תאריך עברי:	י' כסלו תשפ"ו
תאריך לועזי:	30 נובמבר 2025
מס' תיק רמ"י:	300199278
מספרינו (אופק):	50839
לקביעת שכ"ט:	6.87 יח' שומה

לכבוד:

גב' אסתי נורי,
צוות תעסוקה ותשתיות, מרכז, רמ"י,
בדוא"ל: estern@land.gov.il

מר אושרי ברק,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
יפתח 24 כפר יונה,
בדוא"ל: oshrib011@gmail.com

מר דוד רום,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
יחיעם 10 פתח תקווה,
בדוא"ל: office@romdavid.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], חלקות 304-303 (בשלמות) בגוש 6319, רחוב אליקים פינת רחוב הר ציון, שכונת בילינסון, פתח תקווה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 13.12.2023[2], להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי הקרקע לחלקות 303 ו- 304 למלוא זכויות עפ"י תב"ע בניצול 3 יח"ד, בקיזוז שטח מבוקש לבית כנסת בבקשה להיתר מס' 20171405.

חלופה 2: אומדן שווי הקלה בגין כניסה נפרדת למרתפים לשטח בהתאם לבקשה להיתר מס' 20171405.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אושרי ברק ביום 11.05.2023 – **להלן: "המשיבה";** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין דוד רום מיום 20.11.2023 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 06.02.2024 התקיים דיון במערכת "Teams" בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 06.02.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 25.02.2024 נשלחה הודעה על הפסקת טיפול בשל מחלוקות משפטיות.

1.5. בתאריך 15.09.2024 נשלחה הודעה על חידוש הטיפול בהשגה, לאחר הסכמת שמאי המשיג לחלופות השומה.

---

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

[2] הטיפול בהשגה חודש ביום 15.09.2024 (לאחר הסכמת שמאי המשיג).

1.6. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה, תרומת החצר לשווי והתאמות שונות, לרבות סחירות, עורפיות מיקום וגודל עסקה, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6319	
חלקות:	303	304
שטח חלקות (רשום):	1,209 מ"ר	600 מ"ר
שטח נישום:	1,809 מ"ר.	
מהות הנכס הנישום:	קרקע עליה בית כנסת בייעוד לבנייה צמודת קרקע.	
כתובת עירונית:	פינת הרחובות אליקים והר ציון, שכונת בילינסון, פתח תקווה.	

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה בהשגה הינו המועד בשומת רמ"י, דהיינו – 01.04.2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27.11.2025 על ידי החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלקות 303-304 בגוש 6319, הממוקמת בפינת הרחובות אליקים והר ציון, שכונת בילינסון, פתח תקווה.

6.1. הסביבה:

פתח תקווה היא עיר במחוז מרכז, הממוקמת בין הוד השרון ורמת השרון מצפון, ראש העין, קיבוץ עינת, קיבוץ גבעת השלושה ומושב כפר סירקין ממזרח, גבעת שמואל, בני ברק ורמת גן ממערב וקריית אונו, גני תקווה, מושב כפר מעש ומושב נחלים מדרום. סביבת הנכס מהווה את שכונת בילינסון, הממוקמת במזרח העיר, מצפון לשכונת עמישב וממערב למושב כפר סירקין, ומאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע ומבני ציבור.

הנכס ממוקם בפינת הרחובות אליקים והר ציון, המהווים רחובות דו סטריים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות, תאורה וכו'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2. החלקות:

חלקה 303 בגוש 6319, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם פינה דרום מזרחית מעוגלת, חזית מזרחית לרחוב הר ציון וחזית דרומית לרחוב אליקים, ועליה בנוי בית הכנסת "הר ציון".

חלקה 304 בגוש 6319, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, חזית דרומית לרחוב אליקים, והמגרש בלתי מבונה.

6.3. הנכס:

הנכס הנדון מהווה את חלקות 303-304 בשלמותן.

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקות בנוי בית כנסת במזרח והיתרה בלתי מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 12.11.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6319 חלקה 303; רשות מקומית – עיריית פתח תקווה. לשכת רישום מקרקעין: פתח תקווה.
שטח רשום:	1,209 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	הר ציון בית הכנסת של יוצאי אירן בכפר סירקין פתח תקוה – בשלמות. תאריך סיום החכירה 31.12.2002 וקיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

זיהוי ומיקום:	גוש 6319 חלקה 304; רשות מקומית – עיריית פתח תקווה. לשכת רישום מקרקעין: פתח תקווה.
שטח רשום:	600 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	הר ציון בית הכנסת של יוצאי אירן בכפר סירקין פתח תקוה – בשלמות. תאריך סיום החכירה 31.12.2002 וקיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת – שרותים קהילתיים) שנחתם ביום 28.12.2014 בין רשות מקרקעי ישראל לבין הר ציון – בית כנסת וממנו עולים הפרטים הבאים:

המקום:	פתח תקוה
השטח:	1,809 מ"ר בערך
גוש:	6319
חלקות:	303 (בשלמות) ו- 304 (בשלמות)
מגרשים:	244 ו- 245 לפי תכנית מפורטת מס' פת/1254
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01.01.2003 וכלה בתאריך 31.12.2051
מטרת החכירה:	בית כנסת
הייעוד:	מגרש מס' 244 לפי תכנית פת/1254 – מגורים א' מיוחד
	מגרש מס' 245 לפי תכנית פת/1254 – מגורים א' מיוחד

ידוע לחוכר כי למרות שייעוד הקרקע עפ"י התב"ע הינו מגורים, מטרת החכירה הינה לבית כנסת בלבד. ידוע לחוכר כי עם שינוי מטרת השימוש מבית כנסת למגורים אזי יחולו על הנכס כל החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המינהל, שיהיו תקפות במועד השינוי, החלות על נכסים המשמשים למגורים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר באתר עיריית פתח תקווה מנהל ההנדסה ואתר רשות מקרקעי ישראל, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
פת/1254	03/02/1983	2889	שינוי יעוד לאזור מגורים א' מיוחד
פת/2000	14/05/1992	4004	תכנית מתאר פתח תקווה
פת/2/1254	04/12/1994	4265	איחוד וחלוקה בהסכמה
פת/מק/2000/ד	11/02/1997	4490	הוראות בניה
פת/2000/א	28/04/1999	4745	קביעת הוראות לשטחי שירות
פת/מק/2000/ד/1	12/10/2000	4926	תכנון כולל
פת/מק/2000/ד/2	17/09/2001	5019	שינוי קו בניין
פת/מק/2000/ד/3	23/06/2011	6253	גובה מגורים א' וא' מיוחד כלל עירונית

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן סיכום זכויות הבניה:

ייעוד	אזור מגורים א' מיוחד.
זכויות בניה	סה"כ 60% (50% בק"ק וק"א + 10% עליית גג).
מרתף	בקונטור המבנה וכשטח עיקרי.
יח"ד לדונם נטו	2 יח"ד.
פרגולות	2/3 מקו בנין אחורי ועד מחצית מקו בנין צדדי.
מחסן	12 מ"ר לכל יח"ד כחלק מהמבנה הראשי.
חניה מקורה	30 מ"ר (2 חניות) ליח"ד.
העברת זכויות	תותר העברת זכויות עיקריות מקומה לקומה.
בריכת שחיה	תותר בריכה בקו בניין אפס ו/או לאחור.
קווי בניין	חזית – כמסומן בתשריט, צדי – 3 מ' ואחורי -6 מ'.
תכסית	35% (עיקרי + שרות).
גובה מבנה	גג שטוח – 7 מ' + 2.5 מ' נטו חדר גג. גג רעפים – 9 מ' + 2.5 מ' נטו חדר עליית גג.

8.2. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון הסרוק באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה, אותרו ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 1685 מיום 16.03.1977 – היתר להקים תוספת לבניין קיים.
- היתר בניה מס' 2720 מיום 08.04.1980 – היתר להקים תוספת לבית הכנסת הקיים.

הועברה לידנו מאת רמ"י בקשה להיתר מספר 20171405, לפיה מבוקשת בנייה כדלקמן:

שטח המגרש 1,809 מ"ר

השימושים העיקריים (מ"ר)						חלקי שירות (מ"ר)							סה"כ הבניין
בית הכנסת		בית 1	בית 2	בית 3	סה"כ מ"ר	הקומה והמפלס	ממ"מ/ ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	חצרות אנגליים	מעבר וחדרי מדרגות	חדר מזווה	חניות מקורות	סה"כ
קיים	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע									
		57.3	57.3	57.3	171.9	מרתף	36		43.8				79.8	251.7
103.96	251.12	64	64	64	547.08	ק. קרקע	15.4	4.65			15.9	25.3	61.25	608.33
		84.44	84.44	84.44	253.32	קומה א'				27.9			27.9	281.22
103.96	251.12	205.74	205.74	205.74	972.3	סה"כ	51.4	4.65	43.8	27.9	15.9	25.3	168.95	1,141.25

כמו כן, בהתאם למסמך מיום 11.06.2018 החתום על ידי רמ"י, מבוקשות ההקלות הבאות:

- כניסה נפרדת למרתף.
- חצר אנגלית בעומק של עד 3 מ' ומעבר לקו בניין המותר.

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** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שומת רמ"י	שומת המשיג
1	01/04/2020	₪ 6,080,000	₪ 5,260,000
2		₪ 96,000	₪ 77,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ממגורים צמודי קרקע בנויים וקרקע למגורים תוך שילוב גישת החילוץ מסביבת הנכס. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

תאריך	מקור	כתובת	גוש/חלקה	שטח המגרש	מהות	תמורה	שטח בנוי	שנת בניה	התמורה בניכוי יזמות	עלות בניה	שווי קרקע מתואמת לבעלות	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח
27.12.2019	שע"מ	אלישיב 3	6319/264	469	דו משפחתי	₪ 3,850,000	280	2012	₪ 3,564,815	₪ 1,540,000	₪ 2,115,931	409.235	₪ 5,170
26.12.2019	שע"מ	אבימלך	6319/225	548	קרקע	₪ 2,249,998	0				₪ 2,249,998	488.69	₪ 4,604
22.08.2019	שע"מ	החרוב 41	6319/333	393.5	דו משפחתי	₪ 3,980,000	230	2003	₪ 3,685,185	₪ 1,265,000	₪ 2,420,185	358.524	₪ 6,750
9.7.2018	שע"מ	הר ציון	6319/269	383	דו משפחתי	₪ 4,200,000	350	2018	₪ 3,888,889	₪ 1,925,000	₪ 1,963,889	351.178	₪ 5,844
												בממוצע	₪ 5,592
												במעוגל	**₪ 5,600**

ניתוח אקו' לדוגמה – עסקה ברחוב אלישיב 3:

שטח מגרש	469	שטח במ"ר	מקדם	אקו'
מרתף (כולל ממ"ד) - שטח עיקרי		117.25	0.5	58.63
שטח עיקרי קומת קרקע	0.25	117.25	1	117.25
שטח עיקרי קומה א'	0.25	117.25	1	117.25
שטח עיקרי עליית גג	0.1	46.9	0.8	37.52
מחסן		9	0.5	4.50
חניה		30	0.4	12.00
בריכת שחיה		30	0.35	10.50
יתרת חצר		257.95	0.2	51.59
סה"כ מ"ר אק'				409.24

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס, שטחו, צורתו אופי הסביבה וקיבולת הבניה המותרת.
- חלופה 1 – אומדן שווי הקרקע לחלקות 303-304 למלוא זכויות עפ"י תב"ע בניצול 3 יח"ד, בקיזוז שטח מבוקש לבית כנסת בבקשה להיתר מס' 20171405.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- חלופה 2 – אומדן שווי הקלה בגין כניסה נפרדת למרתפים לשטח בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20171405. הובא בחשבון כי הכניסה נפרדת למרתפים מהווה שיפור תכנון וניצול, וחושבה במקדם 0.1 לשטחי המרתפים ללא שטח הממ״ד, כפי שמקובל בהכרעות (ארז כהן גו״ח 8120/39 וגבע בלטר בגו״ח 8142/30).
- נתוני ההשוואה – נותחו עסקאות בסביבה בהן שטח המגרשים 383-548 מ״ר, תוך חילוץ היתרה לקרקע, בניכוי רווח יזמי 8% ועלויות בניה בסך 5,500 ₪ למ״ר. שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע״מ למועד הקובע הינו 5,600 ₪ למ״ר אקו׳.
- התאמה לבעלות – בחילוץ מעסקאות בחכירה, בוצעה התאמה לבעלות בשיעור 4.5%.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א׳- אומדן שווי קרקע לחלקות 303 ו-304 עפ״י תב״ע בניצול 3 יח״ד בקיזוז שטח בית הכנסת				
ז.ב	עיקרי	שטח בית כנסת בבקשה		סה״כ שטח לינצול
50%	904.50	355.08		549.42
עליית גג 10%	180.90			180.90
סה״כ				730.32
שטח מגרש במ״ר	**1,809**	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**אקו׳**
מס׳ יח״ד	**3**			
מרתף כולל ממ״ד		300.00	0.5	150.00
קומת קרקע - שטח עיקרי למגורים		274.71	1	274.71
קומה א׳ - שטח עיקרי למגורים		274.71	1	274.71
עליית גג		180.90	0.8	144.72
חניה מקורה		45.00	0.4	18.00
דרך גישה		35.00	0.1	3.50
שטח בית כנסת		355.08	לא לחיוב	
יתרת חצר		1,099.21	0.2	219.84
סה״כ שטח אקו׳				**1,085.48**
שווי מ״ר אקו׳ כולל מע״מ וכולל				5,600 ₪
סה״כ שווי כולל מע״מ וכולל פיתוח A				**6,078,699 ₪**
במעוגל				**6,080,000 ₪**

חלופה ב׳ - אומדן שווי ההקלות כניסה נפרדת למרתפים בהתאם לבקשה להיתר

שטח מגרש במ״ר		**שטח במ״ר**	**מקדם**	**אקו׳**
מס׳ יח״ד	**יח״ד 3**			
שטח מרתפים ללא ממ״ד		171.90	0.1	17.19
שווי מ״ר אקו׳ כולל מע״מ וכולל				5,600 ₪
סה״כ שווי ההקלות				**96,264 ₪**
במעוגל				**96,000 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות קרקע ריקות בשכונת בילינסון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

תאריך	גו"ח	מיקום	שטח קרקע	תמורה	שווי מתואם לזמן 3% לשנה	שטח אקו'	שווי מר"מ
06/02/2018	6319/256	אלישיב, שיכון בלינסון	492	₪ 1,900,000	₪ 2,033,000	443	₪ 4,589
12/06/2019	6319/285	הר ציון, שיכון בלינסון	594	₪ 2,100,000	₪ 2,163,000	511	₪ 4,233
03/07/2019	6319/277	הר ציון, שיכון בלינסון	1002	₪ 4,400,000	₪ 4,488,000	721	₪ 6,225
26/12/2019	6319/225	אבימלך, שיכון בלינסון	548	₪ 2,250,000	₪ 2,295,000	481	₪ 4,771
					ממוצע מעוגל		₪ 5,000
					מתואם לבעלות 1.03		₪ 5,150
					מתואם למיקום 0.9		₪ 4,635
					מתואם לחד משפחתי 1.1		₪ 5,099
					הפחתה להגבלת סחירות לדתיים בלבד 0.95		₪ 4,844
					הפחתה לגודל 0.95		₪ 4,600

ניתוח לדוגמה

שטח מגרש במ"ר 492 עסקאות 1,2,4

סוג השטח המבוקש	סך השטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי - עד 200 מ"ר ליחידה	200	1	200
עיקרי שולי עד 250 מ"ר ליחידה	50	0.8	40
עיקרי שולי עד 300 מ"ר ליחידה	50	0.6	30
יתרת עיקרי כולל ניוד מהמרתף ומהגג	116.6	0.5	58
מרתף כולל ממ"ד	100	0.4	40
מחסן	9	0.5	5
חניה מקורה	30	0.35	11
חצר	240.6	0.25	60
		סה"כ	443

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס במתחם בית כנסת פעיל.
- תועלת חצר – שטח הקרקע נחלק למתחם מגורים ולמתחם בית כנסת בנפרד, כאשר לכל אחד מהם התועלת השולית בשטחי החצר שונה בתכלית. עפ"י מדידה גראפית מתכנית הבקשה להיתר, כלל שטח הקרקע המיוחס למגורים הינו כ- 934 מ"ר (0.25) ואילו לבית הכנסת 875 מ"ר (0.1). שביל הגישה המשותף המוביל ליחידות המגורים הינו 170 מ"ר (0.1). שטחים אלה הובאו במקדמי שווי שונים.
- שטח מנויד – עפ"י תכנית פת/מק/2000/ד ניתן לנייד שטחי בנייה בין הקומות ולכן מרבית השטחים מהמרתף ושטחי עליית הגג מנוידים כשטח עיקרי לקומות המגורים קרקע/ראשונה, כך שיש לחשב שטחים אלו כמנוידים במקדם שוליות מתאים.
- יחידות עורפיות – הובא בחשבון כי 2 מתוך היחידות המתוכננות יהיו יחידות עורפיות פנימיות הסובלות מקרבה לבית הכנסת, ריבוי שכנים, צפיפות והצללה עודפת – חצרות צפוניות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עסקאות להשוואה ישירה – נוכח קיומן של 4 עסקאות השוואה במגרשים ריקים בסביבת הנכס, קיימת עדיפות לביסוס השווי עליהן.
- מגבלת סחירות – הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלת סחירות והגבלת מכירת המגרשים לקהל דתי בלבד, זאת בהתאם למידע שהתקבל מעו"ד המייצגים בעסקה, לפיו קיימים עקרונות למגבלת סחירות למשך 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר ומכירה עתידית של מגרשים לקהל הדתי בלבד לטובת בית הכנסת (במועד כתיבת שומת המשיג קיימת טיוטה להסכם בלבד – לא הוצגה).
- הפחתה לגודל עסקה – בוצעה הפחתה לגודל עסקה לעומת עסקאות ההשוואה.
- התאמה למיקום – בניגוד לעסקאות ההשוואה, היחידות הנדונות צמודות לבית כנסת המהווה מטרד ציבורי המייצר רעש. חלק מהעסקאות הינן מרחוב הר ציון ונהנות מחזית עורפית לשטח פתוח במרחבים הירוקים של כפר סירקין. על כן, בוצעה התאמה במקדם כולל למיקום של 0.9.
- התייחסות לשומת רמ"י:
  - שטח חצר – שומת רמ"י מתייחסת לכלל החצר כמקשה אחת בשימוש למגורים ובמקדם אקו' מתאים למגורים, בעוד עובדתית ישנה הפרדה מוחלטת בין מתחם בית הכנסת לבין מתחם המגורים, כך ששטח חצר בית הכנסת מהווה שימוש ציבורי לבית כנסת בלבד ועל יש להביא בחשבון מקדם מתאים.
  - שוליות שטחים – נוכח ריבוי שטחי הבניה העיקריים, בסביבת הנכס לא בונים מרתפים גדולים מ- 100 מ"ר ליחידה וגם אין מימוש שטחי בניה בעליות הגג. השטחים הללו ניתנים לניוד לקומות המגורים העיקריות ולכן יש להביא בחשבון שוליות שטחים. המקדמים נקבעו לפי החלטת ועדת השגות בגן שומרון.
- בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה והתאמתן לנכס, שווי למ"ר אקו' הינו 4,600 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א' - תחשיב שווי למלוא זכויות התב"ע - בניצול ל- 3 יח"ד לפי בקשה:

	מ"ר
שטח שביל גישה משותף במגורים	170
שטח מגרש בית כנסת	875
שטח מגרש מגורים	934
סה"כ שטח עיקרי נותר כולל ניוד מעליית גג וממרתף	1,244.37
שטח עיקרי לכל יחידה	414.79
שטח קרקע כולל במ"ר	1,809

סוג השטח המבוקש	סך השטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי - עד 200 מ"ר ליחידה	600	1	600
עיקרי שולי עד 250 מ"ר ליחידה	150	0.8	120
עיקרי שולי עד 300 מ"ר ליחידה	150	0.6	90
יתרת עיקרי כולל ניוד מהמרתף ומהגג	44.37	0.5	22
מרתף	300	0.4	120
מחסן	27	0.45	12
חניה מקורה	45	0.35	16
שטח בית כנסת - לחיוב	355.08	0	0
שביל גישה	170	0.1	17
חצר מיוחסת למגורים	298.7	0.25	75
חצר מיוחסת לבית כנסת	519.92	0.1	52
סה"כ			1,124
שווי מר"מ			₪ 4,844
שווי הקרקע			₪ 5,442,977
שווי ממוצע ליחידה			₪ 1,814,326

שווי 2 מגרשים עורפיים במקדם 0.95	₪ 3,447,219
מגרש חזיתי	₪ 1,814,326
סה"כ שווי הקרקע	**₪ 5,260,000**

חלופה ב' - תחשיב שווי ההקלות לכניסה נפרדת למרתף - בהתאם לבקשה להיתר:

שטח המרתף בבקשה להיתר, במ"ר	171.9
מקדם השבחה	0.1
תוספת תועלת אקו'	17.19
שווי מר"מ	₪ 4,600
שווי ההקלה	₪ 79,100
בהפחתת עורפיות במעוגל	**₪ 77,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "TEAMS" ביום 06.02.2024, העלו בפניי שמאי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיג:</u>

- <u>אפיון שטחי החצר</u> – שומת רמ"י אינה מבחינה בין שטח החצר המיוחס לבית הכנסת ובין זה המיועד לשטחי המגורים, והרי שחלק מן הזכות החוזית ומטרת החכירה נשארת בעינה לטובת בית הכנסת. לא נכון יהיה לומר כי לחצר בית כנסת אין שווי כלל, אך ההנאה הצומחת ממנה אינה שווה בערכה לזו של המגורים. לחילופין, נכון לקבוע מעגלי תרומה לשווי החצר, כך שתרומת החצר מעבר למה שיוחס בשומה הינה שולית ובמקדם נמוך יותר.
- <u>זכויות הבנייה ואופן רישום משפטי</u> – כפי שנאמר, מטרת החכירה אינה משתנה כולה, ולבסוף יירשם לגבי החלקה בית משותף וכל ייעוד יקבל את חלקו בחלקה וכן את הזכויות הבלתי מנוצלות על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף.
- <u>התאמות לשווי</u> – צריך להביא בחשבון כי המועד הקובע לשומה הינו בתקופת הקורונה, ואת רמת הסבירות לרוכש פוטנציאלי בתקופה זו. בנושא השפעת בית כנסת לשטחי המגורים - לא נכון לומר כי לבית הכנסת אין השפעה על שווי המגורים, ובמיוחד כאשר במסגרת הרחבת בית הכנסת מוצע להקים אולם אירועים, המהווה מטרד רעש.

9.4.2. <u>טענות השמאי מטעם המשיבה:</u>

- <u>אפיון שטחי החצר</u> – מדובר בקרקע בייעוד למגורים עליה קיים מבנה ציבור, ולפיכך התייחסות השומה היא לזכויות המותרות בתב"ע, קרי למגורים, ובזיכוי רכיב הבנוי לבית הכנסת בלבד. אין רלוונטיות לייחוס שטחי החצר בין השימושים במסגרת השומה כיוון שלא זוהי החלופה המבוקשת, ועל טענה זו יש לפנות לרמ"י לצורך ביצוע ההתאמות הנדרשות בעסקה ובחלופת השומה.
- <u>התאמות לשווי</u> – לגבי אומדן השווי למגורים לא צפויה השפעה שלילית נוכח הימצאותו של בית הכנסת בחלקה וניתן להוכיח זאת בעסקאות מכפר יונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד מגורים בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה, תרומת החצר לשווי והתאמות שונות, לרבות סחירות, עורפיות מיקום וגודל עסקה, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על גישת העלות ("חילוץ") מעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע בנויים וחילוץ היתרה לקרקע וכן על עסקה לקרקע למגורים. שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה הישירה מעסקאות לקרקע ריקה בשכונת בילינסון.

ככלל, הגישה העדיפה להערכת שווי הקרקע הינה גישת ההשוואה הישירה, ולכן הכרעתי נערכת עפ"י גישת ההשוואה הישירה בלבד ומתבססת על ניתוח עסקאות מכר של מגרשים ריקים או מבנה שאינו תורם לשווי בשכונת בלינסון, בסביבה הקרובה של הנכס, ככל הניתן, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנכס הנדון. עסקאות ההשוואה נותחו בהסתמך על המדווח באתר מס שבח – מידע נדל"ן, מכרז רמ"י, נסחי רישום, עיון בהיתרי הבניה מאתר הועדה, מידע תכנוני וכן מהתרשמות בעת הביקור בנכס הנדון. הונח, כי בניתוח עסקאות השוואה למגרשים בחכירה, קיבולת הבניה המותרת בחוזה החכירה הינה 160 מ"ר, כאשר במגרש הגדול מ-1,000 מ"ר, ליתרת הזכויות תרומה מופחתת לשווי (תשלום לרמ"י בשיעור של 31%).

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.1 <u>חלופה 1 – שטח מנויד בניתוח השווי</u>

שמאי המשיג טוען כי היות וניתן לנייד את שטחי הבניה בין הקומות, מרבית השטחים מהמרתף ושטחי עליית הגג מנוידים כשטח עיקרי לקומות המגורים קרקע וראשונה, לכן הביא בחשבון שטחים אלה כמנוידים במקדם שוליות מתאים.

בהתאם לזכויות הבניה הקיימות בנכס הנדון, שימוש מיטבי מתקבל בבניית חדרי גג וביתרת הגג כמרפסת גג, בדומה לניתוח בהכרעותיי הקודמות בסביבה, כמו גם לדרך ניתוח עסקאות ההשוואה וכן בדומה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להיתרי בניה שאושרו בעיר, לרבות 2 היתרי בניה בגו"ח 6400/114, משנת 2019 ליחידה המזרחית ומשנת 2024 ליחידה המערבית וכן בגו"ח 6400/124. אציין, כי ככל ושטח המרתף ועליית הגג היה מנויד לקומות קרקע וראשונה בתחשיב השווי, שטח זה היה בא לידי ביטוי בניתוח העסקאות, כך שאמנם באם נוקטים בגישה זו, השטח האקו' בנכס יורד אך השווי למ"ר אקו' בעסקאות היה עולה.

10.2.2. <u>התאמה לעורפיות</u>

שמאי המשיג הביא בחשבון 2 יחידות עורפיות במקדם 0.95.

בהכרעתי זו, בניתוח תחשיבי השומה בוצעה התאמה למבני מגורים עורפיים במקדם 0.9. בנכס הנדון 2 יח"ד עורפיות מתוך 3 יח"ד, קרי 2/3.

10.2.3. <u>הפחתה למגבלת סחירות</u>

שמאי המשיג ציין כי בהתאם למידע שהתקבל מעו"ד המייצגים בעסקה, קיימים עקרונות למגבלת סחירות למשך 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר ומכירה עתידית של מגרשים לקהל הדתי בלבד ולפיכך בוצעה הפחתה במקדם 0.95 לשווי מ"ר אקו'.

כאמור, השומה נערכת בהנחה והקרקע ריקה ופנויה ובבעלות מלאה, כך שככל וקיים סעיף כזה בטיוטת הסכם המכר (הטיוטה לא הוצגה), המגביל את הסחירות של היחידות, במסגרת הכרעתי זו אין השפעה על השווי למרכיב זה ולכן לא קיבלתי את טענת שמאי המשיג.

10.2.4. <u>תועלת חצר לשווי – חלופה 1</u>

בשומת המשיג שטח המגרש חולק לשטח קרקע המיוחס למגורים של כ- 934 מ"ר ולשטח קרקע לבית הכנסת של כ- 875 מ"ר, ובהתאם נקבעו מקדמי שווי שונים. לאחר הדיון והפסקת ההליך, נשלחה הודעה מטעם שמאי המשיג להסכמתו עם חלופות השומה בשומת המשיבה, קרי ללא החלוקה שלעיל.

היות וחלופת השומה הינה למגרש בשלמותו לפי מלוא זכויות הבניה עפ"י תב"ע בניצול 3 יח"ד ובקיזוז שטח מבוקש לבית הכנסת בבקשה להיתר, הרי שיתרת שטח החצר לאחר הקיזוז מיוחסת למגורים בלבד, שכן זהו הייעוד המוגדר בתב"ע. בהכרעתי בוצעה הפחתה לשוליות לשטח חצר במגרש מעל 500 מ"ר ליח"ד והובא בחשבון שביל מעבר משותף במקדם מופחת (0.1).

10.2.5. <u>שביל מעבר משותף – חלופה 1</u>

לאור צורת המגרש והשימוש המיטבי בנכס וכן דרך ניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון שביל מעבר משותף בין היחידות בשטח של 75 מ"ר ובמקדם 0.1.

10.2.6. <u>כניסה נפרדת למרתף – חלופה 2</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי תרומת ההקלה לכניסה נפרדת למרתף מתבטאת בשיעור 10%.

הריני מסכים כי תרומת ההקלה לשווי בגין כניסה נפרדת למרתף הינה במקדם 0.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.7. <u>התאמה להיקף עסקה</u>

בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיבי השווי בוצעה התאמה להיקף עסקה הכוללת יח״ד אחת או שתיים אל מול עסקה הכוללת מס׳ יח״ד, בדומה לנכס הנדון.

10.2.8. <u>התאמה לחד משפחתי</u>

בהכרעתי זו בוצעה אבחנה בין נתוני ההשוואה לבין חלופת השומה, לגבי בנייה חד משפחתית אל מול בניה דו משפחתית, תוך בחינת שטח המגרש לכל יח״ד, בשיעור של 5% בגין פרטיות, המשקף את פער מחירי השוק במקרים אלה.

10.2.2. <u>התאמה למיקום</u>

בניתוח השווי המתקבל מעסקאות ההשוואה אשר לא גובלות במבנה ציבור, בוצעה התאמה למיקום הנכס הנדון החולק את המגרש עם בית כנסת, לרבות אולם המבוקש בבקשה להיתר. לאחר ביקור בנכס ובעסקאות ההשוואה ולאור אופי הסביבה, אני סבור כי יש לבצע הפחתה בשיעור 5% לשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה.

10.2.3. <u>התאמה לזמן</u>

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה.

10.2.4. <u>התאמה לבעלות</u>

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% לנתוני ההשוואה בחכירה מול רמ״י.

10.2.5. <u>עלויות פיתוח</u>

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04.09.2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על עסקאות השוואה למגרשים ריקים/ בנוי שאינו תורם לשווי בסביבת הנכס – מקור הנתונים ממידע נדל"ן – רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	שווי מגרש בהפחתת רווח יזמי ועלויות	שטח אקו'	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
1	09/05/2021	6319/158	החרוב	₪ 2,281,630	355	₪ 2,281,630	345.46	0.94	1.00	₪ 6,240
2	26/12/2019	6319/225	אבימלך	₪ 2,249,998	548	₪ 2,249,998	515.37	1.01	0.97	₪ 4,561
3	30/07/2019	6319/277	הר ציון	₪ 4,400,001	1,002	₪ 4,400,001	808.66	1.03	0.97	₪ 5,798
4	12/06/2019	6319/285	הר ציון	₪ 2,210,001	594	₪ 2,210,001	552.29	1.04	0.97	₪ 4,291
5	06/02/2018	6319/256	אלישיב 4	₪ 1,900,001	492	₪ 1,900,001	469.63	1.11	0.97	₪ 4,619

סה"כ בממוצע	₪ 5,102
התאמה לחד משפחתי	1.05
התאמה למיקום - במגרש עצמו בית כנסת ואולם	0.95
התאמה להיקף עסקה (מגרש ל- 3 יח"ד)	0.98
שווי מ"ר אקו' מתואם בבעלות כולל מע"מ	**₪ 5,000**

עסקה 1:

עסקה מיום	09/05/2021
גו"ח	6319/158
כתובת	החרוב
תמורה כולל מע"מ	₪ 2,281,630
שטח מגרש במ"ר	355
תכסית	35%
יח"ד	1

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד) עד 100 מ"ר ליח"ד	94.75	0.50	47.38
עיקרי ק"ק וק"א - 50%	177.50	1.00	177.50
חדר גג - 10%	35.50	1.00	35.50
מרפסת גג	59.25	0.10	5.93
מחסן כחלק מהמבנה	12.00	0.80	9.60
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
בריכה	30.00	0.35	10.50
חצר עד 500 מ"ר	215.25	0.25	53.81
סה"כ אקו'			345.46

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקה 2 :

עסקה מיום	26/12/2019
גו"ח	6319/225
כתובת	אבימלך
תמורה כולל מע"מ	₪ 2,249,998
שטח מגרש במ"ר	548
תכסית	35%
יח"ד	1

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד) עד 100 מ"ר ליח"ד	100.00	0.50	50.00
מרתף עיקרי שולי	43.00	0.40	17.20
עיקרי ק"ק וק"א - 50%	274.00	1.00	274.00
עיקרי שולי מעל 250 מ"ר	24.00	-0.10	-2.40
חדר גג - 10%	54.80	1.00	54.80
מרפסת גג	88.20	0.10	8.82
מחסן כחלק מהמבנה	12.00	0.80	9.60
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
בריכה	30.00	0.35	10.50
חצר במגרש עד 500 מ"ר	312.00	0.25	78.00
חצר שולית	48.00	0.20	9.60
סה"כ אקו'			515.37

עסקה 3 :

גו"ח	6319/277		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	160.00	1	160.00
חצר עד 500 מ"ר	340.00	0.25	85.00
חצר 500-1,000 מ"ר	500.00	0.2	100.00
יתרת חצר	2.00	0.15	0.30
סה"כ			345.30
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			463.36
סה"כ מ"ר אקו'			**808.66**

השלמה למלוא זכויות					
מרכיב	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר/זכות חוזית	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד) עד 100 מ"ר ליח"ד	200.00	0.00	200.00	0.5	100.00
מרתף עיקרי שולי	62.50	0.00	62.50	0.4	25.00
עיקרי ק"ק וק"א - 50%	501.00	160.00	341.00	1	341.00
עיקרי שולי מעל 250 מ"ר ליח"ד	1.00	0.00	1.00	-0.1	-0.10
חדר גג - 10%	100.20	0.00	100.20	1	100.20
מרפסת גג	162.30	0.00	162.30	0.1	16.23
מחסן כחלק מהמבנה	24.00	0.00	24.00	0.8	19.20
חניה מקורה	30.00	0.00	30.00	0.35	10.50
בריכה	60.00	0.00	60.00	0.35	21.00
הפסד חצר		0.00	192.50	0.2	38.50
סה"כ					671.53
מקדם זכות					0.69
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**463.36**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עסקה 4:

עסקה מיום	12/06/2019
גו"ח	6319/285
כתובת	הר ציון
תמורה כולל מע"מ	₪ 2,210,001
שטח מגרש במ"ר	594
תכסית	35%
יח"ד	1

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד) עד 100 מ"ר ליח"ד	100.00	0.50	50.00
מרתף עיקרי שולי	54.50	0.40	21.80
עיקרי ק"ק וק"א - 50%	297.00	1.00	297.00
עיקרי שולי מעל 250 מ"ר	47.00	-0.10	-4.70
חדר גג - 10%	59.40	1.00	59.40
מרפסת גג	95.10	0.10	9.51
מחסן כחלק מהמבנה	12.00	0.80	9.60
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
בריכה	30.00	0.35	10.50
חצר במגרש עד 500 מ"ר	300.50	0.25	75.13
חצר שולית	94.00	0.20	18.80
סה"כ אקו'			552.29

עסקה 5:

עסקה מיום	06/02/2018
גו"ח	6319/256
כתובת	אלישיב 4
תמורה כולל מע"מ	₪ 1,900,001
שטח מגרש במ"ר	492
תכסית	35%
יח"ד	1

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד) עד 100 מ"ר ליח"ד	100.00	0.50	50.00
מרתף עיקרי שולי	29.00	0.40	11.60
עיקרי ק"ק וק"א - 50%	246.00	1.00	246.00
חדר גג - 10%	49.20	1.00	49.20
מרפסת גג	79.80	0.10	7.98
מחסן כחלק מהמבנה	12.00	0.80	9.60
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
בריכה	30.00	0.35	10.50
חצר	318.00	0.25	79.50
סה"כ אקו'			469.63

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות למלוא זכויות עפ"י תב"ע בניצול 3 יח"ד, בקיזוז שטח מבוקש לבית כנסת

תכסית (עיקרי + שירות)	35%		
שטח מגרש במ"ר	1,809	יח"ד	3
שטח עיקרי - 50%	904.5	בית הכנסת	355.08
סה"כ יתרת שטח לעיקרי	549.42		

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד)	292.71	0.50	146.36
עיקרי ק"ק וק"א - 50% (בהפחתת שטח בית הכנסת)	549.42	1.00	549.42
חדר גג - 10%	180.90	1.00	180.90
מרפסת גג	111.81	0.10	11.18
מחסן כחלק מהמבנה	36.00	0.80	28.80
חניה מקורה	45.00	0.35	15.75
בריכת שחייה	90.00	0.35	31.50
שביל מעבר משותף	75.00	0.10	7.50
שטח בית הכנסת - לא לחיוב	355.08		
חצר (עד 500 מ"ר ליח"ד)	951.21	0.25	237.80
סה"כ אקו'			1,209.21
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,000
התאמה משוקללת לעורפיות היחידות (2 יח"ד מתוך 3 במקדם 0.9)			0.93
שווי חלופה 1 כולל מע"מ ופיתוח - במעוגל			**₪ 5,640,000**

חלופה 2 – שווי הקלה בגין כניסה נפרדת למרתפים

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם תרומה	סה"כ
כניסה נפרדת למרתף עיקרי (ללא ממ"דים)	171.90	0.10	17.19
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,000
התאמה משוקללת לעורפיות היחידות (2 יח"ד מתוך 3 במקדם 0.9)			0.93
שווי חלופה 2 כולל מע"מ ופיתוח - במעוגל			**₪ 80,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 303-304 בגוש 6319, הממוקם בפינת הרחובות אליקים והר ציון בפתח תקווה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 5,640,000 ₪ (חמישה מיליון שש מאות וארבעים אלף ש"ח).

חלופה 2 - 80,000 ₪ (שמונים אלף ש"ח).

הערכים הנקובים לעיל כוללים מע"מ וכוללים 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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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