תאריך עברי: י״ז כסלו, תשפ״ד

אריך לועזי: 30 נובמבר, 2023

מס׳ תיק רמ״י: 211000339

אופק: 49182

קביעת שכ״ט: 5.6

לכבוד:
גב׳ ליאנה עדי ביבי,
צוות לקידום עסקאות מגורים,
מרחב מרכז, רמ״י.
בדוא״ל: lyianab@land.gov.il

לכבוד:
מר אמיר פישלר,
שמאי מקרקעין.
בדוא״ל: amir@netivot-yetzira.com

לכבוד:
מר דוד רום,
שמאי מקרקעין.
בדוא״ל: romdavid10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 3831 חלקה 129 (בחלק), מגרש 11 א׳, באר יעקב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 15/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר מתאריך 15/08/2022- **להלן: (״שומת המשיבה״)**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מתאריך 12/09/2023 ל**הלן: (״שומת המשיג״)**.

1.3. בתאריך 09/11/2023 התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת ״ZOOM״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 12/11/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/11/2023.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על מקדמים אקו׳, התאמה לזמן, התאמה למיקום, התאמה לגודל, האם יש להביא בחשבון את שטח המחסן, ממ״ד.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב׳.

1.4. <u>חומר אשר התקבל מאת הצדדים</u>:

<u>התקבל מאת רמ"י</u>:

- בדוא"ל מתאריך 09/10/2023 התקבלו המסמכים הבאים:
  - טופס הזמנת שומה מיום 20/09/2023.
  - שומת שמאי המשיג, מר דוד רום מיום 12/09/2023.
  - שומת שמאי המשיבה, מר פישלר , מיום 15/08/2022.
  - דף מידע תיכנוני, מיום 10/12/2020.
  - תשריט חתום על ידי מר ויקטור לזון, מודד מוסמך, רמ"י מיום 25/12/2022.
  - בקשה להגשת השגה חתומה על ידי מר שלמוה בן אבו מיום 12/09/2023.

<u>התקבל מאת שמאי המשיג</u>:

- בדוא"ל מיום 15/11/2023 התקבלה התייחסות המשיג לפרוטוקול וכן:
  העתק תקנון ת.ב.ע ממ/1/1477.
  העתקי פלט מחשב.
  תשריט מיום 28/09/1979, חתום על ידי מהנדס מר יורם גדיש, המצהיר כי הבית בגוש 3832 חלקה 56, בבאר יעקב. על פי התשריט קיים מבנה ובו שתי יח"ד.
  החלטת ועדת השגות מיום 31/03/2020.
  הכרעת שמאי מכריע מיום 03/10/2022.

<u>התקבל מאת שמאי המשיבה</u>:

- בדוא"ל מיום 15/11/2023 התקבלה התייחסות המשיג לפרוטוקול.

1.5. <u>חלופות השומה</u>:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תוכנית מאושרת (תב"ע) למגרש 11א' ליחידה אחת, ביום 22/09/2019.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש:	3831
חלקה:	129
שטח רשום[2]:	965 מ"ר
שטח עסקה:	483 מ"ר (עפ"י תשריט מדידה)
כתובת עירונית:	סביון 9, באר יעקב

[2] על פי טופס בקשת עבודה מיום 01.08.2022.

3. **<u>הזכויות המוערכות:</u>**

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח ומע"מ.

4. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

המועד בקובע: 22/09/2019.

5. **<u>מועד הביקור בנכס:</u>**

הביקור בנכס נערך ביום 29/11/2023 ע"י מר קובי מושני מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

העיר באר יעקב ממוקמת בצמוד לשולים הדרום מזרחיים של ראשון לציון, ממערב לכביש 44 וחוצצת בין ראשון לציון לערים רמלה ולוד. מזרחית לבאר יעקב כביש 431 ונס – ציונה. במעגל מרחבי שני ניתן לציין צירי תנועה ארציים ראשיים ככביש 1, כביש 4, וכביש 6.

באר יעקב הוקמה בשנת 1907 והתבססה בעיקר על הכנסה מחקלאות, שימשה כמעברה לקליטת עליה בשנותיה הראשונות של מדינת ישראל. המעברה האחרונה התפנתה בשנות השמונים של המאה העשרים. בתחילת שנות האלפיים החל שיווקה של שכונת מגורים חדשה והחלה חדירה של אוכלוסייה אשר ברובה הורכבה על ידי עולי חבר המדינות ומשפרי דיור מהערים הסמוכות.

בתחילת שנות האלפיים אושרה תכנית מתאר מקומית ליישוב, העיר מתאפיינת בתנופת בנייה ובתכנון חדיש.

כיום העיר מונה כ- 30,000 תושבים, קצב הגידול השנתי כ- 3.1%, דירוגה במדד הכלכלי חברתי - אשכול 7.
בתחומי העיר ממוקמים בתי החולים שמיר (אסף הרופא) ושמואל הרופא.

מחנה צריפין מצוי בשלבי פינוי ושינוי ייעוד למגורים, שימושי תעסוקה ומסחר.

6.2. **<u>תיאור הנכס:</u>**

הנכס נשוא השומה ממוקם בחלקה 129 בגוש 3831, וידוע כמגרש 11/א' על פי ת.ב.ע ממ/1002/א', בשטח של כ- 483 מ"ר. המגרש ממוקם בצידו המערבי של מגרש מספר 11.

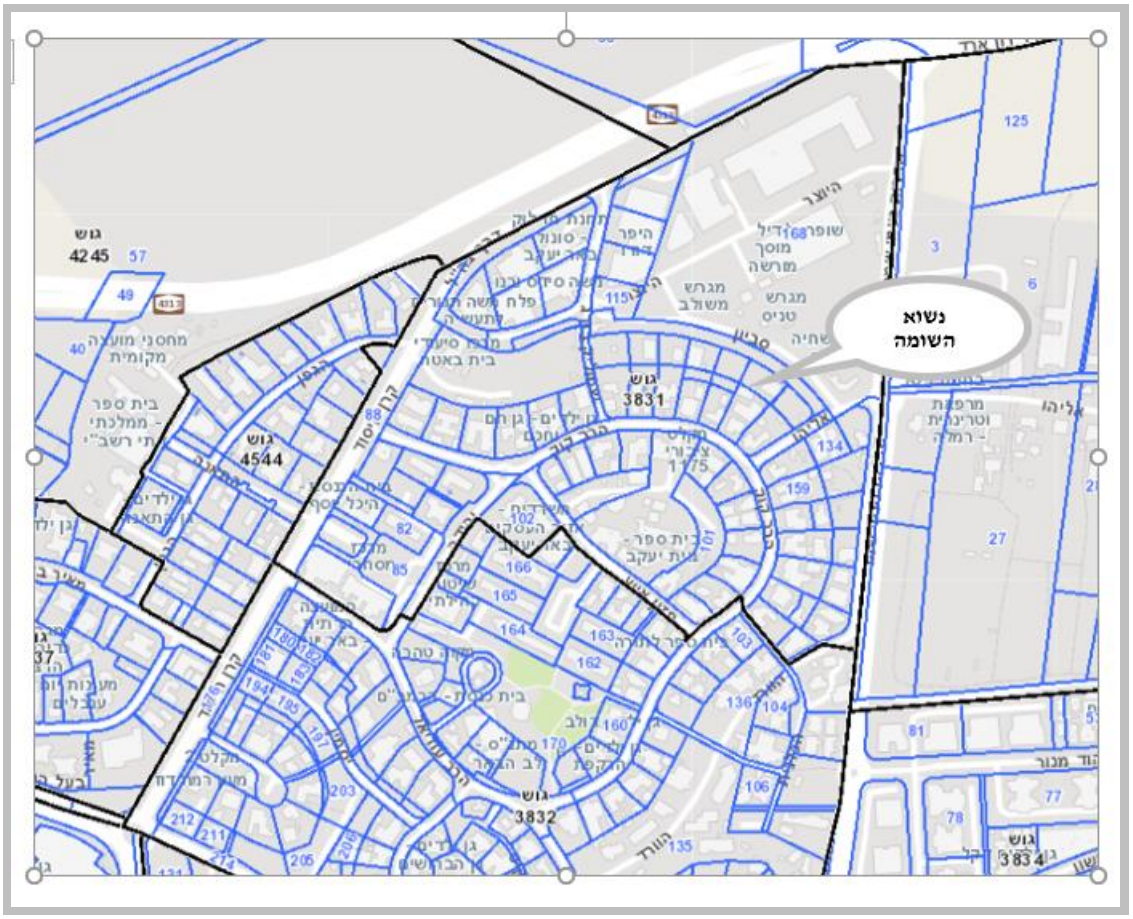
חלקה 129 ממוקמת בחלק הצפוני של שכונת המגורים הוותיקה בבאר יעקב, דרומית מזרחית לאזור התעשייה, מתחם הבריכה ומגרשי ספורט.
סביבת הנכס תחומה בין הרחובות:
מצפון – רחוב סביון ומעברו הצפוני שטח ציבורי פתוח ובריכת שחיה עירונית.
ממזרח – רחוב אליהו המחבר את רחוב הרב קוק לתלמי מנשה.
מדרום – רחוב הרב קוק. רחוב הרב קוק מהווה חלק מציר תנועה מאסף, מעגלי, שכונתי,

המשנה את שמו בחלקיו השונים.
ממערב – רחוב שמוליק בורג המחבר בין רחוב הרב קוק ואזור מסחר ותעסוקה.

סביבת המגורים מתאפיינת באוכלוסייה ברמת הכנסה בינונית, בבניה צמודת קרקע והינה בשלבי התחדשות. בעת הביקור נצפו בתים בבניה וותיקה.
רחוב סביון הינו ניצב לרחוב אליהו, הרחוב מקביל וממוקם צפונית לרחוב הרב קוק. עברו הדרומי של רחוב סביון מיועד על פי ת.ב.ע לתכנון בבניה נמוכה, עברו הצפוני של הרחוב מהווה חטיבת קרקע בייעוד לשטחי ספורט, בריכת שחיה וש.צ.פ.
בעת הביקור בנכס נראה כי, קיים פיתוח תשתיות אך, פיתוח חלקי של כבישים ומדרכות.

נשוא השומה הינו מגרש מגודר, טופוגרפית השטח מישורית, הקרקע מצופה חלקית באספלט.
בעת הביקור בנכס נצפו משאיות חונות.

6.3. <u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.4. תמונות מהנכס:



7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הונפק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום ה- 14/11/2023 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 3832 חלקה 129
מועצה מקומית – באר יעקב
שטח רשום: 965 מ"ר

בעלויות:

תאריך:	הבעלים:	החלק בזכות:	מהות הפעולה:
08/09/2016	רשות הפיתוח	בשלמות	חלוקה

הערות:

תאריך:	מהות הפעולה:	שם המוטב:
08/09/2016	הערה על חוב היטל השבחה	יו"ר הועדה המקומית "המרכז" ראה ערות מכתב מיום 17/01/1986 תיק מ"מ/1002 על כל הבעלים

7.2. חוזה חכירה:

על פי דוא"ל רמ"י מיום 15/11/2023 מדובר בהקצאה בפטור ממכרז, טרם נחתם חוזה חכירה.

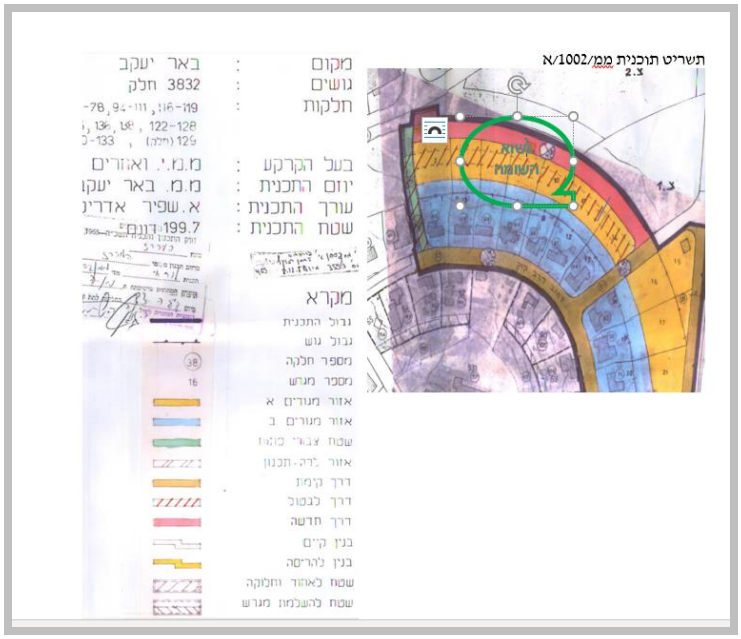
8. מצב תכנוני:

8.1. על פי דף מידע תיכנוני מאתר הוועדה המקומית מצפה אפק עולה כי על הנכס נשוא השומה חלות התוכניות הבאות:

שם התכנית	מיום	י.פ.	מטרת התכנית
455-0557835	04/05/2021	9587	ממ/12030- תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב.
ר/ממ/1002/א	20/01/2010	2010001	תצ"ר 1002/א - באר יעקב
ממ/1488	04/02/993	4082	מטרת התכנית, קביעת הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות בשטח מגרשים של איזור מגורים א', לרבות בשטח פרטי פתוח הצמוד לתחום המגורים. שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר ליח"ד, גודל הבריכה עד 100 מ"ר, גובה עד 2.2 מ"ר.
ממ/2/10004	04/05/1989	3654	מטרת התכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים, עד גובה 2.2, מעל 2.25 יחשב שטח מגורים.
ממ/1002/א	08/12/1988	3599	תכנית מתאר מקומית מטרתה בטול דרכים והתווית דרכים חדשות, קביעת אזורי מגורים א' וב' וחלוקת השטח למגרשי בניה, קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
ממ/10008	08/05/1986	3574	מטרת התכנית, הסדרת בנית קירות חוצצים בין חצרות של דירות בתחום מרווחי בניה.
ממ/1/10004	03/05/1985	3193	קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים. שטח מרתף 50 מ"ר (בצפיפות של 4 יח"ד לדונם) יועד למחסנים פרטיים או לחדר משחקים.
ממ/1002	26/09/1984	3101	קביעת שימושים באזור שהועד לרה תכנון, שינוי אזורים לאזורי מגורים, בנייני ציבור, ספורט, ודרכים , קביעת הוראות בניה ושטחים לאיחוד וחלוקה.
ממ/825/א	01/03/1984	3031	שינוי הוראות תכנית מיתאר מס' ממ/825 ביחס קווי הבנין לחזית ולצד. בגלל ריבוי המבנים שנבנו עפ"י תכניות מפורטות עם הוראות שונות מזו של המתאר. קו בנין לחזית - עפ"י תכניות מפורטות תקפות. קו בנין צדדי - 4 מ' לבניה חדשה, 3 מ' ע"פ תכניות תקפות.
ממ/825	03/06/1982	2820	תכנית מתאר כלל ישובית, קביעת מסגרת חוקית לפיתוח באר יעקב,יצירת אפשרות לאיכות מגורים נאותה וקיום שירותים ציבוריים ומסחריים מתאימים ונגישות טובה בין חלקי הישוב בינם ובין עצמם ובין הישוב לאיזור כולו.
תרשצ/1/3/58	29/06/1966		שיכון ציבורי
תגפ/351	28/01/1954	331	מטרת התכנית קביעת שטח לשיכון עולים.

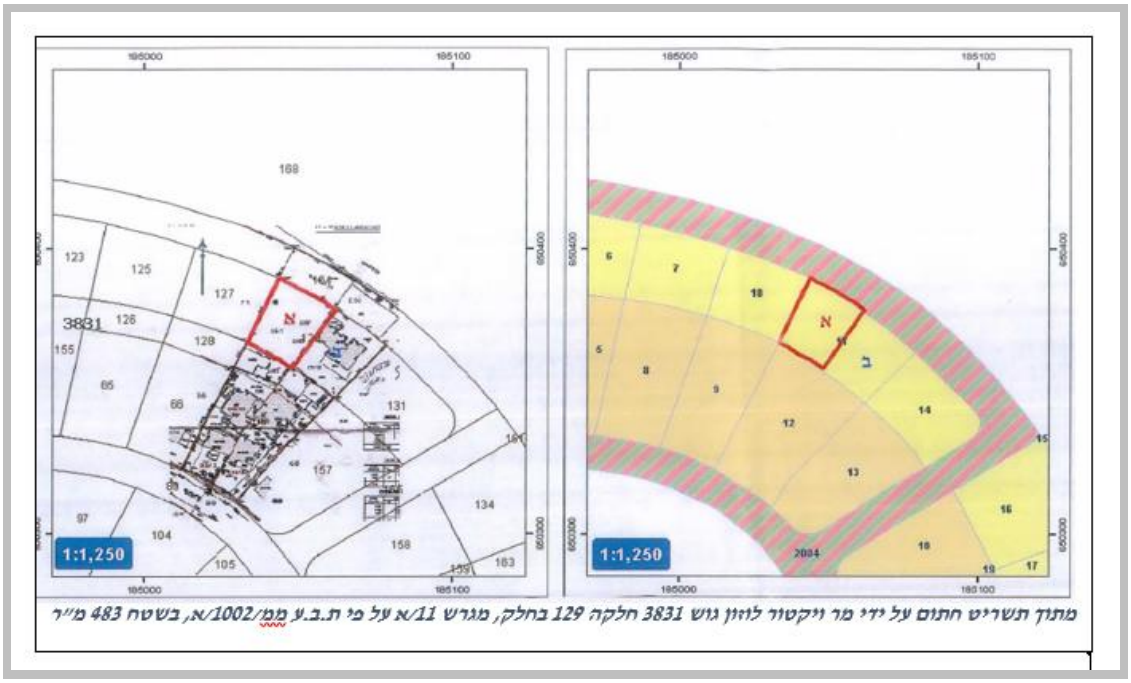
8.2. סיכום המצב התכנוני:

סיכום זכויות	
ייעוד	מגורים א'
שטח מגרש מינ'	600
מס' יח"ד למגרש	2
	במגרשים קימים עד 800 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד, במגרשים מעל 800 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד.
סה"כ שטח בניה	60%
שטח בניה מקס' בקומה	30%
מרתף	מרתף בקונטור קומת הקרקע
מחסן חיצוני - לדירות קיימות	12 (באישור הוועדה המקומית)
חניה/מוסך	15
מס' קומות	1 או קוטג'
גובה בנין	עד 9.5 מ'
קווי בניין	חזית 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'
שטח מגרש מינימאלי לבריכת שחיה - 700 מ"ר	שטח בריכה שחיה 100 מ"ר, עומק 2.2 מ', מבנה עזר 5 מ"ר.

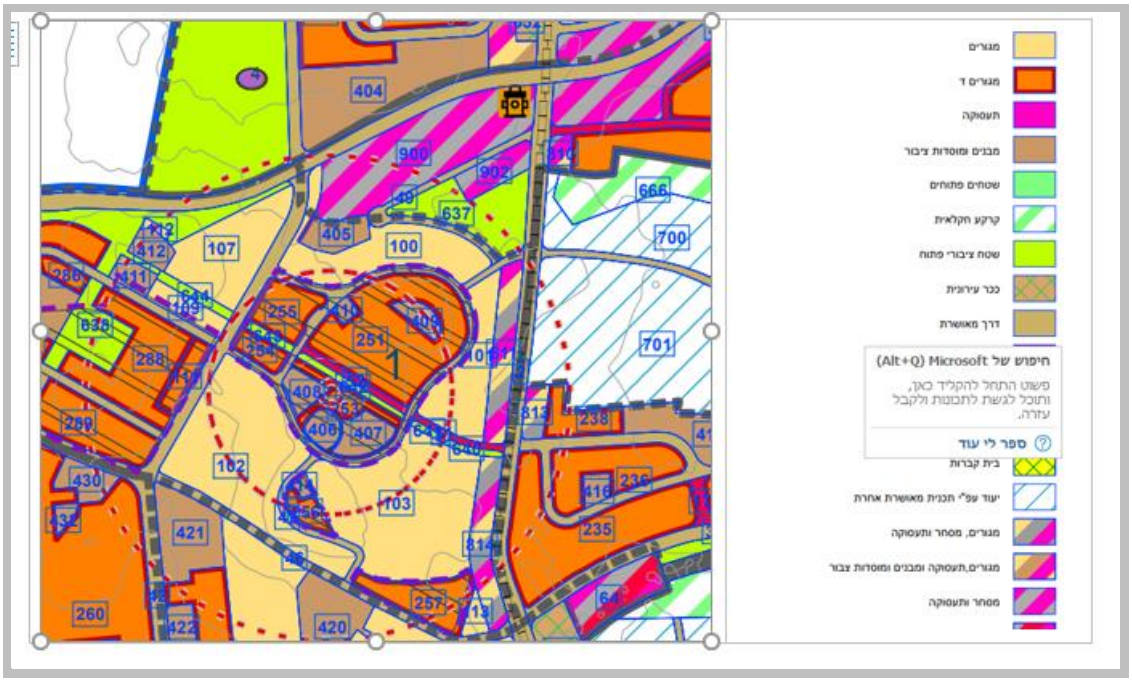


8.3. <u>תשריט בדוק וחתום על ידי מר ויקטור לוזון ברמ"י נושא תאריך 25/12/2022:</u>

גוש 3831 , חלקה 129 (בחלק), מגרש 11/א, שטח מגרש 483 מ"ר, תוכנית ממ/1002/א.



8.4. <u>מתוך תשריט תוכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב -0557835-455:</u>



9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון **כולל הוצאות פיתוח ומע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	תיאור החלופה	שווי בשומת שמאי משיבה כולל פיתוח ומע"מ	שווי בשומת שמאי משיג כולל פיתוח ומע"מ
1	22/09/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) במגרש 11א' לפי מלוא זכויות התב"ע ליח"ד אחת	₪ 2,785,100	₪ 2,030,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה</u>:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיבה את ערכי השווי בהתאם לגישת גישת ההשוואה משכונת גני מנחם הצמודה :

<u>נתוני השוואה:</u>

נתוני השוואה									
		מקדם אקו':	1	0.5	0.75	0.35	0.6	0.25
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	עיקרי	מרתף כולל ממ"ד	גג	מוסך	אחסנה	חצר
1	3832/135	06/03/2019	₪ 1,400,000	157.2	78.6	0	15	12	156.4
2	3832/181	24/10/2019	₪ 2,000,000	241.8	120.9	0	15	12	255.1
3	4040/437	06/01/2020	₪ 2,000,000	157.2	78.6	23	15	0	168.4

מס"ד	בעלות / חכירה	שטח במ"ר	סה"כ מ"ר אקו'	שווי למ"ר אקו'	התאמה למיקום וקרבה לש.צ	התאמה בבעלות	סה"כ למ"ר אקו' משוקלל	קירבה לשב"צ
1	חכירה	262	248.1	₪ 5,644	1.17	0.95	1.03	₪ 6,462	1
2	חכירה	403	378.5	₪ 5,284	1.12	0.95	1.03	₪ 5,791	1
3	בעלות	262	261.1	₪ 7,660	1.12	0.95	1.00	₪ 7,292	1
						ממוצע (במעוגל)		₪ 6,500	

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי הזכויות במגרש נבחן בגישת ההשוואה לנכסים דומים בבאר יעקב בהתאמות הנדרשות.
- הובא בחשבון כי נשוא השומה הינה חטיבת קרקע אשר תשווק בפטור ממכרז, לבניה צמודת קרקע, למועד 22/09/2019.
- הובא בחשבון המצאות המגרש בשכונה הוותיקה של באר יעקב, בקרבה למגרשי ומתקני ספורט.
- הובא בחשבון טופוגראפית המגרש מידותיו וכי פני הקרקע מישוריים.
- הובא בחשבון מיקום הנכס בקצה שכונת רמב"ם, שכונה וותיקה בבאר יעקב, בסמיכות לשטחים מתקני ספורט
- הובא בחשבון זכויות בניה אפשריות על פי ת.ב.ע.
- הובא בחשבון כי מגרשים בסביבת הנכס הינם בשטח שבין 200 מ"ר ל- 400 מ"ר ליח"ד. ניתנה התאמת זמן ומיקום. מאחר ולא נמצאו עסקאות רבות בסביבת הנכס הובא נתון השוואה משכונת גני מנחם תוך מתן התאמות רלוונטיות למיקום זמן ובעלות.
- השומה הינה לקרקע בבעלות כוללת מע"מ.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה</u>:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) - שווי למגרש 129/1 (לפי תשריט חלוקה) לזכויות ליח"ד אחת לפי התב"ע			
מס' יח"ד:	**1**		
שטח מגרש במ"ר:			**483**
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
מגורים עיקרי	220	1.00	220.00
מגורים שטח שולי	69.8	0.70	48.86
מרתף כולל ממ"ד	144.9	0.50	72.45
אחסנה	12	0.60	7.20
מוסך	15	0.35	5.25
חצר עד 250 מ"ר	250	0.25	62.50
יתרת חצר	61.1	0.20	12.22
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**428.5**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,500
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,785,100**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיג את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה לנכסים דומים.

9.3.2. נתוני השוואה:

עסקאות השוואה וניתוחן:

מסד	תאריך	גו"ח	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח אקו'	שווי מר"מ
1	20/02/2019	3832/135	1,650,000	262	236.0	₪ 6,992
2	06/03/2019	3832/135	1,400,000	262	236.0	₪ 5,932
3	19/05/2019	3832/56	3,100,000	744	636.2	₪ 4,873
4	06/09/2018	3831/107	1,900,000	520	411.3	₪ 4,619

מסד	תאריך	גו"ח	מותאם לזמן 4% לשנה	התאמה לגודל 7%	התאמה למיקום 15%	התאמה לבעלות 4.5%
1	20/02/2019	3832/135	₪ 7,132	₪ 7,132	₪ 6,062	₪ 6,062
2	06/03/2019	3832/135	₪ 6,051	₪ 6,051	₪ 5,143	₪ 5,143
3	19/05/2019	3832/56	₪ 4,922	₪ 5,266	₪ 4,476	₪ 4,678
4	06/09/2018	3831/107	₪ 4,804	₪ 4,804	₪ 4,804	₪ 5,020
					ממוצע	**₪ 5,226**

הערות

עיסקה 5 - קיימת עסקה על סך 1,450,000 ₪ מיום 08/12/2020 בגו"ח 3832/102 במגרש בשטח 283 מ"ר

עסקה מס' 3 מדווחת ללא שטח בנוי אולם בפועל קיים שטח בנוי ויש 2 תתי חלקות (160 מ"ר לכל אחת)

הערות לניתוח עיסקאות ההשוואה - עיקרי עד 160 מ"ר - מקדם 1, עיקרי עד 200 מ"ר מקדם 0.8, עיקרי שולי מעל 200 מ"ר מקדם 0.65, מרתף עד 100 מ"ר מקדם 0.4, מרתף מעל 100 מ"ר מקדם 0.25, מחסן 12 מ"ר (ביחידה קיימת) מקדם 0.5 , חניה מקדם 0.35, חצר מקדם 0.25.

- ✓ החלטה בהשגה ראשונה מיום 30/10/2022, רחוב היסמין באר יעקב. ניתנה על ידי החי"מ, מועד קובע 12/2020, נקבע שווי מר"מ 6,430 ₪. מגרש זה ללא מפגעים כמצוי בנשוא השומה.
- ✓ שומה מכרעת מאת השמאי מר יהודה פלד, גו"ח 3832/56 רחוב החבצת, באר יעקב. מועד קובע 9/2020, נקבע שווי מר"מ 6,000 ₪. סביבה זו הינה יוקרתית וללא מפגעים כמצוי בנשוא השומה.

9.3.3. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- מיקום הנכס בשכונת רמב"ם בסמיכות לאזור תעשייה, תחנת כיבוי אש, בריכת שחייה, מגרשי ספורט. מיקום הנכס נחות ביחס לנתוני ההשוואה. בריכת השחייה ושטחי מתקני הספורט מהווים מטרד היוצרים מפגעים ריחות לא נעימים, עומסי תנועה, רעש וכו'. רמת הפיתוח הסביבתי נמוכה. בגין המיקום ניתנה הפחתה בשיעור של -15%.
- השומה בוצעה בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בסביבת הנכס.
- זכויות הבניה המוקנות לחלקה עפ"י ת.ב.ע.
- מחסן בשטח 12 מ"ר – על פי ת.ב.ע ממ/1002/א, שטח זה מותר רק בבניה קיימת, בחישוב שווי קרקע ריקה אין להביאו בחשבון.
- המגרש מיועד ליח"ד אחת עם זכויות בניה רבות יחסית, סביבת הנכס ברמה סוציואקונומית בינונית נמוכה, העדפות האוכלוסייה הן לשטחי בנייה יעילים, בהתאם לכך הובא בחשבון מקדמי שוליות לזכויות הבניה בהתאם להחלטת וועדת השגות בגן שומרון, בהתאם לכך בוצע ניתוח נתוני השוואה. הובא בחשבון שטח עיקרי עד 160 מ"ר במקדם 1, שטח עודף עד 200 מ"ר במקדם 0.8, ושטחים מעל 200 מ"ר עיקרי במקדם 0.65.
- הערכת שווי הקרקע הינה בבעלות כולל מע"מ ופיתוח.
- עסקאות 3 ו- 4 ניתנה התאמה לבעלות בשיעור של 4.5%, בשל יתרת זכויות בניה לא מהוונות.

9.3.4. <u>תחשיב השומה</u>:

תחשיב השווי			
		שטח המגרש	483
סוג	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי עד 160	160	1	160
עיקרי עד 200	40	0.8	32
עיקרי מעל 200	89.8	0.65	58.37
מרתף	100	0.4	40
מרתף שולי	44.9	0.25	11.23
חניה	15	0.35	5.25
חצר	323.1	0.25	80.78
		סה"כ:	387.62
		שווי מר"מ	₪ 5,226
שווי כולל מ"ע ופיתוח, (במעוגל):			**₪ 2,030,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום[3] 09/11/2023 הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

טענות אשר הועלו בדיון:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- ✓ **סביבת הנכס** – בקצה אזור מגורים בסמוך לאזור תעשייה, רמת הפיתוח הסביבתי נמוכה. בסביבה מבני ציבור, בריכת שחיה, מגרשי טניס, כדורסל, כל אילו גורמים למפגעי רעש, ריח ותנועה סואנת. לכן יש לבצע התאמת מיקום בשיעור של 15%-.
- ✓ **שטח מחסן** – על פי ת.ב.ע מתווסף רק לנכסים בנויים, לכן יתווסף רק בעסקה 3.
- ✓ **מיקום ממ"ד** - מדובר במגרש ובו היקף גדול של שטחים עיקריים. לא הגיוני כי זה ימוקם בקומת הקרקע.
- ✓ **התאמת בעלות** - מגלמת זכויות בניה שאינן מהוונות לכן הביא בחשבון התאמה בשיעור של 4.5%+ ולא 3%.
- ✓ **התאמה לגודל** – ניתנה רק בעסקה 3 שכן מדובר במגרש לבניית שתי יח"ד.
- ✓ **ניתוח זכויות הבניה ושוליות** – מדובר בקרקע ליח"ד אחת עתירת שטח בסביבת מגורים בחתך סוציו -אקונומי נמוך, להם אינם נדרשים. הובאו מקדמיים אקווי על פי הכרעת וועדת השגות גן שומרון.
- ✓ **התאמת זמן** – אין זה סביר כי בשנת 2019 הייתה עליית מחירים בשיעור של 34%. עסקאות 2 , 3 במסד נתוני ההשוואה של המשיבה הינם לאחר המועד הקובע. נפלה טעות מתודולוגית ובמקום הפחתה לזמן ניתנה תוספת.
- ✓ **הערות לניתוח עסקאות ההשוואה** - מניתוח עסקאות השוואה אשר נערך על ידי המשיג עולה כי שווי מגרש בדומה לנשוא השומה אינו עולה על 2,000,000 ₪.
  עסקה 3 - על פי תשריט בית משותף קיים שטח בנוי.
  עסקה 5 – מיום 08/12/2020, גו"ח 3832/102, נמכרה בעבור סך של 1,450,000 ₪.
  מדובר בפער משמעותי מהנקבע בשומה.
  אינו מקבל את טענת המשיבה כי יש להביא בחשבון את המחיר המוערך אלא את המחיר המוצהר.
- ✓ מציין שומות מכרעת ברחוב החבצלת[4], שומה מכרעת בגו"ח 4040/438 [5]שומה בהשגה ראשונה ברחוב היסמין,[6] מועד קובע בשומות סוף שנת 2020, בשומות נקבע שווי בטווח שבין 6,000 ₪ ל- 6,430 ₪/ מ"ר מבונה. בשומת המשיבה נקבע שווי מר"מ בסך 6,500 ₪ אשר הינו גבוה ביחס לנתונים אילו בהתאמת מיקום וזמן .

[3] הופץ לצדדים ביום 14/11/2023.

[4] שומת השמאי יהודה פלד.

[5] שומת השמאית חגית רובינסון.

[6] שומת השמאית ענת שצמן.

בדוא"ל [7] מיום 15/11/2023 התקבלה התייחסות המשיג לפרוטוקול המציין כי:

1. אינו מבין את הבסיס לטענת שמאי המשיבה, כי ההחלטה אשר ניתנה, בחינת השוליות בגן שומרון, אינה רלוונטית שכן מדובר ביחידה צמודת קרקע בשני המקרים ומכאן כי המקרים כמעט זהים.
2. בהתייחס למיקום- פרט לשימושים הציבוריים הקיימים בסביבת הנכס, קיימת גם תחנת כיבוי אש ואזור תעשיה. בנוסף לכך רמת הפיתוח בסביבה גרועה מאוד.
3. בהתייחס לטענת המשיב לפיה ממול הנכס השטח מיועד לשצ"פ- בבדיקת תכנית ממ/1/1477 המאושרת במועד הקובע, ניתן לראות כי מטרת התכנית היא קביעת יעוד שצ"פ לצורך הרחבת מתקני הספורט של הבריכה. ועל כן מדובר בשימוש המהווה מטרד כאשר הוא בסמיכות רבה לנכס הנדון.
4. אין להביא בחשבון השפעת תיקון 117 על מקדמי המרתף, היות ורק בעת עסקת תיקון 117 הנישום יחויב במקדמי מרתף גבוהים. אין לתת כפל מקדמים גם כאן וגם שם.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

- ✓ **<u>התאמת זמן</u>** – מסכים עם טענות המשיג, בוצעה טעות בשוגג עלית המחירים הראויה בנדון הינה על בסיס של 6%+ לשנה.
- ✓ **<u>מיקום</u>** – בסביבת הנכס מורכבת מאזור מגורים בסמיכות שטח ציבורי פתוח ומרכז ספורט. שימושים אילו קיבלו תוקף גם בתוכנית המתאר החדשה לעיר אשר במועד הקובע הייתה בסטטוס של תוכנית מופקדת, טרם קבלת תוקף, ממנה עולה שהכוונה לפתח את האזור לצרכי ציבור. שימושים אילו יוצרים אטרקטיביות לאזור, קיימים אזורים בהם קירבה זו מייצרת פרמיה חיובית למרות זאת ניתנה הפחתת מיקום בשעור של 5%-.
  מבדיקה עולה כי בסביבת הנכס מצויים מקומות חניה. אין צפי למחסור במקומות חניה, גם בשבת, שכן הכביש רחב.
- ✓ **<u>שומות מכריעות קודמות ושוליות</u>** – סבור כי, ההכרעה בגן שומרון, איננה רלוונטית לבאר יעקב. שוק צמודי הקרקע זוכה לביקוש גבוה בשנים האחרונות.
  הכרעה בהשגה ראשונה[8], נקבע שווי מר"מ בסך של 6,430 ₪, שוליות לשטחים עיקריים מעל ל-200 מ"ר במקדם 0.9.
  שומה מכרעת [9], מיום 19/01/2019, נקבע שווי מר"מ בשיעור של 6,600 ₪. מיקום הנכס עדיף על מיקום נשוא השומה, לכן סבור כי יש לתת מקדם התאמה למיקום בשיעור 10%-.
  ערכי שווי שומות אילו מחזקות את הנקבע בשומת המשיבה.

---

7 . לדוא"ל זה צורפו: הכרעות רלוונטיות, תשריט בית משותף לעסקה 3, פלט עסקאות ההשוואה, תקנון תכנית ממ-1-1477

[8] השמאית שצמן ענת

[9] השמאית חגית רובינסון.

- ✓ **<u>עסקאות ונתוני השוואה</u>**:
עסקה 1 בנתוני המשיג - המחיר המצוין אינו נכון. יש להביא בחשבון את השווי המוערך על ידי מס שבח ולא את המחיר המוצהר.
- ✓ **<u>התאמה לגודל</u>** - בעסקה מס׳ 3 בשומת ההשגה ישנו הצורך במקדם גדול יותר מ7%. מפאת נפח והיקף העסקה.
- ✓ **<u>ניתוח שטח המחסן</u>** – במידה ושטח המחסן אינו נכלל, יש צורך לשמור על עקביות ולבצע התאמה בכלל ניתוחי עסקאות ההשוואה, ראה עסקה 3 בה הובא בחשבון.
- ✓ **<u>תיקון 117</u>** - תיקון 117, מאפשר ללא תב״ע, פיצול יחידה בשטח של 60 מ״ר עם כניסה נפרדת במרתף. לכן, יש לתת מקדם שווי גבוה יותר מ-0.5 בניתוח שטחים אלו.
- ✓ **<u>ניתוח שטח הממ״ד</u>** – יש לקחת בשיקול כי במגרשים בשטח של בין 260-280 מ״ר, לרוב יבנו את הממ״ד במרתף (80 מ״ר) בכדי לא להפחית משטחי החצר.

<u>בדוא״ל מיום 15/11/2023 ציין שמאי המשיבה</u> בתגובה כי בדיון אשר התקיים מיקד את המקדם האקווי לממד בשומתו כמו כן הרחיב וטען כי השוליות אשר ניתנה לשטח המרתף אינה נכונה גם לאור הגודל האבסולוטי שלו ולאור העובדה שיש אפשרות פיצול ללא תב״ע ליח״ד נפרדת עד 60 מ״ר ובמקרה בו מבוצע פיצול ע״פ תיקון 117 או אז המקדם יעלה על 0.5.
ממ״ד- טענתי כי בשונה ממגרשים קטנים, בשטח של כ - 250-300 מ״ר, בהם ההיגיון לבצע את ממ״ד בקומת המרתף הרי שבמגרש גדול כמו נשוא השומה היגיון זה אינו חל.
עסקה ראשונה- המחיר המוערך ע״פ רשות המיסים תוקן מ- 1,650,000 ₪ ל- 1,726,250 ₪ ויש להביא בחשבון את המחיר המוערך שעבר בקרה ברשות המיסים.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. <u>שאלת השומה</u>:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה, בין היתר, על ערכי הבסיס לשומה בשימוש למגורים בבניה נמוכה. שמאיי הצדדים ביססו את ערכי השווי על גישת ההשוואה הישירה לקרקע וגישת השווי השיורי.

<u>הכרעה</u>:
מקובלת עליי גישות אשר הוצגו בשומת השמאים.
נבחנו נתוני השוואה לקרקע, בבניה נמוכה, בבאר יעקב. ליתר הרחבה ראה סעיף 10.3.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

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>מיקום:</u>

נשוא השומה ממוקם ברוחב סביון בבאר יעקב.
רחוב הסביון הינו בשלבי פיתוח, בשולי סביבת מגורים וותיקה אשר עוברת הליכי התחדשות, בעלת מאפיינים סוציו - אקונומים בינוניים, מעברו הצפוני של רחוב סביון קיימים מגרשים בשימוש ציבורי כדוגמת בריכת שחיה עירונית, מגרשי טניס, מגרש כדורסל.
על פי ת.ב.ע קיימת ותוכנית מתארית של באר יעקב למול נשוא השומה מתוכננים להישאר שטחי הציבור ושטח ציבורי פתוח.
מרבית נתוני ההשוואה הובאו מרחוב קוק והסביבה, מהשכונה הוותיק של באר יעקב.
רחוב הרב קוק הינו רחוב טבעתי ראשי בשכונת המגורים המתאפיין באינטנסיביות שימוש של כלי רכב.
בעת הביקור בנכס נמצא כי רמת הפיתוח הסביבתי, בקרבת הנכס, נמוכה.
ניתנה התאמת מיקום ביחס לנתוני ההשוואה בשיעור של 5%-.

10.2.3 נמצא כי מגרשי ההשוואה הינם בחכירה, ניתנה התאמה על פי נוהלי רמ"י במעבר לבעלות.

10.2.4 שטח המגרש נשוא השומה גדול ביחס לנתוני ההשוואה, ניתנה התייחסות לשטח חצר ממוצעת ולחצר שולית.

10.2.5 <u>הוצאות הפיתוח:</u>

שמאי המשיג מסכים להוצאות הפיתוח כמפורט בשומת המשיבה.

10.2.6 <u>מקדם התאמה לזמן:</u>

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 6% לשנה.

10.3. נתוני השוואה:

נתוני השוואה - שע"מ								
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	זכויות	בניכוי עלויות בניה	
1	06/03/2019	3832/135	הכלנית	262	1,400,000 ₪	חכירה	1,400,000 ₪	
2	24/10/2019	3832/181	יסמין 15	403	2,000,000 ₪	חכירה	2,000,000 ₪	
3	11/04/2021	3831/107	הרב קוק 42	285	1,500,000 ₪	חכירה	1,500,000 ₪	
4	08/12/2020	3832/102	הרב קוק 87	283	1,450,000 ₪	חכירה	1,450,000 ₪	

מס"ד	גו"ח	שטח אקוו'	מ"ר אקווי	רווחה	מיקום / מפגע	התאמת זמן	התאמת בעלות	מר"מ מתואם
1	3832/135	245	5,714 ₪	100%	110%	103%	100%	6,492 ₪
2	3832/181	370	5,405 ₪	100%	97%	99%	104.5%	5,450 ₪
3	3831/107	266	5,639 ₪	100%	97%	91%	104.5%	5,183 ₪
4	3832/102	264	5,492 ₪	100%	97%	93%	104.5%	5,162 ₪
שווי מר"מ ממוצע								5,572 ₪

הערה:

עיסקת השוואה מספר 1 - נתנה תוספת של 10%+ משום שבפלט שע"מ מצוין כי במגרש עובר קו ביוב.

ממ/ 1002/א - מגורים א			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מגרש	283		
שטח בניה על פי ת.ב.ע	60%	169.80	
חניה לכל יח"ד	15		
מס' יח"ד	1		
מרתף	קונטור ק"ק		
תכסית	30%	84.90	
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי**	**שטח אקו'**
ק"ק	85	1.00	84.9
ק"א	85	1.00	84.9
מרתף	85	0.50	42.5
חנייה	15	0.40	6.0
חצר	183	0.25	45.8
סה"כ מ"ר אקו'			**264**

ממ/ 1002/א - מגורים א			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מגרש	403		
שטח בניה על פי ת.ב.ע	60%	241.80	
חניה לכל יח"ד	15		
מס' יח"ד	1		
מרתף	קונטור ק"ק		
תכסית	30%	120.90	
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו**	**שטח אקוו'**
ק"ק	121	1.00	120.9
עיקרי עד 200 מ"ר	79	1.00	79.1
עיקרי מעל 200 מ"ר	42	0.90	37.6
מרתף	121	0.50	60.5
חנייה	15	0.40	6.0
חצר	267.1		
חצר עד 250	250	0.25	62.5
יתרת חצר	17.1	0.20	3.4
סה"כ מ"ר אקו'		**304.07**	**370**

11. <u>תחשיב השומה</u>:

ממ/ 1002/א - מגורים א			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מגרש	483		
שטח בניה על פי ת.ב.ע	60%	289.80	
חניה לכל יח"ד	15		
מס' יח"ד	1		
מרתף	קונטור ק"ק		
תכסית	30%	144.90	
ק"ק	145	1.00	144.90
עיקרי עד 200 מ"ר	55	1.00	55.10
עיקרי מעל 200 מ"ר	90	0.90	80.82
סה"כ מרתף	145		
מרתף עד 120 מ"ר	120	0.50	60.00
יתרת מרתף	25	0.40	9.96
חנייה	15	0.40	6.00
חצר	323		
חצר עד 250	250	0.25	62.50
חצר מעבר ל- 250	73	0.2	14.62
סה"כ מ"ר אקו'			**434**
שווי מר"מ			5,572 ₪
סה"כ שווי כולל מע"מ			2,417,691 ₪
שווי במעוגל			2,418,000 ₪

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, כריק ופנוי בסך:

חלופה	מועד קובע	תיאור החלופה	שווי בש"ח כולל פיתוח ומע"מ	במילים
1	22/09/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) במגרש 11א' לפי מלוא זכויות התב"ע ליח"ד אחת.	₪ 2,418,000	שני מיליון ארבע מאות ושמונה עשר אלף ₪

הערכים הנקובים כולל מע"מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
אגף שומת מקרקעין טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

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