תאריך עברי:	כ"ח/תשרי/תשפ"ו
תאריך לועזי:	20/10/2025
מס' תיק רמ"י:	207022885
מספרינו (אופק):	51539

לכבוד:

גב' שירן מרציאנו,	מר טל נייר ושי מימון,	מר מני מנשה,
צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל:	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל:	שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל:
shiranm@land.gov.il	mazal@dassa-nayer.co.il	office@mmbl.co.il

<u>הנדון: בקשה לתיקון טעות - גוש 8325 חלקה 14 (בחלק), רחוב הנרקיסים/ דרך הים בחבצלת השרון</u>

1.1. בתאריך 15/10/2025 התקבלה משמאי המשיג בקשה לתיקון טעות בהכרעה בהתאם לסעיף 21.5 לנוהל.

1.2. להלן התייחסותי לטענות שמאי המשיג:

1.2.1. מועד קובע - תוקנה טעות הסופר למועד הקובע 30/06/2024.

1.2.2. התאמה לפרטיות שאינה לצורך - תוקנה טעות הסופר בחלופה 2 מקדם התאמה לפרטיות 1.

1.2.3. ממוצע נתוני ההשוואה - אין מקום לתיקון, שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות 3% הינו 13,860 ₪.

1.2.4. טעות במקדם שטח חצר ביח"ד הפוטנציאל - אין מקום לתיקון.

1.3. מצ"ב הכרעה מתוקנת.

בברכה,

אטל ריינס
שמאית מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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

תאריך עברי:	ג'/תשרי/תשפ"ו
תאריך לועזי:	25/09/2025
מס' תיק רמ"י:	207022885
מספרינו (אופק):	51539
לקביעת שכ"ט:	6.15 יח' שומה

לכבוד:

גב' שירן מרציאנו, צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל: shiranm@land.gov.il	מר טל נייר ושי מימון, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל: mazal@dassa-nayer.co.il	מר מני מנשה, שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל: office@mmbl.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 8325 חלקה 14 (בחלק), רחוב הנרקיסים/ דרך הים בחבצלת השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.4. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 03/02/2025 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרש בגודל 1.195 דונם ליח"ד אחת בגודל של 220 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שירות + 12.5 מ"ר ממ"ד.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בגודל 1.195 דונם בהתאם למלוא זכויות התב"ע + פוטנציאל.

1.5. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין דסה נייר ושי מימון מיום 30/06/2024 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מני מנשה ליבוביץ מיום 23/01/2025 – **להלן: "המשיג".**

1.6. בתאריך 23/03/2025 התקיים דיון במערכת "Teams" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24/03/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.7. בתאריך 24/03/2025 התקבלה תגובת שמאי המשיבה א לפרוטוקול.

1.8. בתאריך 24/03/2025 התקבלה תגובת שמאי המשיג לפרוטוקול.

1.9. הצדדים חלוקים בנושא עסקאות השוואה, ערכי השווי והפוטנציאל התכנוני.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8325
חלקה:	14 (חלק)
גוש:	8327
שטח נשוא השומה:	1,195 מ״ר (ע״פ תשריט רמ״י)
כתובת עירונית:	רח׳ הנרקיסים/דרך הים בחבצלת השרון
מהות הנכס:	קרקע למגורים צ״ק

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו 30/06/2024 כבשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 04/09/2025 על ידי נעם מגד מתמחה במשרדנו וביום 16/09/2025 על ידי החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש ביעוד למגורים המהווה חלק מחלקה 14, בגוש 8325 בשטח של 1,195 מ״ר, הממוקם ברחוב הנרקיסים/דרך הים במושב חבצלת השרון.

6.1 הסביבה:

חבצלת השרון הינו מושב בתחומי מועצה אזורית ״עמק חפר״, ממוקם ממערב לכביש מס׳ 2, בקטע הסמוך למחלף חבצלת השרון. המושב נמוקם צפונית לעיר נתניה ובסמוך ליישובים צוקי ים ושושנת העמקים.

מושב חבצלת השרון נהנה מרמת ביקוש טובה, בשל קרבתו לים, מאופיין בבניה ותיקה לצד בניה חדישה של בתי מגורים בנחלות, משקי עזר ומגרשי מגורים.

רחוב הנרקיסים, מתפצל מרחוב דרך הים. בסמוך למיקום הנכס, הדרך הינה ללא מוצא וכוללת מתחם של בתי מגורים וותיקים שהוסבו למשרדים לצד רחבת חניה לכלי רכב. מעבר לחלקות במגורים ממוקם מתחם תחנת דלק של מחלף חבצלת השרון.

הפיתוח הסביבתי חלקי, כולל מדרכות ותאורת רחוב חלקיות, אופייני למושבים.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תאור הנכס:

נשוא השומה מהווה מגרש למגורים, צורתו רגולרית מלבנית ושטחו עפ"י מפת המדידה 1,195 מ"ר.

למגרש שתי חזיתות : חזית צפונית לרחוב הנרקיסים וחזית דרומית לרחוב דרך הים. בפועל הכניסה מתבצעת דרך רחוב הנרקיסים. להלן גבולותיו:

צפון - פונה בחזית צפונית לרח' הנרקיסים ומעברו חלקות מגורים הכוללים בתי מגורים.

מזרח - גובל בחלקת מגורים הכוללת בתי מגורים, המשמשים למשרדים וחניית כלי רכב ומעברם מתחם תחנת דלק סונול חבצלת השרון.

מערב - גובל בחלקה הכוללת בית מגורים.

דרום - עורף החלקה גובל בדרך הים, בקטע בו הכביש צר למעבר ללא מדרכות.

נכון למועד הביקור על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי הכולל גג רעפים משופע. בחזית הצפונית בנוי מבנה עשוי פח המשמש לאחסנה וחוות סוסים הפיתוח הסביבתי בחזית הנכס חלקי.

תמונות הנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שנשלח אלינו ע"י רמ"י והופק מהאינטרנט ביום 26/01/2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	8325
חלקה (בחלק):	14
שטח רשום:	2,117 מ"ר
בעלי זכויות:	קק"ל - בשלמות
הערות:	ישנו צו הריסה מטעם בית משפט השלום נתניה מיום 05/06/2013

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה (בניה נצוכה) מהוון שנחתם ביום 11/12/2018 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין מר עידו כהן ("החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

גוש:	8325
חלקה:	14 (בחלק)
שטח:	1,195 מ"ר בערך
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ-27/11/2018 ועד 26/11/2067.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	1 יח"ד, שטח עיקרי 220 מ"ר, שטח שירות 77 מ"ר (שירות 65 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר)

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

תכנית	י.פ	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
עח/200	2553	19/07/1979	תכנית מתאר מרחבית עמק חפר

8.2. סיכום זכויות הבניה:

יעוד	-	אזור חקלאי מיוחד מושב
שימושים	-	מגורים ושטחי שירות למגורים.
מס' יח"ד	-	מותרת הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

שטח עיקרי - 220 מ״ר

שטח שירות - לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ״ר+ממ״דים

קווי בניין - קידמי-5 מ׳, צידי-4 מ׳, אחורי-7 מ׳.

8.3. פוטנציאל תכנוני:

מבדיקה שנערכה באתר הוועדה המקומית לתכנון עמק חפר נמצאו 2 תוכניות נקודתיות במושב חבצלת השרון לתוספת יח״ד דיור:

- תכנית מס׳ עח/8/134, משפחת פז, אושרה ביום 20/09/2010, בין מטרות התכנית פיצול מגרש מגורים, שינוי ייעוד למשק עזר ומגרש מגורים:

יעוד	מס׳ תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ״ר)	שטחי בניה מ״ר/אחוזים					מספר יח״ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-דרומי	צידי-צפוני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	001	350	160	50 מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד	-	על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	210 + 12 ממ״ד	1	9 מ׳ לגג רעפים ו-7.5 לגג שטוח	2	1	3	0	3	3
												לחניה מקורה ושירות קו בנין 0 בהסכמת השכן			
משק עזר	002	1749	220	65 מ״ר + 12 ממ״ד	-	על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	285 + 12 ממ״ד	1	9 מ׳ לגג רעפים ו-7.5 לגג שטוח	2	1	5	4	4	6
												1.5מ׳ לחניה מקורה	לשירות 4מ׳ או 0 בהסכמת השכן		

- בנינים הקיימים בחריגה לקווי הבנין שבתכנית, יותרו בהתאם למפורט במטרות התכנית.
- הקמת ממ״ד בשטח של 12 מ״ר או לפי הוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה ויחשב כחלק משטחי השירות.

- תכנית מס׳ עח/9/134, טל דוד ועליזה, אושרה ביום 30/08/2012, בין מטרות התכנית שינוי יעוד חלק משצ״פ למגורים, תוספת יח״ד אחת בתוכנית:

יעוד	מס׳ תא שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה מ״ר					מספר יח״ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי		צידי-צפוני	צידי-דרומי	אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת****		סה״כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לדרך מס׳ 11	קדמי לדרך משולבת			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים	100	2,893	220	65מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד*	על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	285 מ״ר +12 מ״ר ממ״ד	1	9 לגג רעפים 7.5 לגג שטוח	2	1	***לפי תשריט	5	4	4	7
												1.5מ׳ לחניה מקורה		לשירות 3מ׳ או 0 בהסכמת השכן		
	101	365	160	50 **מ״ר + 12 מ״ר ממ״ד *	על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה	210מ״ר +12 מ״ר ממ״ד	1	9 לגג רעפים 7.5 לגג שטוח	2	1	***לפי תשריט	3	3	3	3
												1.5מ׳ לחניה מקורה		לשירות 3מ׳ או 0 בהסכמת השכן		
דרך משולבת	לפי עח/3/134															
שצ״פ	לפי עח/3/134															

* הקמת ממ״ד בשטח של 12 מ״ר או לפי הוראות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר הבניה.
** שטחי השירות כוללים: עד 10 מ״ר למחסן, 35 מ״ר לחניה, 5 מ״ר למערכות טכניות.
*** ראה תשריט: רוחב שצ״פ 2 מ׳ נוסף על קו בניין קדמי 3מ׳, סה״כ 5 מ׳ מגבול הדרך, בתאי שטח 100 ו- 101.
**** הקטנת קווי בנין תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
***** שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

סיכום פוטנציאל תכנוני:

לאור האמור הפוטנציאל התכנוני הינו תוספת יח״ד שניה בשטח קרקע 500 מ״ר עם זכויות בניה של 160 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר שרות +12 מ״ר ממ״ד.

בדחיה להכנת תכנית של 6 שנים בשיעור היוון 6%.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה 1	₪ 6,492,690	₪ 4,770,000
חלופה 2	₪ 8,593,830	₪ 5,310,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לבתים צמודי בישוב צוקי ים וחילוץ יתרה לקרקע בהתאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	תמורה מוצהרת	שטח מגרש	שטח בנוי	תרומת הבנוי	יזמות	יתרה לקרקע	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	התאמה למיקום	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
1	14.08.2023	8479-2	דרך הזיתים 1	1970	₪ 8,400,000	667	200.0	₪ 800,000	1.03	₪ 7,355,340	1.00	0.97	0.9	429.4	₪ 15,892
2	18.09.2022	8327-152	דרך הים 48	1970	₪ 9,220,000	492	172.4	₪ 689,720	1.03	₪ 8,261,736	1	0.97	0.9	381.3	₪ 20,104
3	11.04.2022	8327-155	דרך הים 51	1960	₪ 6,000,000	496	104.7	₪ 366,415	1.02	₪ 5,515,938	1.00	0.97	0.9	382.4	₪ 13,384
4	29.07.2022	8327-164	דרך הים 60	1960	₪ 7,000,000	486	178.1	₪ 801,540	1.03	₪ 5,994,577	1.00	0.97	0.9	381.3	₪ 14,587
5	11.11.2021	8327-160	דרך הים 56	1970	₪ 6,500,000	505	192.0	₪ 768,000	1.03	₪ 5,542,680	1.05	0.97	0.9	384.9	₪ 14,030
6	11.08.2021	8327-129	האלמוג 31	1985	₪ 5,384,615	468	158.0	₪ 711,000	1.03	₪ 4,516,782	1.07	0.97	0.9	374.7	₪ 11,967
7	09.05.2021	8479-12	דרך הזיתים	2011	₪ 8,000,000	657	263	₪ 1,972,500	1.05	₪ 5,646,548	1.1	0.97	0.9	426.7	₪ 13,507
*	עסקה מספר 6 עברה שיפוץ הופחתו עלויות בניה תואמות												ממוצע עסקאות		₪ 14,782
													בניכוי חריגים		₪ 13,894
													מ"ר מבונה במעוגל		₪ 13,900

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם הפחתה למיקום - 0.9 ביחס לנתוני ההשוואה משכונת צוקי ים הממוקמת מערבית ובסמוך לחוף הים.
- פוטנציאל - בביקור במחלקת הנדסה של הועדה המקומית ביום 20/06/2024 הוצג בין היתר מסמך מדיניות הועדה ממנו עולה כי הועדה מאפשרת תוספת יח"ד בדרך של תוכנית נקודתית.

בנשוא השומה ישנו פוטנציאל המתבטא בהגדלת הצפיפות ל-2 יח"ד ע"י תב"ע נקודתית שבסמכות הוועדה המחוזית. הנחת העבודה היא שהיחידה תכלול זכויות בניה נוספות של 180 מ"ר עיקרי + 62.5 מ"ר שירות + 120 מ"ר מרתף. זכויות אלו יובאו בחשבון תחת דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

- בינוי - הונח בינוי בקומה אחת בשתי החלופות.
- חלופה 2 - הונח חלוקת מגרשים שווה בין יח"ד והובא בחשבון כי למגרש שתי חזיתות.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
שטח המגרש	1,195	מספר יח״ד	1
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
שירות	65	0.5	32.5
ממ״ד	12	1	12
חצר עד 500 מ״ר	500	0.25	125
יתרת חצר	398	0.2	79.6
סה״כ מ״ר אקו			467.1
שווי מ״ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע״מ			₪ 13,900
סה״כ חלופה 1 כולל פיתוח ומע״מ			**₪ 6,492,690**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל			
שטח המגרש	1,195	מספר יח״ד	1
מהות	**שטח**	**מקדם***	**סה״כ**
עיקרי עד 200 מ״ר	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
שירות	65	0.5	32.5
ממ״ד	12	1	12
חצר עד 500 מ״ר	500	0.25	125
יתרת חצר	398	0.2	79.6
סה״כ מ״ר אקו זמין			467.1
תוספת פוטנציאל (ראה תחשיב מצורף)			151.2
סה״כ מ״ר אקו חלופה 2			618.3
שווי מ״ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע״מ			₪ 13,900
סה״כ חלופה 2 כולל פיתוח ומע״מ			**₪ 8,593,830**

תחשיב פוטנציאל			
ניתוח זכויות פוטנציאליות			
שטח המגרש	1,195	**מספר יח"ד**	2
יח"ד 1		**שטח מגרש**	597.5
מהות	**שטח**	**מקדם***	**סה"כ**
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
עיקרי שולי	20	0.9	18.0
שירות 10%	59.75	0.5	29.9
ממ"ד	12	1	12.0
חצר עד 500	306	0.25	76.4
סה"כ מ"ר אקו יח"ד 1			**336.3**
יח"ד 2		**שטח מגרש**	597.5
מהות	**שטח**	**מקדם***	**סה"כ**
עיקרי עד 200 מ"ר	180	1	180.0
מרתף כולל ממ"ד	120	0.5	60.0
מחסן	15	0.5	7.5
חניה מקורה	35	0.35	12.3
חצר עד 500	248	0.25	61.9
סה"כ מ"ר אקווי יח"ד 2			**321.6**
סה"כ מ"ר אקו לשתי יחידות דיור			**657.9**
סה"כ מ"ר אקו יחידה אחת			**467.1**
השבחה			**190.8**
מקדם דחיים 4 שנים שיעור היוון 6%			**0.792**
סה"כ זכויות פוטנציאליות כזמינות			**151.2**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר מגרשים וחילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מכר בתים ומהכרעות של שמאים מחוזיים ושמאי מכריע כולל פיתוח ומע"מ.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- עסקת מכר מגרש מיום 29/09/2024 במושב גאולי תימן תמורת 3,000,000 ₪ מתקבל שווי מר"מ לאחר הפחתה למיקום והתאמה לזמן, 8,052 ₪.
- עסקת מכר מגרש מיום 24/08/2021 במושב בית חירות תמורת 2,977,684 ₪ מתקבל שווי מר"מ לאחר הפחתה למיקום 0.9, 8,633 ₪.
- 5 עסקאות מכר בתי מגורים במושבים בית חירות, כפר ויתקין ובת חן, בניכוי יזמות שחוקה 5%, עלויות בניה של 7,000 ₪ למ"ר והפחתה למיקום, התקבל שווי מ"ר מבונה 11,300 ₪.
- 4 הכרעות בהשגה ראשונה/שומות מכריעות למועד קובע 2022 – 2023 בגבעת שפירא, אביחיל ובית יצחק, לאחר הפחתה למיקום התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 9,000 ₪.
- לסיכום:

מקור נתון	שווי מ"ר מבונה	משקל %	סה"כ
שתי עסקאות רשות המיסים - מגרשים	8,000 ₪	0.5	4,000 ₪
חמישה עסקאות רשות המיסים - בתי מגורים (חילוץ)	11,300 ₪	0.25	2,825 ₪
שווי מ"ר בסיס מהרחבות בעמק חפר, הכרעות בהשגה	9,000 ₪	0.25	2,250 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי חכירה			9,475 ₪
התאמה לבעלות			1.05
שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בעלות			**9,940 ₪**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- נתוני השוואה - שמאי המשיבה התבסס על נכסים מהישוב צוקי ים, הסמוכים לים ומחלקם נוף לים ואינם ברי השוואה לנשוא השומה וכן הובאו בחשבון נתוני השוואה ממושבים בסביבה בתחום המועצה המקומית עמק חפר.
- שווי מחוברים - אזור יוקרתי בעל רמה סוציואקונומית גבוה, רוב הבתים עברו שיפוצים עם השנים לפיכך הובא בגישת החילוץ שווי עלות מחוברים בהתאם.
- מקדם התאמה לזמן - בשיעור של 5% לשנה עד לינואר 2023.
- מקדם התאמה למיקום כביש ראשי/תחנת דלק - הנכס ממוקם במרחק אווירי של כ- 50 מ' מתחנת דלק גדולה שמעבר כביש 2 ללא מחיצה אקוסטית בקטע הרלוונטי. הוצגו מקדמי הפחתה בשומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה בשיעור של 5%-15%. לאור האמור וחוו"ד אקוסטית לדרך הים 18 בחבצלת השרון הובא בחשבון מקדם הפחתה המגלם רעש/סיכון/ריח/ זיהום וכו' בגין קרבה לכביש ראשי 10%-15% וקרבה לתחנת דלק פעילה 10%.
- פוטנציאל – בהתאם למכתב מיום 14/01/2025 של יו"ר האגודה השיתופית חבצלת השרון, מדיניות האגודה לא לאפשר פיצול מגרשים, נראה כי במסגרת התכנית הכוללנית לא יתווספו יח"ד נוספות למגרשי משקי עזר/מגורים, כל היח"ד שיתווספו יהיו לנחלות. לפיכך אין להביא בחשבון פוטנציאל תוספת יח"ד. ברם ככל

והטענה לא תתקבל נערך תחשיב חלופי לפיו יש להביא בחשבון זכויות בניה למגרש הנוסף בהתאם לתוכניות נקודתיות שאושרו בעבר במושב חבצלת השרון (עח/134/ 8 ו- עח/134/ 9) לתוספת יח"ד בשטח 160 מ"ר + שירות 50 מ"ר + ממ"ד 12 מ"ר, בדחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

- מרתף - בהתאם למכתב מהנדס אזרחי מחברת טהר הנדסה, בשטח נמצאו מי נגר בגובה 1.5-2 מ' שמחייבות פתרונות איטום וביסוס המייקרים משמעותית את הקמת המרתף לפיכך אין כדאיות לבנות מרתף.
- מקדם התאמה לצפיפות - 0.9 בשל הגדלת הצפיפות במגרש.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>חלופה 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות</u>			
שטח הקרקע במ"ר			1,195
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	200	1	200
שטח עיקרי שולי	20	0.9	18
ממ"ד	12	1	12
שירות	65	0.5	33
חצר עד 500 מ"ר	352	0.25	88
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר	195	0.15	29
סה"כ שטח אקו' כולל מע"מ ופיתוח			480
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,940
סה"כ שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 4,770,000**

<u>חלופה 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל</u>			
שטח הקרקע במ"ר			1,195
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	200	1	200
שטח עיקרי שולי	20	0.9	18
ממ"ד	12	1	12
שירות	65	0.5	33
חצר עד 500 מ"ר	352	0.25	88
חצר עד 1,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר	195	0.15	29
סה"כ שטח אקו' (בעלות) כולל מע"מ ופיתוח)			480
שווי מ"ר מבונה אקו' (בעלות) כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,940
סה"כ שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל - A			**₪ 4,770,000**

<u>חישוב פוטנציאל לתוספת יח"ד</u>			
הנחת עבודה תכסית מגורים			120
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח עיקרי עילי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
חניה	35	0.35	12
יתרת ש"ש	15	0.5	8
הפסד חצר (תכסית + חניה)	155	0.2	-31
סה"כ שטח אקו'			161
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,940
דחיה למימוש (6 שנים בשיעור היוון של 6%			0.70
סה"כ שווי תוספת הפוט' כולל מע"מ ופיתוח במעוגל - B			₪ 1,130,000
סה"כ שווי זכויות תב"ע בתוקף + פוטנציאל (A+B)			₪ 5,900,000
מקדם התאמה להגדלת צפיפות (2 יח"ד במקום יח"ד אחת על ה			0.9
סה"כ שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 5,310,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 23/03/2025 ותגובות לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג</u>**:

- **מיקום נשוא השומה** - בכניסה למושב חבצלת השרון, למושב יש כניסה אחת בלבד, הכניסה מהעיר נתניה נסגרה. לחלקה 2 כניסות, חשוב לבקר בשתיהן, אחת הכניסות במרחק של 50 מ' מתחנת דלק גדולה הפעילה ברוב שעות היום, בנוסף כביש 2, אין קיר אקוסטי בחלק שלהם, המגרש סובל מרעש רוב שעות היממה.
בהכרעה בהשגה מגבעת שפירא מתאריך 06/23, לנכס שקרוב לכביש 2 מקדם הפחתה 0.82 (אופק 50303 גו"ח 8420/46), נקבע ערך בסיס של 10,808 ₪ למ"ר מבונה.
בהכרעה של השמאית המחוזית אורלי רפאל (אופק 28864) הובאה בחשבון הפחתה למיקום וניתן לראות בסעיף 10.3.1 בעסקה מס' 2 הפחתה של 25% לעומת נכס בצוקי ים.
- **נתוני השוואה** – נתוני ההשוואה שהציג שמאי רמ"י מהישוב צוקי ים פחות רלוונטיים לנכס הנדון, בתי מגורים סמוכים לים. בחלק מהבתים נוף לים. מדובר ברמת מחירים וקהל יעד ושוק שונים מהותית מהנכס שבנדון, ואינו מסתכם בהתאמה מינורית של 0.9.
- **פוטנציאל תכנוני** – בשומת רמ"י יש התייחסות של בודקת תוכניות בוועדה, לפי נציגי המושב רוב תוספת יח"ד לנחלות ולא למגרשי המגורים, בשומתי הוצג מסמך שהתקבלו מהאגודה. לחילופין הוצג תחשיב חלופי כולל הפוטנציאל.
- **מקדם דחיה לפוטנציאל** – בשל המורכבות ואי וודאות לתוספת יח"ד הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.
- **מרתף** – יש מי נגר עיליים ולכן לא בונים מרתפים. יש תכסית גדולה ואפשר לבנות את שטחי שירות עיליים, יש לתת למרתף מקדם נמוך יותר.
- **מקדם התאמה לצפיפות** – נתוני ההשוואה בשומת רמ"י ליח"ד אחת למגרש, ללא אפשרות לתוספת יח"ד נוספת. יש לקחת בחשבון מקדם התאמה לצפיפות בבנית 2 יח"ד במגרש.
- **סבירות השווי** – בשומת רמ"י לחלופה 1 נקבע שווי קרקע ליח"ד אחת בסך 6,492,690 ₪ . ערך קרקע היסודי בחוזה החכירה משנת 2018 הינו 3 מיליון ₪, בהתאמה לזמן תוך התייחסות לפרמטרים שהיו בכל תקופה (קורונה, תקופת מלחמה, תקופת סביבת ריבית גבוהה) מתקבל שווי של 4,230,000 ₪.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- **מקדם הפחתה למיקום** – 0.9 בהתאם להכרעה בנכס נשוא השומה משנת 2017 של השמאית המחוזית גב' אורלי רפאל לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום וסמיכות לכביש 2 ולתחנת דלק.
- **שווי מ"ר מבונה** - אם נתעלם מההפחתות בשומת המשיג, ערכי השווי למ"ר מבונה דומים. בשומתי נקבע שווי למ"ר מבונה 13,900 ₪ ושמאי המשיג מגיע לערך של 13,000 ₪ לפני הפחתות.
- **נתוני השוואה** – שמאי המשיג הציג נתון השוואה מהיישוב גאולי תימן, שאינו בר השוואה.
- **פוטנציאל תכנוני** – כאשר בוחנים את רכיב הפוטנציאל יש לפנות לגוף התכוני. לאחר פגישה שערכתי בוועדה וע"פ מסמך המדיניות יש היתכנות לתוספת של יח"ד נוספת במגרש בשטח 1,200 מ"ר עם מדיניות להגדלת צפיפות. האגודה בגישה אחרת אך גוף התכנון הקובע.
- **חצר גרעינית** – שמאי המשיג לא הביא בחשבון חצר שמוסבת לחצר גרעינית בחלופה 2.

- **מקדם התאמה לצפיפות** – נתוני השוואה מבטאים צפיפות של יח״ד אחת על מגרש של כ- 500 מ״ר. לא רואה לנכון לתת הפחתה לצפיפות ליח״ד נוספת. המגרש נשוא השומה בשטח של 1,200 מ״ר, יח״ד אחת על מגרש של 600 מ״ר ולכן אין מקום להפחתה לצפיפות.
- **מרתפים** - בחוות הדעת התבססתי על נתונים מצוקי ים, ככל והמרתף של נכס נשוא השומה אינו בעל ערך אזי גם בנתוני ההשוואה שהם יותר קרובים לים, למרתף לא אין ערך. באם יוחלט לנטרל את המרתף מנתוני ההשוואה אז כתוצאה מכך שווי מ״ר מבונה יעלה.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב עסקאות השוואה, ערכי השווי והפוטנציאל התכנוני.

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים לקביעת שווי הקרקע, אשר התבססו על גישת חילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מכר בתי מגורים בסביבה.
שמאי המשיבה התבסס על עסקאות השוואה מהישוב צוקי ים הצמוד לישוב חבצלת השרון ממערב, בהפחתה למיקום של 10%.
לטענת שמאי המשיג הישוב צוקי ים אינו בר השוואה ויש להתבסס על עסקאות מהישובים גאולי תימן, בית חירות, כפר ויתקין, ובת חן.
אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה ובתחשיבי התבססתי על עסקאות מכר בתי מגורים מחבצלת השרון ובתים פנימיים מצוקי ים הסמוכה בהתאמה למיקום. להערכתי אין להביא בחשבון עסקאות השוואה מישובים אחרים דוגמת גאולי תימן, בית חירות, כפר ויתקין השונים מהותית במיקום ובמאפיינים מהנכס הנדון.

יתר המחלוקות ידנו בפרק עקרונות השומה.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.

10.2.2. **פוטנציאל:**

לטענת שמאי המשיבה לאחר ביקור במחלקת הנדסה של הועדה המקומית ביום 20/06/2024 הוצג בין היתר מסמך מדיניות הועדה ממנו עולה כי הועדה מאפשרת תוספת יח״ד בדרך של תוכנית נקודתית.

בנשוא השומה ישנו פוטנציאל המתבטא בהגדלת הצפיפות ל-2 יח״ד ע״י תב״ע נקודתית שבסמכות הוועדה המחוזית. בהתאם לתוכניות בעמק חפר זכויות הבניה 180 מ״ר עיקרי + 62.5 מ״ר שירות + 120 מ״ר מרתף,

בדחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

לטענת שמאי המשיג בהתאם למכתב מיום 14/01/2025 של יו"ר האגודה השיתופית חבצלת השרון, מדיניות האגודה לא לאפשר פיצול מגרשים, נראה כי במסגרת התכנית הכוללנית לא יתווספו יח"ד נוספות למגרשי משקי עזר/מגורים, כל היח"ד שיתווספו יהיו לנחלות. לפיכך אין להביא בחשבון פוטנציאל תוספת יח"ד. ברם ככל והטענה לא תתקבל נערך תחשיב חלופי לפיו יש להביא בחשבון זכויות בניה למגרש הנוסף בהתאם לתוכניות נקודתיות שאושרו בעבר במושב חבצלת השרון (עח/134/ 8 ו- עח/134/ 9) לתוספת יח"ד בשטח 160 מ"ר + שירות 50 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר, בדחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד שניה. תחשיב הפוטנציאל בהתאם לתוכניות נקודתיות עח/134/ 8 ו- עח/134/ 9 לתוספת יח"ד בישוב חבצלת השרון, שטח יח"ד הנוספת עיקרי 160 מ"ר + שירות 50 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר, בדחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

לנשוא השומה שתי חזיתות ולכן אין מקום להפחתה בגין עורפיות.

10.2.3. **<u>מקדם התאמה למיקום:</u>**

לאחר ביקור במקום אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג כי יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה בגין סמיכות לתחנת תדלוק וכביש 2 בשיעור 15%.

10.2.4. **<u>התאמה לזמן</u>**:

בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 7% לשנה עד לסוף שנת 2022[2].

10.2.5. **<u>מקדם התאמה לצפיפות:</u>**

בתחשיבי נילקח בחשבון מקדם התאמה לפרטיות ליח"ד אחת על מגרש גדול בחלופה 1 - 1.1.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש	ישוב	תמורה	שנת בניה	שטח בנוי	יזמות	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	התאמה לישוב	התאמה לזמן	יתרה לקרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה בבעלות
1	10/04/2024	8327-181	607	חבצלת השרון	₪ 10,550,000	1997	236.97	1.05	₪ 3,080,610	₪ 6,967,009	1.00	1	₪ 6,967,009	377.6	₪ 19,004
2	14/08/2023	8479-2	667	חבצלת השרון	₪ 8,400,000	1972	200.27	1.03	₪ 1,602,160	₪ 6,553,180	1.00	1	₪ 6,553,180	391.2	₪ 17,253
3	18/09/2022	8327-152	492	צוקי ים	₪ 9,220,000	1989	184.83	1.05	₪ 2,217,960	₪ 6,562,992	0.90	1.02	₪ 6,024,503	349.9	₪ 17,735
4	29/07/2022	8327-164	486	צוקי ים	₪ 7,000,000	1969	199.31	1.03	₪ 1,594,480	₪ 5,201,637	0.90	1.03	₪ 4,820,634	348.2	₪ 14,261
5	11/04/2022	8327-155	496	צוקי ים	₪ 6,000,000	1960	130	1.03	₪ 1,040,000	₪ 4,785,243	0.90	1.05	₪ 4,524,768	351.0	₪ 13,276
													ממוצע		**₪ 16,306**
													הפחתה למיקום		**0.85**
													שווי מ"ר מבונה		**₪ 13,860**

לאור האמור לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה למיקום כולל פיתוח ומע"מ 13,860 ₪.

[2] עפ"י מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס (לוח 2.3), לאורך שנת 2022 חלה עליה של כ-16% במחירי העסקאות שבוצעו במחוז מרכז, כאשר מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע כמעט ולא חלו שינויים במחירים בשוק הדיור.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
שטח המגרש	1,195	מספר יח"ד	1
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12.5	1	12.5
שירות	65	0.5	32.5
חצר עד 500 מ"ר	351	0.25	87.81
יתרת חצר	695	0.2	139
סה"כ מ"ר אקו'			491.81
מקדם התאמה לפרטיות			1.1
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע"מ			₪ 13,860
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 7,500,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תב"ע + פוטנציאל			
שטח המגרש	1,195	מספר יח"ד	1
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12.5	1	12.5
שירות	65	0.5	32.5
חצר עד 500 מ"ר	351	0.25	87.81
יתרת חצר	695	0.2	139
סה"כ מ"ר אקו'			491.81
מקדם התאמה לפרטיות			1.0
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע"מ			₪ 13,860
סה"כ כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 6,816,605**

חישוב פוטנציאל לתוספת יח"ד			
שטח מגרש			500
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי עילי	160	1	160
ממ"ד	12.5	1	13
שירות	50	0.5	25
חצר	388.75	0.25	97
הפסד חצר	-500	0.2	-100
סה"כ שטח אקו'			195
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 13,860
דחיה למימוש (5 שנים בשיעור היוון של 6%			0.75
סה"כ שווי פוטנציאל			**₪ 2,016,403**
סה"כ שווי חלופה 2 כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 8,830,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות - מגרש בשטח 1.195 דונם ליח"ד אחת בגודל של 220 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שירות + 12.5 מ"ר ממ"ד בסך **7,500,000** ₪ (שבעה מיליון חמש מאות אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל בסך **8,830,000** ₪ (שמונה מיליון שמונה מאות ושלושים אלף ₪).

הערך הנקוב כולל מע"מ וכולל הוצאות 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,

אטל ריינס
שמאית מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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