תאריך עברי:	י"ח/אייר/תשפ"ד
תאריך לועזי:	26.5.2024
מס' תיק רמ"י:	207058201
מספרינו (אופק):	49429
לקביעת שכ"ט:	6.86

לכבוד:

גב' ענת אפרהימי,
צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות, מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל:
anate@land.gov.il

מר אמיר פישלר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
amir@netivot-yetzira.com

מר משה פרל,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
mp@mperel.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלק מחלקות 2, 1 בגוש 3837, מגרש 171 עפ"י תב"ע ממ/825 רח' אליהו מושב תלמי מנשה, באר יעקב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 27.11.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי חכירה - משק עזר בחלופות הבאות:

<u>חלופה 1</u> אומדן שווי זכויות הבעלות למלוא הזכויות עפ"י תב"ע למגרש בשטח של עד 2,000 מ"ר, (בפועל 1,571 מ"ר).

<u>חלופה 2</u> אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 500 מ"ר עם זכויות ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר עיקרי.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר בשומה מיום 31.5.2023– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר משה פרל מיום 5.11.2023 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 13.2.2024 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "TEAMS" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14.2.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 6.3.2024.

1.4. בתאריך 15.2.24 התקבל לבקשתנו מייל מגב' ענת אפרהימי מרמ"י, המייל כלל את חוזה המכר[2] למגרש 172 עפ"י תוכנית ממ/825.

בתאריך 27.2.2024 התקבל מייל ממר יעקוב צפריר בא כוח המשיגים. המייל גם כלל את חוזה המכר למגרש

---

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

[2] החוזה הועבר ללא פרטים מזהים.

172 עפ"י תב"ע ממ/825. וגם את תגובתו לפרוטוקול, בתגובתו ציין מר צפריר מספר עסקאות מהסביבה ונתונים מהחלטה בהשגה לגבי מגרש 172 אופק 48897, בנוסף ציין שלמרות שהעסקה במגרש 172 הינה עסקה נטו על סך 3,400,000 ₪, באתר רשות המיסים מדווחת כעסקה ברוטו על סך 5,412,236 ₪, וכך צריך להתייחס אליה.
בנוסף לטענתו אין צורך במקדם זמן שכן באותה תקופה השוק ירד, ישנה עליית ריבית אשר שוחקת את כוח הקניה וירידה חדה בהיקף המשכנתאות, מר יעקוב צפריר הדגים את טענותיו בכך שהציג נתוני השוואה וניתח אותם. סיכם את מכתבו בכך שטען כי העסקה שנערכה בנכס הסמוך בגוש 3837 מגרש 171 הינה האינדיקציה הטובה ביותר לאומדן השווי.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על מקור נתוני ההשוואה, אופן ניתוח נתוני ההשוואה, ערכי השווי, גישת השומה, מקדמים אקוו, שוליות כדאיות בנית מרתף ומקדמי השוליות הראויים והנכונים למ"ר קרקע מבונה ולחצר, וכו..

2. זיהוי הנכס

גוש:	3837	
חלק מחלקות:	2	1
שטח חלקה רשום במ"ר:	13,618	3,285
שטח נישום (תשריט רמ"י) במ"ר:	סה"כ 1,571 מ"ר.	
מגרש:	מגרש 171 לפי תוכנית ממ/825	
שטח נישום:	500 מ"ר / 1,571 מ"ר, הערכה הינה לחלק מהחלקות למגרש 171.	
כתובת:	רח' אליהו, תלמי מנשה, באר יעקב.	

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 המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 31.5.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23.5.2024 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע - חלק מחלקות 1 , 2, בגוש 3837 בשטח כולל של 1,571 מ"ר (עפ"י תשריט

מדידה מרמ"י) המצוי ברחוב אליהו, תלמי מנשה[3], באר יעקב.

6.1. הסביבה:

באר יעקב הינה עיר בשפלה הממוקמת בקרבת הערים נס ציונה, רמלה, לוד וראשון לציון.
המגרש נשוא השומה ממוקם בחלק המזרחי של מושב תלמי מנשה. המושב מאופיין במשקי עזר ובניה כפרית נמוכה, והאזור מאופיין בצמודי קרקע, חדש לצד ישן, הסביבה שקטה.
מצפון מזרח מעבר לכביש גן משחקים, מצפון בצמוד מגרש כדורסל, ממ"ד ותחנת אוטובוס.

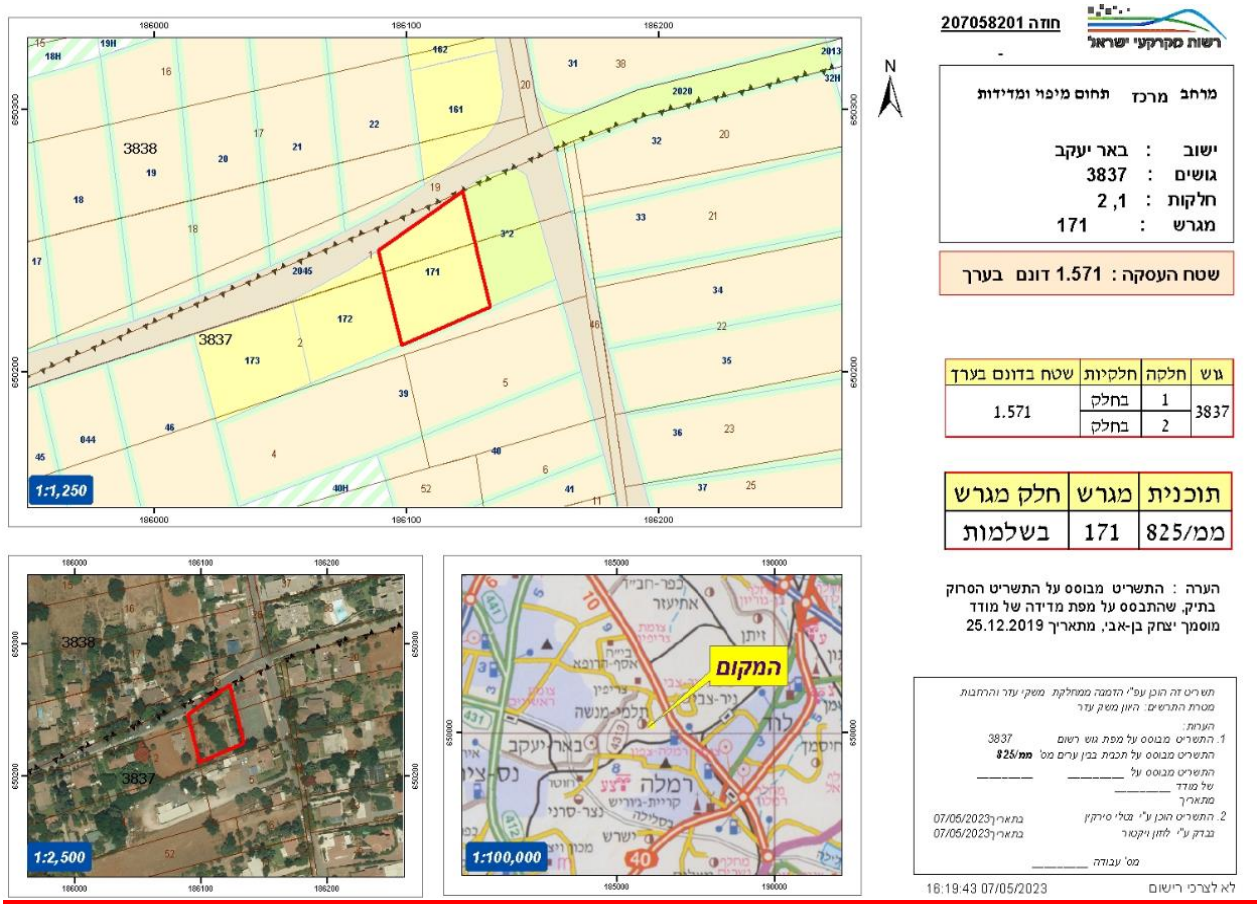
הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל ריצוף מדרכות באבנים משתלבות, עמודי תאורת רחוב בגוון ירוק, וכבישים סלולים אספלט ואבנים משתלבות.

הכניסה למושב תלמי מנשה:



[3] המושב צורף לבאר יעקב.

מפת המתחם ומיקום המגרש מתשריט שהתקבל מרמ"י.:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח 1,571 מ"ר, חלק מחלקות 1 , 2 בגוש 3837, מגרש 171 עפ"י תב"ע ממ/825. המגרש בעל צורה דמויית טרפז, כשחזיתו הצפונית מקבילה לרחוב אליהו.

מידותיו הממוצעות 41 מ' * 38 מ' הצלע הארוכה פונה לחזית.

ביום הביקור בנכס, בחזית ובכניסה למגרש צמחיה סבוכה, באמצע המגרש בית מגורים ישן חד קומתי בנוי בלוקים ובטון גג רעפים שיפועי, בחזית הבית רחבה יצוקה בטון ממנה שביל בטון למחסן אשר ממוקם בעורף המגרש, המחסן בנוי בלוקים ובטון גג אסבסט.

בחצר עשביה טבעית שיחים ועצים בחלק המערבי של החצר ערמות אדמה.

חזית הנכס – מרחוב אליהו



חזית בית המגורים



עורף בית המגורים



גבולות הנכס:

צפון - רחוב אליהו, גן משחקים (צפון מזרח).

דרום - בין מגורים ישן חד קומתי.

מערב - מגרש 172, במועד הביקור על המגרש התחלת בניה.

מזרח - שטח ציבורי מגרש כדורסל.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לחלקות שבנדון, אשר הופק על ידנו באמצעות האינטרנט עולים פרטי הרישום הבאים:

רשות: מ.א באר יעקב

זיהוי ומיקום:	גוש 3837 חלקה 1	גוש 3837 חלקה 2
תאריך הפקה	5/12/2023	28/11/2023
רשות	מ.מ באר יעקב.	מ.מ באר יעקב.
שטח רשום:	3,285 מ״ר	13,618 מ״ר
בעלויות:	רשות הפיתוח בשלמות	רשות הפיתוח בשלמות
הערות:	-	הפקעה סעיפים 5 ו - 7, שם המוטב הועדה לתכנון ובניה מצפה אפק. ראה י.פ 11579 מיום 22/8/2023

7.2. חוזה חכירה

הוצג לעיוני העתק חוזה חכירה לא מהוון משק עזר שנערך ונחתם בתאריך 23.6.2021 בין רמ״י מצד אחד להלן המחכירה.

לבין צפריר יובל צימרינג, יהב צימרינג, ברדה שמרית , ואורן וצליל לזרוביץ, להלן החוכר.

מעיון בהעתק החוזה עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

המקום: באר יעקוב גו״ח 3837 חלק מחלקות 2 ו –1.

השטח המוחכר 1,571 מ״ר בערך.

תקופת חכירה: 49 שנים מ – 16.12.2006 ועד 15.12.2055.

תקופת חכירה נוספת 0 שנים החל מתום התקופה המצוינת לעיל.

מטרת ההקצאה: הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.

קיבולת הבניה: 160 מ״ר בלבד.

דמי חכירה שנתיים ישולמו אחת לשנה ויוגדלו על בסיס השינויים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי ההסכמה 0% (אפס).

עם החתימה על ההסכם יוצא משק העזר ממשבצת האגודה.

במקרה שיעוד המגרש ישתנה ע״י תכנית עפ״י חוק התכנון והבניה, תהיה המחכירה ראשית להביא לידי סיום מוקדם של תקופת החכירה והחזרת החזקה לרשותה.

במידה והנכס במושב תהיה המחכירה רשאית להתנות מתן הסכמתה להעברת זכויות בחוזה זה בקבלת הסכמתו של ועד האגודה.

8. המצב תכנוני:

מעיון באתר רמ"י, אתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק, מערכת ממ"ג (GIS), וממידע תכנוני שהתקבל מרמ"י, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנדון חלות, תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף כדלהלן:

שם תוכנית	נושא תוכנית	פרסום תוקף	י.פ תוקף
ממ/1488	בריכות שחייה	4/2/1993	4082
ממ/2/10004	מרתפים	24/3/1989	3654
ממ/10006	גגון	23/9/1987	3487
ממ/825/א'	קו בנין צדי	1/3/1984	3031
ממ/825	זכויות בניה	3/6/1982	2820

8.1. סיכום המצב התכנוני המאושר:

סיווג הנכס – מגורים א

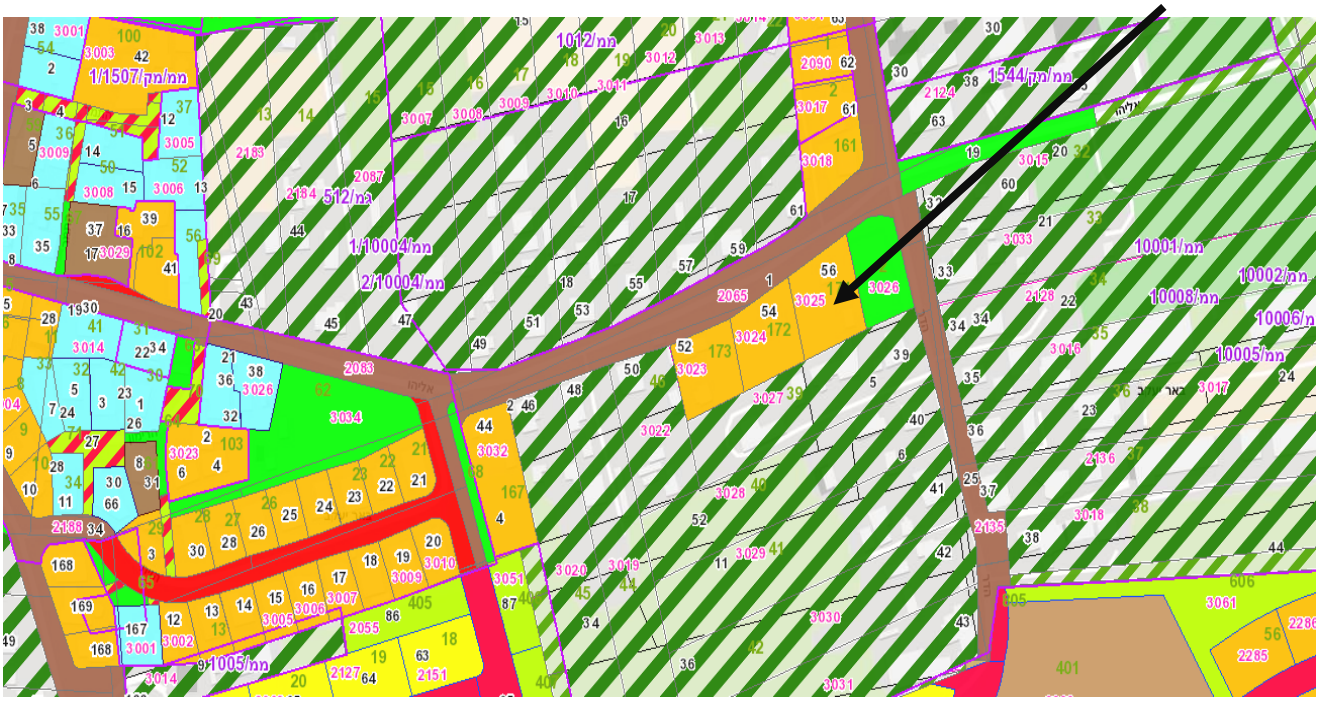
ריכוז זכויות הבניה:

תכנית	זכויות בניה
	שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.
	רוחב חזית 25 מטר.
ממ/825 מגורים א'	מספר יח"ד 1.
	שטח בניה עיקרי 40%.
	תכסית 35%.
	שטח שרות 20 מ"ר.
ממ/825 א'	קו בניין צדדי 4' לבניה חדשה.
ממ/2/10004	שטח מרתף – בקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.2 מטר.
ממ/1488	שטח בריכה מקסימלי 100 מ"ר
	גודל בריכה מקסימלי 150 קו"ב.

+ גגון בשטח של עד 2.5 מ' X 1.5 מ', 2 מטר בקו בנין צדי.

עפ"י אתר הוועדה לתכנון ובניה מדובר במגרש 171 חלקה ארעית 3025, שטח חלקה ארעית 1,571 מ"ר, הכל עפ"י תכנית ממ/825.

להלן סימון המגרש על תשריט מאתר האינטרנט של הועדה לתכנון ובניה מצפה אפק -מערכת GIS



8.2. <u>רישוי:</u>

באתר האינטרנט של הוועדה לתכנון ובניה מצפה אפק אותר תיק בניין מספר 220273300 בו נמצאה הבקשה הרלוונטיות הבאות:

- בקשה למידע להיתר 20230066/1 מתאריך הגשה 16.3.2023, אין פרוט נוסף.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

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

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל מע"מ ופיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי משיב	שמאי משיג
שווי 1,571 מ"ר במלוא זכויות התב"ע	₪ 9,860,000	₪ 4,107,000
שווי 500 מ"ר לזכויות של 160 מ"ר	₪ 2,820,000	₪ 1,630,000

9.2. סיכום שומת המשיבה[4]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מ – 4 מגרשים ריקים הממוקמים במרכז באר יעקב, ומשתי תוצאות מכרזי רמ"י לבניה צמודת קרקע בטירת שלום - נס ציונה:

- ארבע עסקאות מכר משנת 2021 למגרשים לצמודי קרקע בשטח של 234-262 מ"ר מבאר יעקב. העסקאות במחירים 1,950,000-2,800,000 ₪.
- תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ריקים לצמוד קרקע בטירת שלום, נס ציונה:

מכרז מתאריך 3/5/2022 על מגרש בשטח 528 מ"ר במחיר 6,083,760 ₪ לא כולל מע"מ.

מכרז מתאריך 24/08/2022 על מגרש בשטח 288 מ"ר במחיר 3,418,818 ₪ לא כולל מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עסקאות מכר למגרשים בבאר יעקב - לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה, ניתח את שווי הקרקע לפי תב"ע בתוקף, לשווי שחישב לכל מגרש חישב התאמת זמן בטווח שבין 1.22 ל – 1.16 והתאמה לגודל 0.90, לאחר שהגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה לכל מגרש, ערך ממוצע בין שווי מ"ר קרקע מבונה בארבעת הנתונים שהציג, והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע.
- מכרזי רמ"י בטירת שלום-נס ציונה – לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה, ניתח את שווי הקרקע לפי תב"ע בתוקף, לשווי שקיבל חישב התאמה למיקום 0.90, והתאמה לגודל 0.85-0.9. לאחר שהגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה לכל מגרש במכרז, ערך ממוצע רגיל בין שני הנתונים שהציג, והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע.
- את שתי התוצאות הממוצעות שיקלל בצורה שווה, כך שתוצאה של כל מקור נתונים קיבלה משקל של 50%.

9.2.3. תחשיבי השומה:

ממוצע משוקלל

מקור נתון	סכום	משקל	סה"כ
באר יעקוב	10,830 ₪	50%	5,415.00 ₪
נס ציונה	12,250 ₪	50%	6,125.00 ₪
סה"כ במעוגל			**11,500** ₪

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות, לשטח של עד 2 דונם, עפ"י תכנית

שטח מגרש במ"ר			1,571
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, במעוגל**
שטח עיקרי	220	1	220
שטח עיקרי שולי	100	0.75	75
יתרת שטח עיקרי	308	0.5	154
שטח שירות	20	0.4	8
בריכה	100	0.35	35
מרתף (כולל ממ"ד)	120	0.5	60
מרתף שולי	273	0.25	68
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר משנית	558	0.2	112
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**857**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			11,500 ₪
סה"כ שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח			**9,860,000** ₪

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח של חצי דונם, עם זכויות

שטח מגרש במ"ר			500
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, במעוגל**
שטח עיקרי	160	1	160
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	340	0.25	85
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**245**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			11,500 ₪
סה"כ שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח			**2,820,000** ₪

[4] ליתר פירוט ראו עמ' 7-11 לשומת המשיבה.

9.3. סיכום שומת המשיג[5]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על מספר נתונים:

- נתוני הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 47810). נתוני ההכרעה נותחו בשומת ההשגה בגישת החילוץ מ – 4 נכסים בנויים במושב נווה דורון בסביבת הנכס. עסקאות מכר מהשנים 2020-2022 לווילות חד משפחתיות על מגרשים בשטח שבין 497 מ״ר ל - 619 מ״ר. העסקאות במחיר שבין 4,500,000 ₪ ל – 5,250,000 ₪.
- נתוני עסקאות השוואה במגרשים פנויים לצמודי קרקע בבאר יעקב בשנים 2020-2022, והתמקדות בשלוש עסקאות רלוונטיות משנת 2022 בלבד - עסקה ע״ס 2,600,000 ₪ למגרש בגודל 351 מ״ר, ועסקה ע״ס 2,050,000 ₪ למגרש בגודל 288 מ״ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- השמאי הזכיר את תוצאת ההכרעה בנווה דורון אופק 47810 (מושב סמוך בבאר יעקב). לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה. בתחשיבו החליט השמאי לאמוד שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 7,825 מ״ר ההולם את ניתוח עסקאות השוואה במושב נווה דורון הסמוך הנמצא בתחום המוניציפלי של באר יעקוב, כיוון והמגרש צמוד למגרש כדורסל הפחית 15% והגיע לערך של 6,651 ₪ למ״ר קרקע מבונה.
- בחישוב השווי לחלופה 1 השמאי חישב שוליות ניכרת, לטענתו אין שווי קרקע למרתף בכלל.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות, לשטח של עד 2 דונם,

שטח מגרש במ״ר			1,571
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ, במעוגל**
שטח עיקרי - עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח עיקרי - עד 300 מ"ר	100	0.75	75
יתרת שטח עיקרי	328.4	0.4	131
בריכה	50	0.3	15
מרתף (כולל ממ"ד)	508	0	0
חצר גרעינית עד 600 מ"ר	236	0.25	59
יתרת חצר	400	0.2	80
חצר שולית	571	0.1	57
סה״כ שטח אקו׳ בחלופה			**617**
שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח			6,651 ₪
סה״כ שווי החלופה כולל מע״מ ופיתוח			**4,106,548 ₪**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח של חצי דונם, עם

שטח מגרש במ״ר			500
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ, במעוגל**
שטח עיקרי	160	1	160
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	340	0.25	85
סה״כ שטח אקו׳ בחלופה			**245**
שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח			6,651 ₪
סה״כ שווי החלופה כולל מע״מ ופיתוח			**1,629,556 ₪**

9.4. עיקרי טענות הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 13/9/2023.

[5] ליתר פירוט ראו עמו׳ 17 - 10 לשומת המשיג.

9.4.1. <u>טענות שמאית המשיג:</u>

- **מקור וניתוח נתוני השוואה** - שומת רמ"י נתמכת בניתוח 4 עסקאות השוואה בבאר יעקב, אשר שוקללו עם תוצאת מכרז רמ"י למגרש פנוי בנס ציונה, אשר מעלה את השווי המשוקלל. ככל וישנן די עסקאות מהסביבה הקרובה, אין לייחס עליית שווי מתוך נתונים השוואתיים מרשות אחרת.
יש להביא בחשבון את נתוני ההשוואה מתוך ההכרעה בהשגה ראשונה באופק 47810 בעלי תוקף גבוה יותר. בשומה שנערכה על ידי הוצגו גם עסקאות של מגרשים ריקים בבאר יעקב, אשר מציגים ערכי שווי דומים לערכים שנקבעו בנווה דורון, בנוסף בניתוח העסקאות בשומת ההכרעה באופק 47810, נעשה שימוש בגישת החילוץ, וניתנה הערכת חסר בשווי המחוברים, הערכה שאינה הולמת את עלויות הבניה ופיתוח החצר. גם יזמות של 5% אינה מספיקה ואינה משקפת אפילו את ההוצאות של בעל הנכס.

- **התאמה לגודל** - יש לחשב הפחתה לגודל בין נתוני ההשוואה על מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר לנשוא שומה המהווה מגרש גדול בשטח של כ- 1,571 מ"ר

- **עסקת מכר בגוש 3837 מגרש 172 בתב"ע ממ/825** - מדובר בנכס הצמוד לנשוא שומה אשר מדווח שנמכר בסכום של כ- 5,200,000 ₪ אבל בתחשיב אופק 47810 ניתן לו משקל נמוך בממוצע המשוקלל לעומת שווי של כ- 8,000 ש"ח למר"מ (שהתקבל בממוצע המשוקלל) – מדובר בערך לא סביר ביחס לשווי שהתקבל מניתוח העסקה ממגרש 172.

- **מרתף** - אין שום כדאיות ושום תועלת כלכלית בבניית מרתף, כשזכויות הבניה העיליות הינן בהיקפים שצויינו. בשומות הכרעה קודמות נלקחו שטחים של 200 מ"ר מרתף, לדעתי אין כדאית בכלל בבניית מרתף, וגם אם מחליטים להביאו בחשבון יש לעשות כן במקדמים יותר נמוכים.

- **הפחתה בגין מיקום** - הנכס ממוקם בצמידות גדר לשצ"פ – מגרש כדורסל, המהווה מטרד הפוגע בשווי הנכס, יש לחשב הפחתתה של 15% למפגע זה.

- **זכויות הבניה בנכס** –התוכנית החלה על הנכס היא תוכנית ממ/825, אשר קובעת ז.ב של 40% ליחידת דיור אחת – 628 מ"ר שטח עיקרי + שטחי שרות . במגרשים גדולים כמו בנכס הנדון, אין הלימה בין היקף הזכויות למצב הסוציואקונומי בישוב, לפיכך, מקדמי ההפחתה בגין שוליות השטחים צריכים להיות גדולים יותר.

- **התאמה לזמן בצמודי קרקע** – עליות המחירים בצמודי הקרקע היו בתקופה שהריבית היתה נמוכה וכמעט אפסית. במועד הקובע שיעורי הריבית כבר בשיא, וזה מכביד ומשפיע על היקפי העסקאות, מחירי הנכסים, וממתן את עליות המחירים.

- **פיתוח** - יש להביא בחשבון כי קיים פיתוח חלקי באזור הנכס ביחס לנתוני ההשוואה.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **מקור וניתוח נתוני השוואה** - נווה דורון אינה מייצגת את תלמי מנשה. בתלמי מנשה רמות מחירים גבוהות יותר.
יש להתייחס לעליית מחירי הנדל"ן בשנים 21-22 בשיעור של 20%. בהיעדר מספיק נתוני השוואה ישירים, היה מקום להביא גם את מכרז רמ"י בנס ציונה, שהוא מדד נכון למחירי השוק. ניתוח עסקאות משכונות בבאר יעקב בתקופה של עלית מחירים משמעותית בצמודי הקרקע, אינה הדרך הטובה ביותר לחישוב השווי.

- **מקדמי שוליות** – למרות מקדמי השוליות בשומתי, ביחס לשומה קודמת שנערכה במגרש ליד לא מסכים לכל מקדמי ההתאמה שנקבעו, אך בהסתכלות הכוללת, ובחישוב השווי הסופי של הנכס, מצאנו כי קיים איזון במקדמים, וניתן ליישמם גם בשומה זו.

- **מרתף** - יש לתת שווי לזכויות הבניה הקיימות בתת קרקע בשוליות מתאימה. יש לתת שווי לכל השטחים הנובעים מזכויות הבניה הקיימות במקדמי ההפחתה הראויים. מסכים שיש שוליות לשטחים הנוספים, אך לא ניתן לתת מקדם "0" לזכויות בניה במרתף.

- **הפחתה בגין מיקום** - לא חושב שקרבה למגרש כדורסל מהווה פגיעה בשווי הנכס. ביקרתי במקום מספר פעמים, ולא מצאתי כי קיימים מטרדי חניה או עומסי תנועה. בכל מקרה, גם אם קיימת פגיעה, היא לא בגובה של 15% כפי שקבע השמאי המשיג.

- **סבירות הרווח היזמי בשומתי** - יש הכרעות, נוהליים ועקרונות בקווים מנחים – יזמות אישית לצמוד קרקע מקס' 5%.

- **סבירות השווי** - בתים בגודל של כ- 200 מ"ר על מגרשים של כ – 500 מ"ר בתלמי מנשה נמכרים בסביבות 6.5 מש"ח. אם נחלץ את שווי הקרקע, ונחשב שווי מ"ר מבונה, לא נגיע לערך שנקבע בשומת המשיג.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה</u>:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על מקור נתוני ההשוואה וכפועל יוצא מכך שווי מ"ר קרקע מבונה, גובה המקדמים האקוו' לשימושים השונים בנכס, שוליות השטחים המבונים, וכדאיות כלכלית בבניית מרתף.

השמאי המשיב הציג עסקאות של 4 מגרשים ריקים ממרכז באר יעקב בגוש 4040, ואת תוצאות מכרז רמ"י לבניה צמודת קרקע בטירת שלום, נס ציונה.
השמאי ערך תחשיב לשווי מ"ר קרקע מבונה עפ"י תב"ע ולאחר התאמות למיקום, לזמן ולגודל והגיע לשווי משוקלל של 11,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
השמאי המשיג הציג נתוני הכרעה בהשגה ראשונה בנווה דורון (אופק 47810), ונתוני עסקאות השוואה במגרשים

פנויים לצמודי קרקע גם ממרכז באר יעקב מהשנים 2020-2022, תוך התמקדות בשתי עסקאות רלוונטיות משנת 2022 בלבד, אשר לדבריו, אינן דורשות התאמות.
לסיכום השמאי המשיג טוען כי אין הבדל בין תלמי מנשה ונווה דורון, כך שהתבסס בתחשיבו על החלטה בהשגה בנווה דורון (אופק 47810) ואימץ שווי מ״ר קרקע מבונה מהחלטה זו בסך 7,825 ₪ מערך זה קבע 15% הפחתה בשל סמיכות למגרש כדורסל בסמוך הגיע לערך של 6,651 ₪ למ״ר וממנו קבע את שווי המגרש בחלופות המבוקשות.

לאחר שקראתי את טענות הצדדים וערכתי ביקור בנכס ובנתוני השוואה, אני סבור כי יש לדחות את מס״ד הנתונים שהציגו הצדדים ולהתבסס על נתוני השוואה דומים ככל האפשר וקרובים פיזית לנכס כמו שערכתי בתחשיבי.

בהחלטתי הבאתי בחשבון 4 נתוני השוואה ממושב תלמי מנשה אשר קרובים ודומים לנכס.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה**

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

10.2.2. **מקור וניתוח נתוני השוואה**

השמאי המשיג טוען כי שומת המשיבה נתמכת בניתוח 4 עסקאות השוואה בבאר יעקב, אשר שוקללו עם תוצאות מכרזי רמ״י למגרשים פנויים בנס ציונה ובטירת יהודה, נתונים אלה מעלים את השווי המשוקלל. אני מקבל טענה זו, וסבור כי מקום בו ישנן די עסקאות מהסביבה הקרובה, אין להביא עסקאות נוספות מרשויות אחרות, המאלצות ביצוע התאמות.

יחד עם זאת, איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי נתוני ההשוואה בהשגה הראשונה באופק 47810 מנווה דורון הינן בעלי תוקף גבוה יותר, הואיל וקיימים נתונים גם מסביבת הנכס הקרובה, ובנוסף, נתוני מערכת רשות המיסים מתעדכנים מעת לעת, וכיום קיימים נתונים נוספים, אשר ייתכן ולא עמדו לרשות המשתמשים באותה העת.

10.2.3. **שוליות ומקדם אקוו' לחצר**

השמאים חלוקים על השוליות שיש לחשב לזכויות הבניה ולחצר כאשר השמאי המשיג טוען כי יש לתת שוליות לשטחים מעל 200 מ״ר ועד ל – 300 מ״ר עיקרי. ומעבר ל – 300 מ״ר עיקרי, יש לתת שוליות גבוהה יותר בשל הסבירות הנמוכה למימוש מלוא זכויות הבניה. בנוסף, טוען שמאי המשיג כי בהתחשב בהיקפי זכויות הבניה, אין כדאיות כלכלית בבניית מרתף.
לעומתו, השמאי המשיב חישב שוליות מצומצמת יותר והביא בחשבון את כל שטח המרתף.

מעיון בתב"ע ממ/825, ומשיחה עם מידען הועדה, מר שי אדלר, בתאריך 21/11/2023 – הובהר כי יעוד הנכס הנישום הינו יעוד מגורים א. עוד עולה כי מדובר בזכויות בניה ליח"ד אחת (ביעוד מגורים א - הועדה אינה נוהגת לאשר שתי יח"ד במגרשים קטנים מ – 2 דונם, ולא ידוע למידען הועדה על תוכנית נקודתית בסביבת הנכס, אשר התירה בניית 2 יח"ד).

זכויות הבניה מאפשרות בניה בשטח של 40% עקרי + מרתף בתכסית של 35%.

לעניין השוליות, אני מקבל חלקית את טענת שמאי המשיג, וסבור כי בחישוב השווי בחלופה 1, לנוכח היקף הבנייה הנרחב, המיוחס כולו ליחידת דיור אחת, יש להביא בחשבון הפחתה מדורגת בגין שוליות שטחי הבניה מעבר ל – 200 מ"ר עיקרי.

לעניין המרתף, אני סבור, כי מקום בו זכויות הבניה קיימות בתוכנית, לא ניתן לגרוע כליל את ערכן משיקולי כדאיות כלכלית במימוש נקודתי, אלא לתת לכך התייחסות ומשקל ראוי במקדם האקווי.

יחד עם זאת, הואיל ובהתאם להוראות תוכנית ממ/2/10004 ניתן לבנות מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע – 35%, ובסה"כ כ - 495 מ"ר. אני סבור כי השטח האפקטיבי למרתף כולל ממ"ד, בהתחשב בהיקף זכויות הבניה בנכס ליחידת דיור אחת בלבד, הינו 200 מ"ר במקדמים המתאימים.

בתחשיבי ניתנו מקדמים כדלקמן: שטח עיקרי - מקדם 1 עד 200 מ"ר, מקדם 0.85 עד 300 מ"ר, ומקדם 0.6 ליתרת השטח העיקרי. מרתף - חושב במקדם 0.35 – 0.2 עד 200 מ"ר– יתרת שטח המרתף בשווי זניח, בריכה בשטח 50 מ"ר- מקדם 0.35 ושטחי שירות - מקדם 0.45, גגון במקדם 0.4.

10.2.4. **שטח החצר חושב כדלקמן**: 1,000 מ"ר ראשונים הכוללים את תכסית הנכס במקדם 0.25, עד 1,500 מ"ר מקדם 0.15, ויתרת שטח החצר במקדם 0.1.

10.2.5. **הפחתה למיקום למגרש כדורסל בצמוד** – השמאי המשיב לא חישב הפחתה כלל למפגע זה, אך בדיון טען כי ניתן להביא בחשבון הפחתה קטנה, המשיג חישב הפחתה של 15%. במקרה הנידון לאחר שביקרתי בשטח וראיתי את מיקום מגרש הכדורסל ביחס לנשוא שומה, אני בדעה כי ניתן להסתפק בהפחתה של 5% למפגע זה.

10.2.6. **עסקת מכר בגוש 3837 מגרש 172 בתב"ע ממ/825** - עפ"י הדיווח הנכס נמכר במחיר של 5,237,236 ₪. מעיון בחוזה המכר מתאריך 4.11.2021 עולה בין השאר כדלקמן:

- הממכר: זכויות בלתי מהוונות במגרש 172 בשטח 1,415 מ"ר אשר עליו בית מגורים ותיק.
- סכום העסקה 3,400,000 ₪ נטו.
- הקונים ישלמו את מלוא המיסים והאגרות לרבות תשלום היוון הממכר לרמ"י, מס שבח, היטל השבחה, תיעול, כבישים כל אגרה למועצה וכו...
- הקונה מתחייב לאחר חתימת ההסכם ולא יאוחר מ – 7 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם לסלק את התביעה שהוגשה נגד המוכרים.

- לגופו של עניין הנכס נמכר בסכום של 3.6 מיליון ₪ נטו, רשויות המס קבעו כי סכום העסקה כ- 5.412

מיליון ברוטו למועד קובע 4.11.2021, הסכום ככול הנראה אינו כולל את דמי ההיוון אלא רק היטל השבחה ומס שבח, כיוון ואין חובה בתשלום דמי היוון לצורך העברת זכויות. תיק הנכס נדון אצלי בהשגה ראשונה לצורך היוון הנכס, סכום ההיוון אשר נקבע כפועל יוצא מהחלטתי הינו 2.492 מיליון ₪[6] כלומר יתכן וסך שווי הנכס (5,412,000 עסקה * 1.16 תאום זמן + 2,492,000 היוון) כמהוון הינו בגבלות 9,052,000 מילון ₪ בדומה לסכום שנקבע בהחלטתי. על החלטתי בנכס זה – מגרש 172 הוגשה השגה לוועדת ההשגות נכון למועד זה עדיין אין החלטה.

נכון לביקור שנעשה במקום בתאריך 23.5.2024 הבית הישן נהרס ובמגרש קיימת חפירה ככול הנראה למרתף במסגרת בניה חדשה.

- המסקנה מכל הרשום לעיל כי קיימת אי ודאות לגבי שווי מגרש 172, ועל כן בכדי לא לסטות מהחלטה קודמת ועל הצד המקל אשתמש בנתון זה שדווח בדומה להחלטה קודמת (אופק 48897) ביחס של 10% בממוצע המשוקלל. סביר כי השווי הנכון של העסקה בכלל הרבה יותר גבוה.

10.2.7. **התאמה לזמן** – לאחר שעיינתי בירחון מחירים מס׳ 2/2024 של הלמ״ס לוח 2.1 מדד מחירי דירות בישראל, הגעתי לכלל החלטתה במקרה הנידון להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור שנתי של 10%.

10.2.8. **רמת פיתוח** – לטענת השמאי המשיג רמת הפיתוח בתלמי מנשה נמוכה ויש הפחית בשל כך (בפועל לא הביא בחשבון הפחתה כזו בתחשיב), המשיב מתנגד לטענה זו. מסיור שנערך במקום ע״י ידי בתאריך 23.5.2024 ע״י עולה כי רמת הפיתוח תקינה / רגילה ואין מקום להפחתה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

גישת החילוץ - נתונים מהסביבה הקרובה - ממוצע משוקלל 10%

מס'	תאריך עסקה	גו"ח חלק מחלקה	כתובת	שטח	בנוי	שנת בניה	מחיר	יזמות	עלות בניה למ"ר	שווי הקרקע	זמן	משקל	מיקום, לדו לחד	מ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה
1	28/01/2021	3837/4	הזית 13	518	172	2011	₪ 4,500,000	5%	₪ 6,000	₪ 3,253,714	1.23	15%	1	391	₪ 1,542
2	04/11/2021	3837/1,2	מגרש 172	1415	70	ישן	₪ 5,412,236	0%	₪ 2,500	₪ 5,237,236	1.16	10%	1.03	703.5	₪ 887
3	10/11/2021	3841/19	אליהו 31ב	302	217	2017	₪ 5,250,000	5%	₪ 9,500	₪ 2,938,500	1.16	40%	1.03	289.6	₪ 4,830
4	30/06/2021	3833/100	הדובדבן	500	161.8	2010	₪ 4,850,000	5%	₪ 6,000	₪ 3,648,248	1.19	35%	1	387	₪ 3,932
												סה"כ			₪ 11,191
												בעלות			1.03
												סה"כ			₪ 11,526

הערה 1

לעניין עסקה מספר 2 קיימת אי ודאות מסויימת לענין הזכויות שנמכרו (אם מהוון או לא) לאור זאת ניתן יחס של 10% בממוצע המושקלל. כמו כן לאור המועד הקובע ניתן יחס גבוהה יותר לעסקה הקרובה בזמן למועד הקובע

הערה 2

אותרו עוד ארבע עסקאות בהם לא אותר המיקום המדוייק, לאור זאת עסקאות אלה לא הובאו בחשבון

תאריך	מיקום	קרקע	בנוי	מחיר
18/07/2022	3837/28	3500	-	₪ 7,250,000
22/12/2020	3833/32	-	245	₪ 5,050,000
07/12/2022	3833/27	422	98	₪ 6,600,000
30/12/2021	3838/14	885	189	₪ 6,025,000

[6] יתכן ומסכום זה קוזזו דמי הסכמה.

הערה 3 היתרי בניה / איתור נתוני השוואה

עסקה 1 : לא אותר היתר בניה, חלק מחלקה 4, האיתור הנכס מסתמך על הכתובת ועל ביקור במקום
עסקה 2 : קיים בית ישן לא אותר היתר בניה, האיתור הנכס מסתמך על הכתובת ועל ביקור במקום.
עסקה 3 :אותר תשריט להיתר מספר 20170006 מתאריך 28/6/2017, לפיו השטח הבנוי הינו 216.97, מספר המגרש 31, הכתובת המדווחת בשע"מ אליהו 31, (מחצית מזרחית).
באתר גוב מפ הכתובת אליהו 34 מביקור במקום הכתובת הנכונה אליהו 31, נתנה תוספת 3% מדו משפחתי לחד משפחתי, מדובר בבית מפואר הכולל בריכת שחיה
עסקה 4, מגרש 240, אותר תשריט להיתר בניה מספר 60276 מתאריך 18/1/2010, לפי השטח הבנוי 161.8 מ"ר, בסמוך לנכס מעין שצ"פ פרטי

ניתוח מצב תכנוני לנתוני ההשוואה

נתון 1 גו"ח 3837/4 הזית 13 518
תכנית ממ/1507, תכסית 150 מ"ר + 30 חניה

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במעוגל
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
מרתף עיקרי	40	0.6	24
מרתף שרות עד 100	60	0.5	30
יתרת מרתף שרות	50	0.4	20
מחסן	9	0.5	5
חניה	30	0.35	11
חצר עד 500	320	0.25	80
יתרת חצר	18	0.2	4
סה"כ			391

נתון 2 - ממ/825 מגורים א
גו"ח 3837/1,2

שטח מגרש	שטח	מקדם	אק'
שטח עיקרי	200	1	200
שטח עיקרי שולי	100	0.85	85
יתרת שטח עיקרי	266	0.6	159.6
שרות	20	0.45	9
גגון	3.75	0.4	1.5
בריכה	50	0.35	17.5
מרתף	100	0.35	35
מרתף שולי	100	0.2	20
חצר גרעינית	455	0.25	113.69
יתרת חצר	415	0.15	62.25
סה"כ			703.5

הערה : אין כדאיות בשטח מרתף נוסף

נתון 3 - ממ/1507 - מגורים ב'
גו"ח 3841/19 תכסית 100 מ"ר + חניה

שימוש	שטח	מקדם	אק'
עיקרי ק"ק	85	1	85
עיקרי ק"א	85	1	85
עיקרי תת"ק	30	0.6	18
מחסן	9	0.5	4.5
חניה	30	0.35	10.5
מרתף כולל ממ"ד	70	0.5	35
חצר	172	0.3	51.6
סה"כ			289.6

חצר קטנה

נתון 4 ממ/1519 - מגורים א'
גו"ח 3833/100 תוכנית מרתפים/ ממ/2/10004

שימוש	שטח	מקדם	אק'
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
מרתף עיקרי	40	0.6	24
מרתף שרות עד 100	60	0.5	30
יתרת מרתף שרות	50	0.4	20
מחסן	9	0.5	5
חניה	30	0.35	11
חצר עד 500	320	0.25	80
סה"כ			387

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 שטח נשום 1571

אומדן שווי זכויות הבעלות, לשטח של עד 2 דונם, עפ"י תכנית מאושרת

שימוש	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי עד 200	200	1	200
עיקרי שולי	100	0.85	85
יתרת שטח עיקרי	328	0.6	197.04
שרות	20	0.45	9
גגון	3.75	0.4	1.5
מרתף	100	0.35	35
מרתף שולי *	100	0.2	20
ברכה	50	0.35	17.5
חצר	400	0.25	100.0
חצר שולית	500	0.15	75
חצר שולית	71	0.1	7.1
סה"כ מ"ר מבונה			747.2
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 11,526
הפחתה לשצ"פ סמוך עליו מגרש כדורסל פעיל			0.95
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 8,180,000**

* שטח היח"ד כ- 800 מ"ר, לדעתי אין שווי למרתף נוסף.

חלופה 2 שטח נשום 500

אומדן שווי זכויות לחצי דונם עם זכויות של 160 מ"ר.

שימוש		שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי		160	1	160
חצר גרעינית עד 500 מ"ר		340	0.25	85
סה"כ שטח אקו' בחלופה				245
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח				₪ 11,526
הפחתה לשצ"פ סמוך עליו מגרש כדורסל פעיל				0.95
סה"כ שווי החלופה כולל מע"מ ופיתוח				**₪ 2,680,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 1, 2, בגוש 3837, הממוקם ברחוב אליהו, מגרש 171 עפ"י תב"ע ממ/825 בתלמי מנשה - באר יעקב, כריק ופנוי, ולצורך תשלום בגין דמי היוון משק עזר, הינה:

<u>חלופה 1:</u> 8,180,000 ₪ שמונה מיליון מאה שמונים אלף ₪.

<u>חלופה 2:</u> 2,680,000 ₪ שני מיליון שש מאות שמונים 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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