תאריך עברי	:	ט״ו תמוז תשפ״ו
תאריך לועזי	:	30 יוני 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	207064123
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4047979
מספרנו (אופק)	:	53158

לכבוד:

מר נתנאל כהן	ה״ה שי מימון וטל נייר	מר מרדכי הולנדר
צוות חוזים לדורות, רמ״י	שמאיי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
netanelc@land.gov.il	tal@dassa-nayer.co.il	omer@omer-shilo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>משק 7A לפי תב״ע עח/27/139, גו״ח 8310/21,22 (בחלק), מושב כפר חיים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה בתאריך 18.05.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל מע״מ וכולל פיתוח, למטרת גביית דמי רכישה – חוזים לדורות[2], בהתאם לחלופות הבאות:

<u>חלופה מס׳ 1</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לחלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 ד׳, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל, בשימוש למגורים בלבד.

<u>חלופה מס׳ 2</u> – אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים בנחלה.

<u>חלופה מס׳ 3</u> – אומדן שווי מ״ר מבונה שירות למגורים בנחלה.

<u>חלופה מס׳ 4</u> – אומדן שווי מ״ר מבונה לבריכה למגורים בנחלה.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[3], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאיי המקרקעין, ה״ה שי מימון וטל נייר, בתאריך 15.10.2025, **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, גיורא ובת שבע גרוסמן, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר מרדכי הולנדר, מיום 26.04.2026, **להלן: ״המשיגים״.**

1.4. בתאריך 25.05.2026 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 4.06.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18.06.2026.

1.5. בתאריך 4.06.2026 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לתקציר הדיון בצירוף הכרעה בהשגה ראשונה

---

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

[2] בהתאם להסדר עפ״י הוראות ס׳ 8.3, סימן ז׳, לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

[3] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים, לרבות חו״ד משפטית של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לעניין מקדם סמיכות למבני ציבור והכרעות נוספות עליהן התבסס בשומתו.

1.6. בתאריך 4.06.2026 העביר שמאי המשיבה 9 הכרעות בהשגה ראשונה שנערכו במושב בורגתה אשר לטענתו נחות ממושא השומה, המעידות על סבירות מסקנת השווי בשומתו.

2. נתוני זיהוי:

גוש	:	8310
חלקות	:	21 (בשלמות), 22 (בחלק)
שטח הקרקע מושא השומה[4]	:	2.5 דונם
מגרש	:	7A לפי תוכנית עח/27/139
מהות הנכס	:	קרקע חלקת המגורים בנחלה
מיקום	:	משק מס׳ 7A, מושב כפר חיים

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

15.10.2025 – 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:

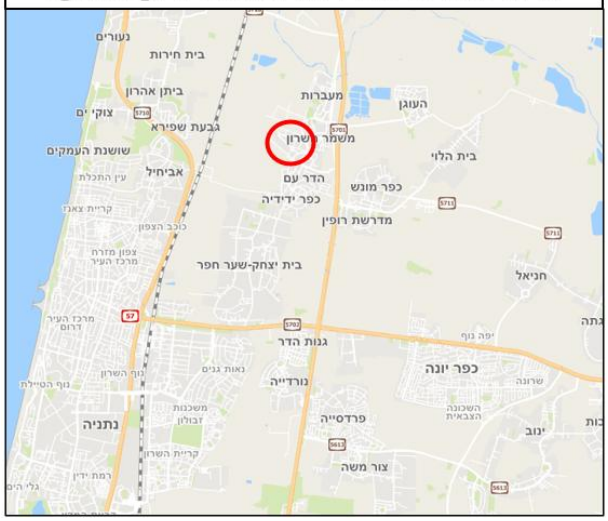
מושב כפר חיים כלול בתחום המועצה האזורית עמק חפר וממוקם ממערב לכביש 4 ולמושב כפר מונש, מצפון למושבים הדר עם וכפר ידידיה, מדרום לקיבוץ משמר השרון וממזרח למושב גבעת שפירא.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור.

המושב אינו כולל מתחם הרחבה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות.

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (govmap)



[4] בהתאם לתשריט רמ״י השטח הצהוב הינו 3.788 די.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.1. <u>הנכס</u>:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה מס׳ 7A במושב כפר חיים.

בהתאם להזמנת השומה ותשריט המדידה, שטח חלקת המגורים הכולל בנחלה הינו 3.788 דונם מתוכו מושא השומה הינו 2.5 דונם. צורת חלקת המגורים אי רגולרית דמוית האות ״ר״ הבנויה משני מלבנים המחוברים באחת הצלעות. גבולותיה: דרום– חזית לרחוב המחלבה; מערב – נחלה חקלאית; צפון– חזית לרחוב דולב ומעברו מתקן תשתית; מזרח – שצ״פ.

בהתאם לביקור בנכס, חזית חלקת המגורים מורכבת מ-2 חלקות (חלקה 21 וחלק מחלקה 22), עליה בנויים 2 בתי מגורים צ״ק אחד מהם ותיק. אחד מבתי המגורים גובל בשצ״פ (מכיוון מזרח) ובו מבנה לשימור בשם ״הפריה״. מעברו השני של הרחוב גן ילדים הממוקם במפגש הרחובות המחלבה/המגדל.

<u>תמונות חזית חלקת המגורים מיום הביקור בנכס</u>

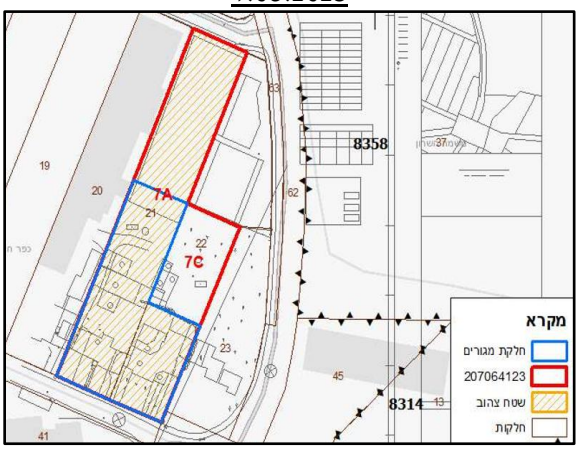




<u>סימון הנחלה ע״ג תצ״א מכיוון דרום (govmap)</u>



<u>חלקת המגורים (בכחול) בתשריט רמ״י מיום 4.08.2025</u>



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

8.1 נסחי רישום:

בהתאם לנסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) נתניה, שהופק על ידנו ביום 15.06.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	8310	
חלקה:	21	22
שטח רשום:	2,962 מ"ר	2,942 מ"ר
רשות מקומית:	מ.א. עמק חפר	
בעלות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)	
חכירות:[5]	גוטסמן גיורא ווהל בת שבע	

9. מצב תכנוני:

9.1 סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה עמק חפר, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
עח/200	2553	19.7.1979	תוכנית מתאר עמק חפר
משמ/8/עח	3449	11.5.1987	תכנית לצרכי רישום
עח/20/200	3578	21.8.1988	מבני קייט בנחלות
עח/21/200	5030	12.11.2001	פל"ח
עח/27/139	6474	22.10.2019	תוכנית מפורטת לכפר חיים

9.2 פירוט המצב התכנוני – תוכנית עח/27/139 (409-0223370):

מגרש:	7A
יעוד:	מגורים בישוב כפרי
גודל מגרש מינימלי:	350 מ"ר
מס' יח"ד:	5
תכסית:	45%
שטח עיקרי:	775 מ"ר עילי + 200 מ"ר תת קרקעי ל-5 יח"ד בחלוקה ל-4 יח"ד כוללות שטח של 180 מ"ר עילי ו-50 מ"ר תת קרקעי בתוספת יח"ד קטנה בשטח 55 מ"ר
שטחי שירות:	248 מ"ר עילי או תת קרקעי על חשבון השירות העיליים ל-5 יח"ד המיועדים לשימושים הבאים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד והשאר לבליטות ומתקנים טכניים
מספר קומות:	עד 2 קומות מעל קומת מרתף ועוד עליית גג
בריכת שחיה:	50 מ"ר

9.3 רישוי:

מעיון באתר ההנדסה של הוועדה המקומית עמק חפר אותרו היתרי הבניה הבאים:

- **היתר בניה מספר 930278 מיום 25.10.1993** – בית לבן ממשיך הכולל קומת מרתף וקומת קרקע בשטח כולל של 194.25 מ"ר + מבני עזר (חממות וסככות) + ממ"ד + מרפסות.

[5] חכירה בגוש"ח 8310/21.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתאם לשומות הצדדים:

מס' חלופה	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
1	תכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 16,310,000	₪ 8,500,000
2	שווי 1 מ"ר עיקרי	₪ 12,200	₪ 6,805
3	שווי 1 מ"ר שירות	₪ 6,100	₪ 3,402
4	שווי 1 מ"ר בריכה	₪ 4,270	₪ 2,382

9.2 סיכום שומת המשיבה:

10.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לקביעת ערכי הבסיס מסתמך שמאי המשיבה על שילוב בין גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על ניתוח 6 עסקאות מכר למגרשי מגורים צ"ק בנויים מהמושבים הדר עם ובית יצחק, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות, כדלקמן;

מס"ד	ישוב	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה	יתרה לקרקע	שטח אקו' [6]	התאמה לבעלות	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה
1	בית יצחק	13.01.2025	8212/245	1,548	90	1950	₪ 8,300,000	₪ 8,300,000	521.9	1.00	0.97	₪ 15,428
2	בית יצחק	4.12.2024	8214/27	500	169.98	2018	₪ 7,170,000	₪ 4,958,791	336.0	1.03	0.97	₪ 14,745
3	הדר עם	14.11.2024	8306/24	514	169.28	2017	₪ 6,280,000	₪ 4,118,872	339.9	1.03	1.00	₪ 12,483
4	הדר עם	6.11.2024	8306/119	520	251.19	2015	₪ 9,370,000	₪ 5,909,530	341.5	1.03	1.00	₪ 17,824
5	בית יצחק	22.08.2024	8212/197	1,081	96	1970	₪ 7,100,000	₪ 6,860,000	377.0	1.00	0.97	₪ 17,649
6	בית יצחק	18.07.2024	8212/218	921	130	1960	₪ 7,250,000	₪ 6,925,000	396.5	1.03	0.97	₪ 17,452
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל												**₪ 15,900**
התאמה לנחלות, גודל והיקף עסקה												0.85
התאמה ל סמיכות למתחמים ציבוריים ועמוד חשמל												0.95
התאמה לצפיפות (5 יח"ד)												0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל												**₪ 12,200**

חילוץ מרכיב הקרקע:

- מס"ד 1 – יזמות בשיעור 0% ועלות בניה בסך 0 ₪.
- מס"ד 2-3 – יזמות בשיעור 5% ועלות בניה בסך 11,000 ₪.
- מס"ד 4 – יזמות בשיעור 5% ועלות בניה בסך 12,000 ₪.
- מס"ד 5-6 – יזמות בשיעור 0% ועלות בניה בסך 2,500 ₪.

[6] עיקרי במקדם 1; 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1; יתרת ש"ש/מחסן במקדם 0.5; 35 מ"ר חניה במקדם 0.35; חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25; יתרת חצר במקדם 0.2. בניתוח עסקאות 5-6 הובאו בחשבון תוספות בגין הקניית בעלות ותשלום מס רכישה 6%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עקרונות בניתוח מרכיב הקרקע:

- הונח שאין שינוי בערכי השוק בתקופה זו לכן לא ניתנה התאמה לזמן.
- הונח בינוי בקומה אחת במגרשים גדולים.
- הובאה התאמה בגין סמיכות למתחמים ציבוריים ועמוד חשמל בשיעור 0.95.
- הובאה התאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה בשיעור 0.85.
- הובאה התאמה בגין צפיפות גבוהה (5 יח״ד) בחלקת מגורים בשיעור 0.95.

10.1.2. עקרונות התחשיב:

- תחשיב שטח אקו' בהתאם לתב״ע מאושרת מס' 409-0223370 (עח/27/139) הממצה את הפוטנציאל הקיים:

תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי (4 יח"ד + יח"ד סמך)	720	1	720
יחידת סמך	55	1	55
ממ"דים	50	1	50
חניות	140	0.35	49
מחסנים	40	0.5	20
יתרת שטחי שירות	18	0.5	9
מרתף עיקרי	200	0.4	80
בריכת שחייה	100	0.35	35
חצר עד 2,000 מ"ר	877	0.25	219.25
יתרת חצר	500	0.2	100
סה"כ שטח אקו'			**1,337.25**

10.1.3. תחשיב השומה:

- **חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל**

סה"כ שטח אקו'	1,337.25
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 12,200
סה"כ שווי חלקת המגורים, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**₪ 16,310,000**

- **חלופה 2 – שווי 1 מ״ר עיקרי**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 12,200
מקדם אקו' עיקרי	1
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 12,200**

- **חלופה 3 – שווי 1 מ״ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 12,200
מקדם אקו' שירות	0.5
שווי מ"ר מבונה שירות, במעוגל	**₪ 6,100**

- **חלופה 4 – שווי 1 מ״ר בריכה**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 12,200
מקדם אקו' בריכה	0.35
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 4,270**

10.2. סיכום שומת המשיגים:

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגים קבע את שווי מרכיב הקרקע בהסתמך על שווי מ״ר מבונה שנקבע במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה במושב הנדון[7], נתוני השוואה מכפר חיים אשר שימשו בהכרעה כאמור, וכן הכרעות שונות ממושבי הסביבה, כדלקמן;

10.2.1.1. ניתוח עסקאות מכר לבתים בנויים במגרשי הרחבה[8]:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה	יתרה לקרקע	שטח אקו' [9]	שווי מ"ר מבונה
1	24.07.2024	3814/12	500	276	1978	₪ 4,760,625	₪ 3,435,825	316	₪ 10,873
2	1.07.2024	8310/26	500	157	1970	₪ 3,715,470	₪ 2,961,870	316	₪ 9,373
3	2.01.2023	8314/10	500	170	1960	₪ 3,200,000	₪ 2,605,000	316	₪ 8,244
שווי מ"ר מבונה, בממוצע									**₪ 9,507**
בהתאמה לנחלה									0.85
שווי מ"ר מבונה מתואם, בממוצע									**₪ 8,072**

לחילוץ מרכיב הקרקע הובאה יזמות בשיעור 0% ועלות בניה בסך 4,800 ₪ בעסקאות 1-2, ו-3,500 ₪ בעסקה 3.

10.2.1.2. הכרעות שונות:

מס"ד	נתון	גו"ח	מושב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה לנחלה	שווי מ"ר מבונה
1	הכרעה בהשגה ראשונה	8314/1	כפר חיים	19.10.2023	₪ 11,466			₪ 11,466
2	הכרעה בהשגה ראשונה	8212/255	בית יצחק	31.08.2023	₪ 10,838	0.85		₪ 8,826
3	שומה מכריעה לפי תקן 84	8291/11	אביחיל	30.09.2024	₪ 10,000	0.85		₪ 8,500
4	שומה מכריעה לפי תקן 84	7923/60	חרב לאת	24.02.2025	₪ 10,700			₪ 10,700
5	שומה מכריעה לפי תקן 84	8282/1	בית יצחק	23.10.2023	₪ 8,800	0.85	0.85	₪ 6,358
6	שומה מכריעה לפי תקן 84	8302/12	הדר עם	31.01.2024	₪ 11,000	0.9		₪ 9,900
7	שומה מכריעה לפי תקן 84	8302/42	הדר עם	31.01.2024	₪ 12,000	0.9		₪ 10,800
שווי מ"ר מבונה מתואם, בממוצע								**₪ 9,507**

10.2.1.3. שקלול כלל הנתונים:

נתון	שווי מ"ר מבונה	עצימות	תרומה לשווי
הכרעה בהשגה ראשונה במושב כפר חיים	₪ 11,466	0.4	₪ 4,586
נתוני מכר למגרשים בנויים במושב כפר חיים	₪ 8,072	0.4	₪ 3,229
הכרעות שונות	₪ 9,181	0.2	₪ 1,836
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 9,651**

10.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 8% המבטאת את סמיכות הנחלה לעמוד חשמל.

[7] עסקאות אלה נותחו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה במושב כפר חיים בגו״ח 8314/1 למועד קובע 19.10.2023.

[8] נתונים אלה כאמור נותחו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה במושב הנדון (ר׳ הפנייה 6). במסגרת ניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר מבונה שונה הנובע מהבדלי ניתוח.

[9] 180 מ״ר עיקרי במקדם 1; 12.5 מ״ר ממ״ד במקדם 1; 50 מ״ר מרתף במקדם 0.4; 10 מ״ר מחסן במקדם 0.5; 35 מ״ר חניה במקדם 0.35; 50 מ״ר בריכה במקדם 0.35; חצר במקדם 0.25.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין סמיכות חלקת המגורים לגני ילדים ומבני ציבור[10].
- הובאה בחשבון דחייה בשיעור 3% לאישור תכנית בניה ותשריט חלוקה לפיצול עתידי.
- בדומה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 1030/3741, בניתוח עסקאות ההשוואה לא ניתנה התאמה לבעלות.
- תחשיב שטח אקו' בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 409-0658419 הממצה את הפוטנציאל הקיים:

תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי (4 יח"ד + יח"ד סמך)	720	1	720
יחידת סמך[11]	55	0.7	38.5
ממ"דים	50	0.8	40
חניות	140	0.35	49
מחסנים	40	0.5	20
יתרת שטחי שירות (בליטות ושטחים טכניים)	18	0.3	5.4
מרתף	200	0.4	80
בריכת שחייה	100	0.35	35
רצועת דרך[12]	220	0.1	22
חצר עד 2,000 מ"ר	657	0.25	164.25
יתרת חצר[13]	500	0.15	75
סה"כ שטח אקו'			**1,249.15**

10.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- **חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל**

סה"כ שטח אקו'	1,249.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,651
התאמה לנחלה	0.85
התאמה לסמיכות לעמוד חשמל	0.92
התאמה לקרבה למבני ציבור	0.9
סה"כ שווי חלקת המגורים, כולל פיתוח וכולל מע"מ (במעוגל)	**₪ 8,500,000**

- **חלופה 2 – שווי 1 מ"ר עיקרי**

שווי חלקת המגורים	₪ 8,500,000
סה"כ שטח אקו'	1,249.15
שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם	₪ 6,805
מקדם אקו' שטח עיקרי	1
שווי מ"ר מבונה עיקרי	**₪ 6,805**

- **חלופה 3 – שווי 1 מ"ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי מתואם	₪ 6,805
מקדם אקו' שטח שירות	0.5
שווי מ"ר מבונה שירות	**₪ 3,402**

- **חלופה 4 – שווי 1 מ"ר בריכה**

שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם	₪ 6,805
מקדם אקו' בריכה	0.35
שווי מ"ר מבונה בריכה	**₪ 2,382**

[10] בדומה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8364/39 מיום 19.12.2022.

[11] מקדם אקו' זה מבטא את העובדה כי מדובר ביחידה שאינה סחירה.

[12] בהתאם למדידה גראפית.

[13] מקדם אקו' זה נקבע בדומה למס' הכרעות בהשגה ראשונה בגו"ח 8975/138, 8043/10, 8975/37.

10.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 25.05.2026:

10.3.1. <u>טענות המשיגים</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה</u>:

- קיימת הכרעה בהשגה ראשונה מהמושב הנדון במסגרתה נותחו נתוני השוואה מכפר חיים העדיפים על פני נתונים ממושבי הסביבה הדורשים התאמות. כך בשומתי ניתן משקל בשיעור 40% לאותה הכרעה בהשגה ראשונה במושב, 40% לניתוח נתוני השוואה מהמושב ו-20% להכרעות שונות מסביבת הנכס.
- כפר חיים נחות ממושב בית יצחק, הן מבחינת האוכלוסייה שהינה מבוגרת כיוון שלא הוקמה הרחבה במושב והן בשל העדר מבני ציבור וקהילה כגון ; מכולת, גנים, חוגים, מרפאה, קאנטרי וכו'.
- בהתאם לקווים המנחים אין להתבסס על נתוני היצע, כאשר קיימים נתוני השוואה רלוונטיים.

- <u>סבירות מסקנת השווי</u>

- מהשוואת ערכי הבסיס בשומת רמ"י הנוכחית ובשומה נוספת בכפר חיים, שווי מ"ר מבונה עלה בכ-11% בתקופה של 8 חודשים בין המועדים הקובעים, שאינו סביר גם לאור נתוני הלמ"ס המציגים ירידת מחירים.
- יש להתבסס על שווי מ"ר בסיסי קבוע עליו עושים התאמות בהתאם למאפייני אותה נחלה.

- <u>סל זכויות</u>

בהתאם למאפייני המושב ובהם גיל האוכלוסייה, העדר מבני קהילה ואי הקמת הרחבה המזרימה דם צעיר למושב, אין ביקוש למימוש סל הזכויות הנרחב שאושר בתב"ע, לכן יש להביא שוליות או לחילופין התאמה להיקף עסקה.

- <u>מקדם אקו' לדרך</u>

מימוש הזכויות מחייב בנייה בעורף החלקה. על פי התב"ע, חובה להשאיר דרך גישה פנויה כדי לאפשר אופציית פיצול בעתיד. ממדידה גרפית מדובר בשטח של כ-220 מ"ר אותו יש להביא במקדם אקו' 0.1.

- <u>התאמה בגין מפגעים</u>

החלקה ממוקמת בסמוך למבני ציבור הכוללים גן ילדים פעיל המייצר רעש ותנועת כלי רכב ערה בשעות הבוקר והאיסוף. בנוסף לכך, בחזית החלקה עמוד חשמל המהווה מפגע אסתטי ובריאותי.

בשל מפגעים אלה ניתנה הפחתה בשיעור של 0.9 ו-0.92 בהתאמה, בדומה להכרעה בהשגה ראשונה במושב אביחיל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- <u>בסיס נתוני ההשוואה</u>

- עסקאות המכר מהמושב אינן עגולות, דבר המעידות לרוב על תשלומים למנהל ולכן לא ניתן להתבסס עליהן כעסקאות השוואה. יש להתבסס על נתוני השוואה מהמושבים הסמוכים הכוללים מגרשים צמודי קרקע בנויים.
- במסגרת הדיון הוזכרו נתוני היצע לסבירות מסקנת השווי בלבד. אדגיש כי לא התבססתי בשומתי על נתוני היצע על אף שהתקינה מאפשרת זאת.
- מושב בית יצחק עדיף על פני מושא השומה בשל מיקומו הסמוך לכביש 6.
- המושבים הדר עם, כפר ידידיה והמושב הנדון מהווים גוש אחד בעלי ערכי שווי דומים.
- יש לנקוט זהירות רבה בהסתמכות על הכרעות בהיטלי השבחה בהם נהוג להביא מקדמים כגון "אי שכירות" בשיעור של 0.7 ליחידות נוספות. מקדם זה משפיע על ערכי השווי ואינו בהכרח מתאים לשומות עבור רמ"י הנערכות לקרקע ריקה ופנויה בבעלות מלאה.

- <u>סבירות מסקנת השווי</u>

אני חושב שאין זה נכון להשוות בין 2 שומות שונות גם אם נערכו באותו מושב. שווי מ"ר מבונה בשומות הכוללות פוטנציאל הוא דינמי ומשתנה בהתאם להיתר והזכויות, לכן חשוב לבצע בדיקת סבירות לשווי הסופי של חלקת המגורים שהינו סביר ביחס לשתי השומות.

- <u>מקדם אקו' לדרך</u>

- בהתאם לתשריט רמ"י, לחלקה הנדונה חזית קדמית כפולה ללא חזית עורפית לרחוב אחורי. יתרת השטח יכולה לשמש לשבילי גישה פנימיים וחניות.
- צפיפות יח"ד מגולמות במקדם ההתאמה לנחלה.

- <u>התאמה בגין מפגעים</u>

בחזית הנחלה קיים עמוד חשמל ללא קופסת שנאי מתח גבוה כך שהשפעתו נמוכה משמעותית. כמו כן, מהביקור בנכס ניכר כי מבנה הציבור בשימוש ספרייה ואתר מורשת היסטורי שקט.

בקביעת מקדם הפחתה יש לזכור כי ההפחתה מיושמת על שווי הנחלה כולה, כאשר חלקים נרחבים ממנה אינם חשופים למפגעים אלו, לכן יש להביא הפחתה המביאה זאת בחשבון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה את מרכיב הקרקע לחלקת המגורים בלבד, בשטח של 2.5 ד', בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, בנחלה חקלאית הממוקמת במושב כפר חיים.

בהעדר נתוני השוואה לנחלות, מסתמכים הצדדים על גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על עסקאות מכר לבתי מגורים צ"ק מהמושבים הסמוכים בית יצחק והדר עם תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות, כאשר שמאי המשיג משקלל גם הכרעות שונות ממושבי הסביבה. במסגרת הדיון ציין שמאי המשיגים כי לאור פרסום הכרעה מהמושב הנדון בו נותחו נתוני השוואה מהמושב עצמו, קיימת עדיפות להתבסס על נתונים אלה.

בהתאם לעקרונות בפרק כ"ט בקווים המנחים (מאי 22), שומה עבור שווי הזכויות בחלקת המגורים בנחלה תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום[14], בין אם מדובר בעסקאות בנחלות מהוונות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע. כל זאת, בשים לב לפרמטרים והשיקולים בסעיף 7.1 בפרק כ"ט לקווים המנחים.

בהעדר נתוני השוואה רלוונטיים לנחלות ובדומה לצדדים, אני מסכימה כי יש להתבסס על עסקאות מכר למגרשי מגורים צ"ק.

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.

באשר להתבססות שמאי המשיג על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שונות, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד הנתונים המפורט בשומות מכריעות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולות לשמש כאינדיקציה ולא כנתון השוואה.

11.2. עקרונות השומה:

11.2.1. פוטנציאל תכנוני:

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

11.2.2. התאמה לבעלות:

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

[14] תוך העדפת עסקאות השוואה לגביהן נדרשו פחות התאמות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.3. יחידת סמך:

שמאי המשיג טוען כי יש להביא את שטח יחידת הסמך במקדם תועלת 0.6, כיוון שמדובר בשטח שאינו ניתן לפיצול מיחידת בעל הנחלה.

ראשית, בהתאם להוראות התכנית משתמע כי כלל זכויות הבניה ניתנות לניצול עבור 4 יח״ד, ובנוסף יחידה קטנה בשטח של עד 55 מ״ר עיקרי ושירות שאינה ניתנת לפיצול מחלקת המגורים. מבירור שערכתי מול הוועדה המקומית נמסר כי ניתן לנצל את כלל זכויות הבניה עבור ארבע יחידות הדיור ועד 250 מ״ר ליח״ד.

כמו כן, בהתאם לסעיף 6.3 בפרק כ״ט לקווים המנחים, בעת רכישת הנחלה מרמ״י, מתבטלת מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דורי. ביטול מגבלה זו מאפשר שימוש ביחידה זו כיחידת דיור הניתנת להשכרה, דבר המהווה אף יתרון ביחס למגרש מגורים שכיח.

לאור האמור, טענת שמאי המשיג נדחית **ושטח יחידת הסמך יובא בחשבון במקדם 1**, בדומה למשיבה.

11.2.4. שטח אקו׳:

תיאור	ז"ב במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי 4 יח"ד כולל יח"ד סמך	775	1	775
ממ"ד 4 יח"ד	50	1	50
מחסנים	40	0.5	20
בליטות ומתקנים טכניים	18	0	0
מרתף עיקרי ת"ק	200	0.6	120
חניות 4 יח"ד	140	0.35	49
בריכת שחיה	100	0.35	35
חצר אפקטיבית[15] (עד 1,550 מ"ר בניכוי תכסית)	753	0.25	188.1
חצר שולית	950	0.15	142.5
סה"כ שטח אקו'			**1,380**

- שטחי הממ״ד יובאו במקדם תועלת 1 המבטא את חשיבותם הביטחונית במציאות המורכבת של ימינו, אציין כי נתוני ההשוואה נותחו באותו אופן.
- מקדם חצר שולית מביא בחשבון גם שבילי גישה ליח״ד.

11.2.5. התאמה להיקף עסקה וזמינות מגרשים:

אני מקבלת את הסכמת הצדדים באשר לצורך להתאמה להיקף עסקה בין נתוני ההשוואה המהווים מגרש ליח״ד אחת לבין מושא השומה המהווה חלקת מגורים בנחלה הכולל מס׳ יח״ד, כאשר שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה להיקף עסקה בשיעור 0.85 ואילו שמאי המשיג קבע מקדם התאמה בשיעור 0.8.

יובא בחשבון כי פיצול מגרש מנחלה נעשה ע״י הגשת תכנית בינוי ותשריט חלוקה המהווה הליך מהיר יחסית מול הוועדה המקומית ואינה דורשת הוצאת תב״ע.

כמו כן, נתוני ההשוואה עליהם התבססתי מגלמים את מאפייני המיקום ורמת הפיתוח של מושא השומה שכן חלקם מהווים מגרשי הרחבה המפוזרים במושב הוותיק וחלקם מהווים מגרשים מפוצלים מנחלות.

לאור האמור, מקובלת עלי ההפחתה בשומת המשיבה בשיעור של 0.85, **המבטאת את היקף העסקה והזמינות.**

[15] 3 מגרשים בשטח 350 מ״ר + מגרש בשטח 500 מ״ר לבעל הנחלה + יחידת סמך = 1,550 מ״ר בניכוי תכסית 45% ובריכת שחיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2.6. <u>התאמה בגין סמיכות למבני ציבור ועמוד חשמל</u>

שמאי המשיגים מביא בחשבון הפחתה בשיעור 8% בגין עמוד חשמל ראשי בחזית החלקה והפחתה נוספת בשיעור 10% בגין קרבה לגן ילדים ושצ"פ הגובל בחלקה. לעומתו מביא שמאי המשיבה הפחתה משוקללת בשיעור 5% בגין מטרדים אלה.

בהתאם לביקור בנכס צידה המזרחי של החלקה גובל בשטח ציבורי פתוח ושקט עליו מבנה קטן לשימור בשם "הפריה"; מול חזית החלקה מעבר לרחוב המחלבה קיים גן ילדים שהכניסה אליו מתבצעת מרחוב המגדל ואילו חצר הגן פונה לחזית הנחלה לכיוון רחוב המחלבה; מערבית לחלקה, באמצע חזית חלקה מס' 20 קיים עמוד חשמל.

להלן הכרעתי בנושא המפגעים אליהם התייחס שמאי המשיגים:

סמיכות לשצ"פ - סביר כי רוכש פוטנציאלי יעדיף לגור בסמיכות למבנה שימור שקט, שאינו יוצר מפגעי רעש, ריח ואף מהווה חזית פתוחה לכיוון דרום מערב, כך שקרבה זו אף מהווה יתרון.

קרבה לגן ילדים - מדובר בגן ילדים הממוקם מעבר לכביש אשר מביקורי בשעות הצהרים לא מצאתי בכך מטרד משמעותי. ככל וגן הילדים יוצר מטרד, הרי שזה בא לידי ביטוי רק ביחס למבנים הממוקמים בחזית החלקה הקרובים ביותר לגן, כך שיש להיזהר במתן הפחתה המשפיעה על כל חלקת המגורים.

עמוד חשמל – קיים עמוד חשמל מול חזית חלקה 20 (הסמוכה למושא השומה). במושב הנדון בדומה למושבים רבים בהם תשתיות חשמל ותיקות, מפוזרים לאורך המושב בחלק מחזיתות החלקות עמודי חשמל. אציין כי מדובר בעמוד חשמל שאינו קו מתח גבוה.

משקלול כלל הגורמים, **תובא הפחתה כוללת למפגעים בשיעור 5%** בדומה לשומת המשיבה.

11.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

כאמור, שווי חלקת המגורים ייקבע על בסיס ניתוח 5 עסקאות מכר למגרשים, כדלקמן;

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**

<u>עקרונות בניתוח העסקאות:</u>

- <u>עסקה 1</u> – לחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון יזמות בשיעור 5%, ועלות בניה ותיקה בסך 3,500 ₪ * 276 מ"ר בנוי (בניה ותיקה הכוללת תוספת בהיתר).
- <u>עסקה 2</u> – הונח כי הבינוי הוותיק אינו תורם לשווי. בשל גודל המגרש הובא בחשבון חצר עיקרית עד 500 מ"ר ויתרת חצר במקדם שוליות 0.15.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- 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.

12. תחשיב השומה:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל

סה"כ שטח אקו'	1,380
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,100
התאמה לנחלות והיקף עסקה	0.85
התאמה למפגעים (סמיכות למבני ציבור ועמוד חשמל)	0.95
סה"כ שווי חלקת המגורים, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**₪ 13,480,000**

חלופה 2 – שווי 1 מ"ר עיקרי

שווי חלקת המגורים	₪ 13,480,000
סה"כ שטח אקו'	1,380
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 9,800**

חלופה 3 – שווי 1 מ"ר שירות

שווי מ"ר מבונה עיקרי	₪ 9,800
מקדם אקו' שטח שירות	0.5
שווי מ"ר מבונה שירות, במעוגל	**₪ 4,900**

חלופה 4 – שווי 1 מ"ר בריכה

שווי מ"ר מבונה עיקרי	₪ 9,800
מקדם אקו' בריכה	0.35
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 3,400**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את חלקת המגורים בנחלה 7A במושב כפר חיים, הידועה כחלקות 21, 22 (בחלק) בגוש 8310, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי למלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית בתוקף לרבות פוטנציאל, כלהלן:

<u>חלופה 1</u> – אומדן חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 דונם, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

13,480,000 ₪ (שלושה עשר מיליון ארבע מאות ושמונים אלף ₪)

<u>חלופה 2</u> – אומדן שווי 1 מ״ר מבונה עיקרי למגורים:

1 מ״ר עיקרי - 9,800 ₪ (תשעת אלפים ושמונה מאות ₪)

<u>חלופה 3</u> – אומדן שווי 1 מ״ר מבונה שירות למגורים:

1 מ״ר שירות - 4,900 ₪ (ארבעת אלפים ותשע מאות ₪)

<u>חלופה 4</u> – אומדן שווי 1 מ״ר מבונה בריכה:

1 מ״ר שירות - 3,400 ₪ (שלושת אלפים וארבע מאות ₪)

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 בכירה
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>: מר דב וידר – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי מרכז, רמ״י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית