תאריך עברי:	י"/כסלו/תשפ"ו
תאריך לועזי:	30/11/2025
מס' תיק רמ"י:	207061340
מספרינו (אופק):	51905
לקביעת שכ"ט:	6.59 יח' שומה

לכבוד:

מר ניר משולם, צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב מרכז רמ"י, בדוא"ל: nirm@land.gov.il

מר אורי סלינג'ר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל: ori.salinger@gmail.com

גב' עדי נבון, שמאית מקרקעין מטעם המשיגים בדוא"ל: office@sahar-navon.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 4992 חלק מחלקה 16, מגרש 2038 עפ"י תוכנית תמ"ל/1079, בני עי"ש

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 29/04/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, זאת לצורך פדיון קרקע חקלאית – זכות ייזום בקרקע.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין אורי סלינג'ר ביום 15/07/2024 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין סהר נבון מיום 10/04/2025– **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 14/05/2025 נערך דיון במערכת "VC" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/05/2025.

1.4. בתאריך 18/05/2025 התקבלה התייחסות שמאית המשיג לפרוטוקול עיקרי הדיון בצירוף מכתב מועצת קרית עקרון מיום 24/05/2023 בדבר קיזוז היטלי פיתוח למגרשי רמ"י.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי, מקדמי התאמה, עסקאות השוואה ואופן ניתוחם.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4992
חלקה (בחלק):	16
שטח חלקה:	242,480 מ״ר
מגרש:	2038 עפ״י תב״ע תמ״ל/1079
שטח מגרש:	3,027 מ״ר
מהות:	קרקע למגורים - בניה רוויה
מיקום:	בני ע״ש

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה הינו מועד שומת המשיבה דהיינו לתאריך – 15/07/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/10/2025 על ידי נעם מגד מתמחה במשרדנו וביום 11/11/2025 ע״י החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש 2038 עפ״י תמ״ל/1079 ביעוד מגורים - בניה רוויה, הממוקם בחלקו הצפון מערבי של היישוב בני ע״ש.

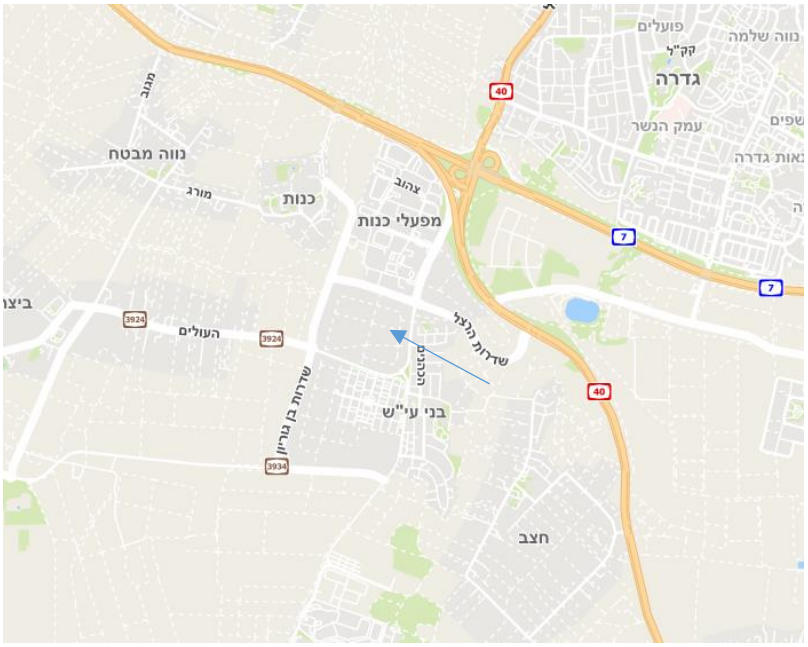
6.1. הסביבה:

בני ע״ש היא מועצה מקומית הממוקמת בסמוך לכביש 40, דרומית לעיר גדרה, בסביבה כפרית של יישובי מועצה אזורית באר טוביה – ממערב בצרון וכפר הנוער כנות, ממזרח מושב חצב ומדרום שדות חקלאיים ואזור תעשייה פארק ראם.

המגרש מושא השומה ממוקם בתחום תמ״ל/1079 להרחבת הישוב הקיים בשטח כולל של כ- 1,566 דונם, תוספת של 5,739 יח״ד מתוכן 250 יח״ד לדיור מוגן הכוללת אזורי ספורט ופארקים וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, מרחב ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה, תעשייה ומתקנים הנדסיים. כל זאת תוך חיבור ושמירה על היישוב הקיים וסביבתו.

המתחם בתהליכי פיתוח ראשוניים.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הינו חלק מחלקה 16 בגוש 4992, מגרש 2038 בייעוד מגורים ג' ע"פ תכנית תמ"ל/1079, צורתו אי רגולרית בשטח 3,027 מ"ר הממוקם בחלק הצפון מערבי של היישוב בני ע"ש.

גבולות המגרש:

צפון - דרך מוצעת ומעברה מגרש מס' 2030 בייעוד מגורים ג' ושב"צ.

דרום - מגרש מס' 6028 בייעוד שצ"פ.

מזרח – מגרש מס' 2039 בייעוד מגורים ג'.

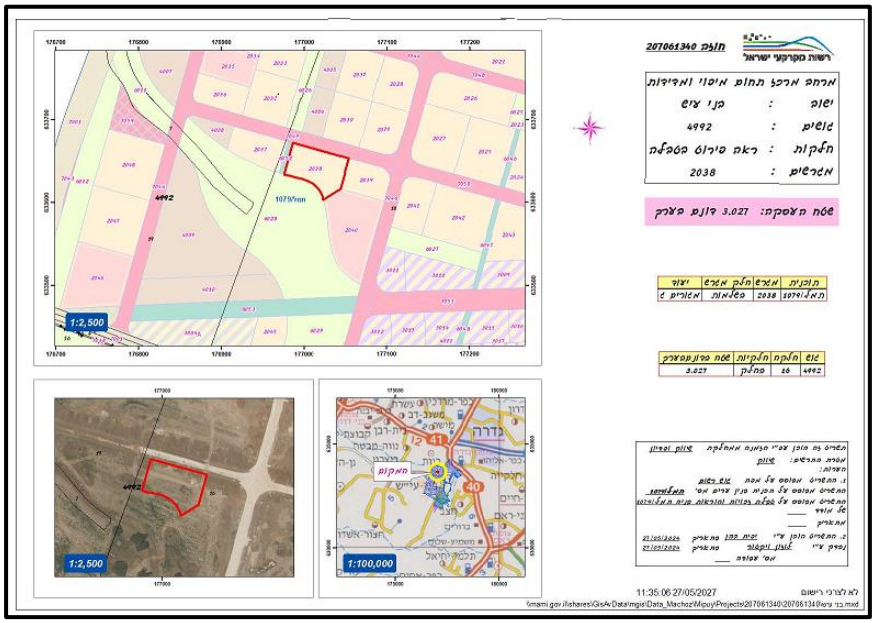
מערב – שביל ומעברו מגרש מס' 2037 בייעוד מגורים ג'.

מביקור במקום, המגרש ריק ולא מפותח.

תמונות הנכס:



תשריט רמ"י מיום 06/12/2023:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 29/09/2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	4992
חלקה (בחלק):	16
שטח רשום:	242,480 מ"ר
בעלי זכויות:	קרן קיימת לישראל
הערות:	בתאריך 23/06/2020 נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (תכנית תמ"ל/1079) ליו"ר הותמ"ל.

8. המצב תכנוני:

תכנית תמ"ל/1079 – הרחבת הישוב בני עי"ש

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9611 ביום 13/05/2021

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת היישוב הקיים ב-5,739 יח"ד מתוכן 250 יח"ד לדיור מוגן הכוללת אזורי ספורט ופארקים וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, מרחב ציבורי פתוח, מסחר, תעסוקה ותעשייה ומתקנים הנדסיים. כל זאת תוך חיבור ושמירה על היישוב הקיים וסביבתו.

מגרש: 2038

יעוד: מגורים ג'

שימושים: מגורים, מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".

הוראות בינוי:

- שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהיה 95 מ"ר לא כולל ממ"ד. מלבד תא שטח 2045, בו שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהא 110 מ"ר לא כולל ממ"ד.
- לפחות 20% מיחדות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות, לא תותר הקמת מבנים שלמעלה מ-25% מסך יחידות הדיור המותרות באותו תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות.
- מחסנים ישולבו בקומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים.

סיכום זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	שרות				
מגורים ג'	מגורים	2038	3,027	3,420	1,260	1,980	60%	36	6	1

הערות לטבלה:

- מרפסות: תותר הוספת מרפסת עד 12 מ"ר לדירה שאינם כלולים במניין הזכויות בטבלה.
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתר בניה.
- 80% מהחניות במתחמי המגורים יהיו תת קרקעיות. חניות עיליות ימוקמו כך שלא תהיה פגיעה במרחב הציבורי.
- תותר הקמת חדר אצירת אשפה פניאומטי בתאי השטח ביעוד מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, מסחר ותעשייה לתא שטח ו/או מספר תאי שטח צמודים בהיקף מינמלי נדרש ע"י בעל התשתית ובאישור הועדה המקומית. שטחים אלו יתווספו בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה 5.

תשריט התכנית:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל פיתוח** בשומות הצדדים:

המשיבה	המשיג
₪ 24,600,000	₪ 15,840,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ ממחירי דירות חדשות בגדרה ומגן יבנה, תוך מתן התאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- 16 עסקאות מכר של דירות חדשות בעיר גדרה, בהפחתה למיקום בשיעור של 10%, התקבל שווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם 23,055 ₪ לאחר חילוץ מע"מ, רווח יזמי 18% ועלויות בניה 10,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי מר"מ 6,700 ₪ .
- 12 עסקאות מכר של דירות חדשות ביישוב גן יבנה, בהפחתה למיקום בשיעור של 7%, התקבל שווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם, 21,608 ₪ לאחר חילוץ מע"מ, רווח יזמי 17% ועלויות בניה 9,500 למ"ר, התקבל שווי מר"מ 6,300 ₪.
- שקלול שווי מ"ר מבונה:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ - דירות חדשות מדרום מערב היישוב גדרה	₪ 6,700	0.6	₪ 4,020
דישת החילוץ - דירות חדישות ממערב גן יבנה	₪ 6,300	0.4	₪ 2,520
שווי מ"ר מבונה בבעלות, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל.			**₪ 6,500**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולמדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכה לנכס שבנדון בהנחת קרקע ריקה ופנויה, בבעלות מלאה כולל פיתוח, ללא מע"מ וללא המחוברים עליו.
- בניתוח עסקאות ההשוואה בגדרה נלקחו בחשבון המקדמים הבאים:

  מקדם הפחתה למיקום מהעיר גדרה – 10%.

  מקדם הפחתה למיקום מהיישוב גן יבנה – 7%.
- מקדם התאמה למגרש אי רגולרי בקרבת שב"צ וגובל בשצ"פ – 0.98.

9.2.3. תחשיב השומה:

מהות	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	3,420
שטח ממ"דים	450
סה"כ שטח למגורים במ"ר "פלדלתי"	3,870
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,500
מקדם התאמה למגרש אי רגולרי בקרבת שב"צ וגובל בשצ"פ	0.98
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל	**₪ 24,600,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיג על שקלול גישת חילוץ יתרה לקרקע ממחירי דירות וגישת ההשוואה לעסקאות לקרקע למגורים בבניה רוויה בישובים סמוכים או דומים לבני עי"ש.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

גישת החילוץ:

- 4 עסקאות מכר דירות מקרית מלאכי המהווה רף תחתון, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 17,767 ₪.
- 11 עסקאות מכר דירות מקרית משה ברחובות התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 25,455 ₪.
- 6 עסקאות מכר דירות מגן יבנה התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 23,465 ₪.
- 5 עסקאות מכר דירות מגדרה התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 25,940 ₪.
- להלן ריכוז ממצאי הסקר והתאמתם למיקום נשוא חוו"ד:

ריכוז ממצאי הסקר והתאמתם למיקום נשוא חוות הדעת:				
מיקום	**שטח ממוצע**	**שווי מ"ר ממוצע**	**מקדם התאמה**	**שווי מתואם**
קרית מלאכי	107	₪ 17,767	1.1	₪ 19,543
רחובות	105	₪ 25,455	0.85	₪ 21,637
גן יבנה	108	₪ 23,465	0.9	₪ 21,118
גדרה	103	₪ 25,990	0.9	₪ 23,391
ממוצע				**₪ 21,422**
ממוצע במעוגל				**₪ 21,500**

תחשיב חילוץ:		
שווי מ״ר בנוי		₪ 21,500
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 18,376
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 15,313
עלות בני למ״ר פלדלת		₪ 11,198
שווי מ״ר מבונה		**₪ 4,100**

גישת ההשוואה - מכרז רמ״י בעיר קרית עקרון:

מכרז רמ״י 456/22 מיום 1/3/23 בקריית עקרון								
מגרש	שטח המגרש	מספר יח״ד	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	מחיר קרקע ליח״ד	שטח ממוצע ליח״ד	שווי מ״ר
200	6,045	116	₪ 38,555,777	₪ 15,266,424	₪ 53,822,201	₪ 463,984	107	₪ 4,336
201	5,332	108	₪ 39,111,111	₪ 14,028,938	₪ 53,140,049	₪ 492,037	107	₪ 4,598
202	8,505	212	₪ 78,850,126	₪ 26,313,782	₪ 105,163,908	₪ 496,056	107	₪ 4,636
206	11,355	216	₪ 75,600,272	₪ 28,481,741	₪ 104,082,013	₪ 481,861	107	₪ 4,503
ממוצע						**₪ 483,485**	**107**	**₪ 4,519**
התאמה למיקום							**0.95**	**₪ 4,293**

סיכום - שקלול השווי:

שקלול השווי	שווי	מקדם	שווי מתואם
גישת החילוץ	₪ 4,100	0.5	₪ 2,050
גישת ההשוואה	₪ 4,293	0.5	₪ 2,146
סה״כ שווי			**₪ 4,196**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מכרזי רמ״י בבני עי״ש - חלק ממגרשי התכנית אשר שווקו ע״י רמ״י שווק במסלולים שאינם שוק חופשי ומשכך התוצאות לא רלוונטיות לשווי שוק בבעלות.
- תקן החניה במתחם - לכל יח״ד ששטחה מעל לשטח של 100 מ״ר נדרשים 2 מקומות חניה. שטח יח״ד ממוצעת בפרויקט הינה 107 מ״ר באופן המחייב ממוצע של 2 מקומות חניה לכל יח״ד. תמ״ל/1079 קובעת כי 80% מפתרון החניה בתכנית חייב שיהיה תת קרקעי.
- מקדם התאמה למגרש אי רגולרי בקרבת שב״צ וגובל בשצ״פ – 0.98.

התייחסות לשומת המשיבה:

- עלויות הבניה - שמאי רמ״י הציג עלויות בניה למ״ר 10,000 ₪ ביחס לתחשיב השווי שנגזר ממד נתוני ההשוואה בעיר גדרה ועלות בניה משוקללת למ״ר פלדלת של 9,500 ₪ ביחס לתחשיב השווי שנגזר ממסד נתוני ההשוואה בגן יבנה ללא כל הסבר ופירוט, עלויות הבניה למ״ר פלדלת המגלמות את כלל שטחי הבניה המועמסים בהתאם למחירון דקל נכון למועד הקובע:

עלות הקמה למ״ר פלדלת - מגלם שטחי שירות (כ-20% העמסה)	₪ 9,001
עלות הקמה מרתפים למ״ר פלדלת	₪ 1,818
עלות הקמה מרפסות למ״ר פלדלת	₪ 265
עלויות פיתוח מגרש למ״ר פלדלת	₪ 161
סה״כ עלויות בניה למ״ר פלדלת	**₪ 11,246**

- מסד נתוני שווי דירות - שמאי רמ"י הגיע לכדי מסקנה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע פלדלת לבניה חדשה ביישוב גדרה, נכון לחודש מאי 2024, הינו 23,055 ₪. בהתייחס למסד נתוני ההשוואה שסקר ביישוב גן יבנה, הגיע לכדי מסקנה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע פלדלת לבניה, נכון לחודש מאי 2024, הינו 21,608 ₪ ביחס לכל אחד מהשווים השמאי ערך תחשיב חילוץ נפרד. בהתייחס לתחשיב החילוץ, שמאי רמ"י קבע כי ביישוב גדרה רווח יזמי הינו 18% ועלות בניה למ"ר 10,000 ₪ וביישוב גן יבנה קבע רווח יזמי 17% ועלות בניה למ"ר של 9,500 ₪. לא מובן מדוע נלקח רווח יזמי שונה ועלות בניה שונה בשני האזורים, בפרט שעת ההתייחסות לבינוי דומה. בנוסף, לא מובן מדוע בחר שמאי רמ"י להתייחס במסגרת חוות הדעת הנוכחית גם למחירי מכירה של דירות גן יבנה (בניגוד לחוות הדעת הקודמת בה סקר רק נתוני מחירי גדרה) ולא לנתוני השוואה נוספים מיישובים ברי השוואה. ראוי ונכון לבחור מסד השוואה לא רק מסביבת ההשוואה היקרה יותר אלא מכלל סביבת התחרות.
- העדר התייחסות לנתוני מכרזי רמ"י למגרשי מגורים בישובים ברי השוואה ישירה – גישת ההשוואה הישירה עדיפה על כל גישה אחרת ולכן בחנה תוצאות מכרזי רמ"י שוק חופשי בישוב סמוך קרית עקרון שתוצאותיו מהוות רף עליון, בממוצע התקבל שווי קרקע ליח"ד 480,000 ₪ המשקף 4,500 ₪ למ"ר מבונה פלדת.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

מהות	מ"ר/יח"ד/₪
מגרש מס'	2038
שטח מגרש במ"ר	3,027
מספר יח"ד	36
שטח עיקרי במ"ר	3,420
שטח ממ"דים במ"ר לפי 12 מ"ר/יח"ד	432
סה"כ שטחי פלדלת במ"ר	3,852
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,196
סה"כ שווי	₪ 16,164,191
מקדם התאמה למגרש אי רגולרי בקרבת שב"צ וגובל בשצ"פ	0.98
סה"כ שווי מגרש 2038 ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 15,840,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "VC" ביום 14/05/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג וב"כ המשיגים</u>:**

- תכנית תמ"ל/1079 - מדובר על תכנית של 5,400 יח"ד, המשמעות של התכנית היא הכפלת התושבים של בני ע"ש, התכנית היא תכנית עצומה עם היקף שטחים עצום.
- סבירות השווי - השווי שנקבע בשומת רמ"י משקף סדר גודל של 720,000 ₪ לקרקע ליח"ד. השווי הזה גבוה משמעותית ולא תואם בשום סבירות את ערכי השוק.
- גישת ההשוואה הישירה - הדעת באשר לחובת התייחסות למסד נתוני השוואה ישירה ועדיפותה על כל גישה אחרת ניתנה בעשרות רבות של פסקי דין. נוכח זאת הבאתי בחשבון תוצאות מכרזי שוק חופשי למגורים בישובים סמוכים, ברי השוואה. קריית עקרון הינה היישוב הדומה ביותר במאפייני קהל היעד והמיקום למושא חוות הדעת ומשכך ראוי וחובה שנתוני מכרז שוק חופשי בו ישמשו כנתוני השוואה

ישירה על הצד הטוב ביותר. המכרז היחידי שישנו באזור והוא בר השוואה לשוק חופשי הוא מכרז רמ"י מקרית עקרון 456/2022 לפי תמל/1074 מתאריך 01/03/2023, מדובר בבינוי דומה, שטח ממוצע יח"ד ב-תמל/1074 ממש דומה לתמל/1079. מניתוח תוצאות המכרז התקבל שווי ממוצע לקרקע ליח"ד 480,000 ₪ שמשקף 4,500 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

- קריית עקרון נחשב מקום טוב יותר מאשר בני עייש.
- אין שום נתון של גישת ההשוואה ישירה בשומת רמ"י.
- באם מובא בחשבון נתוני השוואה למכר דירות מישובים אחרים כי אין לנו מכר דירות בבני ע"ש אז בוודאי שיש להביא בחשבון עסקאות השוואה של קרקע מישובים אחרים ולהתייחס אליהם גם כן.
- מבחינת נתוני ההשוואה, קריית עקרון היא ההשוואה הטובה ביותר לבני עייש, אז בוודאי שיש להתייחס ולהביא בחשבון את תוצאות המכרז מקריית עקרון.
- המסמך שמתייחס למגבלות של המכרז בקריית עקרון שצויין בשומתי הוא התנגשות כוחות שיוצא כמעט בכל מכרז בין רמ"י למועצות המקומיות. חברות רבות ניגשו למכרז הנ"ל ואין בו שום דבר יוצא דופן ולכן אין להתעלם ממנו ויש להביא אותו בחשבון שכן הוא משקף שווי שוק בצורה המהימנה ביותר.
- לראייה הוצג מכתב המועצה מחודש 05/23 בדבר קיזוז היטלי פיתוח – נתון המעיד בצורה חד משמעית כל נושא הפיתוח במכרז ההשוואה הוסדר בסמיכות מיידית למועד המכרז. ניכר כי מטרת המסמך שצורף למכרז היתה בדומה למקרים רבים אחרים להפעיל לחץ על רמ"י לקידום הליכים כמקובל. יצא מכרז מאוחר יותר של "מחיר מטרה" בקריית עקרון והוא נטול כל מגבלה, שום מסמך נלווה מראש העיר, ולכן אין שום בעיה עם המכרז מקריית עקרון כמסד השוואה. אוסיף ואציין כי מבדיקתי עולה כי עבודות הפיתוח במתחם התכנית החלו וכי הזוכים במכרזים (פומבי ומחיר מטרה שנערכו במקביל) החלו בהליכי קידום תכנון מפורט.

לאור זאת וכפי שציינתי בחוות דעתי יש לראות במכרז קרית עקרון אשר זכה לביקוש רב מאד, כמסד השוואה ישירה של <u>רף עליון</u> ביחס לבניי עייש.

- גישת החילוץ - עלויות בניה שנלקחו בחשבון הובאו מתוך מחירון "דקל", מחירון "דקל" זה הרף התחתון לעלויות בניה ונצמדנו אליו. הוצג תחשיב מפורט כמה עולה לבנות יח"ד ממוצעת וכמה עולה לבנות מ"ר פלדלת ממוצע והתקבל עלות בניה למ"ר פלדלת ממוצע של 11,226 ₪ עם כלל העמסות של שטח מפרסת, שטח חניה ופיתוח.
- שמאי רמ"י קבע כי ביישוב גדרה רווח יזמי הינו 18% ועלות בניה למ"ר 10,000 ₪ וביישוב גן יבנה קבע רווח יזמי 17% ועלות בניה למ"ר של 9,500 ₪. לא מובן מדוע נלקח רווח יזמי שונה ועלות בניה שונה בשני האזורים, בפרט שעת ההתייחסות לבינוי דומה.

9.4.2. **<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>**

- גישת ההשוואה הישירה - שמאית המשיג הסתמכה על הנתון של מכרז מקרית עקרון. הנתון הנ"ל לא הובא בחשבון בשומתי מכיוון שלא מדובר במכרז רמ"י שמשקף שווי שוק לאור מס' מגבלות שהוצגו בפני המציעים ע"י המועצה (נשלח מכתב בהול בתאריך 26/02/2023 ושם מוסכמים מוגבלות):
  - המועצה לא מתחייבת ללוחות זמנים כלשהם בהעמדה של מבני ציבור, פיתוח ותשתיות.
  - מצויין שקיים מידע רב שלא הובא בפני המציעים.

- לא קיים תקציב לפיתוח תשתיות ציבוריות ולא הוסדרו דרכי גישה לעבודות הפיתוח.
- לא הוסדר פינוי מחזיקים במגרשים, המהווה תנאי לעבודות הפיתוח.
- לא הוסדר פתרון למי שופכין, לרבות מתקן טיהור שפכים.

ובנוסף מצויין שהרשימה אינה ממצה. מכל האמור עולה שההצעות האלה גילמו סיכון, חוסר ודאות דחיית פיתוח הקרקע וכו'. לכן לא מדובר כאן על שווי שוק ואיננו יכולים להסתמך על המכרז הנ"ל.

- בהחלטה בהשגה ראשונה (מס' אופק- 50497) מגרש 138 לפי תמל/1086 גו"ח 3680/69, בהכרעה זו שמאי המשיג הביא כנתון השוואה מכרז מס' 179/2023, מדובר על מכרז דומה לזה שהביאה שמאית המשיגה במקרה הנ"ל עם אותם תנאים, השמאית המחוזית קבעה שאין להביא מכרז זה בחשבון.

▪ גישת החילוץ - ניתן לראות שנתוני ההשוואה בשומת המשיגה מקריית מלאכי נמוכים משמעותית מהנתונים האחרים ויש להסיר את הנתון הזה שנמצא במיקום נחות יותר מהנכס מושא השומה ואינו בר השוואה.

- הטענה של שמאית המשיגה שיש להביא נתונים מערים שונות אינה ברורה נוכח הציטוט שהוצג בשומתו של השמאי אייל יצחקי שמתייחס לגישת ההשוואה ומציין מפורשות שתוצאות גישת החילוץ רגישה לשינויים קטנים בהנחות העבודה, בעלויות הבניה, יזמות, מימון פיתוח וכיוצא בזה. באם הייתה מפעילה מקדם של 1.15 על קריית מלאכי במקום 1.10 שניתן בפועל, אזי הייתה מתקבלת תוספת של כ- 2,000 ₪ למ"ר בנוי.
- נתוני ההשוואה שהובאו מקריית משה ברחובות, שמאית המשיגה הביאה בחשבון מקדם של 0.85 לשווי למ"ר ממוצע שהתקבל מניתוח נתוני ההשוואה, מציין את ההכרעה בהשגה ראשונה (מס' אופק 50497) גו"ח 3680/69, מגרש 138 לפי תמל/1086, שם נקבע שבשכונת קריית משה ברחובות שווי מ"ר קרקע ע"ס 7,575 ₪ למועד קובע 07/2023. באם היה ניתן מקדם של 0.85 כפי שניתן בשומת ההשגה לנתוני ההשוואה מקריית משה, אזי היה מתקבל שווי למ"ר קרקע של 6,440 ₪ שתואם בדיוק את הסכום שננקט בשומתי לשווי מ"ר מבונה.
- הובא בחשבון רווח יזמי משוקלל ושחוק מאחר שלא כל הבניינים טרם נבנו ויש נתוני השוואה למשל מגן יבנה בניינים שנבנו בשנת 2021, נתוני השוואה מגדרה משנת 2023.
- עלויות הבניה חושבו לפי מחירון "דקל", בניגוד לשמאית המשיגה אני לא חושב שמחירון "דקל" זה מחירי מינימום, מחירון דקל זה ממוצע שיש להסתמך עליו.
- נלקח בחשבון מקדם שטחי שירות 20%, מקדם עלויות עקיפות ומימון 25% וכך התקבל למבנים החדשים עלויות בניה של 10,000 ₪ למ"ר.
- מציין הכרעה בהשגה ראשונה (גו"ח 9133/13-16 מועד קובע 01/2024) בסמוך למועד קובע של הנכס מושא השומה שם נקבע עלויות בניה ע"ס 9,210 ₪ למ"ר (מגלם מרפסות וחניה תת קרקעית).

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי מרכיב הקרקע בייעוד למגורים לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, וזאת לצורך פדיון קרקע חקלאית - זכות ייזום בקרקע.
עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה סביב ערכי השווי, מקדמי התאמה, עסקאות השוואה ואופן ניתוחם.
שמאי המשיבה התבסס על גישת החילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות מהעיר גדרה ומהיישוב גן יבנה.
שמאית המשיגים התבססה על שקלול גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י בעיר קריית עקרון ובגישת החילוץ מעסקאות מכר של דירות חדשות בערים סביב היישוב בני עי"ש- גדרה, גן יבנה, קרית מלאכי ורחובות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
לאחר ביקור במקום, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מכרז רמ"י בקרית עקרון מרוחק ואינו בר השוואה ובשומתי התבססתי על נתוני מכר דירות חדשות בגדרה וגן יבנה בסביבה הקרובה ביותר לישוב בני עי"ש וחילוץ יתרה לקרקע.
לבקרה נותחו מכרזי רמ"י מחיר מטרה בבני עי"ש, המהווים סף תחתון, הנמוכים בעשרות אחוזים משווי בשיווק בשוק חופשי.

יתר המחלוקות ידנו בפרק העקרונות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **עסקאות השוואה – מכרזי רמ"י:**

ככלל ובהתאם לתקינה השמאית קיימת עדיפות לשימוש בגישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות מכר לקרקע. מכרזי רמ"י בבני עי"ש בתחום תמ"ל/1079 שווקו במסלולים שאינם שוק חופשי ומשכך שימשו כבקרה בלבד כסף תחתון.
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי מכרז רמ"י בקרית עקרון מרוחק ואינו בר השוואה.
לאור האמור מצאתי לנכון לבסס את ערכי השווי על גישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות מגורים חדשות מדרום-מערב גדרה ומערב גן יבנה בהתאמה למיקום.

10.2.3. **פוטנציאל תכנוני:**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תמ"ל/1079 הינה תכנית חדישה המבטאת את כלל מיצוי הזכויות המותאמות לצרכים העדכניים ואין פוטנציאל תכנוני מעבר.

10.2.4. **שטח ממ"דים:**

בהתאם למייל ממהנדס הוועדה המרחבית לתכנון ובניה זמורה, מר מיקי קפון, הוועדה מאשרת בניית ממ"ד בשטח עד 12.5 מ"ר ליח"ד.

10.2.5. **<u>עלות בניה למגורים:</u>**

בחילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים נלקחה בחשבון עלות בהתאם למחירון דקל כולל שטחי שירות, מרפסות וחניה תת קרקעית בסך 10,000 ₪ למ״ר פלדלת.

10.2.6. **<u>מקדם הפחתה לגודל:</u>**

בתחשיבי נילקח בחשבון מקדם הפחתה לגודל של 10%.

10.2.7. **<u>מקדם התאמה למגרש אי רגולרי בקרבת שב״צ וגובל בשצ״פ:</u>**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים בתחשיבי נלקח מקדם הפחתה 0.98.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

10.3.1. <u>עסקאות השוואה – דירות חדשות:</u>

<u>עסקאות השוואה מס שבח - דירות חדשות בדרום-מערב גדרה:</u>							
תאריך	**גו״ח**	**שטח פלדלת**	**קומה**	**מס׳ חד׳**	**שנת בניה**	**שווי עסקה**	**שווי מ״ר בנוי**
25/04/2024	3872/132/9	103	2/8	4	2023	2,664,000 ₪	25,864 ₪
14/04/2024	3872/132/5	103	1/8	4	2023	2,656,000 ₪	25,786 ₪
02/04/2024	3872/132/19	121	3/8	5	2023	3,006,200 ₪	24,845 ₪
02/04/2024	3872/132/7	121	2/8	5	2023	2,990,400 ₪	24,714 ₪
11/03/2024	3872/132/27	121	7/8	5	2023	3,110,400 ₪	25,706 ₪
29/02/2024	3872/132/21	103	5/7	4	2023	2,610,000 ₪	25,340 ₪
27/02/2024	3872/132/25	103	6/8	4	2023	2,768,500 ₪	26,879 ₪
16/01/2024	3872/132/29	103	7/8	4	2023	2,740,000 ₪	26,602 ₪
04/12/2023	3872/132/26	121	6/7	5	2023	2,990,000 ₪	24,711 ₪
22/11/2023	3872/132/5	103	1/8	4	2023	2,729,930 ₪	26,504 ₪
17/11/2023	3872/132/21	103	5/8	4	2023	2,600,000 ₪	25,243 ₪
ממוצע		**109.55**					**25,654** ₪
הפחתה למיקום							**0.90**
סה״כ שווי מ״ר בנוי							**23,089** ₪
בניכוי מע״מ			17%				19,734 ₪
בניכוי רווח יזמי			18%				16,724 ₪
עלות בניה למ״ר							10,000 ₪
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח							**6,720** ₪

עסקאות השוואה מס שבח - דירות חדשות במערב גן יבנה:

תאריך	גו"ח	שטח פלדלת	קומה	מס' חד'	שנת בניה	שווי עסקה	שווי מ"ר בנוי
04/06/2024	2768/4	122	1/4	5	2022	₪ 2,606,523	₪ 21,365
11/04/2024	2768/25	108	1/8	4	2021	₪ 2,500,000	₪ 23,148
10/04/2024	2768/26	108	4/8	4	2021	₪ 2,575,000	₪ 23,843
14/03/2024	2768/26	108	4/8	4	2021	₪ 2,550,000	₪ 23,611
06/03/2024	2768/25	108	2/5	4	2021	₪ 2,530,000	₪ 23,426
20/02/2024	2768/25	108	1/6	4	2021	₪ 2,480,000	₪ 22,963
14/02/2024	2768/25	108	4/6	4	2021	₪ 2,600,000	₪ 24,074
07/02/2024	2768/25	108	2/8	4	2021	₪ 2,500,000	₪ 23,148
18/01/2024	2768/4	115	5/5	4	2022	₪ 2,706,288	₪ 23,533
15/01/2024	2768/26	108	1/8	4	2021	₪ 2,465,000	₪ 22,824
07/01/2024	2768/4	115	1/5	4	2022	₪ 2,450,000	₪ 21,304
ממוצע		**110.55**					**₪ 23,022**
הפחתה למיקום							**0.93**
סה"כ שווי מ"ר בנוי מתואם							**₪ 21,410**
בניכוי מע"מ			17%				₪ 18,299
בניכוי רווח יזמי			18%				₪ 15,508
עלות בניה למ"ר							₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח							**₪ 5,510**

שקלול שווי מ"ר מבונה

מיקום	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
גדרה	₪ 6,720	0.50	₪ 3,360
גן יבנה	₪ 5,510	0.50	₪ 2,755
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 6,100**

10.3.2. מכרזי רמ"י מחיר מטרה תמל/1079 בבני עי"ש – לבקרה:

סוג	מטרה		מטרה		מכרז ייזום
מכרז	325/24		352/23		346/22
תאריך ו. מכרזים	19/10/2025		17/06/2024		29/08/2023
מתחם	**75628**	**77147**	**73146**	**73148**	**72910**
גו"ח	486/56	486/56	4992/16	4992/16	
תכנית	תמל/1079				ללא תכנון
מגרש	**2059**	**2070+2072**	**2039+2040**	**2041+2042**	
יעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	
שטח מגרש במ"ר	8,000	5,482	7,334	7,467	7,976
מס' יח"ד	114	72	132	96	70
הצעה זוכה	**₪ 21,520,009**	**₪ 12,601,018**	**₪ 21,881,000**	**₪ 15,555,518**	**₪ 12,109,117**
הוצאות פיתוח	**₪ 35,124,877**	**₪ 22,938,857**	**₪ 32,221,412**	**₪ 26,759,827**	**₪ 20,458,130**
הצעה זוכה + הוצ' פיתוח	**₪ 56,644,886**	**₪ 35,539,875**	**₪ 54,102,412**	**₪ 42,315,345**	**₪ 32,567,247**
שטח עיקרי סה"כ	10,830 מ"ר	6,840 מ"ר		9,120 מ"ר	
שטח ממ"ד	1,368 מ"ר	864 מ"ר		1,152 מ"ר	
סה"כ שטח פלדלת	12,198 מ"ר	7,704 מ"ר	14,124 מ"ר	10,272 מ"ר	
שטח ממוצע ליח"ד	107 מ"ר	107 מ"ר	107 מ"ר	107 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה פלדלת	**₪ 4,644**	**₪ 4,613**	**₪ 3,831**	**₪ 4,119**	
שווי ליח"ד	**₪ 496,885**	**₪ 493,609**	**₪ 409,867**	**₪ 440,785**	**₪ 465,246**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

לאור הטבלה לעיל, אני קובעת שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח **6,100** ₪.

11. תחשיבי השומה:

מגרש	2038
יח"ד	36
מהות	שטח
עיקרי למגורים	3,420
ממ"ד מגורים לפי 12.5 מ"ר/יח"ד	450
סה"כ שטח פלדלת	3,870
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,100
מקדם הפחתה לגודל	0.9
מקדם התאמה למגרש אי רגולרי בקרבת שב"צ וגובל בשצ"פ	0.98
שווי מגרש 2038 ללא מע"מ וכלל פיתוח במעוגל	**₪ 20,821,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לאומדן שווי מרכיב הקרקע בבעלות, הידוע כגוש 4992 חלק מחלקה 16, מגרש מס' 2038 לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, זאת לצורך פדיון קרקע חקלאית – זכות ייזום בקרקע בסך **20,821,000** ₪ (עשרים מיליון שמונה מאות עשרים ואחד אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל 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,

ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

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