תאריך עברי:	ה'/תשרי/תשפ"ז
תאריך לועזי:	16 ספטמבר 2026
מס' חוזה רמ"י:	207064922
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4049038
מספרנו (אופק):	53328

לכבוד:

מר נתנאל כהן,
צוות חוזים לדורות מרחב מרכז,
רמ"י, בדוא"ל:
netanel@land.gov.il

מר טל נייר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
tal@dassa-nayer.co.il

מר מרדכי הולנדר,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
mordeeh@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 8379, חלקה 76, רח' האלה, מושב חרב לאת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. עניינה של החלטה זו בהשגה שהוגשה ע"י שמאי המשיג מר מרדכי הולנדר (**להלן: "המשיג"**) על שומת רשות מקרקעי ישראל (**להלן: "המשיבה"**), שנערכה ביום 11/03/2026 על ידי שמאי המקרקעין מר טל נייר (להלן: **"שמאי המשיבה"**).ביום 06/07/2026 הוגשה ההשגה לאגף שומת מקרקעין.
מטעם המשיגה הוגשה שומת השגה שנערכה ביום 06/07/2026, על ידי שמאי המקרקעין מר מרדכי הולנדר (להלן: **"שמאי המשיג"**).

1.2. מטרת ההחלטה:
קביעת שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ ופיתוח, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, בחלופות הבאות:
חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות על פי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 ד'. חלקת המגורים בשטח של 2 ד'.
חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות מהוונות שנרכשו – שווי ל- 1 מ"ר בריכה.
חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות מהוונות שנרכשו – שווי ל- 1 מ"ר עיקרי.
חלופה 4: אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו – שווי ל- 1 מ"ר שירות.

1.3. בתאריך 19/08/2026 התקיים דיון בפלטפורמת היוועדות חזותית "vc" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24/08/2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/09/2026.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.4. בתאריך 28/07/2026 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הדיון הכוללת הסכם מכר לנחלה במושב חרב לאת, בגו"ח 7923/60 מיום 28/05/2021.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: אומדן שווי הפוטנציאל, בסיס נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה ושווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8379
חלקה:	76
שטח החלקה:	4,661 מ"ר
מהות הנכס:	חלקת מגורים בנחלה
מגרש:	20 עפ"י משמ/22/עח
שטח צהוב:	2,000 מ"ר
מיקום הנכס:	רחוב האלה, חרב לאת.

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 לשומת ההשגה הינו 27/04/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 07/09/2026 על ידי החתומה מטה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקת מגורים, פינתית, בשטח של 2,000 מ״ר, חלק מחלקה 76 בגוש 8379 הממוקם ברח׳ האלה, מושב חרב לאת .

6.1. הסביבה:

חרב לאת הינו יישוב חקלאי (מושב עובדים) השוכן בעמק חפר, שבמישור החוף. היישוב ממוקם מדרום לעיר חדרה, ממערב לקיבוץ גבעת חיים, מצפון למושב חיבת ציון וממזרח לפארק השרון ולכביש 4. ונכלל בתחום שיפוטה של המועצה האזורית עמק חפר.

היישוב מאופיין במרקם כפרי הכולל בעיקר נחלות חקלאיות ובנייה צמודת קרקע לצד שכונת הרחבה, מבני ציבור ושירותים קהילתיים.

רחוב האלה הינו רחוב פנימי במושב, המאופיין בבנייה כפרית צמודת קרקע ונחלות חקלאיות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תרשים סביבת הנכס





6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקת מגורים, פינתית, מגרש 20, עפ"י תוכנית משמ/22/עח, חלקה 76 בגוש 8379. חזית המגרש פונה כלפי רח' האלה ברוחב של כ – 35 מ', וחזית כלפי רח' הארז. ברוחב של כ – 63 מ', צורת המגרש אי רגולרי, דמוית מלבן עם מגרעת בחלק הדרום- מערבי.

להלן גבולות המגרש:

צפון	-	חלקה 73 הכוללת בית מגורים.
דרום	-	חזית הפונה כלפי רח' האלה.
מזרח	-	חלקה 75, הכוללת בית מגורים.
מערב	-	חזית הפונה כלפי רח' הארז.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש קיימים 2 בתי מגורים, בית מגורים בחזית הפונה כלפי רח' האלה ובית מגורים בעורף החלקה.

<u>תמונות מהנכס</u>









משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 31/08/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8379 חלקה 76, מ.א עמק חפר
שטח רשום:	4,661 מ״ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

7.2. הסכם מכר:

בהתאם לשומות הצדדים, בתאריך 20/09/2017, נמכרה הנחלה תמורת 4,000,000 ₪, בעסקת נטו.

7.3. הסכם חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה החכירה.

8. המצב תכנוני:

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

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
עח/21/200	5030	12/11/2001	תכנית שינוי מתאר מקומית
משמ/22/עח	3421	29/01/1987	תוכנית מפורטת לצרכי רישום
עח/200	2553	19/07/1979	שימושי קרקע בעמק חפר

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון:

מגרש:	20 ע"פ תב"ע משמ/22/עח
גודל מגרש מינימלי:	2-3 ד'
ייעוד:	אזור מגורים בישוב חקלאי
מס' יח"ד:	2 יח"ד + יח"ד צמודה בשטח של עד 55 מ"ר.
שטח עיקרי:	400 מ"ר. 2 יח"ד בשני מבנים נפרדים + יח"ד סמך, צמודה לאחת משתי יחידות הדיור בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר(עיקרי + שרות)
שרות:	10% משטח מגרש, עד ל – 65 מ"ר
ממ"ד:	12 מ"ר.
מס' קומות:	2 קומות, ניתן למקם מבנה עזר במרתף בשטח של עד 65 מ"ר.
בריכה:	50 מ"ר ליח' דיור.

8.3. מסמך מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים – מרחב תכנון עמק חפר ממרץ 2019:

נחלות שטח עיקרי מירבי ליח"ד אחת לא יעלה על 250 מ"ר, תוספת שטחים עיקריים לסך זכויות הבניה המותרות תותר עד ל - 50 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ - 100 מ"ר סה"כ ובקומת מרתף בלבד.

שטחי שרות: שטח שרות מרבי לא יעלה על 65 מ"ר + ממ"דים.

8.4. סיכום הפוטנציאל תכנוני:

- תוספת יח"ד בנחלה בכפוף להכנת תכנית עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

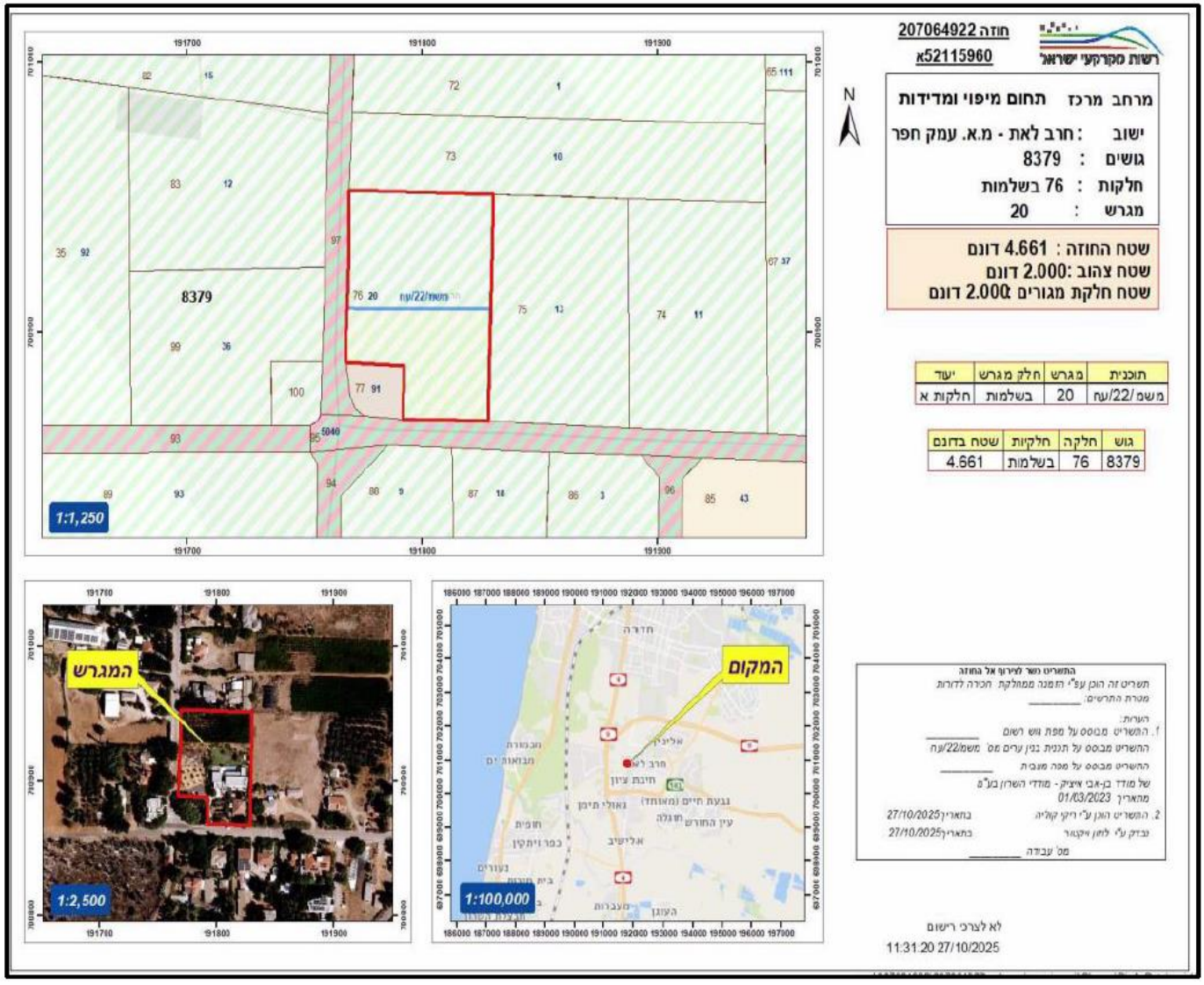
במועד הקובע טרם פורסמה תוכנית עח/19/29, לתוספת יחידת דיור שלישית בחלקות המגורים בנחלות והגדלת חלקת המגורים הקטנות לשטח של 2.5 ד'.

בתאריך 10/09/2025, פורסמה תוכנית עח/19/29, למתן תוקף ליח"ד שלישית בשטח של 180 מ"ר, שטח שרות 65 מ"ר, מרתף 50 מ"ר, בריכה 50 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- זכות להקלה בשיעור של 100 מ״ר שטח עיקרי במרתף, בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה[2].

תשריט שהוכן ע״י רמ״י מיום 27/10/2025 :



[2] כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיג
חלופה 1	₪ 6,540,000	₪ 4,438,088
חלופה 2	₪ 2,184	₪ 4,502
חלופה 3	₪ 6,240	₪ 2,251
חלופה 4	₪ 3,120	₪ 1,576

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה, לעסקאות מכר של מגרשי הרחבה עפ"י מכרזי רמ"י במושב חיבת ציון, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- 7 עסקאות מכר עפ"י מכרזי רמ"י משנים 2018–2019 במושב חיבת ציון במגרשים בשטח של 324–352 מ"ר.

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל מע"מ ופיתוח ₪ **7,300**, בבעלות.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי שווי לניתוח נתוני ההשוואה – עיקרי 180 מ"ר, מקדם 1, מרתף 50 מ"ר בהקלה מקדם 0.4, בריכה 35 מ"ר מקדם 0.35, מחסן 6 מ"ר מקדם 0.5, חניה 29 מ"ר, מקדם 0.35, ממ"ד מקדם 1, חצר מקדם 0.25, תכסית בניה 40%.
- נתונים לחילוץ שווי הקרקע - התאמה לבעלות בשיעור של 3%, התאמה לזמן – 1-6%.
- פוטנציאל – תוספת יח"ד בשטח של 220 מ"ר עיקרי, 12.5 ממ"ד מקדם 1, 30 מ"ר מחסן מקדם 0.5, 35 מ"ר חניה מקדם 0.35, בריכה 50 מ"ר, 237.5 מ"ר הפסד חצר מקדם 0.2, מקדם דחיה לאישור תוכנית 3 שנים בשיעור היוון 5%, מקדם 0.86.
- מקדם התאמה סמיכות למבני ציבור – 0.95.
- התאמה להיקף עסקה בנחלה – 0.9 .

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה מס' 1			
אומדן שווי זכויות לחלקת מגורים בשטח של עד 2.5 ד'			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד	345	1	345
יחידת סמך	55	1	55
ממ"דים	25	1	25
חניה	35	0.35	12.25
ייתרת שרות עילי	30	0.5	15
מרתף עיקרי בהקלה	100	0.4	40
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 1,500	960	0.25	240
ייתרת חצר	500	0.2	100
סה"כ מ"ר מבונה			849.75
פוטנציאל תוספת יחידת דיור שלישית			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד	220	1	220
ממ"די	12.5	1	12.5
מחסן	30	0.5	15
חניה	35	0.35	12.25
בריכה	50	0.35	17.5
הפסד חצר	237.5	0.2	-47.5
סה"כ מ"ר מבונה			229.75
מקדם דחיה ל- 3 שנים בריבית 5%			0.86
סה"כ מ"ר מבונה			198.5
סה"כ שטח אקויולנטי בנחלה תב"ע+פוטנציאל			**1,048**
שווי מ"ר מבונה מתואם בנחלה			₪ 7,300
התאמה להיקף עסקה			0.9
הפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור			0.95
סה"כ שווי חלקת מגורים בנחלה במעוגל			₪ **6,540,000**
חלופה מס' 2, שווי מ"ר מבונה בריכה בנחלה			
שווי מ"ר מבונה בנחלה			₪ 6,242
מקדם אקויולטי לבריכה			0.35
סה"כ שווי מ"ר מבונה בריכה בנחלה			₪ **2,185**
חלופה מס' 3, שווי מ"ר מבונה עיקרי בנחלה			
סה"כ שווי חלקת מגורים בנחלה במעוגל			₪ 6,540,000
סה"כ מ"ר מבונה בנחלה			1,048
שווי מ"ר מבונה עיקרי במעוגל			₪ **6,240**
חלופה מס' 4, שווי מ"ר מבונה שרות בנחלה			
שווי מ"ר מבונה בנחלה			₪ 6,240
מקדם אקויולנטי			0.5
שווי מ"ר מבונה שרות בנחלה כולל מע"מ ופיתוח			₪ **3,120**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על **גישת ההשוואה הישירה** לעסקאות מכר בהתאם למכרזי רמ"י למגרשי הרחבה במושב חרב לאת ובמושב חיבת ציון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב:

- 3 עסקאות מכר עפ"י מכרז בחרב לאת משנת 2015–2016, מגרשים בשטח של 501 מ"ר. שווי מ"ר מבונה ממוצע 6,515 ₪.
- 7 עסקאות מכר עפ"י מכרזי רמ"י משנת 2018–2019 במושב חיבת ציון במגרשים בשטח של 324–352 מ"ר. שווי מ"ר מבונה 6,977 ₪

משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל מע"מ ופיתוח **6,560** ₪, בבעלות.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מקדמי שווי וזכויות בניה למגרשים בחרב לאת - עיקרי 220 מ"ר, מקדם 1, ממ"ד 12.5 מ"ר מקדם 1, שרות 37.5 מ"ר מקדם 0.5, תכסית 190 מ"ר, חצר 311 מ"ר מקדם 0.25.
- מקדמי שווי וזכויות בניה למגרשים בחיבת ציון - עיקרי 180 מ"ר, מקדם 1, ממ"ד 12.5 מ"ר מקדם 1, מחסן 6 מ"ר מקדם 0.5, חניה 29 מ"ר מקדם 0.35, מרתף 50 מ"ר מקדם 0.4, תכסית 40%, חצר מקדם 0.25. בריכת שחיה מגולמת במגרשי ההשוואה ובנכס נשוא השומה.
- התאמת זמן, 3% לשנה, התאמה לבעלות 0.97.
- מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה – 0.85.
- מקדם הפחתה בגין סמיכות הנכס לעמוד חשמל הכולל שנאי חשמל – 0.85.
- מקדם הפחתה בגין סמיכות לשטח בייעוד מבני ציבור – 0.95, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיב.
- מקדם דחייה בגין הפוטנציאל התכנוני – דחייה של 5.5 שנים בשיעור היוון 6%.

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיב:</u>

- **שווי מ"ר מבונה -** 7,300 ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, ודרך ניתוח עסקאות ההשוואה, אינם מקובלים, יש להכיל את הפוטנציאל התכנוני ודחיה בנתוני ההשוואה. בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית לילך אמבון, ביחס לנחלה במושב חרב לאת למועד קובע 06/2020, נקבע שווי 6,966 ₪ למ"ר מבונה למגרשי הרחבה בחרב לאת.
- **מקדם התאם ממגרשי הרחבה לנחלות** – מקדם התאמה 0.8- 0.85 ממגרשי ההרחבה בהתאם להחלטות קודמות של שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה.
- **מקדם חצר שולית** – בשומת המשיב נקבע מקדם 0.2. שבשומות אחרות של המשיב ובהחלטות בהשגה ראשונה הובא בחשבון מקדם חצר שולית של 0.15 .
- **מקדם הפחתה בגין סמיכות לשנאי חשמל** – שמאי המשיב לא התייחס להמצאות עמוד

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חשמל מאסיבי הכולל שנאי בסמיכות לחזית חלקת המגורים הנ"ל המהווה מטרד בטיחותי ומטרד ויזואלי, על פי מחקר דלפי לשנת 2020 יש להביא מקדם הפחתה של 0.85.

- **סמיכות לשטח ביעוד מבני ציבור** - חלקת המגורים שבנדון ממוקמת בסמיכות לחלקה ביעוד ציבורי, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 בהתאם לשומת המשיב.
- **פוטנציאל** - בשומת המשיב הובא בחשבון דחיה לאישור התב"ע כ- 3 שנים. במרחב תכנון עמק חפר משך הזמן הממוצע מרגע קליטת התכנית ועד לאישורה עומד על כ- 5 שנים, יש להביא בחשבון דחיה של 5.5 שנים בשיעור היוון של 6%.

9.3.4. <u>תחשיב השומה</u>:

אומדן שווי זכויות לחלקת מגורים בשטח של עד 2.5 ד'			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי י	400	1	400
ממ"דים	25	0.9	22.5
חניה	35	0.35	12.25
ייתרת שרות עילי	30	0.5	15
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 1,500	960	0.25	240
מעבר ליח"ד עורפית	100	0.1	10
ייתרת חצר	400	0.15	60
סה"כ מ"ר מבונה			777.25
פוטנציאל תוספת יחידת דיור שלישית			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
מרתף עיקרי	50	0.5	25
חניה	35	0.35	12.25
ייתרת שטח שרות	15	0.5	7.5
חצר	265	0.25	66.25
הפסד חצר	350	0.15	-52.5
סה"כ מ"ר מבונה			249.75
מקדם דחיה ל-5.5 שנים בריבית 6%			0.726
מקדם עורפיות			0.95
סה"כ מ"ר מבונה			172.2
תוספת שטח ליחידות קימות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
חניה	35	0.35	12.25
יתרת שרות	15	0.5	7.5
מרתף עיקרי	100	0.4	40
קיזוז חצר	-50	0.15	-7.5
סה"כ מ"ר מבונה			52.25
מקדם דחיה ל-5.5 שנים בריבית 6%			0.726
היטל השבחה			1
סה"כ מ"ר מבונה			37.9
סה"כ שטח אקויולנטי בנחלה תב"ע+פוטנציאל			**987**
שווי מ"ר מבונה בנחלה			₪ 6,560
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סמיכות לשנאי חשמל			0.85
סמיכות לשטח למבנה ציבור			0.95
סה"כ שווי חלקת מגורים			**₪ 4,445,790**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה מס' 2, שווי מ"ר מבונה בריכה בנחלה	
שווי מ"ר מבונה בנחלה	₪ 4,503
מקדם אקויולטי לבריכה	0.35
סה"כ שווי מ"ר מבונה בריכה בנחלה	₪ **1,576**
חלופה מס' 3, שווי מ"ר מבונה עיקרי בנחלה	
שווי מ"ר מבונה עיקרי במעוגל	₪ **4,503**
חלופה מס' 4, שווי מ"ר מבונה שרות בנחלה	
שווי מ"ר מבונה בנחלה	₪ 4,503
מקדם אקויולנטי	0.5
שווי מ"ר מבונה שרות בנחלה כולל מע"מ ופיתוח	₪ **2,251**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 19/08/2026 באמצעות פלטפורמת "vc", ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **שווי מ"ר מבונה ונתוני ההשוואה -** שווי של 7,300 ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומת רמ"י גבוה, בשומת ההשגה הוצגו נתונים מהכרעות הסמוכות למועד הקובע, ובפרט הכרעת השמאית לילך אמבון למועד קובע 6/2020 בה נקבע בחרב לאת שווי של 6,966 ₪ למ"ר מבונה.
- **פוטנציאל במגרשי ההרחבה** - יש להביא בחשבון גם את הפוטנציאל הגלום במגרשי ההרחבה המשמשים כנתוני השוואה, הובאה בשומה תוספת פוטנציאל של 50 מ"ר עיקריים במרתף, בדחייה של שנה וחצי בה התקבל שווי של 6,560 ₪ למ"ר מבונה.
- **מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה** - קיימות הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות בהן נעשה שימוש במקדם 0.85 וכן 0.8.
- **חצר שולית** - בשומת רמ"י הובא בחשבון מקדם 0.2 לחצר שולית. בחלק מהכרעות בהשגה ראשונה ובשומות מכריעות נעשה שימוש במקדם 0.15 .
- **עמוד חשמל -** בחזית הנחלה, בסמיכות למבנה המגורים, קיים עמוד חשמל עם שנאי משמעותי, אשר לא קיבל התייחסות בשומת רמ"י, בהתאם למחקר דלפי משנת 2020, בגין שנאי בסמיכות לבית מגורים הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85. מדובר במפגע ויזואלי וכן במפגע הנובע מקרינה.
- **סמיכות למבני ציבור** - על הצד הזהיר ובדומה לשומת רמ"י, הובא בחשבון מקדם 0.95.
- **פוטנציאל תכנוני** - בשומת רמ"י הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%, בסקירה שנערכה במרחב התכנון עמק חפר נמצא כי משך הזמן הממוצע לאישור תוכנית הוא כ-5.5 שנים, בשיעור היוון של 6%.
- **עסקת מכר לנחלה -** לאחר הגשת ההשגה התקבלה עסקת מכר לנחלה, הסמוכה יחסית למועד הקובע, מחודש מאי 2021, שבה ניתן להפריד את השטח החקלאי. יש לתת לעסקה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משקל גבוה יותר ביחס לנתוני ההשוואה ממגרשי ההרחבה, ולכל הפחות 60%, בהיותה נתון השוואה לנחלה.

בתאריך 26/07/2026, העביר המשיג לצדדים, הסכם מכר מיום 28/05/2021.

- **תוספת 50 מ"ר** - קיומה של תב"ע המאפשרת מרתפים אינו שולל אפשרות לקבלת הקלה לתוספת 50 מ"ר. ניתן לבצע מרתף בקונטור קומת הקרקע בשטח הגדול מ־50 מ"ר, ולכן אין סתירה בין הזכויות. לעניין תוספת הזכויות, השוק אינו מגלם תשלום דמי היתר בגין תוספת זכויות בנייה.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **שווי מ"ר מבונה ונתוני ההשוואה -** אין מקום להביא בחשבון נתונים משנים 2015–2016, בשל ריחוקם מהמועד הקובע.
- **תוספת 50 מ"ר במגרשי ההרחבה -**במכרז בחיבת ציון קיימים כבר 50 מ"ר, ולכן אין מקום להוסיף פוטנציאל נוסף של 50 מ"ר. ככל שהזכויות הנוספות מובאות בחשבון, אם מביאים בחשבון מקדם היוון של 0.3 והיטל השבחה, השפעת הזכויות זניחה.
- **הכרעות בחיבת ציון -** בשתי הכרעות בחיבת ציון הסמוכות למועד הקובע נקבעו ערכים של 7,665 ₪ למ"ר בינואר 2021 ושל 7,852 ₪ למ"ר ביוני 2021, ערכים התומכים ברמת השווי שנקבעה בשומת רמ"י.
- **נתוני השוואה -** במקרה הנדון נתוני ההשוואה הם ממגרשי הרחבה שאינם מהווים שכונת הרחבה, אלא מגרשים המפוזרים לאורך המושב ובסביבה חקלאית. בנוסף, במועד המכרז והעסקאות המגרשים היו פחות זמינים. בהתאם למאפיינים אלה, מקדם 0.9 נמצא מתאים.
- **חצר שולית -** מקדם החצר השולית נקבע בהתאם לכל מושב ולכל תחשיב לגופו, בהכרעות קודמות לרבות אחיטוב משמרת וכפר אביב, הובא בחשבון מקדם 0.2.
- **עמוד חשמל -** עמוד החשמל והשנאי אינם ממוקמים בסמיכות לחלקת המגורים אלא בסמיכות לחלקה בייעוד ציבורי. לפיכך, מקדם 0.85 במקרה הנדון מהווה הפחתה גבוהה מדי.
- **הפוטנציאל התכנוני -** במועד הקובע תוכנית המתאר טרם הוגשה ולכן אין מקום להתבסס על תוכנית או על מועד אישורה בדיעבד. הכרעת השמאית לילך אמבון נערכה באפריל 2021, בסמיכות למועד הקובע, ולכן אופן חישוב הפוטנציאל בשומת רמ"י תואם את אופן החישוב באותה הכרעה.
- **עסקת הנחלה -** עסקת הנחלה שהוצגה טרם נבחנה ולא הוצג מלוא הנתון במהלך הצגת הטענות. לאחר העברת העסקה ניתן יהיה לבחון אותה ולהתייחס אליה.
- **בחינת הסבירות -** בהכרעה קודמת במושב נקבע שווי של 7.47 מיליון ₪ לחלקת מגורים בשטח של 2.5 ד', בהתאמה לחלקת מגורים של 2.5 ד' ובנטרול הסמיכות למבני ציבור מתקבל שווי של כ־7.5 מיליון ₪, בהכרעה נוספת בחיבת ציון, מינואר 2021, נקבע שווי של

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כ־7.3 מיליון ₪ לחלקת מגורים בשטח של 2.5 ד'. בנטרול הסמיכות למבני ציבור מתקבל שווי בגבולות 7.7 מיליון ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע, לצורך גביית דמי רכישה 33% חוזים לדורות.

שומות הצדדים מבוססות על גישת ההשוואה וחילוץ ייתרה לקרקע. מקובלת עלי גישת השומה של הצדדים לקביעת שווי הקרקע למגורים ע"י שימוש בגישת ההשוואה למגרשי מגורים במושב "חיבת ציון" ו"חרב לאת".

המשיב הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר בהתאם לתוצאות מכרזי רמ"י משנת 2018, 2019, למגרשי מגורים במושב חיבת ציון.

המשיג הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר בהתאם למכרזי רמ"י מהשנים 2015, 2016 במושב חרב לאת ומכרזי רמ"י מהשנים 2018, 2019 למגרשי הרחבה, במושב חיבת ציון. כמו כן הציג לאחר הדיון הסכם מכר לנחלה מיום 28/05/2021.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים כפי שיפורט בהמשך.

יתר מחלוקות השומה יידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[3] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

כאמור לעיל, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

המשיב, כאמור לעיל, הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר בהתאם לתוצאות מכרזי רמ"י משנת 2018, 2019, למגרשי מגורים במושב חיבת ציון.

המשיג הציג נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר בהתאם למכרזי רמ"י מהשנים 2015, 2016 במושב חרב לאת ומכרזי רמ"י מהשנים 2018, 2019 למגרשי הרחבה, במושב חיבת ציון. כמו כן הציג לאחר הדיון הסכם מכר לנחלה מיום 28/05/2021.

בתחשיבינו הובא בחשבון עסקאות מכר בהתאם למכרזי רמ"י מהשנים 2018, 2019 במושב

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חיבת ציון הכוללים מגרשי בניה בשטח של 350 מ״ר, כמו כן הובאו בחשבון 3 עסקאות מכר בשוק החופשי למגרש בניה מבונה ושני מגרשי בניה ריקים שנמכרו בשנים 2019-2021, כפי שיפורט בהמשך.

זכויות הבניה למגרש בשטח של כ – 350 מ״ר, כמפורט: שטח עיקרי 180 מ״ר, ממ״ד 12.5 מ״ר, חניה 30 מ״ר, מרתף 50 מ״ר, בריכה 30 מ״ר, תכסית בניה 35%.

כמו כן, הבאנו בחשבון עסקת מכר לנחלה מיום 28/05/2021, תמורת 7,000,000 ₪.

שווי הקרקע לחלופה מס׳ 1, שווי חלקת המגורים בשטח של 2,000 מ״ר + פוטנציאל נקבע עפ״י ממוצע בין קביעת שווי הנחלה בהתבסס על ניתוח זכויות בניה ושווי עפ״י עסקת מכר לנחלה, כמפורט בהמשך.

10.2.3. **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>**

מטרת השומה הינה קביעת שווי חלקת המגורים בנחלה לצורך רכישת בעלות בקרקע.

בהתאם למטרת השומה, יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה מעבר לתב״ע בנכס הנדון כמפורט:

<u>הפוטנציאל ליח״ד השלישית</u>, אין מחלוקת בין הצדדים לתוספת יח״ד שלישית בסמכות וועדה מחוזית.

אני מקבלת את טענת המשיב לדחייה של 3 שנים.

בהכרעתנו קבענו שיעור היוון 5%, שיעור ההיוון מגלם רמת סיכון ודחיה נמוכה לאישור התוכנית, בהתאם למדיניות המועצה האזורית עמק חפר ואישור פיצול מגרשים במושבים במועצה עמק חפר.

<u>זכויות בניה ליח״ד שלישית</u> – לטענת המשיב יש לקבוע זכויות בניה כפי שהיה מקובל במגרשי הרחבה של המושב עפ״י תוכנית עח/1/10/29. לטענת המשיג יש לקבוע זכויות בניה עפ״י תוכנית המתאר של מושב חרב לאת 409-0774174.

הכרעה - אני מקבלת את טענת המשיג. ובנוסף, הובא בחשבון תוספת בריכת שחיה בשטח 30 מ״ר.

<u>הרחבת זכויות למרתף</u> - מעיון במסמך מדיניות המועצה ״עמק חפר״, להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים – מרחב תכנון עמק חפר ממרץ 2019, עולה כי בנחלות תותר תוספת שטחים עיקריים לסך זכויות הבניה המותרות עד ל - 50 מ״ר לכל יח״ד ולא יותר מ – 100 סה״כ ובקומת מרתף בלבד.

בהתאם נקבע שטח מרתף 100 מ״ר במקדם 0.95 המהווה דחיה לשנה עד לאישור תוכנית בשיעור היוון של 5% המבטא רמת סיכון מינימלית ודחיה עד לאישור התוכנית בהתאם למדיניות הוועדה.

10.2.4. **<u>זכויות בניה למגרשי ההשוואה:</u>**

זכויות הבניה בניתוח נתוני ההשוואה ולהערכת שווי מ״ר מבונה הינם עפ״י תוכנית עח/8/143.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. **<u>מקדמי שווי והתאמה:</u>**

<u>מקדמי שווי</u> - בתחשיבינו נקבעו מקדמי שווי זהים בניתוח נתוני ההשוואה ובתחשיב השומה.

<u>שיעור ריבית למקדם דחיה</u> – ריבית בשיעור 5%, התואמת לריבית נמוכה במשק במועד הקובע.

<u>יזמות</u> –בהתאם לקווים המנחים, פרק יח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" ממועד ינואר 2020 סעיף 3.3.1, הובא בחשבון כי שיעור היזמות 8%-0, בהתאם לגיל המבנה.

<u>עלויות בניה</u> – בהתאם למחירון "דקל", בהתאמה לצמודי קרקע, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35% ובתוספת מע"מ בשיעור של 17%, בהתאמה לשנת הבניה.

<u>סמיכות למבנה ציבור ועמוד חשמל בחזית הנחלה</u> – מקדם הפחתה בשיעור 5% המבטא, סמיכות למבנה ציבור ועמוד חשמל הממוקם בסמוך ומחוץ לגבולות הנחלה.

<u>שווי דונם חקלאי</u> – תרומת שטח חקלאי א' לפי 25,000 ₪ / לדונם, חקלאי ב' לפי 6,000 ₪ /לדונם. בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 10/12/2024 בגו"ח 8279/18 רח' דרך הבארות, מושב משמרת.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

נתוני השוואה עסקאות מכר														
מס"ד	תאריך	גו"ח	תמורה	מיקום	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	בניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה	שטח אקו'	התאמה למיקום	התאמת זמן	שווי מ"ר מבונה
1	06/09/2021	8383/13	₪ 4,000,000	חיבת ציון	350	248	2014	₪ 3,773,585	₪ 2,189,311	283	1	0.93	₪ 7,213
2	18/05/2021	7924/109	₪ 2,246,563	חיבת ציון	350	מגרש ריק			₪ 2,246,563	283	1	0.95	₪ 7,522
3	10/04/2019	7924/103	₪ 2,000,000	חיבת ציון	350	מגרש ריק			₪ 2,000,000	283	1	1.05	₪ 7,441
											ממוצע		₪ 7,392
											בהתאמה לבעלות		**₪ 7,621**

מכרזי רמ"י בחיבת ציון משנת 2018, 2019											
מס"ד	מס' מכרז	גו"ח	תאריך החלטו	מס' מגרש	שטח במ"ר	יוצאות פיתו	סכום זכיה ללא מע"מ	מגרש כולל מע"מ	התאמה לזמן	שווי מתואם	שווי מ"ר מבונה
1	מר/463/2018	8380/26	17/03/2019	303	350	₪ 165,962	₪ 1,701,313	₪ 2,156,498	1.06	₪ 2,276,730	₪ 8,049
2	מר/463/2018	8381/2	17/03/2019	352	350	₪ 165,962	₪ 1,503,217	₪ 1,924,726	1.06	₪ 2,032,036	₪ 7,184
3	מר/377/2017	8379/16	18/03/2018	326	350	₪ 162,148	₪ 1,588,888	₪ 2,021,147	1.11	₪ 2,234,613	₪ 7,900
4	מר/377/2017	8383/7	18/03/2018	333	350	₪ 162,148	₪ 1,418,555	₪ 1,821,857	1.11	₪ 2,014,275	₪ 7,121
5	מר/377/2017	8383/7	18/03/2018	334	350	₪ 162,148	₪ 1,412,118	₪ 1,814,326	1.11	₪ 2,005,949	₪ 7,091
6	מר/377/2017	7924/5	18/03/2018	367	324	₪ 162,148	₪ 1,288,221	₪ 1,669,367	1.11	₪ 1,845,679	₪ 6,624
7	מר/377/2017	7924/35	18/03/2018	369	349	₪ 162,148	₪ 1,431,333	₪ 1,836,808	1.11	₪ 2,030,805	₪ 7,179
				ממוצע	**346.14**		**ממוצע**	**₪ 1,892,104**		**מומצע**	₪ 7,307
										התאמה לבעלות	0.97
										שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,533**

זכויות הבניה עפ"י תוכנית עח/8/143		תכסית בניה	122.5
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	180	1	180
שרות	5	0.5	2.5
ממ"ד	12.5	1	12.5
חניה	30	0.35	10.5
מרתף	50	0.5	25
בריכה	30	0.35	10.5
חצר	167.5	0.25	41.875
סה"כ מ"ר מבונה			283

שווי מ"ר מבונה ממוצע			
תאור	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ**
מכרזי רמ"י	₪ 7,533	0.5	₪ 3,766.31
נתוני השוואה	₪ 7,621	0.5	₪ 3,810.26
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בבעלות			**₪ 7,577**
מקדם התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה ולגודל עסקה			0.95
מקדם הפחתה בגין הכרח מכירת חקלאי+מגורים			0.97
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			0.97
מקדם הפחתה בגין סמיכות למבנה ציבור ולעמוד חשמל			0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם ממגרשי הרחבה למגורים בנחלה			**₪ 6,434**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקת השוואה לנחלה מהוונות במושב חרב לאת בהתאם להסכם מכר:								
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח חלקת	שטח בנוי (מ"ר)	שטח חלקה א'	שטח חלקה ב'	שנת בניה	תמורה
1	28/05/2021	7923/60	2.50	108	8	14	וותיק	₪ 7,000,000
	₪ 25,000		5%					
מס"ד	תרומת שטח חקלאי	תרומת מחוברים	התאמה לזמן 5%	התאמת מיקום	ערך מתואם	בניכוי שטח חקלאי ומחוברים	התאמה לבעלות	שווי הקרקע בבעלות
1	₪ 215,600	₪ 258,722	0.95	0.95	₪ 6,289,260	₪ 5,814,938	0.97	₪ 5,994,782
						סה"כ זכויות בניה שנרכשו		1,006
						שווי מ"ר מבונה		**₪ 5,961**

שווי מ"ר מבונה ממוצע למגרשי הרחבה ושווי עפ"י עסקה בנחלה			
תאור	**שווי מ"ר מבונה**	**משקל**	**סה"כ**
ממוצע הרחבות	₪ 6,434	0.6	₪ 3,860
עסקה בנחלה	₪ 5,961	0.4	₪ 2,384
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בבעלות			**₪ 6,245**

10.3.2. **<u>סיכום ערכי הבסיס:</u>**

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח:**

6,245 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.תחשיבי השומה:

אומדן שווי זכויות לחלקת מגורים בשטח של עד 2.5 ד'			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד	345	1	345
יחידת סמך	55	1	55
ממ"דים	25	1	25
חניה	35	0.35	12.25
ייתרת שרות עילי	30	0.5	15
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1,500	910	0.25	227.5
ייתרת חצר	500	0.2	100
סה"כ מ"ר מבונה			815
תוספת מ"ר מבונה לפוטנציאל יח"ד שלישית			**189**
תוספת פוטנציאל לשטח במרתף			**48**
סה"כ מ"ר מבונה כולל פוטנציאל			**1,051**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,245
סה"כ שווי חלקת מגורים 2 ד'+ פוטנציאל במעוגל			**₪ 6,563,000**

פוטנציאל תוספת יחידת דיור שלישית			
שטח מגרש	350	תכסית מגרש	0.35
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד	180	1	180
ממ"ד	12.5	1	12.5
מרתף עיקרי	50	0.5	25
חניה	35	0.35	12.25
ייתרת שטח שרות	15	0.5	7.5
בריכה	30	0.35	10.5
חצר	162.5	0.25	40.6
הפסד חצר	-350	0.2	-70
סה"כ מ"ר מבונה			218
מקדם דחיה ל-3 שנים בריבית 5%			0.86
סה"כ מ"ר מבונה			**188.6**

תוספת שטח בהתאם להחלטת וועדה מקומית מרץ 2019			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בהקלה במרתף	100	0.5	50
סה"כ שטח אקוו'			50
מקדם דחיה ל-שנה	5%	**1**	0.95
סה"כ שווי פוטנציאל לתוספת שטח במרתף			**48**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה מס׳ 2: אומדן שווי מ״ר בריכה			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	1	0.35	0.35
סה״כ שטח אקוי׳			0.35
שווי מ״ר מבונה			**6,245** ₪
שווי מ״ר מבונה בריכה			**2,186** ₪
חלופה מס׳ 3: אומדן שווי מ״ר עיקרי			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	1	1	1
סה״כ שטח אקוי׳			1
שווי מ״ר מבונה			6,245 ₪
שווי מ״ר מבונה שרות			**6,245** ₪
חלופה מס׳ 4: אומדן שווי מ״ר שרות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	1	0.5	0.5
סה״כ שטח אקוי׳			0.5
שווי מ״ר מבונה			6,245 ₪
שווי מ״ר מבונה שרות			**3,122** ₪

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע לחלקת המגורים בנחלה נשוא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיב. ברם, מכיוון שהשווי המתקבל במסגרת הכרעה זו אינו עולה על 10% מהשווי כפי שנקבע בשומת המשיב, בהתאם לנוהל מקצועי 3 של האגף (סעיף 12), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת שמאי המשיב ולדחות את ההשגה.

12.<u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות בעלות מלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 8379 חלקה 76 ממוקם ברח' האלה כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, כמפורט:

חלופה 1 : 6,540,000 ₪ (שישה מיליון וחמש מאות וארבעים אלף ₪).

חלופה 2 : 2,184 ₪ (אלפיים מאה שמונים וארבעה ₪).

חלופה 3 : 6,240 ₪ (ששת אלפים מאתיים וארבעים ₪).

חלופה 4 : 3,120 ₪ (שלושת אלפים מאה ועשרים ₪).

הערך הנקוב כולל 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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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