תאריך עברי:	י״ב סיון, תשפ״ו
תאריך לועזי:	28 מאי, 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	207060337
מס׳ הזמנת רמ״י:	4037539
מס׳ אופק:	52684

לכבוד:

גב׳ סמדר שרון,
צוות חוזים לדורות מרכז,
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל:
smadarsh@land.gov.il

גב׳ עינת כרובי,
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ שלמה עראקי 54, ראשון לציון
בדוא״ל:
kruvi.einat@gmail.com

מר מרדכי לביא,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח׳ אהוד מנור 6, נתניה
בדוא״ל:
mordilavi@gmail.com

הנדון: תיקון הכרעה בהשגה ראשונה

גוש 4726, חלקה 57 (חלק), משק מס׳ 29, בית חלקיה

1. ביום 25/05/2026 הועברה לצדדים ההכרעה בהשגה הראשונה לנכס שבנדון.
2. ביום 27/05/2026 הגיש שמאי המשיג בקשה לתיקון טעות אשר לטענתו נפלה בשומה. לדבריו, בתחשיב השווי הובאו שטחי שירות במרתף בסך 60 מ״ר במקום סך של 30 מ״ר.
3. לאחר שבחנתי את טענת שמאי המשיג החלטתי לקבלה היות ואכן מדובר בטעות המצויה בנושאים המפורטים בסעיף 4.20.13 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
4. מצ״ב שומת ההכרעה המתוקנת.

בברכה,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תאריך עברי:	ט' סיון, תשפ"ו
תאריך לועזי:	25 מאי, 2026
מס' חוזה רמ"י:	207060337
מס' הזמנת רמ"י:	4037539
מס' אופק:	52684

לכבוד:

גב' סמדר שרון,
צוות חוזים לדורות מרכז,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: smadarsh@land.gov.il

גב' עינת כרובי,
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
רח' שלמה עראקי 54, ראשון לציון
בדוא"ל: kruvi.einat@gmail.com

מר מרדכי לביא,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' אהוד מנור 6, נתניה
בדוא"ל: mordilavi@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 4726, חלקה 57 (חלק), משק מס' 29, בית חלקיה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 30/11/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1591, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ"ר עיקרי לבנייה למגורים בנחלה.

ג. אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ"ר שירות לבנייה למגורים בנחלה.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאית מקרקעין גב' עינת כרובי בשומה מיום 06/02/2024 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מרדכי לביא מיום 28/09/2025 – **להלן: " המשיג"**.

1.3. בתאריך 10/02/2026 התקיים דיון באמצעות מערכת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 11/02/2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 25/02/2026.

1.4. לאחר שאושרה אורכה להגשת תגובתו, בתאריכים 02/03/2026 ו- 05/03/2026 העביר שמאי המשיג אסמכתאות ומסמכים שציין בשומתו ואת תגובתו לפרוטוקול הדיון.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על רכיב הפוטנציאל התכנוני, ערכי השווי ומקדמי ההתאמה הראויים בשומת הנכס הנדון.

---

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4726
חלקה:	57 (חלק)
שטח חלקה (רשום):	10,337 מ״ר
שטח נישום:	2.5 דונם
מהות הנכס הנישום:	קרקע למגורים בנחלה
כתובת עירונית:	רח׳ השעורה, מושב בית חלקיה

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו מועד שומת המשיבה, קרי 09/02/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי מר אסף ג׳רבי, מתמחה באגף שומת מקרקעין ביום 20/05/2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב חלקת המגורים בנחלה הידועה כמגרש מס׳ 446, הממוקמת ברחוב השעורה במושב בית חלקיה.

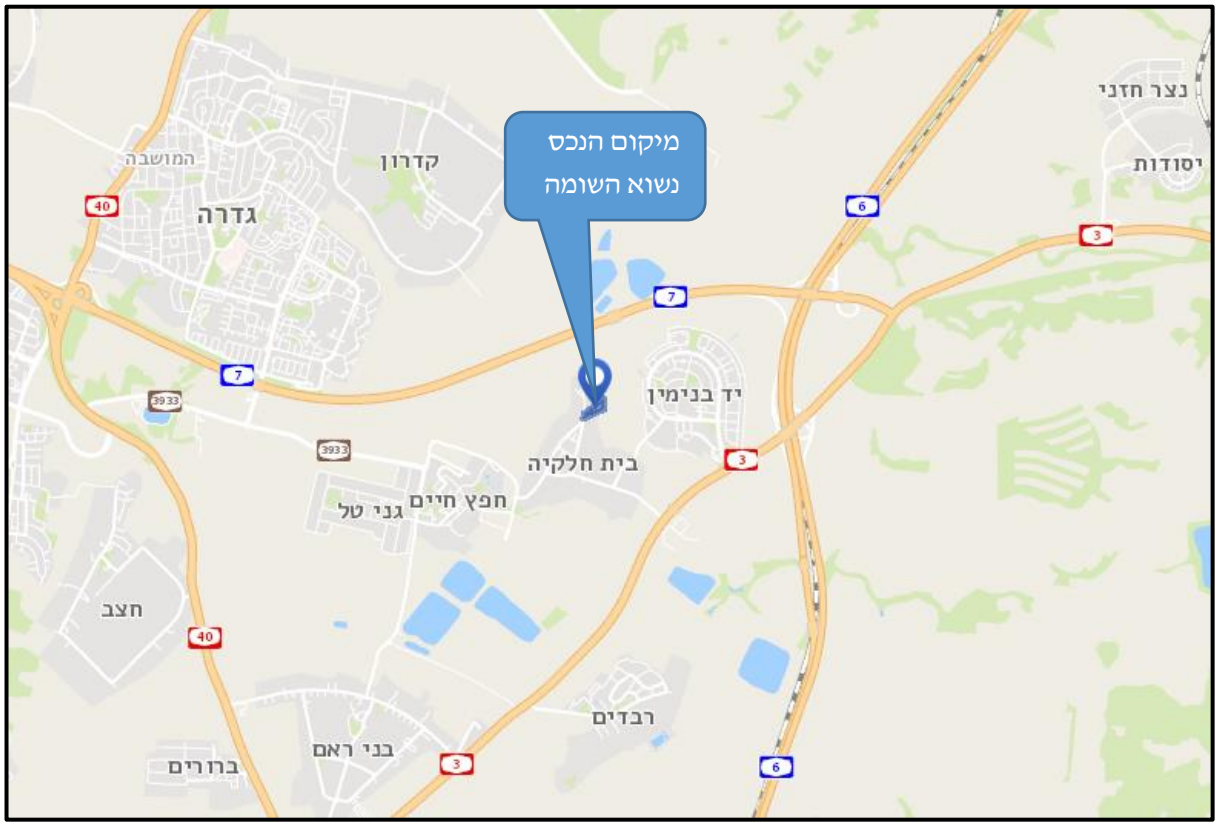
6.1. הסביבה:

המושב בית חלקיה הינו מושב שיתופי חרדי המצוי בתחום המועצה האזורית ״נחל שורק״, כ- 3 ק״מ מזרחית לעיר גדרה ובין היישובים יד בנימין ממזרח וחפץ חיים ממערב. עפ״י נתוני הלמ״ס, נכון לסוף שנת 2019 מנה המושב כ- 1,248 תושבים. הנגישות למושב הינה דרך כביש מס׳ 3 ודרך כבישים פנימיים מהיישובים הסמוכים. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה וכולל נחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה, מבני ציבור וכדו׳.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום חלקי וכולל כבישי אספלט, תאורה, ומדרכה בצד אחד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה הממוקמת בצדו הצפוני של היישוב בית חלקיה והידועה כחלק מחלקה 57 בגוש 4726.

חלקה 57 הינה בצורה אי רגולרית דמוית טרפז מוארך ושטחה הרשום הינו 10,337 מ"ר. לחלקה חזית מערבית לרח' השעורה באורך של כ- 40 מ' ועומקה הממוצע הינו כ- 240 מ'.

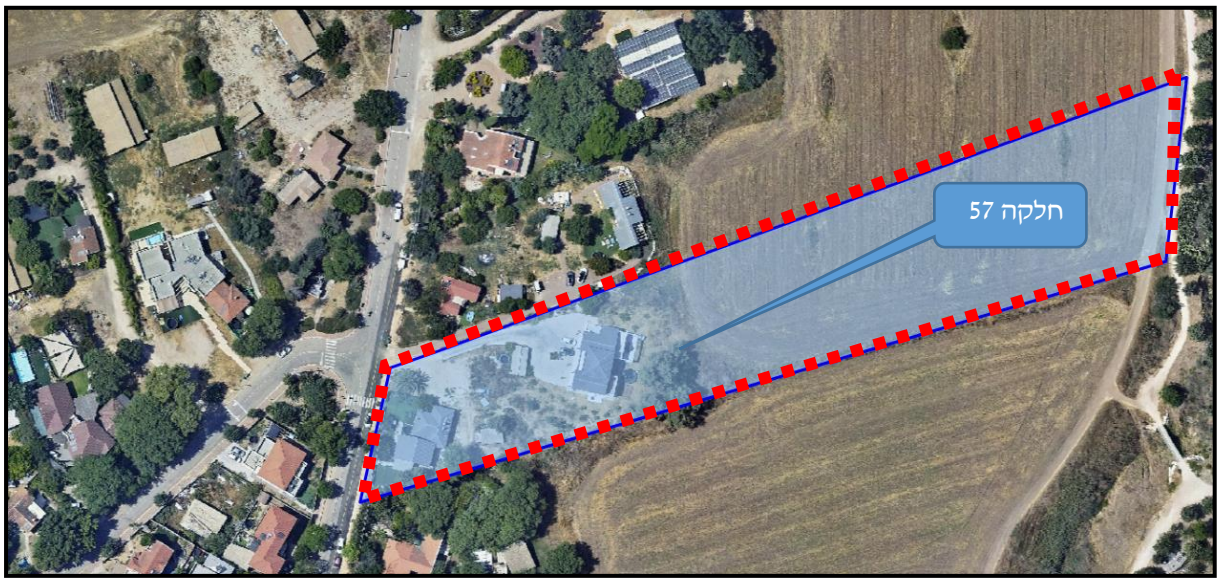
על פי תשריט מתאריך 04/01/2024 שהועבר מרמ"י, אזור המגורים בנחלה ("השטח הצהוב") מצוי בצידה המערבי של החלקה ושטחו כ- 3,000 מ"ר. המגרש נשוא השומה, אשר שטחו 2,500 מ"ר, מהווה מגרש אי רגולרי בחזית המערבית של החלקה.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש קיים בית מגורים חד קומתי ותיק בחזית הנחלה ובית מגורים דו קומתי חדיש ומבני עזר נוספים בעורפה.

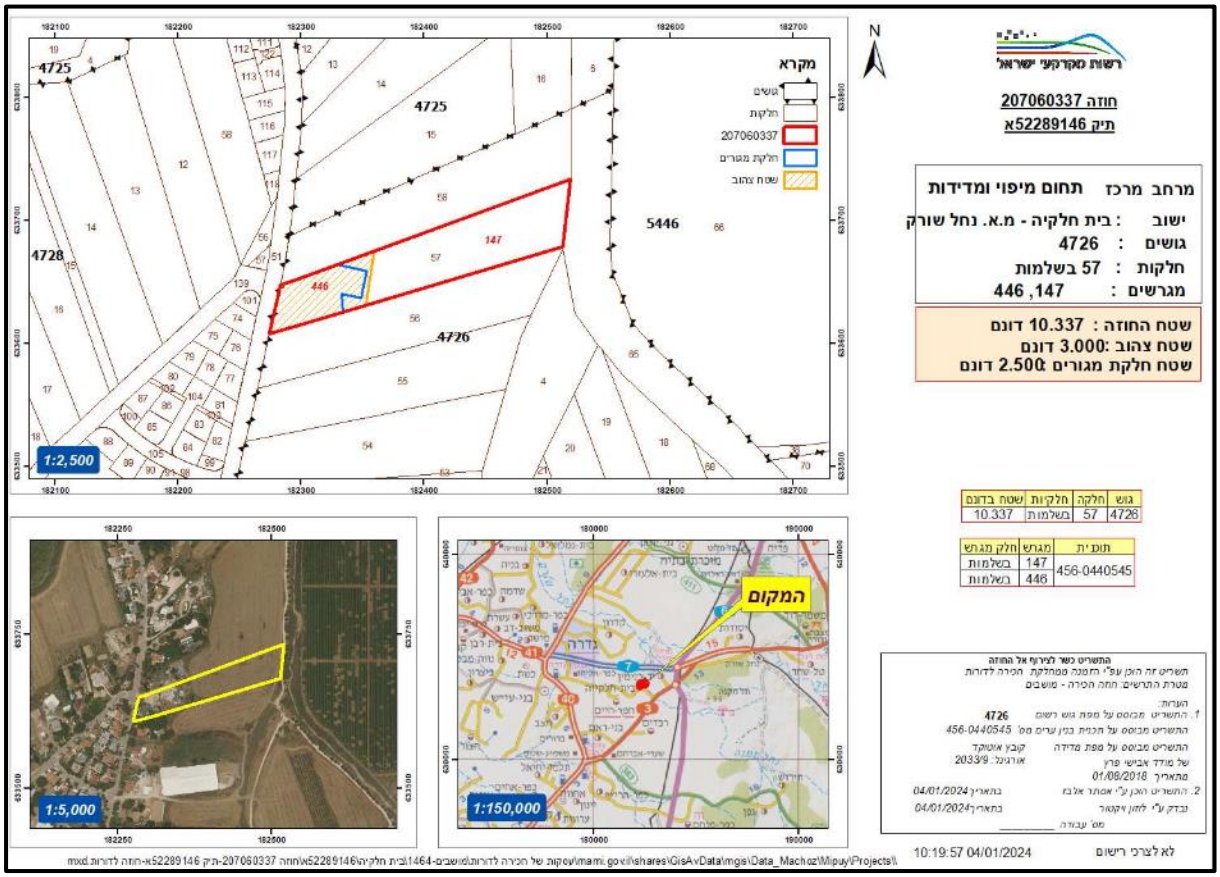
גבולות הנכס:

צפון/דרום:	משקים חקלאיים בבינוי דומה לנכס הנדון.
מזרח:	שטחים חקלאיים.
מערב:	חזית לרחוב השעורה.

תצ"א (שנת 2021) מתוך אתר המועצה האזורית שורקות (הסימון להמחשה):



להלן המגרש נשוא השומה מתוך תשריט רמ"י מיום 04/01/2024



תמונת חזית הנכס



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 17/05/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4726 חלקה 57
שטח רשום:	10,337 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

8. המצב התכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר מינהל התכנון, באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הועדה האזורית לתכנון ובניה "שורקות", חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות כמפורט להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
בר/2/138	5104	21/08/2002	שינוי לתכנית מתאר מקומית.
בר/309	6203	23/02/2011	הוראות לבניית בריכות שחייה.
בר/10/138	9533	13/04/2021	תוספת יחידה שלישית בנחלה ביישוב בית חלקיה והגדלת זכויות הבניה למגורים.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר עובר למועד הקובע[2]:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום למועד השומה:

ייעוד	אזור מגורים א1 (מגורים בנחלות)
מספר יח"ד למגורים	שלוש יחידות מגורים בשני מבנים נפרדים כולל יח' הורים בשטח של עד 55 מ"ר.
שטח עיקרי	סה"כ 350 מ"ר בכל המפלסים. עד 220 מ"ר עילי ו- 30 מ"ר תת קרקעי ליח"ד.
שטחי שירות עיליים	סה"כ 100 מ"ר. עד 30 מ"ר עילי ו- 30 מ"ר תת קרקעי ליח"ד.
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת - 2. מתחת לכניסה הקובעת - 1.
גובה מקסימלי	9.5 מ'
קווי בניין	5 מ'
בריכת שחייה	עד 12% משטח המגרש הפנוי ועד 150 מ"ק.

8.3. הפוטנציאל התכנוני

ראו התייחסות בסעיף 10 להלן.

8.4. רישוי:

בתיק הבניין המופיע באתר הועדה המרחבית "שורקות" אותרו על ידנו היתרי בניה הבאים:

- היתר בניה מס' **13784** מיום 22/05/2018 ניתן ל- "הקמת בית מגורים חדש לבן ממשיך הכוללת 2 חניות. בקשה לתוספת בניה לבית בעל המשק כולל 2 חניות. קיים עפ"י היתר 3949 מיום 11/02/1969. הריסת סככה".
- היתר בניה מס' **3949** מיום 11/02/1969 ניתן ל- "תוספת בניה לבית קיים – 2 חדרים, שירותים ומרפסת".
- היתר בניה מס' **3000** מיום 10/01/1967 ניתן ל- "תוספת 2 חדרים, נוחיות ומרפסת".

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח ומע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	₪ 4,004,000	₪ 3,000,000
ב'	₪ 3,485	₪ 3,028
ג'	₪ 1,743	₪ 1,514

[2] נכון למועד הקובע תכנית בר/10/138 טרם אושרה. כמו כן, בהתאם למטרת השומה מפורטות להלן זכויות הבניה למגורים בלבד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה שבמושב. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקת מכר מתאריך 09/11/2014 בגו"ח 4728/78 למגרש ריק בשטח של 441 מ"ר.
התמורה בעסקה – 1,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,174 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 09/03/2015 בגו"ח 4728/116 למגרש בשטח של 522 מ"ר הכולל שטח בנוי של 201 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,450,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,078 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 29/03/2015 בגו"ח 4728/94 למגרש בשטח של 529 מ"ר הכולל שטח בנוי של 251 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,500,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 4,731 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 16/01/2017 בגו"ח 4728/90 למגרש בשטח של 451 מ"ר הכולל שטח בנוי של 130 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,500,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 4,501 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 09/02/2017 בגו"ח 4728/96 למגרש בשטח של 538 מ"ר הכולל שטח בנוי של 130 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,250,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 4,527 ₪.
- בקרה – בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 27/02/2017 לנכס בגו"ח 4726/103, נקבע שווי למ"ר מבונה במגרשי הרחבה בסך 3,780 ₪. לטענת שמאי המשיבה בחילוץ השווי לקרקע התבסס השמאי המחוזי על השטח הבנוי המופיע באתר רשות המיסים ולא כמצוין בהיתרי הבניה ולכן התקבל שווי מ"ר מבונה נמוך במעט.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- קביעת ערכי הבסיס נקבעה בהסתמך על גישת החילוץ וגישת ההשוואה מעסקאות מכר מגרשים בנויים/ריקים מהישוב בית חלקיה בו מצוי הנכס. שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ הינו 4,100 ₪/מ"ר מבונה אקווי' המגלם שטחי חניות ובריכות שחיה. יתרת זכויות בלתי מנוצלות החורגות מזכויות חוזיות חושבו תחת מקדם 0.3. הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 0.97 (חלוקה).
- הובא בחשבון מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה בשיעור 0.85 המגלם היקף העסקה, היקף שטחי הבניה, מאפייני השימושים בנחלה וכדו'.
- הובא בחשבון כי הפוטנציאל התכנוני הינו בהתאם לתכנית בר/10/138 תוך מתן התייחסות למועד אישורה (4 שנים לאחר המועד הקובע). כמו כן, הונח כי תוכנית זו מגלמת את כלל הזכויות הפוטנציאליות בנכס.
- בניתוח עסקאות ההשוואה התבסס על אופן ניתוחן בשומת ועדת השגות מתאריך 18/07/2023 בגוש 4726 חלקה 20 משק 42, בית חלקיה.
- הוצאות הפיתוח חושבו לפי מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 מתאריך 18/05/2016.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיבי השומה[3]:

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד 1 +2	295.0	1	295.0
עיקרי יחידת סמך	55.0	1	55.0
ממ"דים	36.0	0.9	32.4
יתרת שטחי שירות עילי	24.0	0.5	12.0
מרתפים ליחידות 1+2	40.0	0.4	16.0
חצר עד 500 מ"ר ליחידה (בניכוי תכסית)	1,090.0	0.25	272.5
חצר 1,500 - 2,500 מ"ר	1,000.0	0.15	150.0
סה"כ שטח אקווי' מאושר נכון למועד קובע 09.02.17			**907.9**
סה"כ פוטנציאל תכנוני מתוכנית בר/10/138			241.0
סה"כ שטח אקווי' בנחלה (מאושר+פוטי')			1,148.9
שווי מ"ר מבונה למגרשי ההרחבה למועד קובע 09.02.17			₪ 4,100
התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי חלקת המגורים בנחלה כולל פיתוח ומע"מ			**4,004,000**

חישוב פוטנציאל תכנוני על פי תוכנית בר/10/138			
תוספת זכויות ליחידות קיימות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
תוספת שטח עיקרי עילי עד שטח כולל 220 מ"ר ליח"ד	105.0	1	105
יתרת שטח עיקרי עילי	50.0	1	50.00
תוספת שטח שירות עילי	22.0	0.5	11.00
זיכוי חצר שולית	177.0	-0.15	-26.55
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			**139.45**
תוספת יחידה שלישית			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עילי	180.0	1	180
ממ"ד	12.0	0.9	10.80
שטח שירות עילי	8.0	0.5	4.00
זיכוי חצר שולית	200.0	-0.15	-30.00
סה"כ שטח אקווי' נוסף כיחידה שלישית			**164.8**
סה"כ שטח אקווי' פוטנציאלי כזמין			304.25
מקדם דחייה (4 שנים, 6%)			0.792
סה"כ שטח אקווי' פוטנציאלי			**241.0**

*הונח ניצול מיטבי המגלם 40 מ"ר תת קרקעי בלבד.

[3] בהתאם לנאמר בדיון על ידי שמאי המשיבה, קיימת טעות בסכימת המטרים האקווי' באומדן חלופה א'. מכיוון שלא הוגש תחשיב מתוקן מוצג על ידנו התחשיב כפי שמופיע בשומת המשיבה.

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	1.0	1	1
שווי מ"ר מבונה אקווי' למועד קובע 09.02.2017			₪ 4,100
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ **3,485**

חלופה ג'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח שירות	1.0	1	1
שווי מ"ר מבונה אקווי' למועד קובע 09.02.2017			₪ 4,100
מקדם אקווי'			0.50
התאמה לנחלה			0.85
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ **1,743**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על ניתוח נתוני עסקאות ההשוואה במושב, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- עסקת מכר מתאריך 09/11/2014 בגו"ח 4728/78 (צוינה בשומת המשיבה).
בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,125 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 09/03/2015 בגו"ח 4728/116 (צוינה בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,778 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 29/03/2015 בגו"ח 4728/94 (צוינה בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 5,417 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 16/01/2017 בגו"ח 4728/90 (צוינה בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 6,266 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 09/02/2017 בגו"ח 4728/96 (צוינה בשומת המשיבה). בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 4,495 ₪ .
- עסקת מכר מתאריך 29/11/2017 בגו"ח 4726/103 למגרש ריק בשטח של 513 מ"ר. התמורה בעסקה – 1,112,647 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,209 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 24/12/2017 בגו"ח 4726/98 למגרש בשטח של 532 מ"ר הכולל שטח בנוי של 273 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,361 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 31/12/2018 בגו"ח 4726/106 למגרש בשטח של 465 מ"ר הכולל שטח בנוי של 188 מ"ר. התמורה בעסקה – 2,240,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם של 3,839 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ הינו 3,750 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- פוטנציאל תכנוני – לא נכון לאמוד את הפוטנציאל התכנוני מכוח תכנית בר/10/138 כאשר הזכויות מכוחה לא היו ידועות במועד הקובע לשומה. בהתאם לכך, הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני לפי שומות רמ"י שנערכו בשנים 2018 ו- 2017 – שומה מתאריך 09/11/2018 בגו"ח 4725/13 ושומה מתאריך 25/09/2018 בגו"ח 4725/12. בשתי השומות נערכה בדיקה של שמאית רמ"י מול הועדה המקומית שורקות לגבי הפוטנציאל התכנוני האפשרי למגורים בנחלה. מהבדיקה עולה כדלקמן:
  - הועדה נמצאת בשלבי הכנה ראשוניים של תכנית כוללנית שתתווסף במסגרתה יח"ד נוספת לכל נחלה.
  - שטחי השרות לכלל יח"ד בנחלה יגדלו מ- 100 מ"ר ל- 144 מ"ר.
  - בשומות הובא בחשבון כי קיימת אפשרות לתוספת שטח עיקרי בשיעור 7% או 50 מ"ר, הנמוך מבניהם, מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב.
- הובא בחשבון מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה בשיעור 0.85 המגלם היקף העסקה, סביבת הנכס, מאפייני השימושים בנחלה וכדו'.
- הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת ועדת השגות בנכס הנישום מיום 25/12/2017 לצורך אומדן דמי הסכמה הובא בחשבון מקדם התאמה בגין סמיכות לתעלת ניקוז מי גשמים בשיעור 0.95.
- הובא בחשבון כי לאור שמושב בית חלקיה הינו משב דתי חרדי לא קיים ביקוש לבניית בריכות שחייה במושב.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי - יח"ד 1 ו- 2	295.0	1	295.0
שטח עיקרי - יחידה קטנה	55.0	1	55.0
שטח ממדים ל- 3 יח"ד	36.0	0.9	32.4
יתרת שטחי שירות	64	0.5	32.0
יתרת חצר עד 1500 מ"ר בניכוי תכסית	1,050	0.25	262.5
יתרת חצר 1500-2500	1,000	0.15	150.0
סה"כ זכויות מאושרות			826.9
סה"כ תוספת פוט' תכנוני שטח עיקרי ליח"ד קיימות+ יח"ד 3			171.2
סה"כ זכויות מאושרות + פוט'			**998.1**
שווי מ"ר מבונה אקווי' מגרשי הרחבות			₪ 3,750.00
התאמה לנחלות			0.85
סמיכות חזית הנחלה לתעלת ניקוז גשמים			0.95
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			₪ 3,022,220
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			₪ **3,000,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי יח"ד קיימות				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	סה"כ
תיקון 101 תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר	50	1	0.80	40
הפסד חצר שולית	-50	0.15	1.00	-7.5
סה"כ				32.5
בדחיה לשנה בשיעור 6%				**30.66**

פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית נחלות			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי בהתייחס לגודל מגרש 350 מ"ר	180	1	180
ממ"ד	12.0	0.9	10.8
שטחי שירות עילי - השלמה ל- 44 מ"ר	32.0	0.5	16.0
הפסד חצר שולית	-134	0.15	-20.1
סה"כ			186.7
בדחייה (4 שנים, שיעור היוון 6%)			147.9
מקדם מיקום עורף		0.95	**140.49**

חלופה ב' - אומדן שווי מ"ר עיקרי אקווי'	
שווי מ"ר מבונה עיקרי מניתוח עסקאות מגרשי הרחבה	₪ 3,750
התאמה למגורים בנחלות	0.85
סמיכות חזית לתעלת ניקוז מי גשמים	0.95
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל	₪ **3,028**

חלופה ג' - אומדן שווי מ"ר שירות אקווי'	
שווי מ"ר מבונה עיקרי מניתוח עסקאות מגרשי הרחבה	₪ 3,750.00
מקדם אקווי'	₪ 0.50
התאמה למגורים בנחלות	0.85
סמיכות חזית לתעלת ניקוז מי גשמים	0.95
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל	₪ **1,514**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים בתאריך 10/02/2026 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות -

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **פוטנציאל** – לא נכון לאמוד את הפוטנציאל התכנוני לפי תכנית בר/10/138 אשר אושרה להפקדה ביום 07/09/2020 כפי שהובא בשומת המשיבה, כאשר נכון למועד הקובע (09/02/2017) לא היה ידוע על קיום התכנית. יש לבחון את הפוטנציאל כפי שהיה נכון וידוע למועד הקובע. לשם כך ישנן שתי שומות רמ"י של השמאית גלית אציל לדור שנערכו למטרת אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע + פוטנציאל עבור נחלות במושב, למועד הסמוך למועד הקובע. בשתי השומות בדקה השמאית את הפוטנציאל התכנוני האפשרי מול הועדה המקומית שורקות (מפנה לסעיף 6.4 בשומת ההשגה). יש להביא פוטנציאל זה בחשבון.
- **טעות סופר במועד חוזה המכר בנכס** – ישנה טעות בשומת המשיבה לעניין מועד חתימת הסכם המכר (2023 במקום 2013).

משרד המשפטים נחתם דיגיטלית

- **סמיכות לתעלת ניקוז** – בשומת ההשגה הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות חזית הנחלה לתעלת ניקוז מי גשמים הגורמים להצפות בחזית אזור המגורים בנחלה במקדם 0.95 וזאת בהתאם להחלטת ועדת השגות בנכס הנדון מיום 25/12/2017 (מפנה לסעיפים 12.1, 12.9 להחלטה). יצוין כי בהחלטה נקבע המקדם ביחס לכל הנחלות שהובאו כעסקאות השוואה. הנושא עלה מול הוועדה המרחבית "שורקות", שביצעה עבודות לתיקון הבעיה לפני כשנה.
- **התאמה לנחלות** – בשומת ההשגה הובא בחשבון מקדם 0.85 כפי שהיה מקובל במועד הקובע לשומה. אין להביא בחשבון מקדם 0.9 כנהוג בשנים מאוחרות יותר בהתאם להחלטות ועדות השגות בנושא. דוגמה לכך ניתן לראות בשומה שנערכה להיטל השבחה בבית חלקיה ע"י השמאי יעקב פז שקבע מקדם 0.85 בשונה מהחלטת ועדת השגות תוך התייחסות אליה ואף קבע מקדם התאמה לעורפיות.
- **פוטנציאל יח"ד שלישית** – בהינתן גודל מגרש של 350 מ"ר, יש להביא בחשבון שיעור ניצול משטח המגרש כ- 50% המבטא שטח של כ- 180 מ"ר ולא יותר מכך.
- **פוטנציאל לפי תיקון 101** – ניתן לראות בכל התכניות כי שטח של 220 מ"ר עיקרי ניתן למגרשים בגודל 500 מ"ר ולא 350 מ"ר כבמקרה הנדון.
- **מאפייני הנכס** - הנכס הנדון ממוקם בסמיכות לרפת. תעלת הניקוז המדוברת עברה בחזיתות של חמש נחלות מתוך כלל הנחלות במושב. מאחר והנכס הנדון מצוי על צומת, ניקוז מי הגשמים שהגיע מהכביש העליון נכנס ישירות לתוך הנחלה, בית המגורים הוצף מספר פעמים והיה צורך במשאית ניקוז לשאיבת המים. לפיכך, ובהינתן שבשתי השומות שצוינו נקבע שווי של 3.6 – 3.7 מיליון ₪, לא סביר שהנחלה שבנדון תוערך ב- 4 מיליון ₪.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **טעות תחשיבית**[4] - אכן נפלה טעות בתחשיב. יש להתייחס לסכמת השטחים המתקבלת ולא למוצג בשומה.
- **פוטנציאל יח"ד שלישית** – בשומת המשיבה הובא בחשבון פוטנציאל ברור וידוע, גם אם בדיעבד. ייחוס זכויות ליח"ד שלישית שלא בהתבסס על תכנית מאושרת, ראוי לייחס זכויות בהתאם למגרשי ההרחבה במושב, כך שבמקרה הנדון נכון לייחס יותר זכויות מ- 180 מ"ר. שיעור ניצול של כ- 50% אינו ערך קיצון, ישנם מגרשים עם 75% ניצול.
- **שווי מ"ר מבונה** – בשומת המשיבה ננקטה גישה זהירה. לפיכך, בחילוץ שווי הקרקע הובא בחשבון רווח יזמי מקסימלי של 5% ותרומת בנוי של 7,000 ₪, ואף הובאה עסקת מכר לקרקע משנת 2014, אשר חורגת מטווח שנתיים קודם המועד הקובע. יצוין כי כבקרה צוינה בשומה הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי יחיאל שטרית במושב למועד קובע 2017 בה נקבע שווי מ"ר מבונה במגרשי ההרחבה בסך 3,780 ₪. אומנם נראה כי בחילוץ לקרקע התבסס השמאי על השטח הבנוי המופיע באתר רשות המיסים ולא לפי היתרי הבניה, לכן התקבל שווי נמוך במעט מזה שנקבע בשומת המשיבה.
- **פוטנציאל לפי תיקון 101** – בשומת ההשגה נקבע מקדם 0.8 לתוספת שטח עיקרי 50 מ"ר. לעמדת המשיבה אין להביא בחשבון שוליות, שכן לאחר תוספת 50 מ"ר מתקבל 400 מ"ר עבור 2.5 יח"ד, כלומר פחות מ-

[4] התייחסות שמאי המשיבה בעניין זה הייתה בנוגע לשאלה שהופנתה אליו מהח"מ - מסכימת השטחים האקוו' באומדן חלופה א' מתקבל 832.9 מ"ר לעומת 907.9 מ"ר כפי שמוצג בתחשיב. האם מדובר בטעות חישוב?

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

200 מ״ר ליח״ד. יתרה מכך, ניתן לראות שבשומת ההשגה בוצע ניתוח לעסקאות לפי שטח של עד 220 מ״ר עיקרי ללא שוליות.

- **תמהיל שטחי שירות** – בשומת ההשגה יוחסו שטחי שירות עיליים כהעדפה על שטחי מרתף, בעוד הניצול המיטבי מגלם כ- 40 מ״ר תת קרקעי. בהינתן מקדם מרתף 0.4 בניכוי חצר שולית במקדם 0.15 מתקבל מקדם 0.35. כך שמספרית המימוש המיטבי הוא לבניית שטחי מרתף.
- **התאמה לנחלות/סמיכות לתעלת ניקוז** – בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.85 אשר מגלם הפחתה לכלל מאפייני הנחלות כגון עורפיות, שטחי גישה ואף תעלות ניקוז שעוברות בחזית הנכס. באשר להצפות שציין שמאי המשיג, לא ידוע למשיבה על כך. לעמדתה, לא ינתן ביטוי לכך בשוק ע״י קונה סביר. בהתייחס להחלטת ועדת השגות שצוינה, מקדם 0.95 אשר נקבע בגין תעלת הניקוז, נבחן לשם הסבירות במונחים מספריים של 80,000 ₪, בהקבלה למקרה הנדון הפחתה של 5% מביאה לסכום גבוה של 160,000 ₪. לפיכך, ההפחתה המתאימה היא בשיעור של 2%-3% לכל היותר.

9.4.3. <u>טענות ומסמכים נוספים</u>:

- בתאריכים 02/03/2026 ו- 05/03/2026 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לפרוטוקול הדיון וכן את המסמכים הבאים:
  - שומת רמ״י מיום 25/09/2018 לנכס בגו״ח 4725/12.
  - שומת רמ״י מיום 09/11/2018 לנכס בגו״ח 4725/13.
  - הכרעה בהשגה ראשונה מיום 12/01/2022 לנכס בגו״ח 5998/55.
  - הכרעה בהשגה ראשונה מיום 12/01/2022 לנכס בגו״ח 5998/17.
  - החלטת ועדת השגות מיום 25/12/2017 בנכס הנדון.
  - התכתבות וואטסאפ עם מנהל מחלקת שפע במועצה האזורית נחל שורק לעניין הצפת התעלה.
  - דוא״ל מיום 10/02/2026 ממהנדס המועצה האזורית נחל שורק המאשר כי בשנת 2024 ביצעה המועצה האזורית שדרוג וטיפול במערכת הניקוז שברחוב השעורה במושב בית חלקיה.

<u>להלן עיקרי טענות שמאי המשיג</u>:

- **תיקון טעות חישובית בשטחים** – קיימת טעות בתחשיב חלופה א׳ בשומת המשיבה. סכימת השטחים האקוויוולנטיים לזכויות מאושרות צריכה לעמוד על 832.9 מ״ר (במקום 907.9 מ״ר). תיקון זה לבדו מעמיד את שווי חלקת המגורים על סך של 3,742,254 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
- **מפגע תעלת הניקוז והצפות חוזרות** – יש להתחשב בירידת הערך הנובעת ממפגע תעלות ניקוז מי גשמים. המגע גורם להצפות חוזרות ונשנות בחורף, יוצא מטרדי ריח, קושי בגישה למגורים בנחלה ונזקים כספיים ישירים. המצב נמשך כ- 11 שנים. הנכס הנדון נמכר בתאריך 24/12/2013 תמורת 1.5 מש״ח, תוך הבנה בין הצדדים כי קיים מפגע בחזית הנחלה כתוצאה מתעלת ניקוז מי הגשמים שהצריכה גישה לנחלה באמצעות גשרון ואף גרמה להצפות ולנזקים בנחלה. העסקה נבחנה על ידי ועדת השגות ביחס לעסקאות השוואה בנחלות במושב והוגדרה כעסקה נמוכה.

<u>מצורפות האסמכתאות הבאות</u>:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- שומות רמ"י שנערכו לאומדן שווי קרקע זכויות קיימות + פוטנציאל לצורך תשלום דמי רכישה לתאריך קובע 09/02/2017.
- החלטת ועדת השגות בנכס הנשום מתאריך 25/12/2017 לצורך חישוב דמי הסכמה לעניין הפחתה בשיעור ממוצע בקרוב 5% בגין סמיכות למטרד תעלת מי גשמים הגורמת להצפת אזור המגורים בנחלה.
- החלטות בהליך השגה ראשונה ביסודות לאומדן שווי קרקע כולל פוטנציאל לפיהם נקבע פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי מעבר לזכויות בנייה קיימות מתוכנית בשיעור 7% משטח מגרש או 50 מ"ר הנמוך מבניהם ע"י הכנת תוכנית בסמכות ועדה המקומית בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.
- התכתבות ווצאפ בעלי הנכס עם משה דויטש מנהל מחלקת שפ"ע מועצה אזורית נחל שורק בעניין הבעייתיות והתארכות למענה בטיפול תעלת ניקוז הגשמים בחזית הנחלה הגורמות להצפות באזור המגורים בנחלה.
- מייל ממהנדס המועצה האזורית נחל שורק על סיום הטמנת צנרת לניקוז מי הגשמים במקום התעלה שהייתה קיימת מול חזית הנחלה שבנדון שגרמה להצפות באזור המגורים בנחלה.
- תמונות הממחישות הצפה בנחלה בסמוך לבית מגורים בחזית הנחלה בזמן אמת בחורף 09/01/2020 שצלמו ע"י בעלי הנכס ונשלחו למר משה דויטש מנהל מחלקת שפ"ע מועצה אזורית נחל שורק המופיעים בהתכתבות שצורפה ביניהם.

- בתאריך 18/05/2026 הועברו מהח"מ לצדדים נתוני חכירה של נכסי השוואה שהתקבלו לבקשת הח"מ מרמ"י. לצדדים ניתנה אורכה להגיב לנתונים אלו.

- בתאריך 20/05/2026 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לנתוני החכירה. להלן עיקרי הדברים:
  - גו"ח 4726/103: מופיעה בדיווח עסקאות כמו גם קיימת תוכנית היתר בנייה מס' 15189 להקמת בית חדש הכולל שטחי בנייה: עיקרי 248.9 מ"ר, ממ"ד 12.36 מ"ר, שרות עילי 17.27 מ"ר.
  - גו"ח 4728/94: קיימת תוכנית היתר בנייה מס' 10137 להקמת בית מגורים הכוללת שטחי בנייה: עיקרי 218.81 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, שרות עילי 17.25 מ"ר. הערה: בתוכנית היתר בנייה נרשם חלקה 50 (חלק ישנה) מדובר בחלקה גדולה חלוקה לחלקות קטנות/מגרשים מגורים. ניתן לראות כי מיקום החלקה החדשה 94 בפורטל הגיאוגרפי זהה למיקום מגרש בתכנית היתר בניה במפה מצבית ובתרשים סביבתי כי מדובר באותו מגרש שעליו מתייחסת תוכנית היתר בניה.
  - גו"ח 4728/116: קיימת תוכנית היתר בנייה מס' 7692 להקמת בית מגורים הכוללת שטחי בנייה: 155.62 עיקרי, מרתף: עיקרי 29.96 מ"ר, ממ"ד 8.51 מ"ר, אחסון 7.3 מ"ר. כמו בעסקה הקודמת אותו עניין: בתכנית היתר בנייה מפה טופוגרפית נרשם חלקות 8,9 (חלקות ישנות) מדובר בחלקה גדולה חלוקה לחלקות קטנות/מגרשים למגורים.
  - כל האמור בעסקאות גו"ח 4728/94, 4728/216 לעניין אי התאמה לחלקה/חלקות ישנות הרשומות בהיתר הבנייה שהוחלפו לחלקות חדשות רשומות בדיווח עסקאות כפי שפירטתי בכל עסקה מסתמך על בירור שנערך מול ועדה מקומית שורקות - הגב' ליאת מידענית הוועדה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על היקף הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון.

לצורך אומדן הפוטנציאל התכנוני, שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו בדחייה את תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית בר/10/138 אשר אושרה לאחר המועד הקובע, ואשר עיבתה את זכויות הבניה ביח"ד הקיימות לצד זכויות ליח"ד נוספת בנחלה.

מנגד, שמאי המשיג טוען כי נכון למועד הקובע לשומה, זכויות הבניה מכוח תכנית זו לא היו ידועות ולכן הביא בשומתו פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב וכן פוטנציאל לתוספת יח"ד והגדלת סך שטחי השירות בנחלה ל- 144 מ"ר. כראיה לטענתו צירף שמאי המשיג שתי שומות שנערכו עבור רמ"י בסוף שנת 2018 לנחלות במושב בית חלקיה בהן צוין כי מבדיקה שנערכה עם הועדה המקומית קיימת תכנית אשר נמצאת בשלבי הכנה ראשוניים בה תאושר תוספת יח"ד בנחלה בשטח של 220 מ"ר ושטחי השירות לכלל יחידות הדיור בנחלה יגדלו מ- 100 מ"ר ל- 144 מ"ר.

במחלוקת זו אני מקבל את עמדת המשיג כי נכון למועד הקובע הוראות תכנית בר/10/138 לא היוו פוטנציאל תכנוני מוחשי לנכס הנדון. על פי אתר מינהל התכנון, תכנית בר/10/138 אשר אושרה למתן תוקף ביום 13/04/2021 ופורסמה להפקדה ביום 07/09/2020, התקבלה בועדה המחוזית לתו"ב, אך ורק, ביום 18/11/2018 – כשנה ותשעה חודשים לאחר המועד הקובע לשומה דנן. אף הבירור שערכה שמאית רמ"י עם הועדה המקומית כמצוין בשומות שצירף שמאי המשיג, נערך ככל הנראה סמוך למועד עריכת אותן שומות – זמן ניכר לאחר המועד הקובע בענייננו. בהתאם לכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני כללי הקיים בנחלות, מבלי להסתמך על התכנית אשר אושרה לאחר מכן בפועל. היות והזכויות המאושרות בנחלות במושב הנדון, נכון למועד הקובע, נמוכות יחסית למקובל, אני סבור כי קיים פוטנציאל תכנוני מוחשי לאישור תכנית במסגרת תיקון 101 לחוק התו"ב לתוספת 50 מ"ר שטח עיקרי. כמו כן, בהתאם להוראות תיקון 1ב' לתמ"א 35 קיים פוטנציאל לאישור תכנית לתוספת יח"ד בנחלה. משכך, הובא בחשבון על ידנו פוטנציאל לתוספת יח"ד בהתאם לבינוי המקובל במגרשי הרחבה במושב בית חלקיה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1 <u>התאמה לסמיכות לתעלת ניקוז מי גשמים</u>

בהתאם לאסמכתאות שהעביר המשיג, אני מקבל את עמדתו כי נכון למועד הקובע הנכס הנדון סבל ממטרד כתוצאה מהצפות בימים גשומים הנובעות מקרבתו לתעלת ניקוז מי גשמים. יחד עם זאת, אני סבור כי יש להביא בחשבון כי מטרד זה אינו נובע ממאפייני הנכס הפיזיים או הטופוגרפיים אלא בבעיה בתשתיות ציבוריות המצויות בסמיכות לנכס הנדון. בעיה אשר המשיג אישר שכיום נפתרה. בהתאם לאמור, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה בשיעור 0.97 המגלם את השפעת קרבת הנכס הנדון במועד הקובע לתעלת ניקוז מי גשמים, תוך התחשבות כי מדובר בבעיה תשתיתית אשר אינה מהווה חלק ממאפייני הנכס הנדון.

10.2.2 <u>התאמה לנחלה</u>

אני מקבל את מקדם ההתאמה בשיעור 0.85 שנקבע בשומות הצדדים המגלם את היקף העסקה, שטחי הבניה, מאפייני השימושים בנחלה וסביבת הנכס הנדון ביחס לנתוני עסקאות ההשוואה.

10.2.3 <u>התאמה לבינוי יח״ד שלישית בעורף החלקה</u>

אני סובר כי לאור היקף שטח חלקת המגורים וסביבתה הכוללת שטחים חקלאיים פתוחים, אין במיקום יח״ד השלישית בעורף החלקה משום לפגוע בשוויה. יוער כי שביל המעבר לעורף החלקה מגולם בשווי שטח החצר השולית.

10.2.4 <u>התאמה לזמן</u>

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי סביבתו, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 4% לשנה

10.2.5 <u>בריכות שחייה</u>

אני סבור כי בהתאם לאופיו הדתי של המושב והחתך הסוציו-אקונומי בו מאופיין, נכון למועד הקובע לא קיים ביקוש בניצול זכויות הבניה לבריכות שחייה.

10.2.6 <u>מסד נתוני ההשוואה</u>

בקביעת ערכי השווי הובאו בחשבון ונותחו על ידי מרבית נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, למעט עסקאות שנערכו למעלה משנתיים טרם המועד הקובע ולמעלה משנה לאחר המועד הקובע. בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידי ״מקדם זכות״ בשיעור 0.3 לזכויות הבניה המוקנות על פי תכנית ושאינן כלולות בקיבולת הבניה שבחוזה החכירה של עסקת ההשוואה או היתר הבניה המאושר החל בה, הגבוה מבניהם.

10.2.7 <u>הוצאות הפיתוח הסביבתי</u>

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה ראשונה ושניה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.2.8 <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה לנכסים במגרשי ההרחבה, מידע נדל"ן – רשות המיסים

מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	שנת בניה	עלות בניה למ"ר	תמורה מדווחת	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מקדם זמן	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	24/12/2017	4726/98	146	532	273	2016	7000	₪ 3,000,000	₪ 2,735	0.97	1.03	₪ 2,719
2	29/11/2017	4726/103	151	513	0	0		₪ 1,122,647	₪ 3,256	0.97	1.03	₪ 3,246
3	14/12/2017	4728/83	119	412	222.76	2011	7000	₪ 2,500,000	₪ 2,493	0.97	1.03	₪ 2,481
4	09/02/2017	4728/96	132	541	129.33	2011	7000	₪ 2,250,000	₪ 4,634	1.00	1.03	₪ 4,773
5	16/01/2017	4728/90	126	451	131.7	2008	7000	₪ 2,500,000	₪ 5,453	1.00	1.03	₪ 5,632
6	29/03/2015	4728/94	247	529	250.6	2012	7500	₪ 3,500,000	₪ 4,278	1.07	1.03	₪ 4,736
7	09/03/2015	4728/116	108	522	203.0	2006	7000	₪ 2,450,000	₪ 3,139	1.08	1.03	₪ 3,482
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע												**₪ 3,867**

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה -

ניתוח עסקה מס"ד 1 - תכנית בר/2/138	
שטח מגרש (במ"ר)	532
שטח בנוי (במ"ר)	273
תמורה בעסקה	₪ 3,000,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 2,857,143
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,911,000
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 946,143**

שטחי בניה עפ"י היתר - 250 מ"ר עיקרי עילי (ניוד שטחים בהקלה) + 23 מ"ר ש"ש עילי				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם זכות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עפ"י היתר בניה עד 200 מ"ר	200	1	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי עפ"י היתר בניה	50	0.85	1	42.5
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים עפ"י היתר בניה	11	0.5	1	5.5
יתרת שטחי שירות עיליים	7	0.5	0.3	1.05
מרתף - שטחי שירות	30	0.4	0.3	3.6
חצר	330	0.25	1	82.5
סה"כ שטח אקווי'				346.0
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 2,735**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח עסקה מס"ד 2 - תכנית בר/2/138				
שטח מגרש (במ"ר)				513
תמורה בעסקה				₪ 1,122,647
מבדיקה שנערכה ברמ"י - לא אותר על ידם התיק. הונח כי הזכויות הן למלוא התב"ע.				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם זכות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	20	0.9	1	18
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.5	1	9
מרתף - שטח עיקרי	30	0.6	1	18
מרתף - שטחי שירות	30	0.4	1	12
חצר	307.8	0.25	1	76.95
סה"כ שטח אקווי'				344.8
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 3,256**

ניתוח עסקה מס"ד 3 - תכנית בר/2/138				
שטח מגרש (במ"ר)				412
שטח בנוי (במ"ר)				222.76
תמורה בעסקה				₪ 2,500,000
בניכוי יזמות (5%)				₪ 2,380,952
עלויות בניה (כולל מע"מ)				₪ 1,559,320
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח				**₪ 821,632**
קיבולת בניה - מלוא התב"ע				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם זכות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	20	0.9	1	18
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.5	1	9
מרתף - שטח עיקרי	30	0.6	1	18
מרתף - שטחי שירות	30	0.4	1	12
חצר	247.2	0.25	1	61.8
סה"כ שטח אקווי'				329.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 2,493**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח עסקה מס"ד 4 - תכנית בר/2/138	
שטח מגרש (במ"ר)	541
שטח בנוי (במ"ר)	129.33
תמורה בעסקה	₪ 2,250,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 2,142,857
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 905,310
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 1,237,547**

קיבולת בניה בחוזה חכירה - 140 מ"ר				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם זכות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה	140	1	1	140
יתרת שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	60	1	0.3	18
יתרת שטח עיקרי עילי	20	0.9	0.3	5.4
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.5	0.3	2.7
מרתף - שטח עיקרי	30	0.6	0.3	5.4
מרתף - שטחי שירות	30	0.4	0.3	3.6
חצר	324.6	0.25	1	81.15
סה"כ שטח אקווי'				267.1
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 4,634**

ניתוח עסקה מס"ד 5 - תכנית בר/2/138	
שטח מגרש (במ"ר)	451
שטח בנוי (במ"ר)	131.7
תמורה בעסקה	₪ 2,500,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 2,380,952
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 921,900
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 1,459,052**

קיבולת בניה בחוזה חכירה - 160 מ"ר				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם זכות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה	160	1	1	160
יתרת שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	40	1	0.3	12
יתרת שטח עיקרי עילי	20	0.9	0.3	5.4
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.5	0.3	2.7
מרתף - שטח עיקרי	30	0.6	0.3	5.4
מרתף - שטחי שירות	30	0.4	0.3	3.6
חצר	270.6	0.25	1	67.65
סה"כ שטח אקווי'				267.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 5,453**

ניתוח עסקה מס"ד 6 - תכנית בר/2/138	
שטח מגרש (במ"ר)	529
שטח בנוי (במ"ר)	250.6
תמורה בעסקה	₪ 3,500,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 3,333,333
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,879,425
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 1,453,908**

שטח בניה על פי היתר בניה - 218.81 מ"ר עיקרי, 29.25 מ"ר שירות עילי.
חוזה חכירה - 200 עיקרי, 60 מ"ר שירות.

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם זכות	סה"כ
שטח עיקרי עפ"י היתר בניה עד 200 מ"ר	200	1	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי עפ"י היתר בניה	18.81	1	1	18.81
יתרת שטח עיקרי עילי	1.19	0.9	0.3	0.3213
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים	18	0.5	1	9
מרתף - שטח עיקרי	30	0.6	1	18
מרתף - שטחי שירות	30	0.4	0.3	3.6
חצר	317.4	0.25	1	79.35
סה"כ שטח אקווי'				339.9
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 4,278**

ניתוח עסקה מס"ד 7 - תכנית בר/2/138	
שטח מגרש (במ"ר)	522
שטח בנוי (במ"ר)	203.0
תמורה בעסקה	₪ 2,450,000
בניכוי יזמות (5%)	₪ 2,333,333
עלויות בניה (כולל מע"מ)	₪ 1,421,000
יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 912,333**

שטח בניה על פי היתר בניה - 155.62 מ"ר עיקרי עילי, 29.96 מ"ר עיקרי מרתף, מקלט - 8.51 מ"ר תת קרקעי, אחסנה - 7.3 מ"ר תת קרקעי, ש"ש עילי - 2.45 מ"ר.
חוזה חכירה - 140 מ"ר.

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם זכות	סה"כ
שטח עיקרי עפ"י היתר בניה	155.62	1	1	155.6
יתרת שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	44.38	1	0.3	13.3
יתרת שטח עיקרי עילי	20	0.9	0.3	5.4
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שטחי שירות עיליים עפ"י היתר בניה	2.45	0.5	1	1.2
יתרת שטחי שירות עיליים	15.55	0.5	0.3	2.3
מרתף - שטח עיקרי עפ"י היתר בניה	30	0.6	1	18.0
מרתף - שטחי שירות עפ"י היתר	7.31	0.4	1	2.9
מרתף - יתרת שטחי שירות	22.69	0.4	0.3	2.7
חצר	313.2	0.25	1	78.3
סה"כ שטח אקווי'				290.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'				**3,139 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי - יח"ד 1 ו- 2	295	1	295.0
שטח עיקרי - יחידה קטנה	55	1	55.0
ממ"ד	36	0.9	32.4
יתרת שטחי שירות עיליים	24	0.5	12.0
מרתפים - שטחי שירות ליח"ד 1 ו- 2	40	0.4	16.0
חצר עיקרית (עד 1,500 מ"ר)	1,090	0.25	272.5
חצר 1,500 - 2,000 מ"ר	500	0.2	100.0
יתרת חצר	500	0.15	75.0
סה"כ זכויות מאושרות			857.9
סה"כ פוטנציאל תכנוני (A+B)			235.6
סה"כ זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני			**1,093**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 3,867
התאמה לנחלות			0.85
סמיכות חזית הנחלה לתעלת ניקוז גשמים במועד הקובע			0.97
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 3,486,000**

פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי יח"ד קיימות (A)			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
תיקון 101 תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר	50	1	50
הפסד חצר שולית	-50	0.15	-7.5
סה"כ			42.5
בדחיה (שנה, שיעור היוון 6%)			**40.1**

פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית (B)			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
יתרת שטח עיקרי עילי	20	0.9	18
ממ"ד	12	0.9	11
יתרת שטחי שירות עיליים	18	0.5	9
מרתף - שטח עיקרי	30	0.6	18
מרתף - שטח שירות	30	0.4	12
הפסד חצר שולית	-140	0.15	-21
סה"כ			246.8
בדחיה (4 שנים, שיעור היוון 6%)			**195.5**

חלופה ב' - אומדן שווי מ"ר עיקרי אקווי'	
שווי מ"ר מבונה עיקרי מניתוח עסקאות מגרשי הרחבה	₪ 3,867
התאמה למגורים בנחלות	0.85
סמיכות חזית הנחלה לתעלת ניקוז גשמים במועד הקובע	0.97
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל	**₪ 3,190**

חלופה ג' - אומדן שווי מ"ר שירות אקווי'	
שווי מ"ר מבונה עיקרי מניתוח עסקאות מגרשי הרחבה	₪ 3,867
מקדם אקווי'	0.5
התאמה למגורים בנחלות	0.85
סמיכות חזית הנחלה לתעלת ניקוז גשמים במועד הקובע	0.97
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל	**₪ 1,590**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 57 בגוש 4726, הממוקם ברח' השעורה במושב בית חלקיה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1591, בחלופות הבאות:

חלופה א': 3,486,000 ₪ (שלושה מיליון, ארבע מאות שמונים ושש אלף ₪).

חלופה ב': 3,190 ₪ (שלושת אלפים מאה ותשעים ₪).

חלופה ג': 1,590 ₪ (אלף חמש מאות ותשעים ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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