| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | ט״ו תמוז תשפ״ו |
| תאריך לועזי | : | 30 יוני 2026 |
| מס׳ חוזה רמ״י | : | 203035203 |
| מס׳ הזמנת שומה רמ״י | : | 4047552 |
| מספרנו (אופק) | : | 52911 |

**לכבוד:**

| | | |
|---|---|---|
| רן רוזנטל | ה״ה שי מימון וטל נייר | מר דניאל רובינזון |
| צוות חוזים לדורות, רמ״י | שמאיי מקרקעין מטעם רמ״י | שמאי מקרקעין מטעם המשיגים |
| ranr@land.gov.il | tal@dassa-nayer.co.il | gil@btrvalue.co.il |

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה**[1]

**<u>חלק מגרש מס׳ 22A לפי תוכנית עח/27/139, כפר חיים</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1.** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 12.02.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע״מ, לצורך גביית דמי רכישה – חוזים לדורות, בגין פיצול מגרש מנחלה בהתאם לחלופות השומה הבאות;

**<u>חלופה מס׳ 1:</u>** אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תכנון כדין לזכויות בניה של 160 מ״ר.

**<u>חלופה מס׳ 2:</u>** אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תכנון כדין למלוא קיבולת הבניה ע״פ תב״ע בתוקף בתוספת פוטנציאל תכנוני לזכויות בניה (ללא תוספת יח״ד).

השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאיי המקרקעין, ה״ה שי מימון וטל נייר, מיום 14.09.2025, **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר דניאל רובינזון, מיום 4.01.2026, **להלן: ״המשיגים״.**

**1.2.** בתאריך 27.04.2026 התקיים דיון מקוון, בנוכחות הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 30.04.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14.05.2026.

**1.3.** בתאריך 29.04.2026 העביר שמאי המשיגים מסמכי השלמה ובהם; תכנית בינוי חתומה, גרמושקה חתומה, מדיניות תכנונית להקלות בבריכות וכן הכרעות בערכאות שונות עליהם התבסס בשומתו.

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



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 2. נתוני זיהוי:

| | | |
|---|---|---|
| גוש/חלקה | : | 8311/12 |
| מגרש | : | 1022 (זמני) / 22A לפי תוכנית עח/27/139 |
| מהות הנכס | : | קרקע למגורים צמוד קרקע |
| שטח הקרקע מושא השומה | : | 350 מ״ר |
| מיקום | : | מושב כפר חיים |

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

14.09.2025 – בהתאם לשומת המשיבה.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס, בסביבתו ובנתוני ההשוואה נערך ביום 4.06.2026 על ידי החי״מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1. הסביבה:

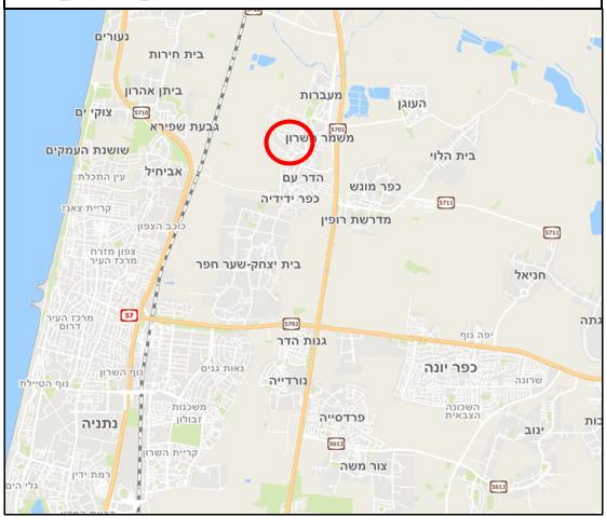
מושב כפר חיים כלול בתחום המועצה האזורית עמק חפר וממוקם ממערב לכביש 4 ולמושב כפר מונש, מצפון למושבים הדר עם וכפר ידידיה, מדרום לקיבוץ משמר השרון וממזרח למושב גבעת שפירא.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע במגרשי מגורים ונחלות לצד מבני ציבור.

המושב אינו כולל מתחם הרחבה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (govmap)






משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

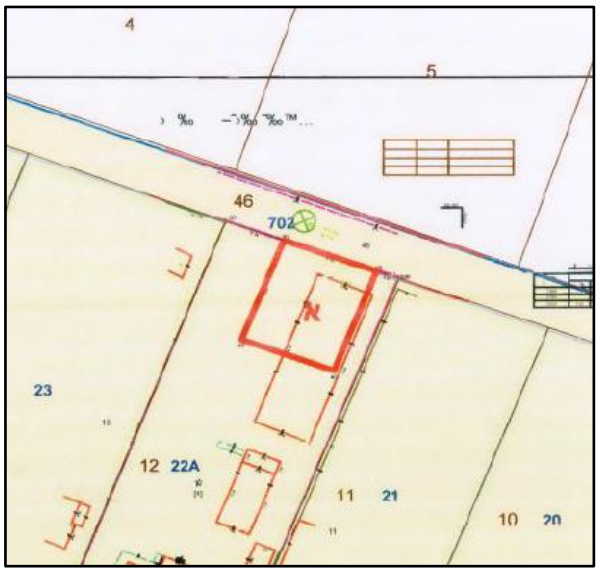
**6.2. הנכס:**

כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של מגרש מגורים בגוש 8311 חלקה 12 המהווה מגרש מגורים צמוד קרקע מס' 1022 שפוצל מנחלה מס' 22 לפי תוכנית 409-0223370.

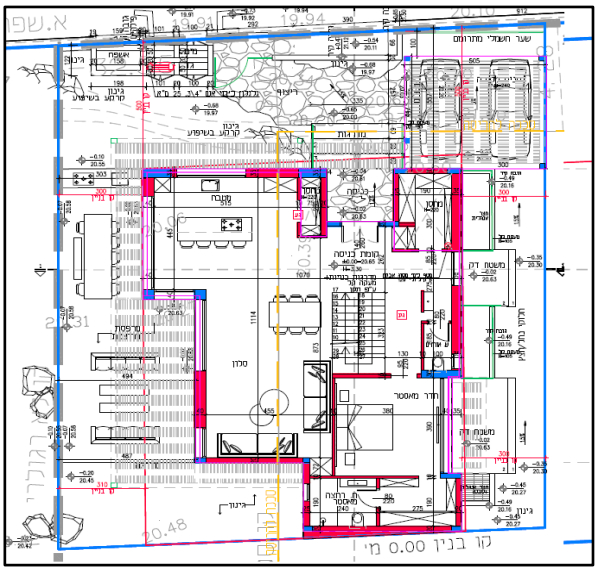
שטח המגרש 350 מ"ר, צורתו רגולרית דמוי טרפז. גבולותיו ; מצפון – חזית לרחוב דולב ומעברו מחסן פתוח בשימוש חקלאי, ממזרח – חלקת מגורים, מדרום – חלקת המגורים של נחלה מס' 12 (ממנה פוצל המגרש), ממערב – חלקת מגורים.

בהתאם לביקור בנכס, המגרש נמצא בשלבי בניית שלד.

**תשריט רמ"י ועליו מסומן מושא השומה**




**מושא השומה ע"ג תכנית בינוי**



**תמונות מיום הביקור בנכס**

**מגרש מושא השומה**



**חזית הנכס לרחוב דולב**






משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) נתניה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 9.06.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש: | 8311 |
| חלקה: | 12 |
| רשות מקומית: | מ.א. עמק חפר |
| שטח רשום: | 3,033 מ"ר |
| בעלות: | קרן קיימת לישראל (בשלמות) |

## 8. מצב תכנוני:

מבדיקתנו באתרי רמ"י והוועדה המקומית עולה, כי בקרקע שבנדון חלה התכנית הבאה:

### 8.1. תכנית מס' עח/27/139, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ.8474 בתאריך 22.10.2019

תכנית מפורטת להסדרת שימושי קרקע בתחום משבצת הקרקע של המושב.

התכנית מאפשרת הרחבת המגורים ביישוב ל-4-3 יח"ד בחלקת מגורים.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 22A בייעוד מגורים בישוב כפרי.

להלן ז"ב במושא השומה:

| גודל מגרש מזערי | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכסית | יח"ד *** | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ ** | | | |
| | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | | | |
| 350 מ"ר | 775 | 248 | 200 | * | 45% | 5 | 2 + עליית גג + מרתף |

* על חשבון שטח שמעל כניסה קובעת.

** כל יח"ד כוללת 180 מ"ר עיקרי + 62 מ"ר שירות הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד והשאר לבליטות ומתקנים טכניים.
בנוסף קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר עיקרי.

*** מתוך יח"ד המפורטות לעיל, תהיה יחידה קטנה אחת בשטח עד 55 מ"ר עיקרי ושירות שאינה ניתנת לפיצול מחלקת המגורים.
תתאפשר הקמת בריכת שחייה סגורה/מקורה במגבלות קווי הבניין בשל של עד 50 מ"ר. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בהתאם לחלופות בשומות הצדדים:

| חלופה | שמאי המשיבה | שמאי המשיגים |
|---|---|---|
| 1 | ₪ 2,980,000 | ₪ 2,080,000 |
| 2 | ₪ 3,740,000 | ₪ 2,650,000 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 9.2 סיכום שומת המשיבה:

### 9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיבה מתבסס על גישת העלות, בהסתמך על עסקאות מכר לבתי מגורים צ״ק בנויים מהמושבים בית יצחק והדר עם, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות למיקום, סביבת נחלות, ובעלות, כדלקמן ;

| תאריך | מושב | גו"ח | שטח מגרש (מ"ר) | תמורה | יתרה לקרקע [2] | התאמות | | | שטח אקו' [3] | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | מיקום | סביבת נחלות | בעלות | | |
| 4.12.2024 | בית יצחק | 8214/27 | 500 | ₪ 7,170,000 | ₪ 4,958,791 | 0.95 | 1 | 1.03 | 336 | ₪ 14,441 |
| 14.11.2024 | הדר עם | 8306/24 | 514 | ₪ 6,280,000 | ₪ 4,288,152 | 0.97 | 0.9 | 1.03 | 339.9 | ₪ 11,346 |
| 6.11.2024 | הדר עם | 8306/119 | 520 | ₪ 9,370,000 | ₪ 3,014,280 | 0.97 | 0.9 | 1.03 | 341.5 | ₪ 15,560 |
| **שווי מ"ר מבונה ממוצע** | | | | | | | | | | **₪ 13,782** |

### 9.1.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה לחזית לרחוב הדולב – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% המבטאת רמת פיתוח נמוכה ביחס לשאר המושב וחזית הנחלה לפעילות חקלאית מסיבית.

חלופה 1 –

- הובא בחשבון שטח עיקרי 160 מ״ר בבינוי של 2 קומות שוות.
- הובא בחשבון שטח אקו׳ כלהלן ;

| תיאור | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| חצר | 270 | 0.25 | 67.5 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **227.5** |

חלופה 2 –

- הובא בחשבון שטח אקו׳ כולל פוטנציאל בהתאם לתחשיב כלהלן ;

| תיאור | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| ממ"ד | 12.5 | 1 | 12.5 |
| מחסן | 10 | 0.5 | 5 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12.25 |
| בליטות ומתקנים | 4.5 | 0 | 0 |
| מרתף | 50 | 0.4 | 20 |
| בריכה | 50 | 0.35 | 17.5 |
| חצר | 152.5 | 0.25 | 38.125 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **285.375** |

[2] בניכוי רווח יזמי בשיעור 5% והפחתת מחוברים כמפורט : עסקה מס׳ 1 – שטח בנוי של 169.98 מ״ר משנת 2018 בתמורה ל-11,000 ₪/מ״ר ; עסקה מס׳ 2 – שטח בנוי של 169.28 מ״ר משנת 2017 בתמורה ל-10,000 ₪/מ״ר ; עסקה מס׳ 3 – שטח בנוי של 251.19 מ״ר משנת 2015 בתמורה ל-12,000 ₪/מ״ר המגלם נכס יוקרתי.

[3] שטח אקו׳ כדלקמן : 220 מ״ר עיקרי במקדם 1 ; 12.5 מ״ר ממ״ד במקדם 1 ; 35 מ״ר חניה במקדם 0.35 ; יתרת שטחי שירות במקדם 0.5 ; 50 מ״ר בריכה במקדם 0.35 ; חצר במקדם 0.25 (הונח בינוי ב-2 קומות).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

### 9.1.3. תחשיב השומה:

| חלופה 1 | |
|---|---|
| שטח אקו' מושא השומה | 227.5 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 13,782 |
| שווי ביניים | ₪ 3,135,405 |
| התאמה לחזית לרחוב הדולב | 0.95 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | **₪ 2,980,000** |

| חלופה 2 | |
|---|---|
| שטח אקו' מושא השומה | 285.375 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 13,782 |
| שווי ביניים | ₪ 3,933,083 |
| התאמה לחזית לרחוב הדולב | 0.95 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | **₪ 3,740,000** |

## 9.2. סיכום שומת המשיגים:

### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לקביעת ערכי הבסיס מסתמך שמאי המשיגים על גישת העלות, בהסתמך על עסקאות מכר לבתי מגורים צ״ק בנויים מהמושבים כפר חיים, בית יצחק והדר עם, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות למיקום, סביבת נחלות, ובעלות, בשילוב גישת ההשוואה הישירה למגרשים צ״ק מהמושב בית יצחק תוך מתן התאמות כאמור, כמפורט;

- ניתוח עסקאות לבתים בנויים;

| תאריך | מושב | גו"ח | שטח מגרש (מ"ר) | תמורה | יתרה לקרקע[4] | התאמות | | | שטח אקו'[5] | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | מיקום | סביבת נחלות | בעלות | | |
| 4.12.2024 | בית יצחק | 8214/27 | 500 | ₪ 7,170,000 | ₪ 4,734,171 | 0.95 | 0.9 | 1.03 | 336 | ₪ 12,408 |
| 14.11.2024 | הדר עם | 8306/24 | 514 | ₪ 6,280,000 | ₪ 3,942,821 | 0.97 | 0.9 | 1.03 | 339.9 | ₪ 10,431 |
| 6.11.2024 | הדר עם | 8306/119 | 520 | ₪ 9,370,000 | ₪ 5,758,690 | 0.97 | 0.9 | 1.03 | 341.1 | ₪ 15,181 |
| 24.07.2024 | כפר חיים | 8314/12 | 500 | ₪ 4,760,625 | ₪ 3,660,000 | 1 | 0.9 | 1.03 | 331.25 | ₪ 10,244 |
| **שווי מ"ר מבונה ממוצע** | | | | | | | | | | **₪ 12,066** |

[4] בניכוי רווח יזמי בשיעור 5% והפחתת מחוברים כמפורט: עסקאות 1,2,4 הובא בחשבון תרומת מחוברים בסך 14,000 ₪/מ״ר. בעסקה 3 הובא בחשבון תרומת מחוברים בסך 15,000 ₪ בתוספת שחיקה לאור סטנדרט הבינוי הגבוה ביחס לשאר העסקאות.

[5] שטח אקו' כדלקמן: 220 מ״ר עיקרי במקדם 1; 12.5 מ״ר ממ״ד במקדם 1; 35 מ״ר חניה במקדם 0.35; יתרת שטחי שירות במקדם 0.5; 50 מ״ר בריכה במקדם 0.35; חצר במקדם 0.25 (הונח בינוי ב-2 קומות).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- ניתוח עסקאות למגרשים;

| מס' | מושב | תאריך | גו"ח | שטח מגרש (מ"ר) | תמורה | שטח אקו'[6] | התאמות | | | | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | מיקום בין מושבים | מיקום המגרש | זמן | בעלות | |
| 1 | בית יצחק | 2.09.2025 | 8282/1 | 500 מ"ר | ₪ 3,517,537 | 343 | 0.95 | 1 | 1 | 1.03 | ₪ 10,153 |
| 2 | | 23.02.2023 | | 500 מ"ר | ₪ 3,300,000 | 343 | 0.95 | 1.05 | 1.125 | 1.03 | ₪ 11,252 |
| 3 | | 16.09.2022 | 8212/131 | 503 מ"ר | ₪ 3,000,000 | 361 | 0.95 | 1.05 | 1.15 | 1.03 | ₪ 10,456 |
| **שווי מ"ר מבונה, במעוגל** | | | | | | | | | | | **₪ 10,620** |

- שקלול ערכי השווי:

| תיאור | שווי מ"ר מבונה | מקדם עצימות | תרומה לשווי |
|---|---|---|---|
| עסקאות לבנוי | ₪ 12,066 | 0.5 | ₪ 6,033 |
| עסקאות לקרקע | ₪ 10,620 | 0.5 | ₪ 5,310 |
| **שווי מ"ר מבונה בבעלות, במעוגל** | | | **₪ 11,400** |

### 9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- התאמה לחזית לרחוב הדולב – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% המבטאת פעילות חקלאית מסיבית בקרבת מושא השומה.
- לאור מגבלות קווי הבניין וגודל המגרש, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% המבטאת את מגבלת ניצול הזכויות בקרקע הנדונה.
- הובאה בחשבון התאמה לגודל מגרש קטן (350 מ״ר) בשיעור 5% ביחס לנתוני ההשוואה בשטח מגרש ממוצע של 500 מ״ר[7].
- בתחשיב השטח האקו' הובא בחשבון כי בעת בניית מרתף הממ״ד ימוקם בשטחו בשל קירות הממ״ד החייבים לרדת לאורך כל הבינוי. לאור האמור יש להביא ממ״ד במקדם 0.4.
- הובא בחשבון כי לאור גודל המגרש הקטן לא ניתן להקים בריכת שחייה.

<u>חלופה 1 –</u>

- שטח חצר בניכוי תכסית מקסימלית אפשרית של 138 מ״ר.
- הובא בחשבון שטח אקו' כלהלן;

| תיאור | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| חצר | 212 | 0.25 | 53 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **213** |

[6] עיקרי עד 200 מ״ר במקדם 1; עיקרי מעל 200 מ״ר במקדם 0.8; 12.5 / 12 מ״ר ממ״ד במקדם 0.9; שירות ת״ק במקדם 0.4; 12 מ״ר מחסן במקדם 0.5; חניה מקורה במקדם 0.35; חצר במקדם 0.25.

[7] בדומה לשומה מכרעת בהיטל השבחה בגו״ח 8310/38, כפר חיים מתאריך 16.12.2024.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 –

- הובא בחשבון שטח אקו' כולל פוטנציאל בהתאם לתחשיב כלהלן ;

| תיאור | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| ממ"ד בקומת מרתף | 12.5 | 0.4 | 5 |
| מחסן | 10 | 0.5 | 5 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12.25 |
| בליטות ומתקנים | 4.5 | 0 | 0 |
| מרתף | 50 | 0.4 | 20 |
| חצר | 200 | 0.25 | 50 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **272.25** |

**9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>**

| **חלופה 1** | |
|---|---|
| שטח אקו' מושא השומה | 213 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 11,400 |
| שווי ביניים | ₪ 2,428,200 |
| התאמה לחזית לרחוב הדולב | 0.9 |
| התאמה למגרש קטן | 0.95 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | **₪ 2,080,000** |

| **חלופה 2** | |
|---|---|
| שטח אקו' מושא השומה | 272.25 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 11,400 |
| שווי ביניים | ₪ 3,103,650 |
| התאמה לחזית לרחוב הדולב | 0.9 |
| התאמה למגרש קטן | 0.95 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | **₪ 2,650,000** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:**

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 27.04.2026:

**9.3.1. <u>טענות המשיגים</u>:**

- <u>בסיס נתוני ההשוואה ושווי מ"ר מבונה:</u>

ברמה העקרונית אני מסכים עם בסיס הנתונים בו השתמש שמאי המשיבה אך בנוסף התבססתי גם על עסקאות לקרקע שניתוחן מביא לפער של 2,000-3,000 ₪ בשווי מ"ר מבונה, לכן שילבתי בין הגישות המביא לשווי מ"ר מבונה נמוך בכ-20% משומת המשיבה.

- <u>עלויות בניה בגישת החילוץ:</u>

לטעמי, בשומת המשיבה הובאו עלויות בניה בחסר. מאז הקורונה הייתה קפיצה גדולה במחירי הקרקע ובתשומות הבניה. מהמקום האישי שלי אני יכול לומר שגם ההערכה שלי לבניה התבדתה. מדובר היום על מחירים של 15-20 אלף ₪ וזה צריך לקבל ביטוי, נתוני ההשוואה הינם בתים יחסית ותיקים בבהם נכון להביא עלות בניה של 14 אלף ₪ בהתחשב בשחיקה.
ככל ולא נחלץ עלויות שתואמות למחירי הבניה כיום, כל עליית המחירים תיוחס לקרקע, דבר היוצר עיוות. כל מי שמוכר היום בית לא מוכר אותו במחירי העלות אלא בהתאם לסביבה.

- <u>התאמה בגין גודל מגרש ומגבלת ניצול הזכויות:</u>

מושא השומה הינו מגרש קטן בו אפשרויות ניצול השטח מוגבלות כפי שהתברר בעת הוצאת היתר הבניה. גודל המגרש יוצר מגבלה משמעותית בניצול התכסית, כיוון שקווי הבניין אינם מאפשרים שימוש בכל התכסית המותרת לפי התב"ע, לכן בדומה לשומות מכריעות בהיטל השבחה במושב, ניתנה התאמה למגרש קטן.
הנכס הנדון חזיתי כך שמגבלות קווי הבניין משמעותיות יותר לעומת מגרש פנימי בו קווי הבניין מקלים יותר וניתן לנצל את מלוא התכסית.
הגישה הרווחת במושבים הינה ניצול מקסימלי של זכויות הבניה במפלס הקרקע, המונעת את האפשרות להקים אפילו בריכה קטנה במידות 3.5X2.5 בשל קרבה לבית המגורים. אני לא מכיר שום מגרש במושב בו הקימו בריכה.
הנחיות הוועדה המקומית הינן שבמידה ובונים מרתף, יש למקם בו את הממ"ד. גם אם נתוני ההשוואה בשומת המשיבה נותחו כך שהממ"ד בקומה הראשונה, ככל ובמושא השומה הממ"ד ממוקם במרתף יש להתייחס לכך בניתוח השטח האקו'. אני חושב כי נתוני ההשוואה מגלמים מרתפים בקומת הקרקע ולא נבנו מרתפים למעט הנכס היוקרתי.

- <u>התאמה למיקום הנכס בסביבה חקלאית פעילה:</u>

ישנם הבדלים משמעותיים ברמת הפיתוח ברחוב הדולב. כך למשל, בחזית מושא השומה אין מדרכות לעומת משקים סמוכים בהם קיימות מדרכות. בנוסף לכך, חזית הנכס פונה אל משק חקלאי פעיל הכולל בית אריזה ומגורי עובדים בו קיימת תנועת טרקטורים ורעש של כלים חקלאיים במהלך כל היום. אני חושב שיש להביא התאמה משמעותית יותר מזו שהובאה בשומת המשיבה, וגם 0.9 אינו מספיק אבל לא רציתי שיהיה מוגזם.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**9.3.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- <u>בסיס נתוני ההשוואה ושווי מ"ר מבונה:</u>

קיימות 2 עסקאות שיש לבדוק וייתכן שהן מהוות תשלום לרשות:

- עסקת מכר לבנוי מכפר חיים שנותחה בשומת המשיג (עסקה 4).
- עסקת המכר הראשונה למגרש ריק בבית יצחק, מדובר בתמורה לא עגולה וייתכן ומדובר בתשלום לפיתוח מגרש.

ממבט על, שווי מגרש של 3.7 מליון הינו סביר לסביבה הזו במועד הזה לעומת 2.6 מליון שהינו נמוך.

- <u>התאמה לסביבת נחלות:</u>

בעסקה הראשונה בשומתי לא ניתנה התאמה לסביבת נחלות כיוון שלהבנתי מדובר במגרש שמקורו בנחלה בסביבת נחלות.

- <u>עלויות בניה בגישת החילוץ:</u>

אני מסכים עם טענת המשיג כי עלויות הבניה עלו, אך זה אינו רלוונטי. בגישת החילוץ, תרומת הבנוי נקבע בהתאם לשנת בניית הנכס, ועלויות בניה בטווח של 10,000-12,000 ₪ למ"ר למבנים מהשנים 2015-2017 אינן נמוכות.

- <u>התאמה בגין גודל מגרש ומגבלת ניצול הזכויות:</u>

- ממ"ד - כאשר אני שומר על אחידות ומנתח באותו אופן את נתוני ההשוואה ואת מושא השומה, זה אינו אמור להשפיע על מסקנת השווי הסופית.
- תכסית - נתוני ההשוואה ומושא השומה נותחו באופן אחיד ללא ניצול מקסימלי של התכסית, כאשר השטח העיקרי מתחלק שווה בשווה בין 2 קומות, המביא לבינוי בשטח 160 מ"ר בקומת הקרקע בתכסית 32% המתכנסת עם מגבלות המגרש הנדון בו לטענת המשיג ניתן לנצל תכסית של 38%. בשל כך, אינני מוצא לנכון להביא התאמה בגין מגבלות מגרש ואם יש מגבלה בתכסית הרי שהיא מגולמת גם בנתוני ההשוואה. כך גם לעניין מגבלת הבריכה. ככל והנחת העבודה לשימוש מיטבי הייתה ניצול מלוא התכסית, אני מסכים שהיה צריך להביא התאמה במושא השומה.

כל המגבלות שהעלה המשיג הינן סובייקטיביות ומהוות נגזרת של היתר הבניה שהוגש. ככל ומטרת השומה הייתה לפי היתר הבניה היה צריך להביאן בחשבון אך במקרה הנדון, זה אינו רלוונטי כיוון שמטרת השומה לפי תב"ע.

לעניין מקדמי התאמה בשומות אחרות, יש לערוך בדיקה ביחס לנתונים שלנו, וייתכן שהתאמה שנקבעה בשומה כלשהי אינה רלוונטית למקרה שלנו.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה הראוי ומקדמי ההתאמה לפיהם יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון.

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה העקיפה בהסתמך על עסקאות מכר למגרשי מגורים צ״ק בנויים מהמושבים בית יצחק והדר עם, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמה למיקום.

לעומתו, התבסס שמאי המשיגים על שילוב בין גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים ממושב בית יצחק בשילוב גישת ההשוואה העקיפה בהסתמך על עסקאות מכר למגרשי מגורים צ״ק בנויים מהמושבים בית יצחק והדר עם בדומה למשיבה, אך ניתח בנוסף עסקת מכר מהמושב כפר חיים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות למיקום וזמן.

בהתאם לסעיף 3 בתקן 3 לתקינה השמאית, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר, לכן אעדיף להתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים ריקים, בשילוב גישת ההשוואה העקיפה על ידי ניתוח עסקאות מכר לבית צ״ק בנוי תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

בנוגע לבסיס נתוני ההשוואה הראוי, אותרו על ידי מסד נתונים מספק מהמושב עצמו המגלמים את מאפייני המיקום. לפיכך, בהכרעתי אתבסס על 3 עסקאות מכר לבתים צ״ק מבניה ותיקה במגרשי הרחבה הפזורים במושב כפר חיים ושני נתוני היצע למגרשים מפוצלים מנחלה (בהתאם לפרסום ביד 2). בכך, מתייתר הצורך להתבסס על נתוני השוואה ממושבים סמוכים המצריכים מתן התאמות.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. פוטנציאל:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תב״ע עח/27/139 שאושרה בשנת 2019 מהווה את מלוא זכויות הבניה ללא פוטנציאל נוסף.

#### 10.2.2. התאמה לבעלות:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים בנושא ו**תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.**

#### 10.2.3. תחשיב שטח אקו׳ מושא השומה:

- חלופה 1

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| חצר[8] | 192.5 | 0.25 | 48.125 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **208.125** |

[8] בניכוי תכסית בינוי 45% בהתאם לתב״ע.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- חלופה 2

| תכסית 45%[9] | | | |
|---|---|---|---|
| **תיאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **שטח אקו'** |
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| ממ"ד | 12.5 | 1 | 12.5 |
| בליטות ומתקנים טכניים | 4.5 | 0 | 0 |
| מרתף עיקרי | 50 | 0.6 | 30 |
| מחסן | 10 | 0.5 | 5 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12.25 |
| בריכה | 50 | 0.35 | 17.5 |
| חצר | 142.5 | 0.25 | 35.625 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **292.875** |

בנוגע לטענת המשיגים כי קיימת חובה מטעם הוועדה המקומית להקים ממ״ד בתת הקרקע, ככל וקיימת העדפה/הנחיה כאמור הרי שהיא מגולמת בנתוני ההשוואה עליהם התבססתי מהמושב עצמו. בנוסף, מעיון בהוראות התכנית אין חובה להקמת ממ״ד בקומת המרתף.

שנית, במסגרת בדיקה שערכתי עם גב׳ אנה פורטניה ממחלקת רישוי בוועדה המקומית עמק חפר, הובהר כי לא קיימת חובה לבנות ממ״ד בתת הקרקע כאשר מבוקש מרתף. לאור האמור, יובא בחשבון ממ״ד סטנדרטי בקומת קרקע במקדם תועלת 1.

**10.2.4.** עקרונות בניתוח נתוני ההשוואה:

- התאמה לגודל מגרש ומגבלת ניצול הזכויות:

שמאי המשיגים הביא בחשבון התאמה בגין מגרש קטן ומגבלת ניצול זכויות בשיעור 0.9 בניגוד לשמאי המשיבה.

מבדיקתי, במגרש בשטח 350 מ״ר אין מגבלת בינוי, ניתן לנצל בו את מלוא זכויות הבניה במגבלת התכסית ואף ניתן להקים בו בריכה, גם אם לשם כך יידרש בינוי קטן יותר בקומת הקרקע. כמו כן, ההבדלים בשטחי המגרשים משתקפים בניתוח האקו׳ של הזכויות בכל אחד מהם.

בנוסף לכך, בניתוח נתוני ההשוואה נבחנו מגרשים בשטח של 350 מ״ר וכן מגרשים בשטח של 500 מ״ר. מסקנת ניתוח הנתונים מצביעה כי ביחס לשווי מ״ר מבונה אין יתרון למגרשים בשטח 500 מ״ר. **לאור האמור, לא תובא הפחתה לגודל מגרש.**

- התאמה לזמן:

שמאי המשיבה לא הביא התאמה לזמן. לעומתו, הביא שמאי המשיגים התאמה בשיעור שנתי של 5% לעסקאות משנת 2022-2023.

בשנים האחרונות, שוק הנדל״ן חווה אירועים רבים שהשפיעו על עליית המחירים, הן בשל פרוץ מלחמת ״חרבות ברזל״ והן בשל עליות בריבית בנק ישראל, תשומות הבנייה ועוד. נכון להיום נראה כי עליות המחירים התמתנו. **בשל כך, בניתוח העסקה מתחילת שנת 2023, תובא התאמה כוללת לזמן בשיעור 10%. לעסקאות משנת 2024 ו-2026, תובא בחשבון התאמה זהירה בשיעור 3% לשנה.**

[9] במסגרת הבדיקה מול הוועדה המקומית הובהר כי תכסית בינוי של 45% הינה לכלל המבנים במגרש ובהם חניה ומחסן.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**10.2.5.** התאמה לפיתוח ומיקום ברחוב הדולב:

שמאי המשיגים הביא בחשבון התאמה לסביבת נחלות חקלאיות פעילות והעדר פיתוח בשיעור 0.9. לעומתו, הביא שמאי המשיבה התאמה בשיעור 0.95.

מהביקור בנכס עולה כי הפיתוח בסביבת הנכס ירוד וקיימת פעילות חקלאית ענפה בסביבת הנכס בניגוד לנתוני ההשוואה.

**לאור האמור, טענת המשיגים בנושא מתקבלת.**

## 10.3. נתונים לאומדן השווי:

| מס' | מקור | תאריך | גו"ח | שטח המגרש במ"ר | תמורה | יתרה לקרקע | שטח אקו' | התאמה לזמן | התאמה למו"מ | זמינות מגרש | שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | רשות המיסים | 24.07.2024 | 8314/12 | 500 | ₪ 4,760,625 | ₪ 3,567,929 | 313.5 | 1.03 | | | ₪ 11,722 |
| 2 | רשות המיסים | 1.07.2024 | 8310/26 | 750 | ₪ 3,715,470 | | 347.875 | 1.03 | | | ₪ 11,001 |
| 3 | רשות המיסים | 2.01.2023 | 8314/10 | 500 | ₪ 3,200,000 | | 313.5 | 1.1 | | | ₪ 11,228 |
| 4 | יד 2 | היצע מאי 26 | | 350 | ₪ 4,000,000 | | 292.875 | 0.97 | 0.85 | 1.05 | ₪ 11,824 |
| 5 | יד 2 | היצע מאי 26 | | 350 | ₪ 4,500,000 | | 292.875 | 0.97 | 0.85 | 1.02 | ₪ 12,922 |
| **שווי מ"ר מבונה, בממוצע** | | | | | | | | | | | **₪ 11,739** |
| התאמה לבעלות | | | | | | | | | | | /0.97 |
| **שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל** | | | | | | | | | | | **₪ 12,100** |

**עקרונות בניתוח העסקאות:**

- עסקה 1 – לחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון יזמות בשיעור 5%, ועלות בניה ותיקה בסך 3,500 ₪ * 276 מ"ר בנוי (בניה ותיקה הכוללת תוספת בהיתר).
- עסקה 2 – הונח כי הבינוי הוותיק אינו תורם לשווי. בשל גודל המגרש הובא בחשבון חצר עיקרית עד 500 מ"ר ויתרת חצר במקדם שוליות 0.15.
- עסקה 3 – הונח כי מדובר בבינוי ותיק שאינו תורם לשווי.
- עסקה 4 – נתון היצע למגרש מפוצל מנחלה. הרוכש הפוטנציאלי של הנחלה מציע מגרש עתידי לפיצול. לאור מורכבות העסקה, הובאה הפחתה משמעותית וזהירה למו"מ וכן תוספת בגין זמינות מגרש בשיעור 5%.
- עסקה 5 – נתון היצע למגרש מפוצל מנחלה. לאחר ביצוע הרכישה יחלו בהליך הפיצול הדורש הכנת תוכנית בינוי ותשריט חלוקה בהתאם לתב"ע בתוקף. לאור האמור, תובא תוספת בגין זמינות מגרש בשיעור 2%.
- תחשיב שטח אקו' בהתאם לזכויות הבניה בתכנית עח/27/139, כמפורט; 180 מ"ר עיקרי עילי במקדם 1; 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1; 50 מ"ר מרתף עיקרי במקדם 0.6; 10 מ"ר מחסן במקדם 0.5; 35 מ"ר חניה במקדם 0.35; 50 מ"ר בריכה במקדם 0.35; 4.5 מ"ר בליטות ומתקנים טכניים במקדם 0; חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25 (בניכוי תכסית בינוי 45%); חצר מעל 500 מ"ר במקדם 0.15.

## 11. תחשיב השומה:

| חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בקרקע לזכויות בניה של 160 מ"ר | |
|---|---|
| שטח אקו' מושא השומה | 208.125 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 12,100 |
| שווי ביניים | ₪ 2,518,313 |
| התאמה לפיתוח ברחוב הדולב | 0.9 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | **₪ 2,266,000** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות בקרקע למלוא קיבולת עפ"י תב"ע + פוטנציאל | |
|---|---|
| שטח אקו' מושא השומה | 292.875 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 12,100 |
| שווי ביניים | ₪ 3,543,788 |
| התאמה לפיתוח ברחוב הדולב | 0.9 |
| **סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | **₪ 3,189,000** |

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלק ממגרש 22A לפי תכנית עח/27/139, במושב כפר חיים, נכון למועד הקובע, בהתאם לחלופות השומה, כלהלן:

**חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לזכויות בניה של 160 מ"ר:**

**2,266,000 ₪ (שני מיליון מאתיים שישים ושישה אלף ₪)**

**חלופה 2: שווי זכויות הבעלות בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:**

**3,189,000 ₪ (שלושה מיליון מאה שמונים ותשעה אלף ₪)**

**הערך הנקוב כולל מע"מ וכולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין
מחוז ירושלים

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



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית