תאריך עברי	:	י״ח אלול תשפ״ו
תאריך לועזי	:	31 אוגוסט 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	207063632
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4046104
מספרנו (אופק)	:	53055

לכבוד:

גב׳ נעמה חבאני	ה״ה שי מימון וטל נייר	ה״ה עומר שילה וזוהר דגן
צוות חוזים לדורות, רמ״י	שמאיי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאיי מקרקעין מטעם המשיגים
naamah@land.gov.il	tal@dassa-nayer.co.il	omer@omer-shilo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]
<u>נחלה 61 לפי תב״ע 409-0658419, חלקה 29 בגוש 9051, מושב חניאל</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה בתאריך 26.03.2026, 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 2.133 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 2.07.2025, **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, דליה ושלמה ירושלמי, באמצעות שומת שמאיי המקרקעין ה״ה עומר שילה וזוהר דגן, מיום 15.02.2026, **להלן: ״המשיגים״.**

1.4. בתאריך 12.05.2026 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 20.05.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 4.06.2026.

1.5. בתאריך 20.05.2026 העביר שמאי המשיבה הבהרה לעניין התייחסותו למרתפים והתאמה לבעלות.

---

[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

1.6. בתאריך 31.05.2026 העביר שמאי המשיגים את התייחסותו לתקציר הדיון בצירוף מסמכים ובהם חוזי מכר, הכרעות ופס"ד מערכאות שונות ומדיניות תכנונית להקלות במגורים של "המועצה האזורית עמק חפר".

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה	:	9051/29
שטח הקרקע מושא השומה	:	2.133 דונם
מגרש	:	61A לפי תוכנית 409-0658419
מהות הנכס	:	קרקע חלקת המגורים בנחלה
מיקום	:	נחלה מס' 61, מושב חניאל

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

2.07.2025 – בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 4.06.2026 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

חַנִיאֵל הוא מושב בעמק חפר השייך למועצה האזורית עמק חפר, המושב ממוקם בין צומת בית ליד לכביש 4 וכביש 6, צפון-מזרח לעיר נתניה וסמוך למושב בורגתה.

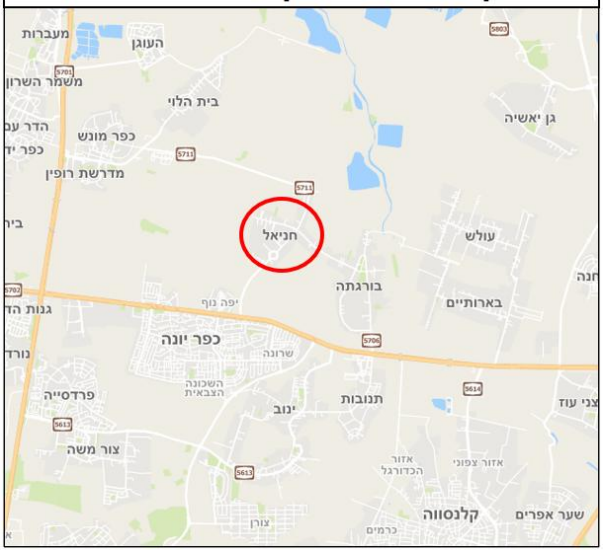
היישוב הוקם ב-1950 כמושב עובדים על ידי עולים מרומניה.

במושב חיים כיום כ-900 תושבים ואופי הקהילה הינו חילוני. במושב ניתן למצוא מגוון שירותים קהילתיים כמו בית העם, ספרייה, מתחם ספורט ובית כנסת.

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

הפיתוח הסביבתי חלקי ותואם אזור כפרי.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. הנכס:

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה מס׳ 61, הממוקמת בדרום-מזרח המושב.

בהתאם להזמנת השומה ותשריט המדידה, השטח הצהוב הינו 2.133 דונם. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ארוך וצר. גבולותיה: צפון-מערב – חזית לרחוב החרוב; צפון-מזרח – נחלה; דרום-מזרח– שטחים חקלאיים; דרום-מערב – נחלה.

בהתאם לביקור בנכס, בחזית החלקה בנוי בית מגורים ותיק חד קומתי מבניה קונבנציונאלית עם גג רעפים.

חזית בית המגורים



סימון הנחלה ע״ג תצ״א (govmap)



תשריט רמ״י מיום 27.03.2025



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) נתניה, שהופק על ידנו ביום 10.05.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	9051
חלקה:	29
רשות מקומית:	מ.א. עמק חפר
שטח רשום:	10,004 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)
הערות:	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27, שימוש במבנה כיחידת דיור אחת בלבד.

8. מצב תכנוני:

8.1. פירוט המצב התכנוני:

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

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
עח/1/110	640	25.12.1958	קביעת ייעודי קרקע
עח/142	3807	25.10.1990	ביטול ואחוד חלקות קיימות
משמ/143/עח	4511	17.04.1997	תכנית לצרכי הסדר רישום
עח/10/142	10192	9.02.2022	תוספת יחידת דיור בנחלה (409-0658419)

להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לתוכניות לעיל:

ייעוד	שטחי בניה (מ"ר)				יח"ד	מס' קומות
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ **		
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים בישוב כפרי	580	187	120	*	4 (כולל יחידת סמך)	2 + עליית גג + מרתף

פירוט לטבלת הזכויות:

- שטחים עיקריים:

2 יח"ד בשטח של 400 מ"ר (מתוכן 55 מ"ר ליחידת סמך קטנה) + 180 מ"ר יח"ד שלישית.

ליח"ד שלישית יותר מרתף ששטחו 120 מ"ר עיקרי או קונטור קומת הקרקע לפי הנמוך שביניהם.

בריכה סגורה/מקורה במגבלות קווי בניין שתחשב בחישוב שטחי הבנייה העיקריים. בריכה לא מקורה במגרש מפוצל בשטח של עד 50 מ"ר.

- שטחי שירות:

2 יח"ד 125 מ"ר שטחי שירות + 62 מ"ר ליח"ד שלישית בחלוקה ל: 35 מ"ר חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד והשאר לבליטות ומתקנים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. רישוי:

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

- **היתר בניה מספר 7858 מיום 5.03.1974** – הקמת בית מגורים – טפוס ארצי 10/23 בשטח של 71.69 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 9.6 מ"ר, סה"כ 81.29 מ"ר.
- **היתר בניה מספר 20110114 מיום 1.02.2011** – תוספת לבית מגורים וממ"ד, בשטח כולל של 350.37 מ"ר (קיים + מוצע).

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. 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	₪ 13,270,000	₪ 7,200,000
2	שווי 1 מ"ר עיקרי	₪ 12,400	₪ 7,628
3	שווי 1 מ"ר שירות	₪ 6,200	₪ 3,814
4	שווי 1 מ"ר בריכה	₪ 4,340	₪ 2,670

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לקביעת ערכי הבסיס מסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה עליהם בתים צ"ק בנויים מהמושבים חניאל ובורגתה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות לזמן ובעלות, כדלקמן;

מס"ד	ישוב	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה	יתרה לקרקע	שטח אקו' [4]	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
1	בורגתה	29.01.2024	8503/42	520	154	1995	₪ 4,600,000	₪ 3,830,000	264.9	1.043	₪ 15,080
2	בורגתה	24.10.2023	8502/60	1,461	205	1995	₪ 6,360,000	₪ 5,335,000	476.5	1.051	₪ 11,767
3	חניאל	16.02.2023	9051/121	580	307	2012	₪ 8,200,000	₪ 5,044,665	346.4	1.071	₪ 15,597
שווי מ"ר מבונה ממוצע											**₪ 14,148**
שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתאמה לבעלות (1.03), במעוגל											**₪ 14,570**

[4] 220 מ"ר עיקרי במקדם 1; 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1; 30 מ"ר יתרת ש"ש במקדם 0.5; 35 מ"ר חניה במקדם 0.35; 50 מ"ר בריכה במקדם 0.35; חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25; יתרת חצר במקדם 0.2. בניתוח עסקה מס' 1 הובא בחשבון כי לא נרכשו כלל הזכויות, על כן, יתרת הזכויות הובאו במקדם זמינות בשיעור 0.3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חילוץ מרכיב הקרקע:

מס״ד 2+1 - בניכוי יזמות בשיעור 0% ותרומת מחוברים 5,000 ₪/מ״ר.

מס״ד 3 - בניכוי יזמות בשיעור 3% ותרומת מחוברים 9,500 ₪/מ״ר.

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- תחשיב שטח אקו' בהתאם לתב״ע מאושרת מס' 409-0658419 הממצה את הפוטנציאל הקיים:

תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי (בינוי ב-2 קומות)	525	1	525
עיקרי יח"ד הורים	55	1	55
ממ"ד	37.5	1	37.5
חניות	105	0.35	36.75
יתרת שטחי שירות	34.5	0.5	17.25
מחסן יח"ד 3	10	0.5	5
מרתף עיקרי	120	0.4	48
בריכת שחייה	100	0.35	35
חצר עד 1,750 מ"ר (500 * 3.5 יח"ד)	943	0.25	235.8
יתרת חצר	383	0.2	76.6
סה"כ שטח אקו'			**1,071.9**

9.1.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

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

סה"כ שטח אקו'	1,071.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,570
התאמה לנחלה, גודל והיקף עסקה	0.85
סה"כ שווי חלקת המגורים, במעוגל	**₪ 13,270,000**

- **חלופה 2 – שווי 1 מ״ר עיקרי**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 14,570
מקדם אקו' עיקרי	1
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 12,400**

- **חלופה 3 – שווי 1 מ״ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 14,570
מקדם אקו' שירות	0.5
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה שירות, במעוגל	**₪ 6,200**

- **חלופה 4 – שווי 1 מ״ר בריכה**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 14,570
מקדם אקו' בריכה	0.35
התאמה להיקף זכויות בנחלה	0.85
שווי מ"ר מבונה בריכה, במעוגל	**₪ 4,340**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת המשיגים:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגים קבע את שווי מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בהסתמך על גישת ההשוואה העקיפה על ידי ניתוח 3 נחלות מהמושבים חניאל ובורגתה, תוך נטרול רכיב המחוברים והשטחים החקלאיים, בשילוב ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה למגורים צ"ק בנויים, וכן ניתוח עסקת מכר למשק עזר מהמושבים חניאל ובורגתה תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות, כלהלן;

9.2.1.1. ניתוח עסקאות מכר לבתים בנויים במגרשי הרחבה:

מס"ד	ישוב	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה	יתרה לקרקע	שטח אקו' [5]	התאמה לנוף	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
1	חניאל	2.07.2025	9051/110	721	165	1993	₪ 5,885,000	₪ 4,653,592	418.5	0.95	1	₪ 10,564
2	בורגתה	29.01.2024	8503/42	520	154.75	1995	₪ 4,600,000	₪ 3,305,394	281.02	0.92	0.94	₪ 10,172
שווי מ"ר מבונה ממוצע												₪ 10,368
בהתאמה לבעלות												0.97
בהתאמה לנחלה												0.75
שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל פיתוח ומע"מ												**₪ 8,016**

עקרונות בניתוח נתוני השוואה למגרשי הרחבה:

- מס"ד 1 - יתרה לקרקע בניכוי יזמות בשיעור 3%, בניכוי תרומת מחוברים בסך 6,000 ₪/מ"ר ו-70,000 ₪ בגין מערכות/פיתוח.
- מס"ד 2 - יתרה לקרקע בניכוי יזמות בשיעור 3% ובניכוי תרומת מחוברים בסך 7,500 ₪/מ"ר.
- הובאה בחשבון התאמה לנחלות בשיעור 0.75 בהתבסס על הבדלי שווי מ"ר מבונה בין נחלות למגרשי הרחבה כפי שעולה בהכרעות בהשגה ראשונה[6].

9.2.1.2. ניתוח עסקת מכר למשק עזר במושב בורגתה:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה	יתרה לקרקע	שטח אקו' [7]	התאמה לנוף	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
24.10.2023	8502/60	1,461	205	1995	₪ 6,360,000	₪ 4,842,257	532.4	0.95	0.92	₪ 7,949
בהתאמה לבעלות										0.97
בהתאמה לנחלה										0.95
שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ ופיתוח										**₪ 7,785**

[5] 220 מ"ר עיקרי במקדם 1; 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1; 30 מ"ר יתרת ש"ש במקדם 0.5; 35 מ"ר חניה במקדם 0.35; 50 מ"ר בריכה במקדם 0.35; חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25; יתרת חצר במקדם 0.2. בניתוח עסקה מס' 1 הובא בחשבון כי לא נרכשו כלל הזכויות, על כן, יתרת הזכויות הובאו במקדם זמינות בשיעור 0.3.

[6] הכרעה בהשגה ראשונה במושב מצליח, גו"ח 4735/28 למועד קובע 18.01.2023; הכרעה בהשגה ראשונה במושב מצליח, גו"ח 4733/25 למועד קובע 13.11.2023; הכרעה בהשגה ראשונה במושב מצליח, גו"ח 4732/7 למועד קובע 3.09.2019; הכרעה בהשגה ראשונה במושב יד רמב"ם, גו"ח 4774/43 למועד קובע 28.11.2022; הכרעה בהשגה ראשונה במושב יד רמב"ם, גו"ח 4775/17 למועד קובע 15.12.2022.

[7] עיקרי וממ"ד במקדם 1; מרתף במקדם 0.4; ש"ש במקדם 0.5; חניה במקדם 0.35; בריכה במקדם 0.35; חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25; חצר 500-1,000 מ"ר במקדם 0.2; יתרת חצר במקדם 0.15.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עקרונות בניתוח עסקת המכר:

- יתרה לקרקע בניכוי יזמות בשיעור 3% ובניכוי תרומת מחוברים בסך 6,500 ₪/מ״ר.
- בתחשיב השטח האקו׳ לא הובא פוטנציאל ליח״ד נוספת. יש להביא זכויות בדחייה של שנתיים בריבית 5%.

9.2.1.3. ניתוח עסקאות מכר לנחלות:

	נחלה 37, חניאל	נחלה 75, חניאל	נחלה, בורגתה
גו"ח	**9050/22**	**9050/25**	**8504/7**
תאריך עסקה	21.05.2025	11.11.2025	22.11.2023
תמורה	₪ 8,200,000	₪ 7,000,000	₪ 11,200,000
יזמות	1.05	1.08	1
אומדן תרומת מחוברים	₪ 660,000	₪ 1,655,810	₪ 1,443,765
אומדן מבני משק/משטחים	₪ 75,000	₪ 120,000	₪ 250,000
יתרת חלקה א'	₪ 262,500	-	₪ 206,955
אומדן תרומת קרקע חקלאית	₪ 700,000	₪ 630,000	₪ 700,000
מחוברים בשטח חקלאי א+ב	₪ 575,000	₪ 200,000	-
חלקת המגורים	₪ 5,537,024	₪ 3,875,671	₪ 8,145,680
התאמה לזמן	1	1	0.95
התאמה לבעלות	1.01	1.01	1.01
שווי ביניים חלקת מגורים	₪ 5,592,953	₪ 3,914,820	₪ 7,977,728
היטל השבחה בגין פוטנציאל	₪ 780,000	-	₪ 640,000
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל פוטנציאל	₪ 6,372,953	₪ 3,914,820	₪ 8,617,728
שטח אקו'[8]	777.25	585.125	* 1,112.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,199	₪ 6,691	₪ 7,746
שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 7,544**		

* שטח אקו׳ בהתאם לניתוח נחלה בהכרעה בהשגה ראשונה במושב בורגתה, גו״ח 8502/10 מיום 21.05.2024.

עקרונות בניתוח הסכמי מכר לנחלות:

- הובאה בחשבון הפחתה לזמן בשיעור שנתי של 5%, המבטאת את השפעות הקורונה, עליית תשומות הבניה והריביות.
- הובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 1% בנחלות מהוונות בהן מרכיב החיכוך עם רמ״י נמוך עד אינו קיים.
- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 3%-4% בהרחבה ו-5%-8% בנחלות[9] בהתאם לפעולות שבוצעו להשבחת הנכס כגון פיצול מגרשים, הקמת מערכות פוטו-וולטאיות וכו׳.
- הובאה בחשבון תרומת קרקע חקלאית מעובדת בסך 35-40 אלף ₪ לדונם ותרומת קרקע למטע או פרדס בסך 60-70 אלף ₪ לדונם.

9.2.1.4. שקלול כלל הנתונים:

נתון	שווי מ"ר	עצימות	תרומה לשווי
נחלות	₪ 7,544	0.75	₪ 5,658
משק עזר	₪ 7,785	0.15	₪ 1,168
מגרשי מגורים	₪ 8,016	0.1	₪ 802
שווי מ"ר מבונה			**₪ 7,628**

[8] שטח עיקרי במקדם 1 ; יחידת סמך במקדם 0.9 ; ממ״ד במקדם 1 ; מחסן במקדם 0.5 ; חניה במקדם 0.25 ; בליטות ומתקנים במקדם 0.35 ; מרתף במקדם 0.4 ; בריכת שחיה במקדם 0.35 ; חצר עד 1,000 מ״ר במקדם 0.25 ; חצר עד 1,500 מ״ר במקדם 0.2 ; חצר מעל 1,500 מ״ר במקדם 0.1 ; זיקת הנאה/דרך שירות במקדם 0.1.

[9] 3% - בתי מגורים בהרחבה משנות ה-90 ; 4% - בתי מגורים בהרחבה שנעשה בהם שיפוץ/תוספת ; 5% - נחלות בהן בוצע פיצול מגרש אחד ; 8% - נחלות בהן פוצלו 2 מגרשים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- תחשיב שטח אקו' בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 409-0658419 הממצה את הפוטנציאל הקיים:

תכסית בינוי 580 מ"ר				
תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	מקדם עורפיות	שטח אקו'
עיקרי יח"ד 1+2	345	1		345
עיקרי יח"ד הורים	55	1		55
עיקרי יח"ד 3	180	1	0.95	171
ממ"ד יח"ד 1+2	25	1		25
ממ"ד יח"ד 3	12.5	1	0.95	11.9
חניות יח"ד 1+2	70	0.35		24.5
חניות יח"ד 3	35	0.35	0.95	11.6
מחסנים יח"ד 1+2	20	0.5		10
מחסנים יח"ד 3	10	0.5	0.95	4.75
בליטות ומתקנים טכניים יח"ד 1+2	6.67	0.35		2.33
בליטות ומתקנים טכניים יח"ד 3	3.33	0.35	0.95	1.11
מרתף יח"ד 2	60	0.4	0.95	24
מרתף יח"ד 3	60	0.4	0.95	22.8
בריכת שחייה	100	0.35		35
חצר עד 1,500 מ"ר	637.5	0.25		159.4
חצר עד 2,000 מ"ר	500	0.15		75
זיקת הנאה/שביל גישה ליח"ד עורפית	133	0.1		13.3
סה"כ שטח אקו'				**991.7**

9.2.3. תחשיב השומה:

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

סה"כ שטח אקו'	991.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,628
התאמה לצפיפות, גודל והיקף עסקה	0.95
סה"כ שווי חלקת המגורים, כולל פיתוח וכולל מע"מ (במעוגל)	**₪ 7,200,000**

- **חלופה 2 – שווי 1 מ"ר עיקרי**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 7,628
מקדם אקו' עיקרי	1
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 7,628**

- **חלופה 3 – שווי 1 מ"ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 7,628
מקדם אקו' שירות	0.5
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 3,814**

- **חלופה 4 – שווי 1 מ"ר בריכה**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 7,628
מקדם אקו' עיקרי	0.35
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 2,670**

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 12.05.2026 והשלמת המסמכים:

9.3.1. <u>טענות המשיגים</u>:

- <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>

בשומתנו התבססנו על גישת ההשוואה הישירה ע"י ניתוח עסקאות מכר לנחלות, בהלימה לקווים המנחים, זאת בניגוד לשומת המשיבה המתבססת על גישת החילוץ ממגרשי מגורים המהווים מוצר שונה לחלוטין, וניתוחם מגדיל את הסיכוי לעיוותים במסקנת השווי.

אבקש לציין שאיני מבין את התנהלות הרשות המוציאה שומה ואינה מעבירה את הנתונים עליהם התבססה. לא סביר לדרוש מהמשיג להביא הסכם שבטוח נמצא אצל הרשות.

מבחינת הנתונים, למרות שהצגתי מספיק נחלות שמהוות את ההשוואה הטובה ביותר, התבססתי גם על ניתוח עסקאות מכר למגרשי מגורים צ"ק בנויים ומשק עזר.

- <u>מקדמי התאמה</u>

מיקום – בעבר מיקום המושב היה נחשב מאוד טוב. כיום, רמת הפרטיות במושב נפגעה לאור התפתחות כפר יונה צפונה והקמת שכונות חדשות בהן בניה רוויה גבוהה המשקיפה אל המושב.

בנוסף לכך, רחוב החורב הממוקם מול הנחלה מהווה מעין מעקף לתושבי עמק חפר לצומת בית ליד, כך שהתנועה בכביש גבוהה, ומתוכנן לבצע הרחבה נוספת לכביש (לאחר שחלקו הדרומי כבר הורחב ונסגר זמנית בעבר).

מושב בורגתה עדיף על פני מושב חניאל ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 10% בניתוח עסקת המכר למשק עזר. בניתוח נתוני ההשוואה משער אפרים יש להביא תוספת למיקום בשיעור 10%.

זמן – בעוד שמחירי הדירות הושפעו מעלייה חדה בתשומות הבנייה מאז הקורונה ב-2019 ובשנתיים וחצי האחרונות של תקופת המלחמה (הנובעים מעליית חומרי בניין, שכר עבודה ומחסור בעובדים), מחירי הקרקע עצמם נמצאים בירידה. לכן, אין להביא תוספת לזמן אלא הפחתה, זאת גם בהלימה להצהרת רשות מקרקעי ישראל שמחירי הקרקעות ירדו משנת 2022 ודו"ח הלמ"ס בו נקבעה ירידה של 21% משנת 2022 ועד 2024. אציין כי גישה זו אומצה גם בהכרעות של מחוז מרכז.

פיתוח – קיימים הבדלי פיתוח משמעותיים בין מתחמי הרחבות לאזורים הוותיקים של הנחלות. כך בניגוד למגרשי הרחבה, בנחלה הנדונה אין מדרכה וצמוד אליה יש תעלת ניקוז, וייתכן שהיא אף נמוכה ממפלס הכביש.

נחלות, גודל והיקף עסקה – בניגוד למגרש מגורים עליו קיימת יח"ד אחת, בנחלות במושב הנדון מותר להקים 5 יח"ד. אף אחד לא ישלם פי 5 ממגרש עבור נחלה ולכן יש להביא התאמה לנחלות המשקללת צפיפות, גודל ותשתיות. קיימות מס' הכרעות בהן נקבעה התאמה גבוהה מ-15%.

בניגוד לשמאים אחרים, אני חושב שאין להביא הפחתות משוקללות המביאות בחשבון מס' גורמים אלא להביא התאמה בגין כל גורם בנפרד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>

עלויות בניה – יש להביא עלויות בניה בהתאם לבינוי נתוני ההשוואה. כיום עלויות הבניה נעות סביב 12-15 אלף ₪, כך שלא סביר להביא עלות בניה של 7,500 ₪ לבית בבינוי יוקרתי. מחירון דקל מגלם ממוצע ארצי לבניה ממוצעת בניגוד לבינוי היוקרתי המאפיין את בתי המגורים באזור עמק חפר.

יזמות – יש להביא בחשבון שיעור יזמות בהתאם לכל נתון. ככל ובעל נחלה שיפץ את הבית, פיצל מגרש או התקין מערכת סולארית יש להביא לכך ביטוי מתאים ברכיב היזמות.

שטחים חקלאיים – בכדי להגיע למרכיב הקרקע של חלקת המגורים יש להפחית את שווי השטחים החקלאיים בהתאם לשווי שוק ולא לפי החלטת רשות מקרקעי ישראל. בשומתי ניתנו דוגמאות לשווי קרקע חקלאית פוריות כדוגמת האדמות שבמושב הנדון. יש להתחשב כמובן גם במחוברים כגון חממות.

- <u>התאמה לבעלות</u>

בנחלה מהוונת שולמו דמי רכישה ונקנו זכויות ל-198 שנים, כך שכמעט ולא קיים חיכוך מול רמ"י ורמ"י מהווה מעין "חותמת גומי" כל עוד הבנייה היא לפי תב"ע. לעומת זאת, קיים חיכוך בשטחים החקלאיים (עליהם משולמים דמי הסכמה בסך 70 אלף ₪). לפיכך, אין הצדקה להתאמה לבעלות בשיעור 2%–3% בניתוח חלקת המגורים, ועל הצד הזהיר קבעתי בשומתי התאמה בשיעור 1%.

- <u>היטל השבחה</u>

אין להסתמך על החלטות ישנות לקביעת היטל השבחה. במושב הנדון ישנן מס' הכרעות ואף החלטות ועדת ערר אותן יש לבחון ולא לקבוע אחוז שרירותי.

- <u>מרתפים</u>

בניגוד לטענת המשיבה, קיים מסמך מדיניות של הוועדה המקומית "עמק חפר" המאפשר הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר בכל יחידת דיור קיימת כך שיש להביא בחשבון מרתף בנוסף לממ"ד תקני. הוצגו מס' היתרי בניה מבית חרות ואביחיל בהם אושרה הקמת מרתף.

9.3.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>

יש לבחון את העסקאות לנחלות עליהן התבסס המשיג: נחלה 37 מגלמת הפחתה בגין עמוד חשמל בחלקה; אחת הנחלות הינה נחלה מקוזזת שנמכרה בסכום גבוה ולא סביר ונחלה מקוזזת שנמכרה ב-7 מיליון ₪ אך יש בה אי התאמות בנושא השטחים. בשל אי התאמות אלה, אותה עסקה לא הובאה בחשבון במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה במושב בורגתה.

בהכרעה בהשגה ראשונה לנחלה במושב בורגתה שפורסמה לפני כשבועיים לאותו מועד קובע, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,500 ₪, המביא לשווי חלקת מגורים של 13,296,000 ₪ ומחזק את השווי שקבעתי בשומתי.

אין הבדל בשווי בין שני המושבים למעט העובדה שבחניאל אושרה תב"ע ליח"ד 3 ובבורגתה לא, כך שאני חושב שהדחייה לאישור התכנית מקזזת את גודל המגרש שלנו שקטן מ-2.5 ד'.

- <u>מקדמי התאמה</u>

מיקום – כלל הנתונים מגלמים את השפעות התרחבות כפר יונה לכן אין להביא התאמה.

זמן – בניגוד לשמאי המשיג אני יכול להציג מס' רב של עסקאות המראות על עליית מחירים בסביבה, בוודאי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למגרשים צ״ק. אשמח להציג עסקאות חדשות ממושב עולש.

פיתוח – לא ראיתי תעלת ניקוז ושיפוע במהלך הביקור שלי במושא השומה. ככל וישנם מפגעים הרי שהם באים לידי ביטוי במקדם 0.85.

נחלות, גודל והיקף עסקה – 0.85 הוא מקדם ידוע ושכיח. כיוון שמרבית הנתונים הם מנחלות אין צורך להחיל התאמה נוספת בכדי שלא ייווצר כפל התאמות.

- <u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>

עלויות בניה – בשומתי קבעתי שווי של 9,500 ₪ לשנת בנייה 2012, כך שאני חושב שמה שקבעתי הינו על הצד הזהיר וגבוה מעלות בניה אותה יביאו בחשבון שמאים אחרים.

- <u>התאמה לבעלות</u>

בשונה מהמשיג התבססתי בשומתי על מגרשי הרחבה לכן אין צורך להביא התאמה לבעלות.

- <u>מרתפים</u>

במרחב התכנוני של עמק חפר אין זכויות למרתפים (פרט לתב״עות החדשות או לחליפין בדרך של הקלה שאיננה מהווה שימוש מיטבי לרוב) כך שבניתוח עסקאות המכר אנו לא מחשבים זכויות תת קרקעיות וסביר ששווי מ״ר מבונה המתקבל במרחב תכנוני זה יהיה גבוה מאלה המתקבלים במרחב תכנוני אחר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. 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 2.133 ד', בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, בנחלה חקלאית הממוקמת במושב חניאל.

הצדדים התבססו על גישת ההשוואה העקיפה בהסתמך על עסקאות מכר למגרשי הרחבה עליהם בתי מגורים צ"ק בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע מהמושבים חניאל ובורגתה, כאשר שמאיי המשיגים התבססו בנוסף על ניתוח עסקאות מכר ל-2 נחלות ממושב חניאל, נחלה ממושב בורגתה ומשק עזר ממושב בורגתה.

בנוגע לבסיס ההשוואה הראוי, בהתאם לעקרונות בפרק כ"ט בקווים המנחים (מאי 22), שומה עבור שווי הזכויות בחלקת המגורים בנחלה תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום[10], 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.

במסגרת השלמת המסמכים העבירו שמאיי המשיגים 2 הסכמי מכר לנחלות[11] מהמושב הנדון, מהן פוצלו מגרשי הרחבה כך שאינן כוללות את מלוא הזכויות ויח"ד לפי תכנית תקפה. לאחר שעיינתי בהסכמי המכר, אני מסכימה כי מדובר בעסקאות רלוונטיות המשקפות את מאפייני הנכס מושא השומה לרבות מיקומו. לפיכך, יש להביאן בחשבון על אף היותן שונות בהיקף הזכויות ממושא השומה הכולל 3 יח"ד + יחידת סמך.

בנוגע לעסקת המכר לנחלה ממושב בורגתה, מדובר בעסקה שנערכה כשנתיים טרם המועד הקובע, במושב בעל מאפיינים שונים בו טרם אושרה תכנית ליח"ד שלישית. בנוסף, לא הועבר לעיוני הסכם המכר של העסקה, דבר המקשה על ניתוחה. מסיבות אלה עסקה זו לא תובא בחשבון.

לצורך הרחבת מסד הנתונים, מקובלת עליי התבססות הצדדים על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה לבתים צ"ק בנויים מהמושבים חניאל ובורגתה, אם כי בחרתי להתבסס על עסקאות שנערכו כחצי שנה מהמועד הקובע[12], על מנת ליתר את הצורך בהתאמה לזמן. בנוסף, אותרו על ידי נתוני היצע (יד 2) עדכניים למגרשים מפוצלים מנחלות במושב הנדון המהוות השוואה ישירה לקרקע אשר גם יובאו בחשבון.

לסיכום; בהכרעתי אתבסס על ניתוח 2 עסקאות מכר לנחלות מקוזזות, 3 עסקאות מכר למגרשי מגורים בנויים ו-3 עסקאות היצע למגרשים מפוצלים מנחלה.

בשל מסד נתונים מספק בטווח של כחצי שנה מהמועד הקובע להכרעתי, 2.07.2025, מתייתר הצורך בלדון בשאר נתוני הצדדים מהשנים 2023-2024.

---

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

[11] עסקת מכר בגו"ח 9050/25 לנחלה 75 מתאריך 11.11.2025 במסגרתה נרכשו ז"ב לבית מגורים לבעל הנחלה, יחידת סמך ושטח חקלאי ללא אפשרות פיצול מגרשים נוספים בעתיד; עסקת מכר בגו"ח 9050/22 לנחלה 37 מתאריך 21.05.2025 במסגרתה נרכשו ז"ב לבית המגורים לבעל הנחלה, יחידת סמך, שטח חקלאי וז"ב לפיצול מגרש עתידי. בהסכמי המכר מפורטים תנאי המכירה וז"ב הנותרות בכל נחלה.

[12] גו"ח 8502/43 מתאריך 15.01.2026; גו"ח 8502/37 מתאריך 7.01.2026; גו"ח 9051/110 מתאריך 2.07.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תב"ע 409-0658419 אשר אושרה בשנת 2022 מהווה את מלוא זכויות הבניה ללא פוטנציאל נוסף.

10.2.2. <u>התאמה למיקום בין המושבים חניאל ובורגתה:</u>

שמאיי המשיגים טוענים כי מושב בורגתה עדיף על פני מושב חניאל, על כן יש להביא הפחתה למיקום בשיעור 10%. בניגוד אליהם טוען שמאי המשיבה כי לאור הדמיון בין המושבים אין להביא התאמה למיקום.

מהביקור בשני המושבים הסמוכים גיאוגרפית עולה כי המושבים דומים במאפייניהם. כמו כן, מניתוח נתוני ההשוואה מתקבלים ערכי שווי דומים כך **שלא תובא התאמה בין המושבים**.

10.2.3. <u>התאמה לבעלות:</u>

בניתוח נתוני ההשוואה למגרשי הרחבה, הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%. עם זאת, לטענת שמאיי המשיגים, בניתוח נחלות מהוונות יש להביא בחשבון התאמה לבעלות נמוכה יותר בשיעור 1%.

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים נהוג לקבוע מקדם התאמה לבעלות המבטא את רכיב "החיכוך" בין רמ"י לבין החוכר בטווח של 2%-4%. **אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשיעור 3% בניתוח מגרשי הרחבה.** בנוגע להתאמה לבעלות בניתוח נחלות מהוונות, אני מסכימה כי רכיב החיכוך פוחת לאחר רכישת כל הזכויות מרמ"י, עם זאת גם לאחר תשלום דמי רכישה קיימות לחוכר מגבלות מטעם רמ"י; חובת מגורי החוכר בנחלה, תשלום דמי הסכמה בגין יתרת שטח הנחלה (כולל חלקות ב' ו-ג') בעת העברת זכויות וכיו"ב. **לאור האמור, בניתוח עסקאות מכר לנחלות מהוונות תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור של 2%.**

10.2.4. <u>התאמה לפיתוח, גודל והיקף עסקה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה להיקף עסקה בשיעור 0.85 בניגוד לשמאיי המשיגים שהביאו התאמה בשיעור 0.75.

התאמה זו נועדה, בין היתר, לשקף את ההבדלים ברמת הפיתוח הסביבתי בין האזור הוותיק בו לרוב ממוקמות נחלות לבין שכונת הרחבה חדישה המאופיינת בד"כ ברמת פיתוח גבוהה יותר, וכן את עירוב השימושים הקיים בסביבת נחלות המשלב בין מגורים לפעילות חקלאית. מהביקור עולה כי מגרשי ההרחבה שיובאו בחשבון פזורים ברחבי המושב הוותיק בסמוך לנחלות, כך שהינם בעלי רמת פיתוח דומה לנחלות.

כמו כן, קיים הבדל בהיקף עסקה לנחלה הכוללת 3 יח"ד ויחידת סמך, לעומת מגרש הרחבה הכולל יח"ד אחת או נחלה מקוזזת ממנה פוצלו מגרשים הכוללת שטחי חצר וחקלאות נרחבים.

משקלול הנ"ל, תובא בחשבון התאמה בשיעור 0.85 ביחס למגרשי הרחבה, והתאמה נמוכה יותר ביחס לנחלות מקוזזות הכוללות שטחי חצר נרחבים ושטחים חקלאיים: התאמה בשיעור 0.95 ביחס לנחלה 75 (אינה כוללת מגרשים לפיצול) והתאמה בשיעור 0.93 ביחס לנחלה 37 (כוללת מגרש עתידי לפיצול מהנחלה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. זכויות למרתף:

ניתוח זכויות הבניה נעשה בהתאם לתכניות תקפות ובהם תכנית מס' 409-0658419 שאושרה בשנת 2022.

10.2.6. תחשיב שטח אקו' במושא השומה בהתאם לתב"ע בתוקף 409-0658419:

תיאור	פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי עילי	3 יח"ד	580	1	580
	יחידת סמך	55	1	55
עיקרי ת"ק	מרתף	120	0.7	84
ש"ש 2 יח"ד	2 יח"ד	100	0.5	50
	ממ"ד	25	1	25
ש"ש יח"ד שלישית	חניה	35	0.35	12.25
	מחסן	10	0.5	5
	ממ"ד	12.5	1	12.5
	בריכה	50	0.35	17.5
חצר	חצר עיקרית[13]	610	0.25	152.5
	חצר שולית	833	0.15	124.95
סה"כ שטח אקו'				**1,118.7**

עקרונות בניתוח עסקאות המכר למגרשי הרחבה:

10.2.7. חילוץ מרכיב הקרקע:

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים שיעור הרווח יזמי המגלם "ביטול זמן אישי" ואת מרכיב הסיכון ייקבע בטווח שבין 0%-5%. **בחילוץ מרכיב הקרקע יובא בחשבון רווח יזמי שכיח בשיעור 5% ועלות בניה התואמת את שנת בניית הנכס, רמת הגימור והמצב הפיזי כפי שנצפה בעת הביקור.**

10.2.8. התאמה לזמינות:

בניתוח נתוני היצע למגרשים מפוצלים תובא בחשבון תוספת בגין זמינות מגרש בשיעור 2%, המביאה בחשבון כי בהתאם לתב"ע בתוקף, הליך פיצול מגרש מנחלה דורש הכנת תוכנית בינוי ותשריט חלוקה.

עקרונות בניתוח עסקאות המכר לנחלות:

10.2.9. תרומת מחוברים:

באתר הוועדה המקומית אותרו בנחלה 75 היתרים להקמת בית מגורים בשנת 1995 וכן היתר נוסף לתוספת ממ"ד בשנת 2013, סה"כ 220.24 מ"ר, בגינם, סביר לקבוע תרומת מחוברים בסך 4,500 ₪/מ"ר.
בנחלה 37 אותרו היתרים להקמת 2 יח"ד; בית מגורים משנת 1974 ובית מגורים שני משנת 2017. קיימת בקשה משנת 2026 להקמת שני בתי מגורים חדשים. לאור האמור תובא תרומת מחוברים בסך 3,500 ₪/מ"ר.

10.2.10. שווי שטחים חקלאיים (חלקות א', ב'):

לקביעת שווי השטחים החקלאיים יובא בחשבון שטח חלקה א' בניכוי שטח חלקת המגורים בתמורה ל-25,000 ₪ לדונם, בדומה להחלטות ועדת השגות[14]. שטח חלקה ב' יוערך לפי ערכים של פיצויי השבה לקרקע חקלאית מסוג בעל[15], קרי, 6,000 ₪ בהצמדה למועד העסקה (מדד המחירים) העולה בקנה אחד עם הנחיה מקצועית של השמ"ר מאפריל 2020 בנוגע לחישוב גובה פיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות.

[13] חצר בשטח 1,300 מ"ר (600 מ"ר לבעל הנחלה +350 מ"ר למגרשים מפוצלים עתידיים), בניכוי תכסית בינוי של 540 מ"ר (180 מ"ר לכל יח"ד), יחידת סמך, בריכה, חניה ומחסן.

[14] לדוגמה, החלטת ועדת השגות במושב הזורעים מתאריך 1.07.2024, מס' אופק 47540.

[15] סעיף 8.3.50 (ד) לקובץ החלטות רמ"י וכן נוהל 90.11B העוסק במתן פיצוי כספי בתמורה להשבת קרקע חקלאית לרמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.11. יתרת חלקת המגורים מעל 2.5 ד׳:

בהתאם להסכם המכר בנחלה 37, שטח החלקה הצהובה הינו 2.777 ד׳. ככל וישנה יתרת שטח מעבר ל-2.5 ד׳ בחלקת המגורים, קיימות לרוכש זכויות של ״בר רשות״ בשטח הנוסף ללא אפשרות בינוי, שככל ויבחר לחכור אותו יידרש לשלם תשלום של 91% מערכו לרמ״י[16]. שטח זה עשוי לשמש כחצר שולית ו/או מעין שיפור פונקציונאלי לניצול הזכויות ויח״ד. לאור האמור, סביר לייחס ליתרה זו שווי בשיעור של 5%-10% משווי מ״ר מבונה אקו׳. **לאור האמור, בניתוח נחלה 37, תובא יתרת השטח מעבר ל-2.5 ד׳ במקדם 0.07.**

10.2.12. תחשיב שטח אקו׳:

נחלה 75

עסקת מכר לרכישת זכויות ליח״ד לבעל הנחלה, יחידת סמך ושטחים חקלאיים.

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	275	1	275
שטחי שירות	50	0.5	25
ממ"ד	12.5	1	12.5
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עיקרית	315	0.25	78.75
חצר שולית	400	0.15	60
יתרת חצר	317	0.1	31.7
סה"כ שטח אקו'			**500.45**

- חצר עיקרית – 600 מ״ר בניכוי תכסית בינוי 180 מ״ר לבעל הנחלה, 55 מ״ר ליחידת סמך ובריכה בשטח 50 מ״ר.
- חצר שולית – השלמה לחצר בשטח 1,000 מ״ר.

נחלה 37

עסקת מכר לרכישת זכויות ליח״ד לבעל הנחלה, יחידת סמך, ז״ב למגרש עתידי לפיצול ושטחים חקלאיים.

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	400	1	400
שטחי שירות	100	0.5	50
ממ"ד	25	1	25
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עיקרית	485	0.25	121.25
חצר שולית עד 1,500 מ"ר	550	0.15	82.5
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר	1,000	0.1	100
חצר מעל 2,500 מ"ר (ס' 10.2.11)	277	0.07	19.39
סה"כ שטח אקו'			**815.64**

- חצר עיקרית – 600 מ״ר לבעל הנחלה + 350 מ״ר מגרש מפוצל, בניכוי תכסית בינוי 360 מ״ר (180 מ״ר לבעל הנחלה ו-180 מ״ר למגרש המפוצל), 55 מ״ר ליחידת סמך ובריכה בשטח 50 מ״ר.
- חצר שולית – השלמה לחצר בשטח 1,500 מ״ר.

[16] סעיף 8.3.44 לקובץ החלטות רמ״י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור, שווי חלקת המגורים ייקבע על בסיס ניתוח שילוב בין עסקאות מכר למגרשים בנויים, נתוני היצע למגרשים ריקים בשקלול עם עסקאות מכר לנחלות מקוזזות, כדלקמן;

10.3.1. נתוני היצע למגרשים מפוצלים ממושב חניאל:

מס"ד	תאריך	מחיר מבוקש	שטח מגרש במ"ר	התאמה למו"מ	זמינות מגרש	מחיר מתואם	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו'
1	היצע מאי 26	₪ 3,490,000	350	0.93	1.02	₪ 3,310,614	248.5	₪ 13,322
2	היצע מאי 26	₪ 3,850,000	350	0.93	1.02	₪ 3,652,110	248.5	₪ 14,697
3	היצע מאי 26	₪ 3,000,000	350	0.93	1.02	₪ 2,845,800	248.5	₪ 11,452

שווי מ"ר אקו' ממוצע, בניכוי נתון חריג	₪ 13,157
התאמה ממגרשי הרחבה לנחלות	0.85
התאמה לבעלות	1.03
שווי מ"ר אקו' מתואם לנחלות כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	₪ 11,520

- תחשיב שטח אקו' בהתאם למקדמים הבאים: 180 מ"ר שטח עיקרי במקדם 1; 35 מ"ר חניה במקדם 0.35; 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1; 10 מ"ר מחסן במקדם 0.5; 50 מ"ר בריכה במקדם 0.35; יתרת חצר בניכוי תכסית 180 מ"ר במקדם 0.25.

10.3.2. ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה בנויים:

מס"ד	מושב	תאריך	גו"ח	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי	שנת בניה	עלות בניה	יתרה לקרקע	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר אקו'
1	בורגתה	15.01.2026	8502/43	₪ 5,500,000	780	207.41	1970	₪ 6,000	₪ 4,095,346	348.5	₪ 11,752
2	בורגתה	07.01.2026	8502/37	₪ 7,250,000	791	261.77	1994	₪ 6,500	₪ 5,337,330	390.7	₪ 13,660
3	חניאל	02.07.2025	9051/110	₪ 5,885,000	721	169.94	1993	₪ 7,500	₪ 4,439,042	316.8	₪ 14,011

שווי מ"ר אקו' ממוצע	₪ 12,706
התאמה ממגרשי הרחבה לנחלות	0.85
התאמה לבעלות	1.03
שווי מ"ר אקו' מתואם לנחלות כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 11,120**

- מס"ד 1+3: שטחים בהתאם לבינוי בפועל[17] בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה ממושב בורגתה הסמוך[18]. יתרת הזכויות לפי תב"ע יובאו במקדם זמינות 0.3 בדומה לצדדים, המבטא את ראיית השוק לזכויות עודפות שלא נרכשו, בגינם תגבה רמ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור 91%.

- מס"ד 2: שטח בנוי בהתאם לתכנית בניה מס' 20101007 מיום 19.10.2010.

- עלויות בניה בהתאם לשנת בניית הנכס, רמת הגימור והמצב הפיזי כפי שנצפה בעת הביקור

- במס"ד 3 עלות הבניה מגלמת מערכת סולארית.

[17] על מנת לנצל תוספת בניה במגרשים בהם חוזה החכירה נחתם לפי הבינוי בפועל, על הקונה לשלם לרמ"י 91% עבור יתרת זכויות הבניה שלא נרכשו לפי תכנית בתוקף, ורק לאחר מכן יוכל לנצל תוספות בניה נוספות (בתשלום 31%).

[18] הכרעה בהשגה ראשונה למגרש 103 במושב בורגתה מתאריך 26.05.2026 בגו"ח 8503/79.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב שטח אקו': [19]

תיאור	מקדם אקו'	מס"ד 1		מס"ד 2		מס"ד 3	
		שטח במ"ר	שטח אקו'	שטח במ"ר	שטח אקו'	שטח במ"ר	שטח אקו'
עיקרי	1	156.67	156.67	216.77	216.77	137	137
ממ"ד	1	12	12	12	12	7.36	7.36
שירות	0.5	38.74	19.37	33	16.5	25.58	12.79
חצר עד 500	0.25	320	80	320	80	330.06	82.515
יתרת חצר	0.2	280	56	291	58.2	221	44.2
שטח אקו' לפי בינוי בפועל			**324.04**		**383.47**		**283.87**
מלוא הזכויות לפי תב"ע							
עיקרי	1	220	220	220	220	220	220
ממ"ד	1	12	12	12	12	12	12
שירות	0.5	65	32.5	65	32.5	65	32.5
בריכה	0.35	50	17.5	50	17.5	50	17.5
חצר עד 500	0.25	270	67.5	270	67.5	270	67.5
יתרת חצר	0.2	280	56	291	58.2	0.15	44.2
סה"כ שטח אקו' לפי תב"ע			**405.5**		**407.7**		**393.7**
יתרת זכויות לניצול			**81.46**		**24.23**		**109.84**
מקדם זמינות			**0.3**		**0.3**		**0.3**
יתרת זכויות			**24.44**		**7.27**		**32.95**
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**348.5**		**390.7**		**316.8**

10.3.3. ניתוח עסקאות מכר לנחלות:

תיאור	נחלה 75	נחלה 37
גו"ח	[20] 9050/25	9050/22
מועד העסקה	11/11/2025	21/05/2025
שטח חלקת המגורים (מ"ר)	1,317	2,777
תמורה	₪ 7,000,000	₪ 8,200,000
בניכוי רווח יזמי 5%	₪ 6,666,667	₪ 7,809,524
שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה[21]	220.24	259.26 (2 יח"ד)
תרומת מחוברים	₪ 991,080	₪ 907,410
שטח חלקה א' (בניכוי שטח צהוב)	6.983 ד'	10.744 ד'
שטח חלקה ב' (מ"ר)	[22] 6 ד'	6 ד'
שווי שטחים חקלאיים	₪ 219,719	₪ 313,528
שווי חלקת מגורים	₪ 5,455,868	₪ 6,588,586
התאמה לבעלות	1.02	1.02
שווי חלקת המגורים	₪ 5,564,985	₪ 6,720,358
שטח אקו'	500.45	815.64
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,120	₪ 8,239
התאמה להיקף עסקה	0.95	0.93
שווי מ"ר מבונה	**₪ 10,564**	**₪ 7,663**
שווי מ"ר מבונה ממוצע	**₪ 9,113**	

[19] בניתוח המגרשים תובא בחשבון תכסית בינוי אופטימלית בשטח 180 מ"ר.

[20] חלקה ישנה 8093/75.

[21] נחלה 75 – היתר בניה מס' 960401 מתאריך 13.06.1996. נחלה 37 – היתר בניה מס' 7861 מתאריך 17.03.1974, היתר בניה מס' 20110836 מתאריך 19.12.2016.

[22] בהתאם לחוזה המכר חלקות ב'+ג' בשטח כולל של 18 ד'. הונח כי שטח חלקה ב' הינו 6 ד' בדומה לנחלה 37.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.4. שקלול הנתונים:

נתון	שווי מ"ר מבונה
עסקאות מכר למגרשי הרחבה בנויים	₪ 11,120
נתוני היצע לקרקע - מגרשים מפוצלים	₪ 11,520
עסקאות מכר לנחלות	₪ 9,113
שווי מ"ר מבונה ממוצע לנחלה, במעוגל	**₪ 10,600**

11. תחשיב השומה:

חלופה 1: אומדן חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.133 דונם, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 10,600
שטח אקו'	1,118.7 מ"ר
שווי חלקת המגורים, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**₪ 11,858,000**

חלופה 2: אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים בנחלה:

שווי מ"ר מבונה	₪ 10,600
מקדם אקו' עיקרי	1
שווי מ"ר מבונה עיקרי, כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪ 10,600**

חלופה 3: אומדן שווי מ״ר מבונה שירות למגורים בנחלה:

שווי מ"ר מבונה	₪ 10,600
מקדם אקו' שירות	0.5
שווי מ"ר מבונה שירות, כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪ 5,300**

חלופה 4: אומדן שווי מ״ר מבונה בריכה בנחלה:

שווי מ"ר מבונה	₪ 10,600
מקדם אקו' בריכה	0.35
שווי מ"ר מבונה בריכה, כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪ 3,710**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה כולל פוטנציאל למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את חלקת המגורים בנחלה 61 לפי תכנית 409-0658419, במושב חניאל, נכון למועד הקובע, כלהלן:

<u>חלופה 1</u> – אומדן חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.133 דונם, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

11,858,000 ₪ (אחד עשר מיליון שמונה מאות חמישים ושמונה אלף ₪)

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

10,600 ₪ (עשרה אלפים ושש מאות ₪)

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

5,300 ₪ (חמישה אלפים ושלוש מאות ₪)

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

3,710 ₪ (שלושה אלפים שבע מאות ועשרה ₪)

הערכים הנקובים כוללים מע״מ וכוללים 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 מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית