| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | י״ח אלול, תשפ״ו |
| תאריך לועזי: | 31 באוגוסט, 2026 |
| מס׳ תיק רמ״י: | 207061032 |
| מס׳ הזמנת רמ״י: | 4046175 |
| מספרינו (אופק): | 53047 |

לכבוד:

גב׳ חן מייר,
צוות חוזים לדורות
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: Henm@land.gov.il

מר ארן חיון,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
התקומה 24, תל אביב
בדוא״ל: eranhayoun2023@gmail.com

גב׳ שושי שרביט שפירא,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
אבא הלל 12, רמת גן
בדוא״ל: shoshiamit10@gmail.com

## הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] משק מס׳ 37[2], גוש 4755 חלק מחלקה 16, רח׳ ההדרים 37, כפר בילי״ו

### 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 26/03/2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי רכישה, בחלופות הבאות:

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

ב. אומדן שווי 1 מ״ר בריכה.

ג. אומדן שווי 1 מ״ר שטח עיקרי.

ד. אומדן שווי 1 מ״ר שטח שרות.

**1.2** חלופות השומה הוערכו מטעם רמ״י ע״י שמאי המקרקעין מר ארן חיון בשומה מיום 21/05/2025 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב׳ שושי שרביט שפירא מיום 01/10/2025 – **להלן: " המשיגה".**

**1.3** בתאריך 11/05/2026 התקיים דיון בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 13/05/2026 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27/05/2026.

**1.4** בתאריכים 13/05/2026 ו- 26/05/2026 התקבלו תגובות הצדדים לדיון.

**1.5** עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על גישת השומה והיקף הפוטנציאל התכנוני לנכס הנדון.

---

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

[2] עפ״י תכנית משמ/78/גז.

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש: | 4755 |
| חלקה: | 16 |
| שטח חלקה (רשום): | 9,922 מ״ר |
| מגרש: | נחלה מס׳ 37 עפ״י תכנית משמ/78/גז |
| שטח קרקע נישום: | 2,500 מ״ר |
| מהות הנכס הנישום: | חלקת המגורים בנחלה |
| כתובת עירונית: | רח׳ ההדרים 37, כפר ביל״ו |

## 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 לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 27/04/2025.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי החי״מ ביום 11/08/2026.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלקה 16 בגוש 4755, מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב ההדרים בתחום המושב כפר ביל״ו.

### 6.1. הסביבה:

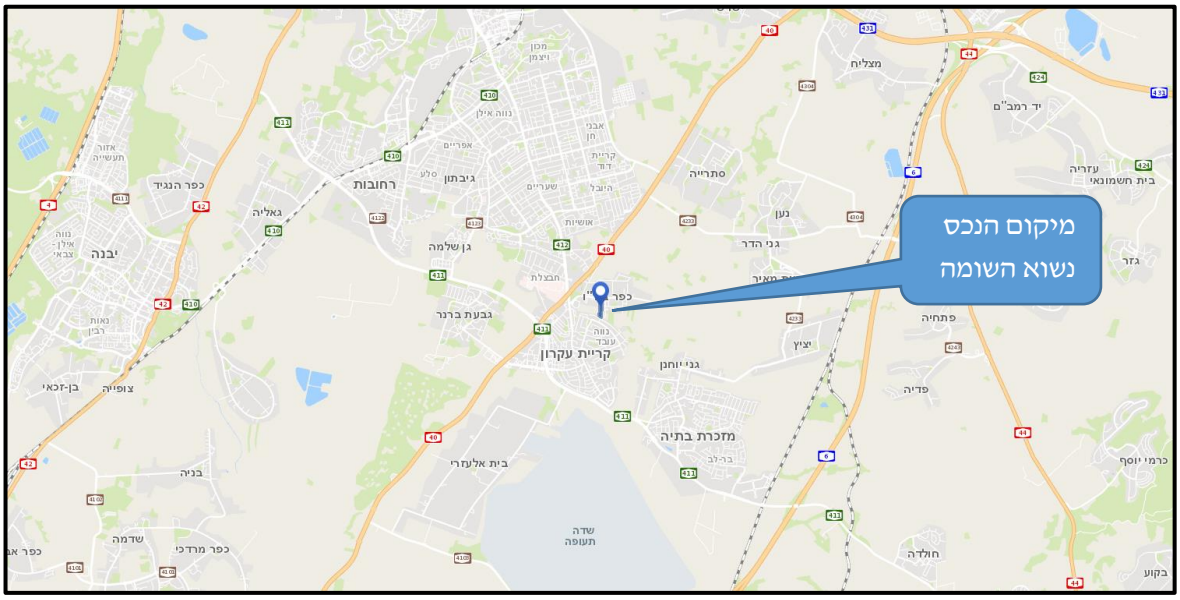
כפר ביל״ו הינו מושב קהילתי המצוי בתחום המועצה האזורית גזר. שטח המושב נחצה על ידי כביש ארצי מס׳ 40 – חלקו הצפוני של המושב גובל בעיר רחובות וחלקו הדרומי (בו מצוי הנכס הנדון) גובל מדרום במועצה המקומית קריית עקרון. המושב מצוי בסמיכות וממזרח לישובים: נען, גני הדר, רמות מאיר ויציץ וצפונית-מערבית למועצה המקומית מזכרת בתיה.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע וכולל נחלות, משקי עזר לצד מבני ציבור המשרתים את תושבי המושב והסביבה.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום מלא וכולל כבישי אספלט, תאורה, תשתיות מים ומדרכות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**תרשים סביבת הנכס:**




**6.2. הנכס:**

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הכוללת חזית לרחוב ההדרים בחלקו הדרומי של המושב כפר בילי"ו.

רחוב ההדרים מהווה ציר תנועה מרכזי במושב, המקשר מרחוב הרצל והכניסה המערבית למושב מצומת בילי"ו ממערב ממערב שהינו רחוב הכניסה למושב ובסמיכות לצומת בילי"ו, וסיומו בשטחים חקלאיים במערב.

חלקה 16 הינה בצורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הוא 9,922 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לרחוב ההדרים באורך של כ- 40 מ'. על פי תשריט מתאריך 14/03/2024 שהועבר מרמ"י, אזור המגורים בנחלה ("המשבצת הצהובה") הינו בשטח של 3,356 מ"ר. השטח מושא השומה מהווה מגרש אי רגולרי בשטח 2,500 מ"ר בחזית חלקת המגורים בנחלה.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון קיימים מספר מבני מגורים צמודי קרקע ומבני שירות.

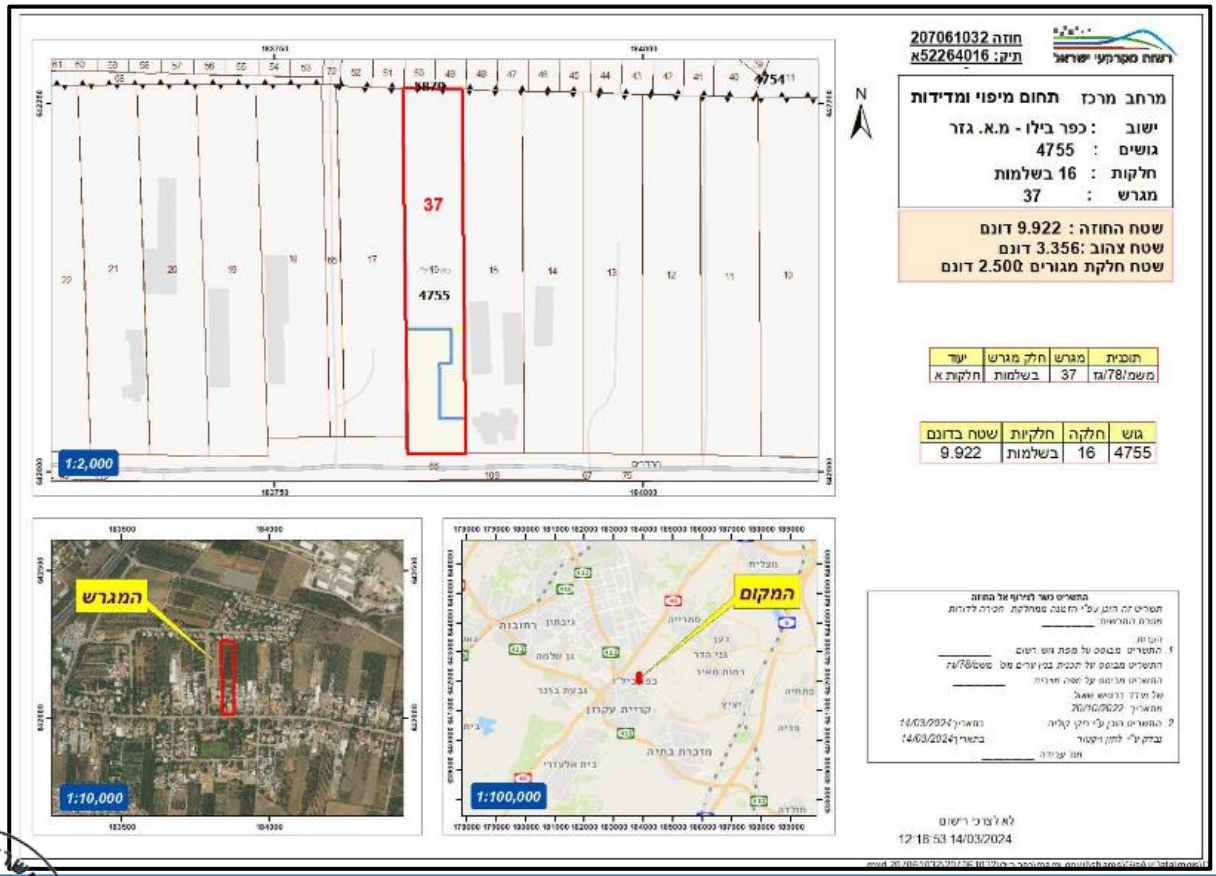
**גבולות הנכס:**

| | |
|---|---|
| צפון: | בתי מגורים צמודי קרקע. |
| מזרח: | משק חקלאי. |
| מערב: | משק חקלאי. |
| דרום: | חזית לרח' ההדרים. |

**תצ"א מתוך אתר GIS של מועצה אזורית גזר (הסימון להמחשה):**




**להלן המגרש נשוא ההכרעה על פי תשריט רמ"י מיום 14/03/2024:**



**חזית הנכס לרחוב ההדרים**



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 05/08/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 4755 חלקה 16 |
| שטח רשום: | 9,922 מ"ר |
| בעלויות: | רשות הפיתוח – בשלמות |

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1 בהתאם מידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר מועצה האזורית גזר חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

| מספר תכנית | י.פ | מועד אישור התכנית | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| גז/1/357 | 1158 | 04/02/1965 | תכנית מפורטת למושב |
| גז/3/7 | 2261 | 07/10/1976 | קביעת ייעודים ואזורים. |
| גז/3/7/ב | 2935 | 16/06/1983 | שינוי הוראות בינוי. |
| משמ/78/גז | 3945 | 21/11/1991 | תכנית מפורטת לצרכי רישום. |
| גז/3/7/ג | 3954 | 12/12/1991 | שינוי הוראות בינוי. |
| גז/1000 | 5463 | 26/10/2005 | הסדרת והתרת שימושי פל"ח. |

**8.2. <u>סיכום המצב התכנוני המאושר:</u>**

<u>להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד הקובע לשומה:</u>

| סיכום זכויות הבניה המאושרות נכון למועד הקובע | |
|---|---|
| מספר יח"ד | 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים. |
| מספר קומות | עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. |
| שטח עיקרי למגורים | שטח הבניה הכולל לשתי יח"ד העיקריות לא יעלה על 350 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר לקומה ושטח דירה מירבי לא יעלה על 220 מ"ר. שטח יח"ד השלישית לא יעלה על 55 מ"ר. |
| שטחי שירות (עילי) | 45 מ"ר. על גג שטוח תותר הקמת סוכה וחדר כביסה בשטח של עד 25 מ"ר. |
| עליית גג | תותר הקמת עליית גג בכפוף למגבלות שנקבעו בחוק התכנון והבניה. |
| שטחי שירות תת קרקעיים | ניתן לבנות מרתף בתכסית קומת הקרקע. |
| בריכות שחיה | גודל הבריכה יהיה עד 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה 150 מ"ק. |

- יוער כי בהכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס בגו"ח 4755/34 (אופק 43285) התקבל מידע כתוב מהועדה המקומית כי שטחי הממ"ד הינם על חשבון שטחי השירות המאושרים ולפיכך שומת ההכרעה בהליך זה נערכה בהתאם לכך. בדוא"ל מיום 12/10/2023 שהתקבל מאת מר איתי גרמן, סגן מהנדס הועדה ומנהל מחלקת תכנון ורישוי בניה במועצה האזורית גזר, נכתב כי על אף המידע שניתן בהליך הקודם, שטחי הממ"ד לכל יחידות הדיור יהיו בנוסף לשטחי השירות המאושרים ולא על חשבונם.

**8.3. <u>הפוטנציאל התכנוני:</u>**

מבדיקתנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו –

- תוספת יח"ד נוספת ופיצולה עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- תוספת שטחי בניה (6%) במסגרת תכנית שבסמכות ועדה מקומית. **ראו סעיף 10 להלן**.

**8.4. <u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתו"ב "גזר" אותרו על ידנו היתרי הבנייה הבאים:

- היתר בניה מס' **1838** שניתן בתאריך 16/06/1963 בו נתבקש: "תוספת הול, שירותים ומרפסת לבית מגורים קיים וכן הוצאת רשיון עבור בית מגורים כולל הול, 2 חדרים ושרותים והן הוצאת רשיון עבור 2 לולים, רפת בית אימון וסככה קיימים".
- היתר בניה מס' **6815** שניתן בתאריך 17/01/1973 בו נתבקש: "להוסיף 2 חדרים ולהגדיל את המטבח, אמבטיה כתוספת לבית מגורים הקיים".
- היתר בניה מס' **20110100** שניתן בתאריך 09/09/2012 בו נתבקש: "תכנית שינויים לבעל משק + הקמת בית מגורים לבן ממשיך הכולל ממ"ד (עבור שתי יח"ד), שני משטחי חניה והריסת חניה מקורה".
- היתר בניה מס' **20220004** שניתן בתאריך 25/06/2023 בו נתבקשה: "אשרור בריכת שחיה בשטח 42.24 מ"ר ופרגולה בבית מגורים לבן ממשיך + הריסת חניה מקורה ופיתוח חורג מגבול המגרש".

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| חלופה | שמאי המשיבה | שמאית המשיג |
|---|---|---|
| א' | 16,972,019 ₪ | 8,130,000 ₪ |
| ב' | 4,344 ₪ | 2,396 ₪ |
| ג' | 12,410 ₪ | 6,845 ₪ |
| ד' | 6,205 ₪ | 3,423 ₪ |

### 9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על עסקאות השוואה למגרשי מגורים ונכסים בנויים בשכונות ההרחבה של המושבים כפר בילי"ו, סתריה ובית אלעזרי. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- עסקת מכר מתאריך 17/01/2024 בגו"ח 4755/134 (כפר בילי"ו) למגרש בשטח של 532 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 209 מ"ר. התמורה בעסקה – 7,250,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 15,659 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 01/09/2024 בגו"ח 4755/24 (כפר בילי"ו/פיצול מנחלה) למגרש בשטח של 495 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 160 מ"ר. התמורה בעסקה – 5,800,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 16,237 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 16/06/2022 בגו"ח 4752/175 (סתריה) למגרש בשטח של 527 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 140 מ"ר. התמורה בעסקה – 5,650,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,977 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 06/07/2022 בגו"ח 4752/89 (סתריה) למגרש בשטח של 501 מ"ר הכולל מבנה בשטח 140 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,800,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 17,888 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 03/03/2024 בגו"ח 4718/44 (בית אלעזרי) למגרש בשטח של 499 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 140 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,080,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 14,890 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 24/11/2023 בגו"ח 4713/45 (בית אלעזרי) למגרש בשטח של 503 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 163 מ"ר. התמורה בעסקה – 5,400,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 13,237 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 02/08/2023 בגו"ח 4714/26 (בית אלעזרי) למגרש בשטח של 498 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 141 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,840,000₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 12,729 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 22/12/2022 בגו"ח 4716/138 (בית אלעזרי) למגרש בשטח של 499 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 168 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,500,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 11,906 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 14,600 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם[3].
- לא אותרו עסקאות מכר לנחלות במושב הנדון, למעט עסקה לנחלה מפוצלת מתאריך 16/11/2023 בגוש"ח 4755/22. העסקה הינה למכר נחלה למעט מגרש בשטח קרקע של 500 מ"ר שפוצל מהנחלה. התמורה בעסקה – 5,900,000 ₪ אינה תואמת לעסקאות המכר לנכסי מגורים במושב ובאזור[4].
- בתחשיב השומה הובא בחשבון מקדם התאמה לנחלה 0.85 המגלם את היקף העסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש ומרכיב הפרטיות.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני לתוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח אזור המגורים בנחלה.
- הובא בחשבון פוטנציאל להוספת יח"ד אחת מעבר ליח"ד המותרות עפ"י תב"ע וזאת עפ"י חוות דעת תכנונית מרמ"י. כמו כן, הובאה בחשבון דחייה לשלוש שנים בשיעור היוון 5% המבטאת את הזמן הסביר לאישור תכנית לתוספת יח"ד. בשל ממדי החלקה וצורתה בחזית, יח"ד הנוספת תתוכנן בעורף החלקה ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה בגין בניה בעורף החלקה בשיעור 0.92.
- בהתאם להוראות פרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם מסמך מיום 28/05/2023 בעניין עלויות פיתוח בשומת הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

9.2.3. תחשיבי השומה:

| *אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי ק"ק | 110 | 1 | 110 |
| שטח עיקרי ק"א | 110 | 1 | 110 |
| ממ"ד | 12 | 0.75 | 9 |
| חניה | 15 | 0.35 | 5.25 |
| בריכת שחייה | 30 | 0.35 | 10.5 |
| הפסד שטח חצר | -167 | 0.15 | -25.05 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי' | | | 219.7 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ | | | 14,600 ₪ |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.85 |
| מקדם התאמה ליחידה עורפית | | | 0.92 |
| סה"כ ערך נוכחי כולל פיתוח ומע"מ | | | 2,508,359 ₪ |
| **מקדם דחייה לשלוש שנים בשיעור היוון 5%** | | | **2,166,815** ₪ |

[3] בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים: התאמה למיקום– 1.0– 1.05; התאמה לצורה– 1 – 1.05; התאמה לזמן- 1.06 – 1.12; התאמה לבעלות (חלוקה) – 0.97. בשקלול נתוני ההשוואה הפעיל שמאי המשיבה התאמה למיקום של 0.95 לסמיכות למבני ציבור לנכס הנישום.

[4] עסקת מכר מיום 11/07/2022 בגוש"ח 4753/24 לנחלה בסתריה הממוקמת מול אזור מבני ציבור נמכרה תמורת 12 מש"ח; עסקת מכר מיום 16/02/2022 בגוש"ח 4621/54 לנחלה בגני יוחנן נמכרה תמורת 10 מש"ח במסגרת הליך כינוס נכסים; עסקת מכר מיום 01/11/2022 בגוש"ח 4741/16 לנחלה במושב ישרש נמכרה תמורת 11.6 מש"ח; הצעת מכר לנחלה בכפר בילי"ו הכוללת שני בתים מוצעת תמורת 10.5 מש"ח בעסקת נטו; הצעת מכר לבית בהרחבה של כפר בילי"ו הכוללת בית בשטח 220 מ"ר מוצעת תמורת 12.35 מש"ח.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| חלופה א' - שווי זכויות הבעלות עפ"י תכניות מאושרות + פוטנציאל בשטח 2.5 דונם | | | |
|---|---|---|---|
| שטח צהוב (במ"ר) | 3,356 | | |
| שטח מגרש (במ"ר) | 2,500 | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי קומת קרקע יח"ד 1 | 87.5 | 1 | 87.50 |
| שטח עיקרי קומה א' יח"ד 1 | 87.5 | 1 | 87.50 |
| שטח עיקרי קומת קרקע יח"ד 2 | 87.5 | 1 | 87.50 |
| שטח עיקרי קומה א' יח"ד 2 | 87.5 | 1 | 87.50 |
| שטח עיקרי יח"ד קטנה | 55 | 1 | 55.00 |
| הקלה 6% משטח צהוב כולל | 201.36 | 1 | 201.36 |
| מבנה עזר | 45 | 0.5 | 22.50 |
| ממ"ד | 36 | 0.75 | 27.00 |
| מרתפים כשטח שירות ליח"ד 1 ו- 2 | 175 | 0.4 | 70.00 |
| עליות גג ליח"ד 1 ו- 2 (שטח אפקטיבי 40% משטח קומה א') | 70 | 0.7 | 49.00 |
| בריכות שחיה | 100 | 0.35 | 35.00 |
| יתרת חצר עד 1,000 מ"ר | 1,000 | 0.25 | 250.00 |
| יתרת חצר שולית | 887.64 | 0.15 | 133.15 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי' | | | 1,193.01 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ | | | ₪ 14,600 |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.85 |
| סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ | | | ₪ 14,805,204 |
| תוספת פוטנציאל ליח"ד נוספת כולל פיתוח ומע"מ* | | | ₪ 2,166,815 |
| **סה"כ שווי לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 16,972,019** |

| חלופה ב' - שווי מ"ר בריכת שחיה | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| מ"ר בריכת שחייה | 1 | 0.35 | 0.35 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 0.35 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 14,600 |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.85 |
| **סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 4,344** |

| חלופה ג' - שווי מ"ר עיקרי | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| מ"ר עיקרי | 1 | 1 | 1 |
| סה"כ שטח אקווי' | | | 1 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 14,600 |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.85 |
| **סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 12,410** |

| חלופה ד' - שווי מ"ר שרות | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| מ"ר שרות | 1 | 0.5 | 0.5 |
| סה" שטח אקווי' | | | 0.5 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 14,600 |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.85 |
| סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח | | | **₪ 6,205** |

## 9.3. סיכום שומת שמאית המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על עסקאות השוואה ישירה לנחלות במושבים כפר בילי"ו, יציץ וסתריה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- עסקת מכר מתאריך 16/11/2023 לנחלה מס' 31 בכפר בילי"ו. התמורה בעסקה – 5,900,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי יתרה מתואמת ל- 2.5 דונם מחלקת המגורים בסך 8,208,451 ₪[5] ושווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 6,350 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 19/03/2023 לנחלה מס' 52 במושב יציץ. התמורה בעסקה – 8,550,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי יתרה מתואמת ל- 2.5 דונם מחלקת המגורים בסך 9,552,254 ש"ח[6] ושווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 7,953 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 18/12/2022 לנחלה מס' 17 במושב יציץ. התמורה בעסקה – 7,450,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי יתרה מתואמת ל- 2.5 דונם מחלקת המגורים בסך 6,952,343 ₪[7] ושווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 5,873 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 11/07/2022 לנחלה מס' 100 במושב סתריה. התמורה בעסקה – 12,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי יתרה מתואמת ל- 2.5 דונם מחלקת המגורים בסך 14,392,814 ₪[8] ושווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 11,892 ₪ (חריג).
- עסקת מכר מתאריך 07/02/2022 לנחלה מס' 3 במושב יציץ. התמורה בעסקה – 7,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיג, העסקה משקפת שווי יתרה מתואמת ל- 2.5 דונם מחלקת המגורים בסך 7,793,450 ₪[9] ושווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 6,673 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 6,845 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם.
- בתחשיב השומה הובאו המקדמים הבאים: שטח עיקרי 1.0, שטחי שרות 0.5, בריכת שחיה 0.35.
- פוטנציאל להקלה כמותית - לדעת שמאית המשיג ככל שקיים פוטנציאל לתוכנית המוסיפה שטחים ויח"ד הרי ששטחי הקלה זו יכללו בתוכה ועל כן, יש לנכותם משטחי פוטנציאל הבניה. עבור מרכיב הגדלת שטחי הדירות הקיימות להיות מחושב במסגרת פוטנציאל הזכויות לתוספת יח"ד שלישית.
- בחשבון פוטנציאל להוספת יח"ד אחת מעבר ליח"ד המותרות עפ"י תב"ע יש לחשב דחייה ל- 10 שנים בשיעור היוון 6%.

---

[5] יוער כי נערכה עסקת מכר לנחלה בניכוי מגרש שפוצל בשטח 500 מ"ר עליו קיים יח"ד בשטח 160 מ"ר. ע"פ רשות המיסים העסקה הוערכה בשיעור 60% מנחלה בשלמות. לפיכך ניתוח העסקה בוצע מסך מתואם בשווי 9,833,333 ₪ לנחלה בשלמות. כמו כן, שמאית המשיג הביאה בחשבון התאמה לזמן לפי מקדם 1.07 והתאמה למיקום במקדם 0.9.

[6] בניתוח שמאית המשיג הובא בחשבון מקדם לזמן 1.04 ומקדם מיקום של 1.2.

[7] בניתוח שמאית המשיג הובא בחשבון מקדם זמן 1.05 ומקדם מיקום של 1.02.

[8] בניתוח שמאית המשיג הובא בחשבון מקדם זמן 1.14 ומקדם מיקום של 1.15.

[9] בניתוח שמאית המשיג הובא בחשבון מקדם זמן 1.27 ומקדם מיקום של 1.02.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

- גישת השומה – שמאי המשיבה התבסס בקביעת השווי על עסקאות מכר למגרשי הרחבה, מגרשים שעברו פיצול מנחלה במושבים כפר בילי"ו, סתריה ומושב בית אלעזרי. בהתאם להחלטת ועדת ההשגות מיום 07/07/2022 בבית נקופה, ככלל ככל וישנן עסקאות מכר לנחלות, יש להתבסס על ניתוחן בלבד, בהיותן מהוות השוואה ישירה למושא השומה ובעלות תוקף ובסיס מהימן יותר.

  ככל שיובא בחשבון ניתוח תיאורטי ממגרשי הרחבה, יש להתייחס למקדמי ההתאמה כדלקמן –

  - התאמה לצורה: שטח 2.5 דונם בנחלה הנדונה מהווה שטח לא רגולארי אשר יקשה על תכנון עתידי בתחום החיים הכלכליים של המבנים הקיימים בו. ככל ומביאים בחשבון מגרשים רגולריים יש להביא בחשבון התאמה בגין כך.
  - יחידת סמך (55 מ"ר): שמאי המשיבה הביא בחשבון את היחידה הנוספת במקדם 1. בהוראות התב"ע נקבע כי יח"ד יהיו למתיישב, להוריו ולבן ממשיך. לאור מגבלה תכנונית זו, נדרש שינוי תב"ע. כמו כן, נקבע כי ייבנו בנחלה שני מבנים בלבד ויחידת הסמך בצמוד לאחד המבנים (קיר משותף). לפיכך, על הצד הזהיר, יש להביא שטח זה במקדם 0.75.
  - הקלה כמותית 6%: שמאי המשיבה הביא בחשבון שטחים אלו במקדם 1. על פי תיקון 134 לחוק התכנון והבניה אשר נכנס לתוקף מיום 01/01/2023 בתכניות שאינן חדשות, ניתן יהיה לבקש הקלה מכוחן לפי מנגנון ההקלות עד ליום 01/01/2025 בלבד. ככל שקיים פוטנציאל לתכנית המוסיפה שטחים ויח"ד, הרי ששטחי ההקלה זו יכללו בתוכה. ועל כן, לטענת שמאית המשיג ככל שמובא בחשבון שטחי ההקלה, יש לנכות אותם משטחי פוטנציאל הבניה. בנוסף, שטחי ההקלה מהווים שטח עיקרי נוסף ללא הוספת יחידות דיור ועל כן מהווים שטח שולי. שטח ההקלה אינו ודאי ומותנה באישור הועדה המקומית. לאור האמור, על מרכיב הגדלת שטחי הדירות הקיימות להיות מחושב במסגרת פוטנציאל הזכויות להוספת יחידה שלישית.
  - מקדם חצר - שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חצר בשטח 1,000 מ"ר במקדם 0.25 ויתרת חצר שולית במקדם 0.15. ככל שמבצעים התאמה מנתוני מגרשים בהרחבה יש להביא בחשבון חצר גרעינית המשלימה את תכסית הבניה ל- 500 מ"ר במקדם 0.25 וליתרת השטחים להקנות שוליות.
- התאמה למיקום – הנכס הנישום קרוב לקרקע נרחבת המיועדת למבני ציבור הכוללת מרכז תרבות, מגרשי ספורט, בית כנסת ומוסדות אגודה. חלק מהשימושים הינם לאירועים מרובי קהל, לרבות בשטחי החצר, כמו כן, הנכס גובל בדרך המרכזית במושב בעל תנועה ערה. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה מינימלית של 15% לאור הקרבה למפגעים.
- מקדם התאמה לזמן – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי התאמה לזמן גבוהים מהמצב הנתון בשוק, שכן בהתאם למדד מחירי הדירות במחוז מרכז של הלמ"ס, השתנות המחירים בין המועדים הקובעים לעסקאות ההשוואה התאפיינו בשיעורים נמוכים יותר.
- שטחי ממ"דים – שמאי המשיבה הביא בתחשיב מ"ר אקוויוולנטי בנכס הנישום שלושה ממ"דים. משיחה שנערכה עם מר איתי גרוסמן, סגן מהנדס הוועדה ומנהל מחלקת תכנון ורישוי בנייה, עולה כי יח' ההורים הכוללת 55 מ"ר פטורה מממ"ד. לאור כך, יש להביא בחשבון 24 מ"ר עבור שטחי ממ"דים.
- שטחי עליית גג – במסגרת תכנית גז/3/7/ג נקבע כי רום גובה מקסימלי של מבנה מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע, בניה ב- 2 קומות (גובה לקומה כ- 3 מ') מתירה גובה של 5 מ' מקסימלי לעליית הגג. שמאי


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המשיבה חישב את שטח עליית הגג לפי 40% משטח הקומה שמתחת, כפי שנוהגת הוועדה המקומית בתכנית ג' בת"א, אולם בתכנית ג' גובה עליית הגג המקסימלי הינו 5.5 מ'. מכיוון שבמקרה הנידון עקב הוראות התכנית עליית הגג קטנה ב- 10% מהגובה האמור בתכנית ג', שטח עליית הגג יחושב לפי 36% משטח הקומה שמתחת.

- התאמה לנחלה ממגרשי ההרחבה – בהכרעות בהשגה ראשונה ובהחלטות של ועדת השגות מקובלת הפחתה של 0.85 לנחלה ממגרשי הרחבה המגלמת הפחתה לגודל וכמות יח"ד. כלל ההתאמות הנ"ל מחזקות את הקביעה כי אין להביא בחשבון את גישת השווי התיאורטי ממגרשי הרחבה כלל.
- פוטנציאל – בהתאם לעדכון מס' 2 לקווים המנחים ממאי 2022 נקבע כי על הפוטנציאל להיות מוחשי. במסמך מדיניות של הוועדה המקומית גזר מ- 2017 נקבע כי לא יאושרו תכניות נקודתיות להוספת יח"ד שלישית בנחלה, אלא אם תוכן פרוגרמה ע"י המושב לחלוקה שוויונית. מבדיקה שנערכה סגן מהנדס הועדה עולה כי אין תוכנית בהכנה. לטענת שמאית המשיג נדרש מקדם דחייה של 0.558 המשקף 10 שנים בשיעור היוון של 6%. בנוסף חישב שמאי המשיבה שטח של כ- 220 מ"ר ליחידה השלישית בנחלה, לא ברור מהיכן נלקח הנתון הנ"ל, במושב פדיה ובמושב כפר בן-נון תכניות מאושרות לתוספת יח"ד שלישית בנחלה בזכויות של 180 מ"ר עיקרי בלבד ליחידה השלישית.

9.3.4. <u>תחשיבי השומה</u>:

| מס"ד | תאריך | נתון | תמורה ב- ₪ | תרומת מבנים ב- ₪ | תרומת שטח חקלאי | יתרה ל-2.5 ד' ב-₪ | התאמה לזמן | התאמה למיקום | יתרה מתואמת ל-2.5 דונם ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16/11/2023 | כפר בילי"ו - גו"ח 4755/22 | 6,350,000 ₪ | 772,000 ₪ | 537,500 ₪ | 8,523,833 ₪ | 1.07 | 0.90 | 8,208,451 ₪ |
| 2 | 19/03/2023 | מושב יציץ - גו"ח 5423/15 | 8,550,000 ₪ | 358,450 ₪ | 537,500 ₪ | 7,654,050 ₪ | 1.04 | 1.20 | 9,552,254 ₪ |
| 3 | 18/12/2022 | מושב יציץ- גו"ח 5421/59 | 7,450,000 ₪ | 421,050 ₪ | 537,500 ₪ | 6,491,450 ₪ | 1.05 | 1.02 | 6,952,343 ₪ |
| 4 | 11/07/2022 | מושב סתריה - גו"ח 4753/24 | 12,000,000 ₪ | 484,000 ₪ | 537,500 ₪ | 10,978,500 ₪ | 1.14 | 1.15 | 14,392,814 ₪ |
| 5 | 07/02/2022 | מושב יציץ- גו"ח 5421/15 | 7,000,000 ₪ | 446,250 ₪ | 537,500 ₪ | 6,016,250 ₪ | 1.27 | 1.02 | 7,793,450 ₪ |
| ממוצע בניכוי עסקה חריגה 4 | | | | | | | | | **8,126,625** ₪ |
| **ממוצע מעוגל** | | | | | | | | | **8,130,000** ₪ |

| מס"ד | תאריך | נתון | תמורה ב-₪ | שווי מר"מ | התאמה לזמן | התאמה למיקום | שווי מ"ר מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16/11/2023 | כפר בילי"ו - גו"ח 4755/22 | 5,900,000 ₪ | 6,594 ₪ | 1.07 | 0.90 | 6,350 ₪ |
| 2 | 19/03/2023 | מושב יציץ - גו"ח 5423/15 | 8,550,000 ₪ | 6,373 ₪ | 1.04 | 1.20 | 7,954 ₪ |
| 3 | 18/12/2022 | מושב יציץ- גו"ח 5421/59 | 7,450,000 ₪ | 5,484 ₪ | 1.05 | 1.02 | 5,873 ₪ |
| 4 | 11/07/2022 | מושב סתריה - גו"ח 4753/24 | 12,000,000 ₪ | 9,071 ₪ | 1.14 | 1.15 | 11,892 ₪ |
| 5 | 07/02/2022 | מושב יציץ- גו"ח 5421/15 | 7,000,000 ₪ | 5,151 ₪ | 1.27 | 1.02 | 6,673 ₪ |

| מס"ד | תאריך | מושב | שווי מ"ר | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16/11/2023 | כפר בילי"ו | 6,350 ₪ | 40% | 2,540 ₪ |
| 2 | 19/03/2023 | יציץ | 7,953 ₪ | 20% | 1,591 ₪ |
| 3 | 18/12/2022 | יציץ | 5,873 ₪ | 20% | 1,175 ₪ |
| 4 | 11/07/2022 | סתריה | 11,892 ₪ | 0% | 0 ₪ |
| 5 | 07/02/2022 | יציץ | 6,673 ₪ | 20% | 1,335 ₪ |
| **התאמה לבעלות** | | | | | **0.97** |
| **שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי** | | | | | **6,845** ₪ |


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים ביום 11/05/2026 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאית המשיג:</u>

- **השוואה לשומות קודמות** - אנחנו עוסקים בשומה לנחלה בכפר בילי"ו. בשומת רמ"י נקבע שווי של כ- 17 מיליון ₪, תוך התעלמות מהכרעה שלך בכפר בילי"ו שפורסמה חודשים ספורים לפני עריכת שומת רמ"י, בה נקבע בה שווי נמוך משמעותית - 10.37 מיליון ₪ לנחלה דומה למועד קובע שנה קודם לכן.
- **גישות השומה** – שמאי רמ"י מתעלם מהמתודולוגיה שנקבע בהכרעה בהשגה הראשונה ומבסס את שומתו על ניתוח תיאורטי של מגרשי הרחבה במקום להסתמך על עסקאות בנחלות בפועל. חיזוק לכך קיים גם בהחלטת ועדת השגות שפורסמה לאחרונה במושב. בהחלטת ועדת ההשגות המועד הקובע הוא 2018, שזהו מועד שהיו לגביו עוד סימני שאלה כמה השוק הבין את המשמעויות של נחלה מהוונת, וגם במקרה זה השווי נקבע בהשוואה ישירה לנחלות בלבד. בנוסף, ועדת ההשגות קבעה שם שגם אם חלק מהעסקאות חורגות מטווח השנתיים מהמועד הקובע עדיין יש מקום להסתמך עליהן נוכח המאפיינים הייחודיים של שוק הנחלות. שמאי רמ"י פירט עסקאות בנחלות אבל לא ביצע חישוב לפיהם. הוא התעלם מעסקאות במושב יציץ שמצוי במועצה האזורית גזר וקרוב יותר לכפר בילי"ו מיישובים אחרים שהוא בחר להתייחס אליהם.
- **עסקאות השוואה** – שמאי רמ"י מפרט מחיר מוצע לנחלה הכוללת שני בתים במחיר של 10.5 מיליון ₪. הוא לא מנתח אותה. מבדיקה שערכנו עולה נכס זה עד היום מוצע למכירה וככל הנראה לא נערכה בו עסקה. אף אם נבחר לנתח עסקה זו, יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית למשא ומתן מכיוון שהנכס הנ"ל מוצע זמן רב למכירה. בנוסף, שמאי רמ"י קבע כי העסקה היא בסכום נטו. אף אם התוספת בגין דמי הרכישה תעמוד על 3 מיליון, השווי עדיין לא משקף 17 מיליון ₪. אותרה על ידנו עסקה מיום 04/08/2025 בה נמכרה נחלה נוספת בסתריה בגוש 4753 חלקה 75 לפי 8.488 מיליון ₪. הנחלה כוללת שני בתי מגורים, אחד מהם הוסף בשנת 1995. יודגש שלפי המדד כלכלי חברתי של הלמ"ס, סתריה וכפר בילי"ו הם באותו מדרג. כלומר, אין צורך בהתאמה למיקום והעסקה הזאת מוכיחה שלא הייתה עליית מחירים מאז נתוני העסקאות המופיעות בשומת ההשגה.
- **מפגעים סביבתיים** – שמאי רמ"י טען שהמושב ישרש פחות טוב מכפר בילי"ו. כפר בילי"ו בתקופה האחרונה מאבד מהאטרקטיביות שלו בשל תוכנית "קריית עקרון" (תמ"ל 1074) ותוכנית מערב לכביש 40 (תמ"ל 3003), הכוללים מגדלי מגורים, ומגדלי משרדים בהיקפים גדולים הצפויים ליצור עומסי תנועה כבדים בסביבה. הוגשו שם הרבה התנגדויות לתכנית מתושבים במושב בשל כך.
- **מאפייני הנכס** - חשוב להדגיש כי הנכס הנישום ממוקם על כביש גישה ראשי עם תנועת אוטובוסים וסמוך למבני ציבור רועשים (מגרשי ספורט, בית תרבות ובית כנסת). בנוסף הצורה של המגרש היא צורה בעייתית הנובעת ממיקום המבנים הקיימים בפועל. מכיוון שהשומה בוחנת את הקרקע בהתעלם מהמחוברים צריך להביא בחשבון הפחתה לצורת המגרש, בטח אם קודם כל מנתחים מגרשי הרחבה.
- **פוטנציאל ליח"ד שלישית והיטל השבחה** - הפוטנציאל לתוספת יח"ד שואף לאפס מאחר שאין תוכנית מופקדת או מקודמת. בהתאם למסמך מדיניות של המועצה האזורית גזר מ- 2017 לא יאשרו תוכניות נקודתיות להגדלת יחידות הדיור אלא בכפוף לפרוגרמה יישובית כוללת שטרם גובשה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2. טענות המשיבה:

- **פוטנציאל תכנוני להקלה כמותית** – לצורך העניין גם אם לא נביא בחשבון פוטנציאל להקלה כמותית אזי במועד הקובע קיים פוטנציאל מכוח תיקון 160 לחוק התו"ב. התיקון מאפשר תוספת של 7% או 50 מ"ר לפי הגבוה יותר ולא יותר מ- 175 מ"ר. תיקון 160 לא בא להחליף את תוספת מכוח תכנית לתוספת יח"ד אלא בה להוסיף על כך.
- **מקור נתוני השוואה** – יש להעדיף עסקאות בכפר בי"ו. יוער כי במושב זה יש "הצטרפות וולונטרית" גבוהה לתשלום דמי רכישה, מה שמעיד על אמון בשוק בערכים הגבוהים. מושב יציץ הוא במיקום פנימי ואינו דומה לכפר בי"ו. מושב ישרש דומה יותר במאפייניו והמחירים בו נעים בין 11.6 - 14 מיליון ₪. העסקה במושב סתריה שציינה שמאית המשיג בגוש 4753 חלקה 75 ככל הנראה הינה עסקת נטו ואינה משקפת שווי שוק.
- **גישת שומת המשיבה** – ניתוח מגרשי ההרחבה מהווה כלי עזר לגיטימי לחילוץ שווי הקרקע. בנוסף הוצגו עסקאות השוואה מנחלות ממושב ישרש: גוש 4741 חלקה 16 בסכום של 11.6 מיליון ₪, עסקה בגוש 4742 חלקה 18 בסכום של 14 מיליון ₪, ועסקה ממושב סתריה בגוש 4751 חלקה 23 בסכום של 11 מיליון ₪.
- **צורה ומיקום** – הבחירה התכנונית ומיקום המבנים בוצעו ע"י החוכר ולפיכך אין מקום להפחתה בגין צורה.

9.4.3. חומרים ותגובות נוספות שהועברו מהצדדים לאחר הדיון:

- ביום 13/05/2026 העביר שמאי המשיבה את התייחסותו לפרוטוקול הדיון. להלן עיקרי הדברים:

– **מקור נתוני ההשוואה** – יש להעדיף עסקאות מהמושב עצמו. עסקה למגרש שפוצל מנחלה בכפר בי"ו מהווה עסקה בהשוואה ישירה ולכן חובה להביאה בחשבון. עסקאות ההשוואה צריכות לעמוד, ככל האפשר, בתקינה השמאית ועד לטווח של שנתיים מהמועד הקובע. ככל שהשמאי המחוזי מבצע את התחשיב בהתייחס לנחלות ממושבים אחרים יש להביא בחשבון עסקאות ממושב ישרש שדומה מבחינת מאפייניו לכפר בי"ו ומיקומו על כביש 40 ועסקאות לנחלות במושב סתריה:

  - עסקה מיום 01/11/2022 לנחלה בגו"ח 4741/16 (ישרש). התמורה בהסכם - 11,600,000 ₪.
  - עסקה מיום 21/01/2024 לנחלה בגו"ח 4742/18 (ישרש). התמורה בהסכם - 14,000,000 ₪.
  - עסקה מיום 11/07/2022 לנחלה בגו"ח 4753/24 (סתריה). התמורה בהסכם - 12,000,000 ₪.
  - עסקה מיום 20/03/2025 לנחלה בגו"ח 4751/23 (סתריה). התמורה בהסכם - 11,500,000 ₪.

– **ההתאמה הנדרשת בין המושבים** – במידה והתחשיב מתבצע על בסיס עסקאות ממושבים אחרים, מקדם ההתאמה צריך להתבסס על עסקאות מכר. ניתנו מספר רב של דוגמאות לגבי עסקאות שמעידות על הבדלי השווי בין המושבים השונים ובין היתר:

  - עסקה מיום 31/03/2023 למגרש בגו"ח 4745/54 (ישרש). התמורה בהסכם – 5,850,000 ₪.
  - עסקה מיום 06/06/2022 למגרש בגו"ח 4745/59 (ישרש). התמורה בהסכם – 4,800,000 ₪.
  - עסקה מיום 16/10/2024 למגרש בגו"ח 5421/141 (יציץ). התמורה בהסכם – 4,500,000 ₪.
  - עסקה מיום 15/07/2024 למגרש בגו"ח 5421/163 (יציץ). התמורה בהסכם – 5,700,000 ₪.
  - עסקה מיום 22/05/2023 למגרש בגו"ח 5421/133 (יציץ). התמורה בהסכם – 3,500,000 ₪.
  - עסקה מיום 17/01/2024 למגרש בגו"ח 4755/134 (כפר בי"ו). התמורה בהסכם – 7,250,000 ₪.
  - עסקה מיום 01/09/2024 למגרש שפוצל מנחלה בגו"ח 4755/24 (כפר בי"ו). התמורה בהסכם – 5,800,000 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- ביום 26/05/2026 העבירה שמאית המשיג את החלטת ועדת השגות מיום 20/04/2026 למשק מס׳ 18 בכפר בילי״ו וכן את התייחסותה לפרוטוקול הדיון. להלן עיקרי הדברים:

– **מקור נתוני ההשוואה** - יש להתייחס לעסקאות מנחלות שכן מהוות נתון השוואה מהימן יותר מעסקאות השוואה ממגרשי הרחבה. להלן התייחסות לעסקאות מנחלות שצוינו ע״י המשיבה ממושב ישרש וסתריה:

- עסקה מיום 01/11/2022 בגו״ח 4741/16 (ישרש) - בנחלה בנויים שני בתי מגורים. הראשון, בשטח 88 מ״ר משנת 1975 והשני בית חדיש, בשטח 138.63 מ״ר משנת 2014. בהתאם לניתוח בשומתנו שווי יתרת חלקת המגורים הינו בסך 9,205,000 ₪. יודגש כי הנחלה פינתית וסמוכה לשטחים פתוחים משני צדדיה, לעומת הנכס הנדון.
- עסקה מיום 21/01/2024 בגו״ח 4742/18 (ישרש) – בנחלה בנויים שני בתי מגורים. הראשון, בית ותיק בשטח 50 מ״ר אשר בשנת 1992 בוטל סימונו להריסה והבית השני בשטח 72 מ״ר משנת 1971. בהתאם לניתוח בשומתנו שווי יתרת חלקת המגורים בסך 12,894,000 ₪. יודגש כי מיקום הנכס עדיף על מיקום הנכס הנישום המצוי בסמוך למבני ציבור ודרך ראשית.

יודגש כי מושב ישרש ממוקם בסמוך לצירי תנועה מרכזיים לכיוון ת״א וירושלים (כביש 431). בנוסף, בסמוך ישנה תחנת רכבת בתהליכי בנייה. יחד עם זאת, חלקות המגורים מרוחקות מספיק מכבישים אלה ולא סובלות מהם. היבטי התחבורה והנגישות האלו מעלים משמעותית את ערך הנכסים ואי אפשר להתעלם מהם.

- עסקה מיום 11/07/2022 בגו״ח 4753/24 (סתריה) - בנחלה בנוי בית מגורים בשטח של 97 מ״ר משנת 1972. בהתאם לניתוח בשומתנו שווי יתרת חלקת המגורים הינה בסך 10,776,300 ₪.
- עסקה מיום 20/03/2025 בגו״ח 4751/23 (סתריה) – בנחלה בנויים שני בתי מגורים. הראשון בשטח 92.4 מ״ר משנת 1965 והשני בשטח 160 מ״ר משנת 1980. בהתאם לניתוח בשומתנו שווי יתרת חלקת המגורים הניה בסך 9,961,550 ₪.

– בשלוש החלטות שונות בהשגה ראשונה במושב סתריה למועד קובע לשנת 2023 נקבעו שווי חלקות המגורים בנחלות בין 9,000,000 ₪ - 9,375,000 ₪.

– לגישתנו אין צורך בשימוש בגישה תיאורטית המחייבת הנחות רבות. יחד עם זאת, להלן התייחסות לעסקאות מנכסים בנויים במושבים הסמוכים:

- עסקה מיום 31/03/2023 בגו״ח 4745/54 (ישרש) - שמאי המשיבה טוען כי השטח הבנוי הינו בסך 198.85 מ״ר. בהתאם למס שבח השטח הבנוי הינו בסך 210 מ״ר למבנה משנת 1997.
- עסקה מיום 16/10/2024 בגו״ח 5421/141 (יציץ) - שמאי המשיבה הציג שטח בנוי בסך 207 מ״ר. מעיון בתיק הבניין עולה כי שטח בית המגורים בסך 236.06 מ״ר. בנוסף, שטח זה כולל תוספת ליח״ד משנת 2021 שכן ניתן להסיק כי בוצע שיפוץ משמעותי לבית מגורים.
- מגרש שפוצל מנחלה במושב בילי״ו – במגרש קיים בית מגורים בשטח 160 מ״ר והוא חזיתי לרחוב. בחילוץ לקרקע יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 10% לפחות, המשקף את אפשרות הסיחור במגרש, הכנת תצ״ר והכנת תב״ע בשנת 2024.


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון והיקף הפוטנציאל התכנוני המוחשי אותו יש להביא בחשבון.

הפער בין הצדדים בקביעת ערכי השווי נובע מגישת השומה השונה שהובאה בחשבון על ידם. בעוד ששמאי המשיבה ערך את שומתו בהסתמך על נכסים בנויים בשכונות ההרחבה של המושבים כפר בילי"ו, סתריה ובית אלעזרי, שמאית המשיג ביססה את שומתה על עסקאות בהן נמכרו נחלות במושבים כפר בילי"ו, סתריה ויציץ.

על פי עדכון מס' 2 לפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, קביעת השווי לחלקת המגורים בנחלה לצורך שומה לדמי רכישה תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר במגרשים בייעוד למגורים לבניה צמודת קרקע המצויים במושב בו ממוקם הנכס נשוא השומה או בסביבתו הקרובה. בשל ייחודיות הנכס המוערך, קיימת חובה לבחון את סבירות תוצאת השומה. כך לדוגמא, לא סביר להגיע למסקנה כי שווי זכות הבעלות בחלקת המגורים, גבוה יותר משווי הזכות המהוונת בנחלה בשלמותה, על כלל מרכיביה.

מכאן, כי שתי גישות השומה שהובאו בחשבון על ידי הצדדים, הינן באופן עקרוני גישות אפשריות לצורך קביעת שווי הנכס הנדון. עם זאת, כפי שעולה משומות הצדדים, קיים פער בלתי סביר בין התוצאה העולה מניתוח מגרשי ההרחבה לבין התוצאה העולה מניתוח עסקאות לנחלות. לאור פער זה, בדומה לנקבע בהחלטות של ועדת השגות לנכסים בכפר בילי"ו וסתריה[10], אני סבור כי במקרה הנדון יש להעדיף הסתמכות על גישת ההשוואה הישירה לנתוני מכר לנחלות מהוונות בלבד, על פני השוואה למחירי מגרשים בהרחבה.

יוער כי בהשלמה לטיעוניו, ציין שמאי המשיבה עסקאות מכר לנחלות במושב ישרש. מבדיקתנו עולה כי במושב ישרש קיימת תכנית בהכנה לתוספת יח"ד שלישית לנחלות[11] וזאת בשונה מכפר בילי"ו בו טרם החלו הליכי התכנון. לאור ההבדלים בעוצמת הפוטנציאל התכנוני בין המושבים, אני סבור כי אין להביא עסקאות אלו בחשבון.

בהתאם לאמור, בקביעת ערכי השווי בשומת ההכרעה דנן הבאתי בחשבון את עסקאות ההשוואה שנערכו לנחלות מהוונות במושבים – כפר בילי"ו, סתריה ויציץ, אשר הינן מקור ההשוואה המיטבי בשומת הנכס הנדון[12]. משכך, איני נדרש לדון בטענות המשיג הנוגעות להתאמות הנדרשות ממגרשי ההרחבה[13].

יתר המחלוקות, לרבות היקף הפוטנציאל התכנוני, ידונו בפרק עקרונות השומה.

---

[10] ראו החלטת ועדת השגות בגו"ח 4755/34 מיום 05/03/2024 (החלטה מתוקנת) וכן החלטת ועדת השגות בגו"ח 4751/26 מיום 08/07/2024.

[11] תכנית מס' 426-0667352.

[12] עיקרי חוזי המכר מפורטים בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/01/2025 בגו"ח 3791/122 (אופק מס' 51251).

[13] לטענת המשיג יש ליתן מקדם התאמה לשטחי החצר, התאמה לצורה ולסחירות יח"ד הקטנה בניתוח עסקאות השוואה ממגרשי ההרחבה



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

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

10.2.2. <u>הפוטנציאל התכנוני</u>

כאמור, הצדדים חלוקים בנוגע להיקף הפוטנציאל התכנוני אותו יש להביא בחשבון. לגישת המשיבה בנכס הנדון קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה על דרך אישור הקלה כמותית, ללא דחייה ותוספת יח"ד באמצעות הכנת תכנית, בדחייה לשלוש שנים בשיעור היוון של 5%. מנגד, לטענת שמאית המשיג בהתאם לתיקון 134 לחוק התו"ב לא ניתן לאשר הקלה לתוספת שטחים. לחילופין, ככל שקיים פוטנציאל לתכנית לתוספת יח"ד, הרי ששטחי ההקלה יכללו ומגולמים בתוכה. עוד טוענת שמאית המשיג כי הפוטנציאל לתוספת יח"ד הינו קלוש וכולל דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%. בפועל, בתחשיב המשיג לא מובאת כל תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני. להלן התייחסותי למחלוקות הצדדים:

<u>פוטנציאל לתוספת שטחי בניה</u> – תיקון 134 לחוק התו"ב, אשר נכנס לתוקפו ביום 01/01/2023, צימצם באופן משמעותי את סמכות הועדה המקומית למתן הקלות. בהתאם להוראות המעבר, האפשרות לקבלת הקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת כפי שהיו בעבר, במגרשים בהם חלות תכניות אשר הופקדו לפני יום 01/01/2023 הינה לבקשות שיוגשו עד ליום 01/01/2025, בלבד. בתיקון 160 לחוק התו"ב אשר אושר ביום 03/04/2025, נקבעה החרגה לעניין האפשרות לאישור הקלה וזאת למגרשים הכוללים מבנה קיים שבנייתו נסתיימה 8 שנים ומעלה טרם מועד הגשת הבקשה להקלה.

במקרה הנדון, היות והמועד הקובע לשומת ההכרעה הינו יום 27/04/2025 וכאמור על פי סעיף 10.2.1 לעיל, שומת ההכרעה הינה שומה מבוססת הנחה לקרקע פנויה וריקה, מכאן כי לא קיים פוטנציאל לקבלת תוספת שטחים במסגרת אישור הקלה כמותית. עם זאת, בהתאם לסעיף 62א.(א)(9) אשר תוקן במסגרת תיקון 160 לחוק התו"ב, ניתן לאשר במסגרת תכנית שבסמכות ועדה מקומית כל עניין אשר ניתן היה לבקשו במסגרת הקלה. מבדיקתנו עולה כי בהתאם לסעיף זה הוגשו מספר תכניות לנחלות במושב כפר בילי"ו אשר נמצאות בהליכי אישור שונים שמטרתן תוספת השטחים אשר ניתן היה לקבלם בעבר במסגרת הקלה כמותית[14]. בהתאם לכך אני סבור שלנכס הנדון קיים פוטנציאל מוחשי לתוספת שטחים אלו במסגרת הכנת תכנית. היות והתוספת המבוקשת אינה מורכבת וקיימת ודאות גבוהה לאישורה, הובא בחשבון על ידי דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6% לתוספת הזכויות. יתר מקדמי ההתאמה הובאו בחשבון על ידי בהתאם להחלטת ועדת השגות בגו"ח 4755/34 מיום 05/03/2024[15].

יוער כי טענת שמאי המשיבה בדיון כי ניתן לאשר במסגרת תכנית מתאר מקומית תוספת שטחים של 7% או 50 מ"ר, הגבוה מביניהם ועד 175 מ"ר, שגויה. על פי סעיף 62א.(א)(17)(ב) לחוק התו"ב, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז צפון או דרום, תהיה הנמוך מבין 7% או 50 מ"ר, בלבד.

---

[14] בתכניות הבאות אשר נמצאות בהליכי תכנון מבוקשת תוספת שטחים של 6%: 426-1618495, 426-1290543, 426-1536655.

[15] דחייה לאישור הקלה (חלף אישור תכנית) – 0.94, גריעת חצר – 0.85, שוליות וסיכון – 0.8.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פוטנציאל לתוספת יח״ד –

איני מקבל את עמדת שמאית המשיג כי הפוטנציאל לתכנון תכנית לתוספת יח״ד שלישית הינו פוטנציאל קלוש. כפי שניתן לראות ביישובים רבים בסביבה, כגון במושב ישרש, מתוכננות תכניות דומות המממשות פוטנציאל זה. כמו כן, איני מקבל את הטענה כי תוספת השטחים אשר בעבר אושרו כהקלה כמותית (וכיום באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית), תהיה מגולמת ותבוא על חשבון שטח יח״ד הנוספת בתכנית יישובית עתידית - אימוץ עמדה זו ייצור אי שוויון בין נחלות דומות באותו המושב.

בהתאם לאמור, הובא בחשבון על ידי פוטנציאל לתוספת יח״ד ופיצולה עפ״י תיקון 1ב׳ לתמ״א 35 הכוללת היקף שטחים בדומה לנקבע בהחלטות ועדת השגות במושב[16], בדחייה לארבע שנים בשיעור היוון של 5%. בשל אורך חזית הנכס מושא השומה, אני סבור כי אין להביא בחשבון מקדם התאמה לעורפיות כפי שהובא בשומת המשיבה. על פי הוראות פרק כ״ט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בתחשיב השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

10.2.3. מקדם התאמה לסמיכות מבני ציבור

איני מקבל את טענת שמאית המשיג כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.85 לפגיעה בפרטיות בגין קרבה למבני ציבור. הנכס הנדון אינו צמוד דופן למתחם מבני הציבור וממוקם מעברו השני של הרחוב. כמו כן, במקרה הנדון השימושים הציבוריים כוללים יתרונות, כגון – פיתוח סביבתי משופר וסביבה אשר אינה כוללת מבני משק בעלי מטרד (רפת, לולים וכדו׳). יתרונות אלו מאיינים את הפגיעה, ככל וקיימת, כתוצאה מקרבת הנכס הנישום לשימושים אלו.

10.2.4. שטחי ממ״דים ועליות הגג

בדומה לנקבע בהחלטות ועדת השגות[17], בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיב השומה הובא בחשבון על ידי שייבנו שטחי ממ״ד ליחידות העיקריות וכי שטחי עליות הגג יהיו בהיקף אפקטיבי של 40% משטח קומה א׳. היות וניתוח עסקאות השוואה ותחשיב השומה נערכו באופן דומה, לא קיימת משמעות לשינוי בהנחות אלו.

10.2.5. מקדם התאמה למיקום

מהביקור שערכתי בסביבת נכסי ההשוואה אני סבור כי מקדמי ההתאמה למיקום ביחס לנכס הנדון המשקפים הן את סביבת המחירים הכללית במושב והן את מיקומם של נכסי ההשוואה במושב הינם – עסקאות ההשוואה ממושב יציץ - 1.2, עסקת ההשוואה ממושב סתריה – 1.05.

10.2.6. מקדם התאמה למאפייני עסקה

בניתוח עסקת המכר בנחלה מס׳ 31 בכפר בילי״ו הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה בשיעור 1.1 המשקף את מורכבות העסקה ואי ודאותה, לאור כך כי לצורך השלמת העסקה נדרשים הצדדים לפצל חלקים מהנחלה ולהשאירם בידי המוכר.

---

[16] ראו החלטת ועדת השגות בגו״ח 4755/34 מיום 28/01/2024 והחלטת ועדת השגות בגו״ח 4755/43 מיום 20/04/2026.

[17] ראו ה״ש 16 לעיל.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.7. מקדם התאמה לזמן

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 7% לשנה.

10.2.8. מקדם התאמה לבעלות

בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות בשיעור 0.97, המשקף את החיכוך של בעל הזכויות עם רמ"י.

10.2.9. הוצאות הפיתוח הסביבתי

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

| שקלול נתוני השוואה ישירה - נחלות | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **נתון** | **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | **התאמה לזמן** | **התאמה למיקום** | **התאמה למאפייני העסקה** | **שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם** | **משקל** | **סה"כ** |
| נחלה 37 (סתריה) - גו"ח 4751/23 | ₪ 8,354 | 1.01 | 1.05 | 1.0 | ₪ 8,836 | 35% | ₪ 3,093 |
| נחלה 31 (כפר בילי"ו) - גו"ח 4755/22 | ₪ 6,594 | 1.10 | 1.00 | 1.1 | ₪ 7,987 | 35% | ₪ 2,796 |
| נחלה 52 (יציץ) - גו"ח 5423/15 | ₪ 6,385 | 1.15 | 1.20 | 1.0 | ₪ 8,793 | 15% | ₪ 1,319 |
| נחלה 17 (יציץ) -גו"ח 5421/59 | ₪ 5,484 | 1.17 | 1.20 | 1.0 | ₪ 7,668 | 15% | ₪ 1,150 |
| התאמה לבעלות | | | | | | | 0.97 |
| **שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | | | | | **₪ 8,616** |

* ניתן על ידי משקל יחסי גבוה לעסקות לנחלות בסתריה ובכפר בילי"ו וזאת כיוון שהעסקה בסתריה נערכה בסמיכות זמנים למועד הקובע והעסקה בכפר בילי"ו הינה מהמושב הנדון.

** לאור מועד עסקת המכר לנחלה בסתריה (20/03/2025) הובאה בחשבון דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6% לפוטנציאל לתוספת שטחי בניה בשל הצורך לקבלם במסגרת תכנית מאושרת, בעוד שבניתוח יתר נתוני ההשוואה הובאה בחשבון דחיה לשנה לצורך אישור הקלה כמותית.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| *פוטנציאל לתוספת יח"ד | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 220 | 1 | 220.0 |
| ממ"ד | 12.0 | 1 | 12.0 |
| חצר עיקרית | 384 | 0.25 | 96.0 |
| הפסד חצר שולית | -500 | 0.15 | -75.0 |
| מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5% | | | 0.82 |
| סה"כ תוספת שטח אקווי' | | | 208 |
| **סה"כ תוספת שטח אקווי' בגין פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה** | | | **104** |

| ניתוח עסקת מכר - נחלה מס' 37 (גו"ח 4751/23 - סתריה) מתאריך 20/03/2025 | | | |
|---|---|---|---|
| שטח חלקת המגורים (במ"ר) | | | 3600 |
| סכום עסקת המכר | | | ₪ 11,500,000 |
| תרומת מחוברים | | | -₪ 718,875 |
| הפחתת יתרת שטח הנחלה | | | -₪ 466,250 |
| יתרה לקרקע | | | ₪ 10,314,875 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 405 | 1 | 405 |
| ממ"ד | 24 | 1 | 24 |
| שטח מרתפים | 200 | 0.4 | 80 |
| עליית גג | 60 | 0.7 | 42 |
| מבני עזר | 45 | 0.5 | 23 |
| בריכת שחייה | 66 | 0.35 | 23 |
| חצר עיקרית (עד 1,500 מ"ר) | 1,175 | 0.25 | 294 |
| חצר 1,500 - 2,000 מ"ר | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 500 | 0.15 | 75 |
| סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות | | | 1,065 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה 6% בתכנית מקומית (סעיף 62א.(א)(9) לחוק התו"ב) **בניכוי היטל השבחה** | | | 65 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד **בניכוי היטל השבחה*** | | | 104 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה | | | 1,235 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | **₪ 8,354** |

| ניתוח עסקת מכר - נחלה מס׳ 31 (גו״ח 4755/22 - כפר ביל״ו) מתאריך 16/11/2023 | | | |
|---|---|---|---|
| שטח חלקת המגורים (במ״ר) | | | 3450 |
| סכום עסקת המכר | | | 5,900,000 ₪ |
| תרומת מחוברים | | | 0 ₪ |
| הפחתת יתרת שטח הנחלה | | | -187,750 ₪ |
| יתרה לקרקע | | | 5,712,250 ₪ |
| **מהות** | **שטח במ״ר** | **מקדם אקווי׳** | **סה״כ** |
| שטח עיקרי (בניכוי שטח יח״ד מפוצלת - 160 מ״ר) | 245 | 1 | 245 |
| ממ״ד | 12 | 1 | 12 |
| שטח מרתף (יח״ד אחת) | 100 | 0.4 | 40 |
| עליית גג | 30 | 0.7 | 21 |
| מבני עזר | 45 | 0.5 | 23 |
| בריכת שחייה | 66 | 0.35 | 23 |
| חצר עיקרית | 761 | 0.25 | 190 |
| חצר שולית (בניכוי שטח מגרש מפוצל) | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 500 | 0.15 | 75 |
| סה״כ שטח אקווי׳ זכויות מאושרות | | | 729 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני להקלה כמותית **בניכוי היטל השבחה** | | | 57 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת יח״ד **בניכוי היטל השבחה*** | | | 104 |
| הפחתת היטל השבחה הצפוי בגין פיצול יח״ד הקיימת** | | | -23 |
| סה״כ שטח מבונה אקווי׳- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה | | | 866 |
| **סה״כ שווי מ״ר מבונה אקווי׳** | | | **6,594** ₪ |

** בניתוח עסקה בנחלה מס׳ 31 הובא בחשבון על ידי כי תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין פיצול המגרש מהנחלה, יוטל על הקונה. בהתאם לכך חושב על ידי היטל ההשבחה הצפוי כדלקמן -

| **אומדן היטל השבחה צפוי בגין פיצול יח״ד (נחלה מס׳ 31)** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ״ר** | **מקדם אקווי׳** | **סה״כ** |
| שטח עיקרי | 160 | 1 | 160.0 |
| ממ״ד | 12 | 1 | 12.0 |
| חצר עיקרית | 328 | 0.25 | 82.0 |
| מקדם ביטול אי סחירות | | | 0.20 |
| מקדם דחייה לשנתיים בשיעור היוון 5% | | | 0.91 |
| סה״כ תוספת שטח אקווי׳ בגין השבחה הנובעת מפיצול יח״ד | | | 46 |
| **סה״כ היטל השבחה צפוי בגין פיצול יח״ד (שטח אקווי׳)** | | | **23.0** |


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| ניתוח עסקת מכר - נחלה מס' 52 (גו"ח 5423/15 - יציץ) מתאריך 19/03/2023 | | | |
|---|---|---|---|
| שטח חלקת המגורים (במ"ר) | | | 3000 |
| סכום עסקת המכר | | | ₪ 8,550,000 |
| תרומת מחוברים | | | -₪ 179,225 |
| הפחתת יתרת שטח הנחלה | | | -₪ 537,500 |
| יתרה לקרקע | | | ₪ 7,833,275 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 405 | 1 | 405 |
| ממ"ד | 24 | 1 | 24 |
| שטח מרתפים | 200 | 0.4 | 80 |
| עליית גג | 60 | 0.7 | 42 |
| מבני עזר | 45 | 0.5 | 23 |
| בריכת שחייה | 66 | 0.35 | 23 |
| חצר עיקרית (עד 1,500 מ"ר) | 1,175 | 0.25 | 294 |
| חצר 1,500 - 2,000 מ"ר | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 500 | 0.15 | 75 |
| סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות | | | 1,065 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני להקלה כמותית **בניכוי היטל השבחה** | | | 58 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד **בניכוי היטל השבחה*** | | | 104 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה | | | 1,227 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | **₪ 6,385** |

| ניתוח עסקת מכר - נחלה מס' 17 (גו"ח 5421/59 - יציץ) מתאריך 18/12/2022 | | | |
|---|---|---|---|
| שטח חלקת המגורים (במ"ר) | | | 3700 |
| סכום עסקת המכר | | | ₪ 7,450,000 |
| תרומת מחוברים | | | -₪ 210,525 |
| הפחתת יתרת שטח הנחלה | | | -₪ 437,500 |
| יתרה לקרקע | | | ₪ 6,801,975 |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 405 | 1 | 405 |
| ממ"ד | 24 | 1 | 24 |
| שטח מרתפים | 200 | 0.4 | 80 |
| עליית גג | 60 | 0.7 | 42 |
| מבני עזר | 45 | 0.5 | 23 |
| בריכת שחייה | 66 | 0.35 | 23 |
| חצר עיקרית (עד 1,500 מ"ר) | 1,175 | 0.25 | 294 |
| חצר 1,500 - 2,000 מ"ר | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 500 | 0.15 | 75 |
| סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות | | | 1,065 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני להקלה כמותית **בניכוי היטל השבחה** | | | 71 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד **בניכוי היטל השבחה*** | | | 104 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי'- זכויות מאושרות + פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה | | | 1,240 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי'** | | | **₪ 5,484** |


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 11. תחשיבי השומה:

| חלופה א' | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 405 | 1 | 405 |
| ממ"ד | 24 | 1 | 24 |
| שטח מרתפים | 200 | 0.4 | 80 |
| עליית גג | 60 | 0.7 | 42 |
| מבני עזר | 45 | 0.5 | 23 |
| בריכת שחייה | 66 | 0.35 | 23 |
| חצר עיקרית (עד 1,500 מ"ר) | 1,175 | 0.25 | 294 |
| חצר 1,500 - 2,000 מ"ר | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר | 500 | 0.15 | 75 |
| סה"כ שטח אקווי' זכויות מאושרות | | | 1,065 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה (6%) בתכנית מקומית (סעיף 62א.(א)(9) לחוק התו"ב) | | | 122 |
| תוספת בגין פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד* | | | 208 |
| סה"כ שטח מבונה אקווי' | | | 1,395 |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ | | | ₪ 8,616 |
| **סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל** | | | **₪ 12,020,000** |

| *פוטנציאל לתוספת יח"ד | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 220 | 1 | 220.0 |
| ממ"ד | 12.0 | 1 | 12.0 |
| חצר עיקרית | 384 | 0.25 | 96.0 |
| הפסד חצר שולית | -500 | 0.15 | -75.0 |
| מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5% | | | 0.82 |
| **סה"כ תוספת שטח אקווי'** | | | **208** |

| חלופה ב' - שווי מ"ר בריכת שחיה | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח בריכה | 1 | 0.35 | 0.35 |
| שווי מ"ר אקווי' | | | ₪ 8,616 |
| **שווי מ"ר בריכה** | | | **₪ 3,000** |

| חלופה ג' - שווי מ"ר עיקרי | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח עיקרי | 1 | 1 | 1 |
| שווי מ"ר אקווי' | | | ₪ 8,616 |
| **שווי מ"ר בריכה** | | | **₪ 8,600** |

| חלופה ד' - שווי מ"ר שירות | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם אקווי'** | **סה"כ** |
| שטח שירות | 1 | 0.5 | 0.5 |
| שווי מ"ר אקווי' | | | ₪ 8,616 |
| **שווי מ"ר שירות** | | | **₪ 4,300** |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 16 בגוש 4755 והממוקם ברחוב ההדרים 37 בכפר בילי"ו, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה, בחלופות הבאות:

**חלופה א': 12,020,000 ₪ (שנים עשר מיליון ועשרים אלף ₪).**

**חלופה ב': 3,000 ₪ (שלושת אלפים ₪).**

**חלופה ג': 8,600 ₪ (שמונת אלפים שש מאות ₪).**

**חלופה ד': 4,300 ₪ (ארבעת אלפים שלוש מאות ₪).**

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**

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



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית