תאריך עברי:	ט״ו סיון תשפ״ו
תאריך לועזי:	31 מאי 2026
מס׳ חוזה רמ״י:	900287052
מס׳ הזמנת שומה רמ״י:	4043517
מספרינו (אופק):	52010

לכבוד:

מר שגיב חדד,	מר ערן עומר,	גב׳ מיכל שריפי,
מרחב מרכז, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
sagivh@land.gov.il	eran@eranomer.co.il	michal@sharify.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 9129 חלקה 42, רחוב האורן, מושב נווה ימין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 19.5.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בנייה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לבינוי של 200 מ״ר עיקרי.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות ע״פ תוכנית מאושרת (תב״ע) שד/במ/7/86.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ערן עומר מיום 31.12.2024 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ מיכל שריפי מיום 29.4.2025 – **להלן: ״שמאית המשיג״**.

1.3. בתאריך 9.9.2025 התקיים דיון בפלטפורמת ״VC״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11.9.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 11.9.2025 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לפרוטוקול הדיון.

1.5. בתאריכים 17.9.2025 ו-18.9.2025 התקבלה תגובת שמאית המשיג לפרוטוקול הדיון.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	9129
חלקות:	42 (בשלמות)
שטח חלקה רשום:	576 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים צמוד קרקע
כתובת עירונית:	רח׳ האורן, מושב נווה ימין

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 10.12.2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי מר רפי בכר, מתמחה, ביום 28.5.2026 ועל ידי הח״מ ביום 31.5.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של מגרש למגורים צמוד קרקע, המהווה את חלקה 42 בגוש 9129, הממוקם ברחוב האורן במושב נווה ימין.

6.1. הסביבה:

מושב נווה ימין ממוקם בתחום השיפוט של מועצה אזורית דרום השרון, ממזרח לכפר סבא, מצפון למושב שדי חמד, מדרום לכביש 55 וממערב לכביש 444 ולכביש 6.

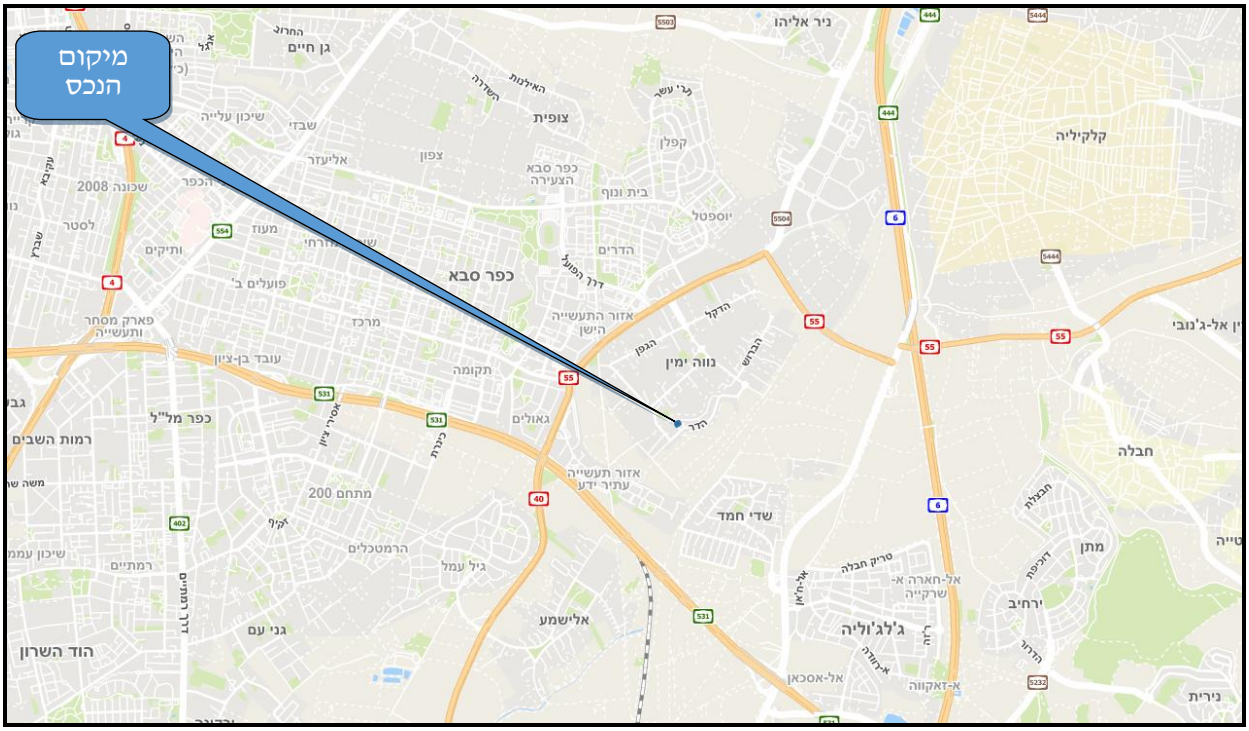
המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי מגורים ומבני ציבור.

רח׳ האורן ממוקם בצידו המערבי של שכונת ההרחבה הדרומית של המושב. הרחוב דו סטרי ומחבר בין רח׳ הדר מדרום לרח׳ האגוז בצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של מגרש למגורים צמוד קרקע, המהווה את חלקה 42 בגוש 9129 בשטח רשום 576 מ"ר.

צורת החלקה אי-רגולרית דמוית ריבוע, והיא כוללת חזית מערבית באורך של כ-25 מ' הפונה לרחוב האורן.

נכון למועד הביקור, המגרש ריק ופנוי ממחוברים.

גבולות הנכס:

צפון/דרום/מזרח: מגרשי מגורים מבונים.

מערב: חזית לרחוב האורן ומעברו מגרשי מגורים מבונים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סימון הנכס (להמחשה) על גבי מפת אורתופוטו מתוך אתר ה-GIS של מועצה האזורית דרום השרון:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 24.5.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 9129 חלקה 42; מ.א. דרום השרון.
שטח רשום:	576 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. הסכם פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם תוספת להסכם פיתוח חתום שהופק ביום 17.2.2025[2] בין מנהל מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח ("הרשות") ובין חנסאב מהרן ("היוזם"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 9129 חלקה 42 (בשלמות); מגרש 41 לפי תוכנית שד/במ/7/86; נווה ימין.
השטח המוחכר:	576 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, מתאריך 12.12.2006 ועד 11.12.2055.
מטרת ההקצאה:	מגורים (מגורים א').
קיבולת בנייה:	1 יח"ד בבינוי של 200 מ"ר.
תנאים מיוחדים:	ידוע ליזם כי העברת הזכויות בתקופת הפיתוח תהא בכפוף לתשלום בגין הפרשי זכויות הבנייה בין הזכויות אותן רכש היזם בפועל, לבין מלוא הזכויות לפי התוכנית שהייתה תקפה בעת הקצאת המגרש.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם מכר מיום 6.12.2023, לפיו החלקה שבנדון נמכרה בתמורה ל-4,726,000 ₪.

[2] תאריך החתימה על ההסכם לא מפורט בתוכו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
שד/1000	2725	5.8.1981	תכנית מתאר מרחבית, סיווג הנכס כמושב חקלאי
משמ/65/שד	3527	29.2.1988	תצ"ר
שד/במ/7/86	4200	10.3.1994	קביעת יעודי קרקע
שד/1000/ב	4784	15.7.1999	בריכות שחייה

8.2. פירוט המצב התכנוני – תב"ע שד/במ/7/86:

מס' מגרש:	41
יעוד:	מגורים א'
שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
מס' יח"ד:	1
מספר קומות:	עד 2 קומות
שטח עיקרי:	200 מ"ר (ניתן לבנות עליית גג בשטח 30 מ"ר במסגרת הזכויות)
חניה:	15 מ"ר
יתרת שירות עילי:	חדר כביסה 6 מ"ר, חדר הסקה 6 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, רחבת כניסה לבית 6 מ"ר
מרתף:	50 מ"ר
תכסית:	30%

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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
חלופה 1	₪ 5,770,000	₪ 4,147,000
חלופה 2	₪ 6,480,000	₪ 4,407,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ לעסקאות מכר של בתי מגורים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- עסקת מכר של המגרש מושא השומה מיום 6.12.2023 תמורת 5,726,000 ₪[3].
- 5 עסקאות מכר של בתי מגורים ממושבים בסביבה (נווה ירק ושדה ורבורג) מהשנים 2022-2023, למגרשים בשטח 501-550 מ"ר ושטח בנוי 196-287 מ"ר.

מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 18,100 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע נוכו יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 7,500-8,000 ₪ למ"ר.
- נתוני ההשוואה נותחו לפי בינוי בפועל, כאשר ניתן מקדם זכות 0.3 ליתרת הזכויות שיש לרכוש מרמ"י.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.04-1.16.
  - התאמה למיקום ביחס למושבי הסביבה: 0.97.
  - התאמה לבעלות: תוספת 3%.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, מרתף 0.5, שטחי שירות עיליים 0.65, חניה 0.35, חצר 0.25.

[3] קיימת טעות אריתמטית בשומה, כאשר התמורה בעסקה הייתה 4.726 מיליון ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות

שטח מגרש (מ"ר): 576

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
חצר	476	0.25	119
סה"כ שטח אקו'			319
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,100
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 5,770,000**

חלופה 2 - שווי זכויות לפי תב"ע שד/במ/7/86

שטח מגרש (מ"ר): 576

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
שטחי שירות	24	0.65	15.6
מרתף	50	0.5	25.0
חניה	15	0.35	5.3
חצר	449	0.25	112.3
סה"כ שטח אקו'			358.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,100
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 6,480,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על גישת ההשוואה וגישת החילוץ לעסקאות מכר של בתי מגורים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- עסקת מכר של המגרש מושא השומה מיום 6.12.2023 תמורת 4,726,000 ₪.
- 3 עסקאות מכר של בתי מגורים מהמושבים נווה ימין ושדי חמד מהשנים 2022-2024, למגרשים בשטח 496-518 מ"ר ושטח בנוי 136-180 מ"ר.
- 5 שומות הכרעה בהשגה ראשונה ושומה מכרעת להיטל השבחה במושבים שונים בתחום הוועדה המקומית דרום השרון, בהם נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 6,500-13,000 ₪ למועדים קובעים 2022 ו-2023.

מניתוח ושקלול הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע נוכו יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 6,000-10,000 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן: 1.04-1.10.
  - התאמה למיקום ביחס למושבי הסביבה (בשומות הכרעה): נווה ימין 0.95, גני עם/עדנים/נווה ירק

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

0.9, אלישמע 1.1.

- התייחסות לשומת רמ"י:
  - בניתוח העסקה בנכס הובא בטעות מחיר שגוי שהוביל לשווי גבוה וחריג (5.726 מיליון ₪ במקום 4.726 מיליון ₪).
  - הנתונים משומת רמ"י נלקחו ממושבים נווה ירק ושדה ורבורג שפחות מתאימים להשוואה.
  - יש להתייחס לערכי שווי שנקבעו בהכרעות קודמות בסביבה.
  - מקדם לשטחי שירות 0.65 בשומת רמ"י גבוה מדי.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 0.9, מרתף 0.5, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה 0.35, חצר 0.25.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות</u>

שטח מגרש (מ"ר): 576

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
חצר	476	0.25	119
סה"כ שטח אקו'			319
שווי מ"ר מבונה			13,000 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**4,147,000 ₪**

<u>חלופה 2 - שווי זכויות לפי תב"ע שד/במ/7/86</u>

שטח מגרש (מ"ר): 576

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
שטחי שירות	24	0.5	12.0
מרתף	50	0.5	25.0
חניה	15	0.35	5.3
חצר	387	0.25	96.8
סה"כ שטח אקו'			339.0
שווי מ"ר מבונה			13,000 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**4,407,000 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.1. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 9.9.2025 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.1.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **עסקה בנכס:**
  - שמאי רמ"י הביא בחשבון תמורה הגבוהה במיליון שקלים מהתמורה בחוזה המכר.
  - הסכם המכר לא נוסח היטב ואין בו התייחסות מפורשת לתשלום דמי ההיתר עבור יתרת הזכויות, אך התמורה בעסקה כוללת אותו. כתימוכין לטענה צורפה התייחסות עו"ד ב"כ הרוכשת לחוזה המכר:
    - הסכם הפיתוח הוא חלק בלתי נפרד מהממכר, כאשר בתנאים המיוחדים לו המוכר מאשר כי ידוע לו שתנאי להסכמת רמ"י להעברת זכויות לצד ג' הוא שהמוכר ישלם את ההפרש שבין הזכויות המשולמות לבין מלוא הזכויות המאושרות לפי תב"ע.
    - המוכר הצהיר במסגרת החוזה כי שילם לרמ"י את כל התשלומים בגין חוזה הפיתוח והתחייב לפעול להארכתו.
    - הממכר הוגדר ככולל את "כל זכויות הבנייה" הקיימות על המגרש (לפחות 200 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות, מרתף וחניה), והובהר כי הזכות לנצלן שייכת לקונה ואינה מטילה עליה חבות בתשלום המיסים בגינן.
    - בהתאם לסעיפי המיסים בחוזה, המוכר התחייב לשאת על חשבונו בכל המיסים, האגרות והתשלומים השונים החלים על הממכר, לרבות היטל השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה בתב"ע.
    - בחוזה אין כל סעיף המטיל על הקונה תשלום לרמ"י בגין זכויות שלא שולמו. המקום היחיד בו הוסכם על השתתפות הקונה הוא בעלות הארכת תוקף חוזה הפיתוח, דבר המעיד על כוונת הצדדים כי יתר התשלומים יחולו על המוכר.
  - הצדדים הסכימו לדחות את המחלוקת ביניהם ולפנות להשגה על ערכי הקרקע, וזה על מנת לצמצם את הנזק העתידי שיכול לחול על כל אחד מהם או על שניהם.
  - המחיר ששילמה הרוכשת מגלם את הציפייה לקבל נכס עם זכויות בנייה מלאות, והמחלוקת המשפטית מול המוכר רק מחזקת את הטענה שהמחיר ששולם הוא המחיר המקסימלי שקונה סביר היה מוכן לשלם עבור המגרש.
- **התאמת זמן:** שנת 2024 התאפיינה במיעוט עסקאות ואף בירידת מחירים. מקדם ההתאמה לזמן שננקט בשיעור של 4% שנתי התגלה בדיעבד כשגוי. השינוי בהערכה זו מתבססת על נתונים עדכניים שפורסמו לאחר כתיבת ההשגה ועד למועד הנוכחי: פרסומי הלמ"ס, עלייה במדד תשומות הבנייה והכרעה בהשגה ראשונה במושב גני עם היוקרתי יותר בו נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,832 ₪ למועד 12/2023.
- **נתוני השוואה וסבירות השווי:**
  - בהיעדר מידע בנוגע להיקף זכויות החכירה בנתוני ההשוואה, אין להוסיף תשלום דמי היתר במכירת נכס בנוי. החיוב בתשלום דמי היוון עבור יתרת הזכויות הוא רק במכירת מגרשים ריקים.
  - קביעת השווי בשומת רמ"י גבוהה משמעותית מהשווי שנקבע בהכרעות קודמות בסביבה:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהכרעה בהשגה ראשונה במושב נווה ימין נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 7,220 ₪ למועד ינואר 2022.
- בהכרעה בהשגה ראשונה במושב גני עם היוקרתי יותר, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,832 ₪ למועד דצמבר 2023.

- **תכסית:** במצב הקודם הובא בחשבון שטח תכסית של 100 מ״ר, המבוסס על חלוקה שווה של 50% בקומה הראשונה ו-50% בקומה השנייה, בעוד במצב החדש הובאה בחשבון תכסית מקסימלית לפי תב״ע של 150 מ״ר. החלוקה במצב החדש נבחרה בהתחשב בניצול אופטימלי ופרופורציונלי של זכויות הבנייה, כאשר שטחי השירות (חניה, מחסן, רחבת כניסה וכו׳) מחייבים בנייה בקומת הקרקע, ולכן התכסית תעמוד על לפחות 150 מ״ר, כאשר יתרת הזכויות תיבנה בקומה העליונה.

9.1.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **עסקה בנכס:**
  - מקבל את טענת שמאית המשיג בנוגע למחיר ששולם עבור הנכס. לאחר תיקון הטעות, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-15,400 מ״ר מניתוח העסקה בנכס.
  - ההסכם בנכס מהווה את הנתון המועדף ביותר, ויש לתת לו משקל גבוה בקביעת השווי.
  - עפ״י הסכם המכר, התשלום לא כולל את דמי ההיתר עבור יתרת הזכויות, ולכן בניתוח מחיר למ״ר אקו׳ יש לחלק את מחיר המכירה לסה״כ אקו׳ המאושרים בחוזה החכירה.
  - המחלוקת המשפטית בין הרוכש לקונה בשאלת זהות הגורם הנושא בעלות דמי ההיתר בגין יתרת הזכויות אינה רלוונטית לניתוח העסקה: די בהצהרת המוכר לפיה הנכס נמכר במצבו הקיים עם פוטנציאל להרחבת שטח הבנייה בכפוף לתשלום לרמ״י, וכן, לעובדה שהרוכש עצמו הגיש את הבקשה לתוספת הזכויות לרמ״י, כדי להעיד על הסכמת הצדדים בנושא, ועל כך שהמחיר משקף את העסקה בכפוף לשטח המוגדר בחוזה החכירה.
- **התאמת זמן:** שנת 2024 התאפיינה בעליית מחירים למרות מיעוט העסקאות. ההתאמה לזמן שננקטה בשיעור של 4% שנתי נתמכת על ידי נתוני הלמ״ס, והובאה בחשבון גם בשומת ההשגה. עובדה זו מעידה כי נכון למועד הכנת השומה, המקדם היה מוסכם על הצד השני.
- **נתוני השוואה וסבירות השווי:**
  - הנחת העבודה בשומות של רמ״י היא כי יש לשלם דמי היתר עבור שטחים שלא נבנו בפועל.
  - השווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה קודמת במושב נווה ימין, שצוינה על ידי שמאית המשיג, מבוסס על עסקאות מכר לנחלות. מאחר שמדובר במגרש מגורים בהרחבה, יש להתבסס על נתונים דומים, גם אם מדובר בעסקאות ממושבים אחרים.
- **תכסית:** הבינוי האופייני במושב הוא בשתי קומות זהות, וזהו הבינוי האופטימלי במגרש לאור שטחו הקטן יחסית.
- **שטחי שירות:** הובאו בחשבון במקדם 0.65 לעומת מקדם 0.5 בשומת ההשגה. חלק משטחים אלו, כמו חדר הכביסה, מהווים חלק משטח הפלדלת של הבית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע ממסד הנתונים שהובא בחשבון ומאופן ניתוח נתוני ההשוואה.

הצדדים הסתמכו בשומתם על גישת ההשוואה הישירה לעסקת מכר של הנכס הנדון ועל גישת החילוץ לעסקאות מכר של בתי מגורים משכונות הרחבה (שמאי המשיבה: מושבים נווה ירק ושדה ורבורג, ושמאית המשיג: מושבים נווה ימין ושדי חמד). בנוסף, שמאית המשיג שקללה בקביעת השווי גם ערכים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ובשומה מכרעת להיטל השבחה.

בהינתן מסד נתונים מספק של 4 עסקאות מכר משכונת ההרחבה במושב נווה ימין עצמו, שנערכו בסמיכות יחסית למועד הקובע (בטווח של כשנה מלפניו וכחצי שנה לאחריו), לא מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות ישנות או כאלו שנלקחו ממושבים אחרים.

יצוין כי ערכי שווי שנקבעו בהליכי הכרעות בהשגה ראשונה והיטלי השבחה אינם מהווים נתוני שווי שוק ואינם יכולים לשמש כנתוני השוואה.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו 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. עסקה בנכס:

בחינת הוראות החוזה מעלה כי אין בו התייחסות מפורשת לזהות הגורם הנושא בתשלום דמי ההיתר בגין רכישת יתרת הזכויות מרשות מקרקעי ישראל, וכנגזרת מכך, האם יש להוסיף את התשלום למחיר העסקה או שהוא כלול בתוכו.

שמאית המשיג טענה כי הסכם הפיתוח מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הממכר, וכי בהתאם לתנאיו המיוחדים, המוכר אישר כי ידוע לו שהעברת הזכויות לצד שלישי מותנית בתשלום ההפרש בגין הזכויות אותן רכש לבין מלוא הזכויות המאושרות בתב"ע. מנגד, שמאי המשיבה טען כי עצם העובדה שהרוכשת היא ששילמה והגישה את הבקשה לרשות מקרקעי ישראל בשם המוכר, מעידה על הסכמת הצדדים לכך שהמחיר משקף את קיבולת הבנייה המוגדרת בחוזה החכירה. לטענה זו השיבה שמאית המשיג כי הפנייה המשותפת של הצדדים לעסקה להליך של השגה נועדה לצמצם נזק כלכלי עתידי שיכול לחול על אחד מהם או על שניהם.

מעיון בתוספת להסכם פיתוח, בתנאים המיוחדים נאמר כי *"ידוע ליזם כי העברת הזכויות בתקופת*

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפיתוח תהא בכפוף לתשלום בגין הפרשי זכויות הבנייה בין הזכויות אותן רכש היזם בפועל, לבין מלוא הזכויות לפי התוכנית שהייתה תקפה בעת הקצאת המגרש". למקרא סעיף זה, נראה לכאורה כי החובה החוזית מול הרשות חלה על היזם (המוכר), ומשכך העסקה משקפת במקור שווי שוק של נכס המהוון למלוא הזכויות בתב"ע.

יחד עם זאת, לנוכח אי הוודאות ביחס למרכיבי התשלום והסכסוך המשפטי שעולה מההסכם, מצאתי כי העסקה אינה עומדת באופן מלא בהגדרת שווי שוק כמפגש רצונות בין קונה מרצון למוכר מרצון הפועלים בשוק החופשי, ללא תנאים מיוחדים או חשיפה משפטית. בנסיבות אלו, החלטתי לשקלל עסקה זו במשקל נמוך מהמקובל לעסקאות הנערכות בנכס מושא השומה, ולהעניק לו משקל זהה ליתר נתוני ההשוואה שהובאו על ידי בחשבון, בשיעור של 25%.

10.2.3. **<u>ניתוח נתוני השוואה</u>**:

- **התאמת זמן**: בהתאם לפרסומי הלמ"ס סביב המועד הקובע שינויי המחירים בשוק הדיור מינוריים, ולכן לא הובא על ידי בחשבון מקדמי התאמה לזמן בניתוח נתוני ההשוואה.
- **שיעור יזמות ועלויות בניה**: עפ"י פרק י"ח של הקווים המנחים, עלויות בניה נקבעו עפ"י מחירון דקל למועד הקובע בהתאם ליעוד ופחת, ובהתחשב בהיתרי הבניה שניתנו לנכסים השונים והתרשמותי מהם במועד הביקור בנכס הנדון.
- **התאמה לבעלות** – תוספת בשיעור 3%.

10.2.4. **<u>תכסית</u>**:

לצד הסכמה בין הצדדים לגבי אופן הבינוי במצב הקודם, במסגרתו חולקו השטחים בשתי קומות שוות בהיקף של 100 מ"ר לכל קומה, קיימת מחלוקת ביניהם בנוגע לצורת הבינוי המיטבית במצב החדש. שמאי המשיבה הביא בחשבון בינוי בשתי קומות זהות בשטחן, בעוד שמאית המשיג הניחה ניצול של מלוא התכסית המותרת בקומת הקרקע בסך של 150 מ"ר בתוספת שטחי שירות, כאשר יתרת השטח העיקרי בהיקף של 50 מ"ר תיבנה בקומה א'.

בהתחשב בשטח המגרש ולאור מגבלת התכסית החלה עליו בשיעור של 30%, אני סבור כי אופן הבינוי המיטבי הוא חלוקת השטח העיקרי בשתי קומות זהות, לצד ניצול של שטחי השירות בקומת הקרקע.

10.2.5. **<u>שטחי שירות</u>**:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו מקדם של 0.65 לשטחי השירות העיליים, בעוד שמאית המשיג קבעה מקדם בשיעור של 0.5 עבור שטחים אלה.

בסוגייה זו מצאתי לנכון לאמץ את עמדת שמאית המשיג. מקדם בשיעור של 0.5 מבטא כראוי את תרומתם הכלכלית של שטחי השירות העיליים, המיועדים בעיקר לאחסנה, חדר כביסה, רחבת כניסה וכיוצא בזה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למגורים משכונת ההרחבה נווה ימין (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	שנת בניה	מחיר עסקה
1	19/06/2025	9129/70	566	243	2003	₪ 6,250,000
2	04/02/2025	9129/89	531	127	1997	₪ 5,500,000
3	17/07/2024	9129/142	518	179	2017	₪ 7,000,000
4	07/12/2023	9129/42	576			₪ 4,726,000

0.97

מס"ד	בניכוי יזמות	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקו'	שווי מר"מ אקו' מתואם לבעלות
1	₪ 6,250,000	₪ 1,455,000	₪ 4,795,000	353	₪ 14,004
2	₪ 5,500,000	₪ 509,720	₪ 4,990,280	344	₪ 14,944
3	₪ 6,666,667	₪ 1,611,810	₪ 5,054,857	341	₪ 15,282
4	הנכס הנדון		₪ 4,726,000	356	₪ 13,705
ממוצע					**₪ 14,484**

ניתוח זכויות - תב"ע שד/במ/7/86

מס"ד	שטח מגרש (מ"ר)	עיקרי 1	ממ"ד 1	מרתף שירות 0.4	שירות עילי 0.5	חניה 0.35	חצר 0.25	סה"כ אקו'
1	566	200	12	50	24	15	415	353
2	531	200	12	50	24	15	380	344
3	518	200	12	50	24	15	367	341
4	576	200	12	50	24	15	425	356

הערות:

- נתון מס"ד 2 - בביקור בנכס נמצא כי הנכס שופץ לאחר הרכישה.

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך **14,484** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות

שטח מגרש (מ"ר): 576 תכסית: 30%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
חצר	476	0.25	119
סה"כ שטח אקו'			319
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,484
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 4,620,000**

חלופה 2 - שווי זכויות לפי תב"ע שד/במ/7/86

שטח מגרש (מ"ר): 576

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי	200	1	200
מרתף	50	0.4	20
שטחי שירות	24	0.5	12
חניה	15	0.35	5
חצר	437	0.25	109
סה"כ שטח אקו'			347
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,484
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 5,020,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 42 בגוש 9129, ברחוב האורן במושב נווה ימין, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בנייה כדלקמן:

חלופה 1: 4,620,000 ₪ (ארבעה מיליון שש מאות ועשרים אלף ₪).

חלופה 2: 5,020,000 ₪ (חמישה מיליון ועשרים אלף ₪).

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,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית