאם להחלטת וועדת השגות בגוש 12365 חלקה 28, נחלה מס' 30, כרם מהר"ל.

התייחסות לשומת המשיב

- פוטנציאל לתוספת יח"ד – אין מחלוקת עם שמאי רמ"י
- תוספת שטח עפ"י תיקון 101 – תוספת השטח מגולם בעסקאות ההשוואה. בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה במכמורת גו"ח 8414/177, ובהתאם להחלטת וועדת השגות בנחלה 123 מכמורת גו"ח 8414/193.
- מבחן סבירות שווי – הנחלה נמכרה בשלמות כולל חלקת מגורים ושטח חקלאי תמורת 9,000,000 ₪. המשיב העריך את חלקת המגורים בשטח 2.5 ד' 16,800,000 ₪. בהתאם לסעיף 7.1 לקווים המנחים (תיקון מאי 2022) "לא ייתכן ששווי זכות הבעלות בחלקת המגורים גבוה משווי הזכות המהוונת בנחלה בשלמותה על כלל מרכיביה". שמאי רמ"י העריך את שווי חלקת המגורים בשטח 2.5 ד', גבוה ב – 88% משווי נחלה בשלמות.
- החלטה בהשגה ראשונה לנחלה מס' 95 - גוש 8279, חלקה 18 הסמוכה לנשוא השומה, נקבע שווי חלקת מגורים 11,403,000 ₪ לתאריך 10/09/2024, שווי מ"ר מבונה בהכרעה 12,158 ₪ .

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיב שומה:</u>

חלופה מס׳ 1 שווי זכויות מאושרות +פוטנציאל			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
בית ראשון בנחלה	200	1	200
בית שני בנחלה בקיר משותף	195	0.9	175.5
יחידה קטנה בקיר משותף	55	0.9	49.5
ממ״דים	24	0.95	22.8
חניה	35	0.35	12.25
מחסן	10	0.4	4
בליטות	4.5	0.3	1.35
יחידה 3 עיקרי	180	0.9	162
ממ״ד יחידה 3	12.5	0.9	11.25
חצר עד 1,350 מ״ר	634	0.25	158.5
שביל מעבר לעורף	150	0.1	15
ייתרת חצר	1,000	0.15	150
סה״כ			**962**
שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח בבעלות			₪ 11,763
מקדם הפחתה בגין מטרד ממבנה פל״ח			0.97
שווי חלקת מגורים כולל פוטנציאל			**₪ 10,978,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שנערך בפלטפורמת "VC" בתאריך 08/02/2026, ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **נתוני שווי** – המחלוקת העיקרית הינה לגבי נתוני ההשוואה, המשיב התבסס על 3 נתוני שווי. קיימת עסקה חריגה תמורת 21 מיליון ₪. רוב עסקאות המכר בטווח 9-10 מיליון ₪. הערכת השווי ע"י שמאי רמ"י 16.8 מיליון הינה חריגה.
- **פוטנציאל תכנוני** – שומת רמ"י כוללת פוטנציאל של 84 מ"ר אקוו', לא ברור מקור השטח.
- **מקדמי שווי** – מקדמי שווי למרתף, שטח חצר, שטחים שוליים נמוכים מהמקובל.
- **חצר** – חצר גרעינית בהיקף של 2.4 ד'ל – 3 יח"ד אינה סבירה. יח"ד ראשונה חצר 500 מ"ר , 350 מ"ר לכל יח"ד נוספת וייתרת השטח מקדם 0.15.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **נתוני שווי** – מושב משמרת מבוקש ואיכותי במרחב השרון. כולל מאפיינים כמו בצרה ובני ציון. העסקה תמורת 21 מיליון ₪ , משקפת מחירים עדכניים במושב. עסקאות משנת 2021 אינן משקפות את מצב השוק.
- **פוטנציאל תכנוני** - פוטנציאל בשטח 84 מ"ר מהווה טעות סופר. החישוב בפועל הינו לפי תיקון 101 והתוספת שהובאה בחשבון הינה 35 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע עפ"י תב"ע + פוטנציאל לשימוש למגורים. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ערכי שווי, מקור נתוני ההשוואה וקביעת מקדמי התאמה.
המשיב ביסס את קביעתו על גישת החילוץ מנתוני השוואה למגרש מבונה בהרחבה במושב משמרת ושתי עסקאות מכר בנחלות מהשנים 2022 – 2023.

המשיג ביסס את קביעתו על 2 עסקאות מכר של מגרשי מגורים מבונים בהרחבה במושב משמרת, וערכי שווי שנקבעו לשווי מ"ר מבונה בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 10/09/2024.
אני מקבלת את גישת השומה, גישת ההשוואה לעסקאות מכר ומקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.
על פי פרק כ"ט לקווים המנחים של השמ"ר, קביעת שווי לחלקת מגורים בנחלה לצורך שומה לדמי רכישה תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, בין אם מדובר בעסקאות בנחלות מהוונות ובין אם מדובר במגרשים בייעוד למגורים לבניה צמודת קרקע המצויים במושב.
התייחסות מפורטת למחלוקות תפורט בהמשך.

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. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[5] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.
המשיב הציג כאמור עסקת מכר בהרחבה במושב משמרת ושתי עסקאות מכר נחלות במושב מהשנים 2022 – 2023.

המשיג הציג 2 עסקאות מכר בהרחבה, וערכי שווי עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה.

[5] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הכרעה: אני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיב ומקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיג.
כאמור לעיל, בהתאם לתקינה השמאית אני מקבלת את עסקאות המכר בעלי האיכות הגבוהה ביותר. בהתאם תחשיביי מבוססים על עסקאות מכר לנחלות משנת 2022 – 2023 ועסקאות מכר למגרשי הרחבה מבונים משנת 2023 במושב משמרת.

בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 10/12/2024, עסקה מיום 05/03/2023, בגוש 8277 חלקה 21, התמורה בעסקה גבוהה משמעותית, ביחס לעסקאות ישנות יותר ולכן הובאה בחשבון במקדם נמוך יותר. כמו כן לאור גובה התמורה, לא הובא בחשבון מקדם התאמת זמן למועד הקובע.

10.2.3. **<u>זכויות בניה למגרשי הרחבה בנתוני ההשוואה:</u>**

עפ"י תוכנית 412-0417592, שטח עיקרי – 200 מ"ר, ממ"ד 12.5, חניה מקורה 15 מ"ר, מרתף בתכסית קומת קרקע, בריכה 30 מ"ר.
מקדמי שווי כמפורט בסעיף 10.3 בהמשך.

10.2.4. **<u>מקדמים לניתוח נתוני ההשוואה:</u>**

- **התאמת זמן** – נקבעה התאמת זמן בשיעור של 7% לשנה, לעסקת המכר לנחלה משנת 2022. לא הובא בחשבון התאמת זמן לעסקאות מכר במגרשי ההרחבה החל ממועד ינואר 2023, מועד בו החלה מגמת התמתנות במחירי המגורים.
- **ניכוי מרכיב הקרקע החקלאית** – 25,000 ₪ לדונם לשטח חלקה א' 6,000 ₪ לדונם בחלקה ב', בהתאם להחלטת וועדת השגות.
- **מקדם משוקלל לממוצע שווי עפ"י עסקאות מכר לנחלות**– בהתאם להחלטת וועדת השגות, משקל עסקה חריגה מיום 05/03/2023 בגוש 8277 חלקה 21, משקלה 15%, עסקה מיום 06/04/2022, בגוש 8277/25 משקלה 85%.
- **מקדם שווי לשביל מעבר** – 0.15.
- **מקדם התאמה ממגרשי הרחבה למגורים בנחלה** – 0.85.
- **מקדם התאמה לבעלות** – 0.97.
- **עלויות בניה** – עפ"י מחירון "דקל", בתוספת 30% עלויות עקיפות + מע"מ ובהתאמה לגיל המבנה.
- **יזמות** – בהתאם לקווים המנחים 0-5% לבניה פרטית מעל 10 שנים.
- **מקדם משוקלל לממוצע שווי הנחלה** – משקל נתוני השוואה לנחלות במושב 0.6, משקל נתוני השוואה מגרשי הרחבה במושב 0.4.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות מכר לנחלות

עסקאת השוואה לנחלות מהוונות במושב משמרת בהתאם להסכמי מכר:								
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח חלקת	שטח בנוי (מ"ר)	שטח חלקה א'	שטח חלקה ב'	שנת בניה	תמורה
1	05/03/2023	8277/21	2,000	60	23.318	7.391	וותיק	₪ 21,000,000
2	06/04/2022	8277/25	2,000	115	23.374	7.000	1963	₪ 10,900,000

	₪ 25,000		7%				
מס"ד	תרומת שטח חקלאי	תרומת מחוברים	התאמה לזמן 7%	ערך מתואם	בניכוי שטח חקלאי	תוספת בגין היטל השבחה	שווי הקרקע
1	₪ 627,296	₪ 0	1.00	₪ 21,000,000	₪ 20,372,704	₪ 1,077,764	₪ 21,450,468
2	₪ 626,350		1.22	₪ 13,339,510	₪ 12,713,160	₪ 1,077,764	₪ 13,790,924

ממוצע משוקלל עפ"י וועדת השגות, לעסקה חריגה			
גו"ח	שווי נחלה	משקל	סה"כ
8277/21	₪ 21,450,468	0.15	₪ 3,217,570
8277/25	₪ 13,790,924	0.85	₪ 11,722,285
שווי משוקלל לנחלה			₪ 14,939,855
התאמה לבעלות		0.97	₪ **15,401,913**

עסקאות מכר למגרשי הרחבה

עסקאות השוואה הרחבה במושב משמרת										
מס"ד	תאריך	גו"ח	מושב	תמורה	בנוי במ"ר	שנת בנייה לפי מס שבח	שטח מגרש במ"ר	עלות הבניה	בניכוי יזמות וע.בניה	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
									5%		
1	29/12/2023	9092/88	משמרת	₪ 6,100,000	234	2002	500	₪ 1,530,229	₪ 4,890,823	387	₪ 12,638
2	18/08/2023	9092/93	משמרת	₪ 7,200,000	213	2008	501	₪ 1,790,873	₪ 5,788,074	387	₪ 14,950
									ממוצע		₪ 13,794
									התאמה לבעלות		₪ **14,221**
									מקדם לנחלה ממגרשי הרחבה		0.85
									שווי מ"ר מבונה מתואם בבעלות		₪ **12,088**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה 12,088 ₪ .**

11.תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 - שווי חלקת מגורים 2.5 ד' + פוטנציאל			
תאור	**זכויות**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח' 2+1	395	1	395
יחידת הורים	55	1	55
ממדי"ם	25	1	25
חניות	15	0.35	5.25
בריכת שחיה	125	0.35	43.75
סה"כ מ"ר מבונה			**524**
	615		
תאור	**זכויות**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יחידה 3	180	1	180
חניה	9.5	0.35	3.325
ממ"ד יחידה שלישית	12.5	1	12.5
חצר	210	0.25	52.5
הפסד חצר	-350	0.2	-70
סה"כ מ"ר מבונה			**178.325**

חצר	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חצר עד 2,000 מ"ר	1,285	0.25	321
שביל מעבר לעורף החלקה	100	0.15	15
חצר עד 2,500 מ"ר	500	0.2	100
סה"כ מ"ר מבונה חצר			436
סה"כ מ"ר מבונה עפ"י תב"ע+יח"ד שלישית+ חצר			**1,138.58**
שווי מ"ר מבונה			**₪ 12,086**
סה"כ שווי המגרש עפ"י תב"ע + פוטנציאל במעוגל			**₪ 13,760,000**

שווי משוקלל			
מהות	**שווי**	**מקדם משוקלל**	**סה"כ**
עסקאות השוואה לנחלות	₪ 15,401,757	0.6	₪ 9,241,054
שווי לפי ניתוח זכויות	₪ 13,760,000	0.4	₪ 5,504,000
סה"כ		1.0	₪ 14,745,054
במעוגל			**₪ 14,750,000**

12.<u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 22 בגוש 8279, הממוקם בדרך הבארות במושב משמרת כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, כמפורט:

חלופה מס' 1 : 14,750,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון ושבע מאות וחמישים אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ (למרכיב הקרקע למגורים) 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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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