תאריך עברי:	ט' אדר תשפ"ו
תאריך לועזי:	26 פברואר 2026
מס' חוזה רמ"י:	900339212
מס' הזמנת שומה רמ"י:	4039608
מספרינו (אופק):	51683

לכבוד:

גב' שרה שם טוב,	מר רון רודיטי,	מר מרום גולי,
מרחב תל אביב, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא"ל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
sarah@land.gov.il	ron@rodittiap.com	gulimarom@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 6025 חלקה 114 תת חלקה 2, רח' חנה סנש 17, אזור</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 27.2.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר.

חלופה 2: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + תוספת הזכויות בבקשה להיתר ל-2 יח"ד: אחת בשטח 160 מ"ר והשנייה על פי תוכנית בנייה לא מאושרת מיום 30.4.2024, למועד קובע 8.5.2024.

חלופה 3: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות + תוספת הזכויות בבקשה להיתר ל-2 יח"ד: אחת בשטח 160 מ"ר והשנייה על פי תוכנית בנייה לא מאושרת מיום 30.4.2024, למועד קובע לכל אחת מ-7 שנים אחרונות (1.5.20217 עד 1.5.2024).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי מיום 2.9.2024 – **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר מרום גולי מיום 15.10.2024 – **להלן: "שמאי המשיגה"**.

1.3. בתאריך 14.7.2025 התקיים דיון בפלטפורמת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.7.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.4. לא התקבל מהצדדים כל חומר נוסף לאחר הדיון.

1.5. בתאריך 8.1.2026 נשלחה לצדדים הודעה כי התיק הועבר לטיפול החו"מ.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6025
חלקה:	114
תת חלקה:	2
שטח תת חלקה רשום:	1,012 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים לבנייה צמודת קרקע
כתובת עירונית:	רח' חנה סנש 17, אזור

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועדים הקובעים להכרעה הם כדלקמן:

חלופה 1: 1.5.2017 עד 1.5.2024 (לכל שנה בנפרד) ו-8.5.2024.

חלופה 2: 08.05.2024.

חלופה 3: 1.5.2017 עד 1.5.2024 (לכל שנה בנפרד).

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי החו"מ ביום 15.2.2026 וע"י מר רפי בכר, מתמחה, ביום 19.2.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש בייעוד למגורים צמודי קרקע, הממוקם בתת חלקה 2 בחלקה 114 בגוש 6025, ברחוב חנה סנש במועצה מקומית אזור.

6.1. הסביבה:

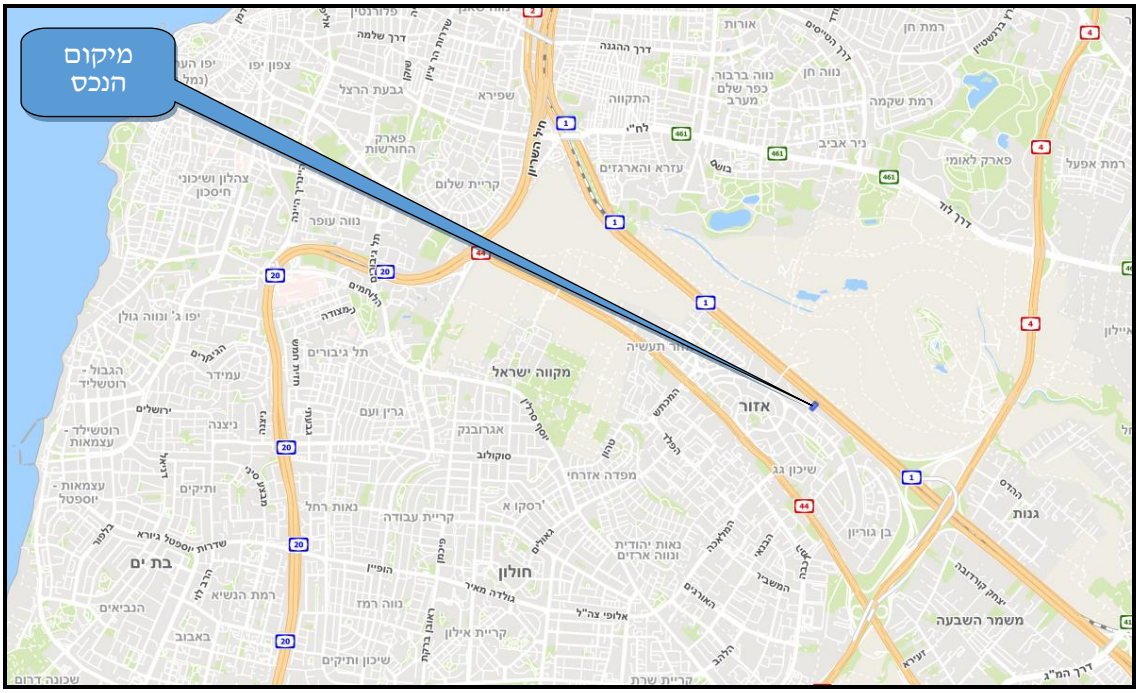
אזור היא מועצה מקומית הממוקמת צפונית-מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצירי תנועה ראשיים כגון כביש ארצי מס' 1 (כביש תל אביב-ירושלים) וכביש ארצי מס' 4 (כביש גהה).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

רחוב חנה סנש ממוקם בחלקו הצפון-מזרחי של היישוב ומהווה רחוב פנימי שהגישה אליו מרחוב יצחק שדה ומרחוב אלי כהן. הרחוב גובל מדרום לכביש מס׳ 1, ומאופיין בעברו הצפוני בנייה צמודת קרקע ותיקה ומחודשת ובעברו הדרומי בבנייה רוויה ותיקה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תרשים סביבת הנכס</u>:



6.2. <u>הנכס</u>:

מושא השומה הוא מגרש בייעוד למגורים צמודי קרקע הממוקם בתת חלקה 2 בחלקה 114 בגוש 6025.

שטחו הרשום של המגרש הוא 1,012 מ״ר, והוא מהווה את צידה המערבי של חלקה 114 ששטחה הרשום הוא 2,012 מ״ר.

צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן, והיא כוללת חזית דרומית באורך של כ-30 מ׳ הפונה לרחוב חנה סנש.

נכון למועד הביקור, בחזית החלקה בנוי בית מגורים דו-משפחתי חד-קומתי.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון: כביש מס׳ 1.

מזרח/מערב: בתי מגורים צמודי קרקע.

דרום: חזית לרח׳ חנה סנש ומעברו מבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תצ"א של החלקה הנדונה מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית:



תמונות מהנכס:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 15.2.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6025 חלקה 114 תת חלקה 2; רשות – מ.מ. אזור.
תיאור הנכס:	דירה בקומת הקרקע בשטח 117.3 מ"ר (חלק ברכוש המשותף 1/2).
הצמדות:	קירות המבנה החיצוניים (מסומן באות "2x" בתשריט בית משותף), קרקע כולל מתחת לדירה בשטח 1,012 מ"ר (מסומן באות "ב"), גג בשטח 148.2 מ"ר (מסומן באות "ד").
בעלות:	רשות הפיתוח – בשלמות.
חכירות:	רשומה חכירה מהוונת בשלמות לטובת רובינשטיין רחמיאל ורובינשטיין יהודית (1/2 חלקים כ"א) עד ליום 4.2.2051, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
שטח חלקה רשום:	2,012 מ"ר.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 27.11.1998 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין רובינשטיין ירחמיאל ורובינשטיין יהודית ("החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6025 חלקה 114 (בחלק).
השטח המוחכר:	1,009 מ"ר (בערך).
תקופת החכירה:	98 שנים, החל מיום 5.2.1953 ועד ליום 4.2.2051.
מטרת החכירה:	בנייה דו משפחתית.
קיבולת הבנייה:	1 יח"ד והמסתכמים ב-160 מ"ר מבונים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' תוכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
תגפ/370	553	29.8.1957	חלוקה למגרשי מגורים וחקלאות
מאא/במ/26	4451	24.10.1996	תוספת יח"ד
מאא/223	5105	27.8.2002	בריכות שחייה, מחסנים, פרגולות וגדרות
מאא/254	7221	6.3.2016	בנייה במפלס הגג
מאא/256	7338	11.9.2016	מרתפים במגורים צמודי קרקע
מאא/260	8044	18.12.2018	שינוי הוראות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים

8.2. סיכום זכויות:

זכויות בנייה עפ"י תוכניות מפורטות:

יעוד:	מגורים א'2
צפיפות:	2 יח"ד לדונם נטו
שטח עיקרי:	180 מ"ר ליח"ד
מרתף:	בקונטור ק"ק ולא יותר מ-40% משטח המגרש
מחסן:	10 מ"ר ליח"ד
חדר גג:	40 מ"ר ליח"ד
חניה מקורה:	30 מ"ר ליח"ד
בריכת שחיה:	30 מ"ר ליח"ד
תכסית:	120 מ"ר ליח"ד, לא כולל ממ"ד
מס' קומות:	2 קומות + מרתף + גג
הערה בתוכנית:	הגדלת שטח הקרקע מעבר לבסיס החישוב של 0.5 דונם לכל יח"ד בשיעורים של 100 מ"ר לכל הגדלה מוסיפה לכלל זכויות הבנייה הנ"ל כדי 30 מ"ר בנייה נוספים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3. <u>רישוי:</u>

הועברה לידנו מרמ"י תוכנית בקשה להיתר (לא מאושרת) מיום 30.4.2024.

מהות הבקשה: אישור יחידה מס' 1 קיימת, ויחידה מס' 2 כולל קומת קרקע פרגולה, חניה מקורה וסככות.

<u>להלן סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו (במ"ר):</u>

קומה	שטח עיקרי קיים	חניה מקורה	סה"כ הבניין	פרגולה/סככות
יח"ד 1				
קרקע	119.66	13.75	133.41	21.18
יח"ד 2				
קרקע	65.45		65.45	58.21
סה"כ	**185.11**	**13.75**	**198.86**	**79.39**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ומע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1	01/05/2017	1,604,624 ₪	1,498,359 ₪
	01/05/2018	1,635,242 ₪	1,526,980 ₪
	01/05/2019	1,690,427 ₪	1,578,651 ₪
	01/05/2020	1,723,406 ₪	1,609,383 ₪
	01/05/2021	1,770,582 ₪	1,653,416 ₪
	01/05/2022	1,818,030 ₪	1,967,763 ₪
	01/05/2023	2,172,360 ₪	2,028,635 ₪
	01/05/2024	2,323,920 ₪	2,170,167 ₪
	08/05/2024	2,323,920 ₪	2,170,167 ₪
חלופה 2	08/05/2024	2,985,623 ₪	2,213,852 ₪
חלופה 3	01/05/2017	2,061,518 ₪	1,528,521 ₪
	01/05/2018	2,100,853 ₪	1,557,718 ₪
	01/05/2019	2,171,752 ₪	1,610,337 ₪
	01/05/2020	2,214,122 ₪	1,641,780 ₪
	01/05/2021	2,274,730 ₪	1,686,699 ₪
	01/05/2022	2,335,688 ₪	1,731,938 ₪
	01/05/2023	2,790,909 ₪	2,069,471 ₪
	01/05/2024	2,985,623 ₪	2,213,852 ₪

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לעסקאות מכר של כ-35 מגרשי מגורים בסביבה מהשנים 2016-2023.

מניתוח הנתונים, התקבלו ערכי שווי למ"ר מבונה כדלקמן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
01/05/2017	4,764 ₪
01/05/2018	4,855 ₪
01/05/2019	5,019 ₪
01/05/2020	5,117 ₪
01/05/2021	5,257 ₪
01/05/2022	5,398 ₪
01/05/2023	6,450 ₪
01/05/2024	6,900 ₪
08/05/2024	6,900 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1,עליית גג 0.7, מרתף 0.4 ו-0.3 (שולי), מחסן 0.5, חניה 0.35, פרגולה 0.3, חצר עד 300 מ"ר 0.25, חצר עד 500 מ"ר 0.2, יתרת חצר שולית 0.2.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר

שטח מגרש (מ"ר): 1,012

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר עד 500 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר	412	0.15	62
סה"כ שטח אקו'			**337**

מועד קובע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי כולל פיתוח ומע"מ
01/05/2017	337	₪ 4,764	**₪ 1,604,624**
01/05/2018	337	₪ 4,855	**₪ 1,635,242**
01/05/2019	337	₪ 5,019	**₪ 1,690,427**
01/05/2020	337	₪ 5,117	**₪ 1,723,406**
01/05/2021	337	₪ 5,257	**₪ 1,770,582**
01/05/2022	337	₪ 5,398	**₪ 1,818,030**
01/05/2023	337	₪ 6,450	**₪ 2,172,360**
01/05/2024	337	₪ 6,900	**₪ 2,323,920**
08/05/2024	337	₪ 6,900	**₪ 2,323,920**

חלופות 2 ו-3 - זכויות חוזיות + תוספת הזכויות בבקשה להיתר ל-2 יח"ד

שטח מגרש (מ"ר): 1,012

מס' יח"ד: 2

שטח מגרש ליח"ד (מ"ר): 506

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
יח"ד 1			
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
פרגולה	21	0.3	6
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
יתרת חצר	85	0.2	17
סה"כ שטח אקו'			258
יח"ד 2			
עיקרי ק"ק	65	1	65
פרגולה	58	0.3	17
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
יתרת חצר	82	0.2	16
סה"כ שטח אקו'			174
סה"כ שטח אקו' ל-2 יח"ד			**433**

מס' חלופה	מועד קובע	שטח אקו'	שווי מר"מ	שווי קרקע
חלופה 2	08/05/2024	433	₪ 6,900	**₪ 2,985,623**
חלופה 3	01/05/2017	433	₪ 4,764	**₪ 2,061,518**
	01/05/2018	433	₪ 4,855	**₪ 2,100,853**
	01/05/2019	433	₪ 5,019	**₪ 2,171,752**
	01/05/2020	433	₪ 5,117	**₪ 2,214,122**
	01/05/2021	433	₪ 5,257	**₪ 2,274,730**
	01/05/2022	433	₪ 5,398	**₪ 2,335,688**
	01/05/2023	433	₪ 6,450	**₪ 2,790,909**
	01/05/2024	433	₪ 6,900	**₪ 2,985,623**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על מסד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה.

ניתוח הזכויות וקביעת המקדמים האקוויוולנטיים נעשו באופן זהה לשומת המשיבה, למעט מתן מקדם הפחתה למיקום של 15%, כך שהתקבלו ערכי שווי למ״ר מבונה כדלקמן:

מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
01/05/2017	4,049 ₪
01/05/2018	4,127 ₪
01/05/2019	4,266 ₪
01/05/2020	4,349 ₪
01/05/2021	4,468 ₪
01/05/2022	4,588 ₪
01/05/2023	5,483 ₪
01/05/2024	5,865 ₪
08/05/2024	5,865 ₪

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בבקשה להיתר מסומנת הפקעה בשטח 50 מ״ר, ולפיכך הובא בחשבון שטח מגרש של 987 מ״ר.
- מיקום הנכס – נקבעה הפחתה של 15% בגין חשיפה לכביש מס׳ 1 ולבנייה רוויה.
- חלופה 1 (זכויות חוזיות): ניתן מקדם התאמה לפרטיות – 1.05.
- מקדמי התאמה שניתנו בחלופות 2 ו-3 (זכויות ל-2 יח״ד לפי בקשה להיתר):
  - מקדם התאמה לעורפיות – 0.95. כמו כן, הובא בחשבון שביל גישה בשטח של 100 מ״ר במקדם 0.1.
  - מקדם התאמה לאי סחירות – 0.85.
- פרגולה – מגולמת בנתוני ההשוואה.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ״ד 1,עליית גג 0.7, מרתף 0.4 ו-0.3 (שולי), מחסן 0.5, חניה 0.35, חצר עד 300 מ״ר 0.25, יתרת חצר שולית 0.2.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - זכויות חוזיות ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר

שטח מגרש (מ"ר): 987

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
יתרת חצר	587	0.2	117
סה"כ שטח אקו'			352
בהתאמה לפרטיות יח"ד אחת		**1.05**	**370**

מועד קובע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי כולל פיתוח ומע"מ
01/05/2017	370	₪ 4,049	**₪ 1,498,359**
01/05/2018	370	₪ 4,127	**₪ 1,526,980**
01/05/2019	370	₪ 4,266	**₪ 1,578,651**
01/05/2020	370	₪ 4,349	**₪ 1,609,383**
01/05/2021	370	₪ 4,468	**₪ 1,653,416**
01/05/2022	370	₪ 4,588	**₪ 1,967,763**
01/05/2023	370	₪ 5,483	**₪ 2,028,635**
01/05/2024	370	₪ 5,865	**₪ 2,170,167**
08/05/2024	370	₪ 5,865	**₪ 2,170,167**

חלופות 2 ו-3 - זכויות חוזיות + תוספת הזכויות בבקשה להיתר ל-2 יח"ד

שטח מגרש (מ"ר): 987

מס' יח"ד: 2

שטח מגרש ליח"ד (מ"ר): 493.5

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
יח"ד 1			
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
שביל מעבר	100	0.1	10
חצר	294	0.25	73
סה"כ שטח אקו'			243
יח"ד 2			
עיקרי ק"ק	65	1	65
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
יתרת חצר	128	0.2	26
סה"כ שטח אקו'			166
מקדם הפחתה לעורפיות			0.95
מקדם אי סחירות			0.85
שטח מתואם אקו'			134
סה"כ שטח אקו' ל-2 יח"ד			**377**

מס' חלופה	מועד קובע	שטח אקו'	שווי מר"מ	שווי קרקע
חלופה 2	08/05/2024	377	₪ 5,865	**₪ 2,213,852**
חלופה 3	01/05/2017	377	₪ 4,049	**₪ 1,528,521**
	01/05/2018	377	₪ 4,127	**₪ 1,557,718**
	01/05/2019	377	₪ 4,266	**₪ 1,610,337**
	01/05/2020	377	₪ 4,349	**₪ 1,641,780**
	01/05/2021	377	₪ 4,468	**₪ 1,686,699**
	01/05/2022	377	₪ 4,588	**₪ 1,731,938**
	01/05/2023	377	₪ 5,483	**₪ 2,069,471**
	01/05/2024	377	₪ 5,865	**₪ 2,213,852**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 14.7.2025 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- **הפקעה:** קיים שטח של כ-25 מ"ר המיועד להפקעה לפי המפה המצבית בתוכנית הבקשה להיתר. מאחר שרמ"י ביקשה אומדן שווי לפי בקשה להיתר, לא ניתן להתעלם משטח המסומן להפקעה בבקשה זו.
- **התאמה לפרטיות:** בחלופה מס' 1 מדובר ביח"ד אחת על כל שטח המגרש, משמע שהיא נהנית מפרטיות מלאה, אין יחידה עורפית ולכן יש להביא בחשבון תוספת בגין פרטיות. בשומת ההשגה אוזכרו הכרעות קודמות בהן נקבעה תוספת של 10%. במקרה הנדון נקט במקדם שמרני של 5% לאור העובדה שמדובר בבינוי דו משפחתי.
- **שביל גישה:** בחלופות הכוללות שתי יחידות, נדרש שביל גישה ליחידה העורפית. הובא בחשבון שטח של 100 מ"ר עבור השביל במקדם של 0.1 (בהתאם להחלטות ועדת השגות). כמו כן, במידה ונתוני ההשוואה כוללים גם הם שביל גישה, יש לתת תוספת שווי לחלופה שבה לא נדרש שביל כזה.
- **חצר:** בחלופה מס' 1 בשומת רמ"י ניתן מקדם של 0.15 ליתרת החצר השולית, בעוד ראוי להביא בחשבון מקדם של 0.2, כפי שנקבע גם בהכרעה בהשגה ראשונה ברח' בן גוריון 83 באזור.
- **עורפיות:** היחידה העורפית ללא חזית לרחוב וכלואה בין בתים לבין כביש 1, ולכן יש לבצע הפחתה של 5% בגין עורפיות.
- **אי סחירות:** קיימת מגבלת סחירות הן בהיבט התכנוני (אין חלוקה לשני מגרשים עצמאיים) והן בהיבט הקנייני (חוזה חכירה אחד לשתי היחידות). לא ניתן למכור את היחידה הקטנה באופן עצמאי כרגע.
- **פרגולות:** הפרגולות מסומנות בבקשה להיתר כשטחים לא מקורים שאינם נכללים בזכויות הבנייה. כמו כן, נתוני ההשוואה כבר מגלמים את שטחי הפרגולות, ולכן שוויין מגולם בשווי למ"ר מבונה ואין להוסיף להן מקדם נפרד.
- **מיקום הנכס:** הנכס גובל מצפון בכביש 1 (כביש מהיר ומסילת רכבת) ומופרד ממנו בקיר בטון החוסם נוף ואוויר. בנוסף, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה ואינה סביבה טיפוסית של צמודי קרקע. על כן, נדרש מקדם התאמה למיקום של לפחות 0.85 ביחס לנתוני ההשוואה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **התאמה לפרטיות:** מקדם התאמה לפרטיות הוא מקדם תיאורטי שקשה להוכיח בתחשיבים ובעזרת עסקאות השוואה. במקרה הנדון, היחידה הראשית בנויה בקיר משותף ומדובר באזור מגורים צפוף, ולכן אין מקום למקדם פרטיות.
- **שביל גישה:** חלק ניכר מנתוני ההשוואה הם למגרשים גדולים (מעל 250 מ"ר) שבהם בהכרח קיים שביל גישה ליחידות עורפיות, ולכן שביל הגישה כבר מגולם במחירי העסקאות.
- **חצר:** כידוע מהליכי השגה קודמים ברחוב בן גוריון באזור, חלקים גדולים מהחצרות מוזנחים או

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נטושים, ולכן הובאו בחשבון מקדמים מדורגים בגישה מקלה (0.25 ל-300 המ״ר הראשונים, 0.2 ל-200 מ״ר נוספים ו-0.15 ליתרה).

- **אי סחירות**: לא קיימת מגבלת סחירות בנכס. הליך זה לא עוסק בפיצול יחידת דיור, או לחלופין שישנה כאן אגודה שיתופית המגבילה את העברת הזכויות.
- **פרגולות**: מדובר במקרה חריג של שטח פרגולות גדול (70 מ״ר), שתרומתו לשווי ברורה ביחס לעסקאות ההשוואה.
- **מיקום הנכס:** היישוב אזור מוקף בדרכים ראשיות (כבישים 1, 4 ו-44) והוא ממוקם בסמיכות לאזור תעשייה, כך שכל המיקומים בו אינם מושלמים. היות שנתוני ההשוואה נלקחו מהיישוב עצמו, הם כבר משקפים את המיקום ואין מקום להפחתה נוספת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע, בין היתר, ממקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון.

אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה למגרשי מגורים צמודי קרקע, וכן, את מסד הנתונים עליו התבססו ואופן ניתוחו.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.2.2. **שטח מגרש:**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מגרש של 1,012 מ"ר, בעוד שבשומת המשיגה הובא בחשבון שטח של 987 מ"ר, לאחר ניכוי שטח המסומן להפקעה במפה המצבית בתוכנית הבקשה להיתר.

עם הזמנת השומה, התקבלה הבהרה מרמ"י לפיה אין להתחשב בהפקעה המצוינת בשומת ההשגה, שכן זו אינה רשומה בנסח המקרקעין. על אף שהובהר לשמאי המשיגה במהלך הדיון כי עליו להסדיר סוגיה זו מול רמ"י, הנושא לא הוסדר עד למועד מתן ההכרעה. לפיכך, השומה תיערך בהתאם לשטח המגרש כפי שהוצג בשומת המשיבה.

10.2.3. **התאמה לפרטיות בחלופה 1:**

מרבית נתוני ההשוואה מהווים מגרשים לבינוי דו משפחתי בצפיפות של כ-250 עד 300 מ"ר קרקע ליח"ד, בעוד הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח נרחב של 1,012 מ"ר המיועד ליחידת דיור אחת בבינוי חד משפחתי.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המשיגה כי יש להביא בחשבון תוספת לשווי בגין בינוי חד משפחתי ופרטיות בשיעור של 5%.

10.2.4. **מקדמי חצר:**

בקביעת מקדמי החצר הובא בחשבון כי שטח החצר הפנויה ברוב נתוני ההשוואה נע בין 120 ל-160 מ"ר. על מנת לשמור על עקביות והתאמה בין נתוני ההשוואה לתחשיב השווי בנכס הנדון, נקבעו מקדמי חצר מדורגים בהתאם לתרומתם השולית לשווי: חצר גרעינית בשטח 300 מ"ר (בניכוי תכסית בית המגורים) במקדם 0.25, יתרת חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.2 ויתרת חצר שולית במקדם 0.15.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. **<u>שביל גישה ועורפיות</u>**:

חלק ניכר מנתוני ההשוואה הם למגרשים הכוללים מספר יחידות דיור או למגרשים המהווים חלק מחלקות גדולות יותר, ולכן שביל הגישה והעורפיות כבר מגולמים במחירי העסקאות. לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בנושא.

10.2.6. **<u>פרגולות</u>**:

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי שטחי הפרגולות מגולמים במחירי עסקאות ההשוואה.

10.2.7. **<u>מיקום הנכס</u>**:

לאחר בחינת מיקומם של נתוני ההשוואה ביחס לנכס הנדון, ובהתחשב בקרבתם לבנייה רוויה, למבני ציבור ולדרכים ראשיות, אני סבור כי יש מקום להפחתה נוספת בשל סמיכות הנכס לכביש מס׳ 1 בשיעור של 10%.

10.2.8. **<u>אי סחירות</u>**:

נטען ע״י שמאי המשיגה כי קיימת מגבלת סחירות בנכס הנובעת מהיבטים תכנוניים וקנייניים, המגבילה את האפשרות למכור את יחידת הדיור באופן עצמאי.

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע ולכן אין להביא בחשבון מגבלות ספציפיות הנובעות מחוזה החכירה. כמו כן, ההיבטים התכנוניים הנוגעים לאופי החלקה וחלוקתה כבר מגולמים בנתוני ההשוואה. לאור האמור, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיגה בסוגייה זו.

10.2.9. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו'	תמורה	שווי מר"מ אקו'
שנת 2017							
06/02/2017	6042	151	ההגנה	553	585	₪ 2,550,000	₪ 4,361
16/10/2016	6025	92	ארלוזרוב	756	836	₪ 4,400,000	₪ 5,262
28/07/2016	6026	161	הרצוג	247	269	₪ 1,500,000	₪ 5,583
18/09/2016	6002	72	שפרינצק	1,569	1,665	₪ 6,831,061	₪ 4,103
13/04/2016	6025	75	יצחק שדה	300	285	₪ 1,200,000	₪ 4,215
16/03/2016	6025	75	יצחק שדה	300	285	₪ 1,520,000	₪ 5,339
11/01/2016	6001	91	העליה השניה	846	844	₪ 4,000,001	₪ 4,738
ממוצע							**₪ 4,764**
שנת 2018							
05/12/2017	6025	94	בנבנישתי	546	581	₪ 2,544,000	₪ 4,380
26/09/2017	6003	144	הרצל	518	565	₪ 3,000,000	₪ 5,308
31/10/2017	6024	256	כצנלסון	250	278	₪ 1,380,000	₪ 4,971
08/08/2017	6024	231	אחד העם	434	371	₪ 2,000,000	₪ 5,388
06/02/2017	6042	151	ההגנה	553	585	₪ 2,550,000	₪ 4,361
ממוצע							**₪ 4,881**
שנת 2019							
28/03/2019	6025	85	יצחק שדה	266	286	₪ 1,500,000	₪ 5,248
11/06/2018	6042	151	ההגנה	276	291	₪ 1,590,000	₪ 5,465
10/06/2018	6042	151	ההגנה	276	291	₪ 1,420,000	₪ 4,881
05/12/2017	6025	94	בנבנישתי	546	581	₪ 2,544,000	₪ 4,380
ממוצע							**₪ 4,994**
שנת 2020							
28/03/2019	6025	85	יצחק שדה	266	286	₪ 1,500,000	₪ 5,248
26/08/2018	6024	83	אחד העם	1,000	1,103	₪ 6,280,000	₪ 5,694
05/12/2017	6025	94	בנבנישתי	546	581	₪ 2,544,000	₪ 4,380
31/10/2017	6024	256	כצנלסון	250	270	₪ 1,380,000	₪ 5,111
ממוצע							**₪ 5,108**
שנת 2021							
04/05/2021	6040	13	ההסתדרות 27	436	372	₪ 2,350,000	₪ 6,315
21/01/2021	6840	91	בן גוריון 69	250	275	₪ 1,050,000	₪ 3,819
28/03/2019	6025	85	יצחק שדה	266	286	₪ 1,500,000	₪ 5,248
26/08/2018	6024	83	אחד העם	1,000	1,103	₪ 6,280,000	₪ 5,694
ממוצע							**₪ 5,269**
שנת 2022							
09/04/2021	6025	92	ארלוזורוב 2	504	557	₪ 3,400,000	₪ 6,101
04/05/2021	6040	13	ההסתדרות 27	436	372	₪ 2,350,000	₪ 6,315
21/01/2021	6840	91	בן גוריון 69	250	275	₪ 1,050,000	₪ 3,819
ממוצע							**₪ 5,412**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	שטח אקו'	תמורה	שווי מר"מ אקו'
שנים 2023 ו-2024							
27/12/2023	6840	94	בן גוריון 95	251	259	₪ 2,150,000	₪ 8,293
28/02/2022	6024	83	אחד העם	284	295	₪ 2,200,000	₪ 7,457
09/01/2022	6003	103	נורדאו	568	590	₪ 4,000,000	₪ 6,779
09/04/2021	6025	92	ארלוזורוב 2	504	557	₪ 3,400,000	₪ 6,101
04/05/2021	6040	13	ההסתדרות 27	436	372	₪ 2,350,000	₪ 6,315
ממוצע							**₪ 6,989**

מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1,עליית גג 0.7, מרתף עד 50 מ"ר 0.4, מרתף מעל 50 מ"ר 0.3, מחסן 0.5, חניה 0.35, חצר עד 300 מ"ר 0.25, יתרת חצר שולית 0.2.

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
01/05/2017	₪ 4,764
01/05/2018	₪ 4,881
01/05/2019	₪ 4,994
01/05/2020	₪ 5,108
01/05/2021	₪ 5,269
01/05/2022	₪ 5,412
01/05/2023	₪ 6,989
01/05/2024	₪ 6,989
08/05/2024	₪ 6,989

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - זכויות חוזיות ליח"ד אחת בשטח 160 מ"ר

שטח מגרש (מ"ר): 1,012

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
חצר עד 300 מ"ר	200	0.25	50
חצר עד 500 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר	512	0.15	77
סה"כ שטח אקו'			327
מקדם התאמה למיקום			0.9
מקדם התאמה לפרטיות			1.05
סה"כ שטח אקו' מתואם			**309**

מועד קובע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי כולל פיתוח ומע"מ במעוגל
01/05/2017	309	₪ 4,764	**₪ 1,471,000**
01/05/2018	309	₪ 4,881	**₪ 1,508,000**
01/05/2019	309	₪ 4,994	**₪ 1,542,000**
01/05/2020	309	₪ 5,108	**₪ 1,578,000**
01/05/2021	309	₪ 5,269	**₪ 1,627,000**
01/05/2022	309	₪ 5,412	**₪ 1,671,000**
01/05/2023	309	₪ 6,989	**₪ 2,158,000**
01/05/2024	309	₪ 6,989	**₪ 2,158,000**
08/05/2024	309	₪ 6,989	**₪ 2,158,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>חלופות 2 ו-3 - זכויות חוזיות + תוספת הזכויות בבקשה להיתר ל-2 יח"ד</u>

שטח מגרש (מ"ר): 1,012

מס' יח"ד: 2

שטח מגרש ליח"ד (מ"ר): 506

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
יח"ד 1			
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
חצר עד 300 מ"ר	200	0.25	50
חצר עד 500 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר	6	0.15	1
סה"כ שטח אקו'			251
יח"ד 2			
עיקרי ק"ק	65	1	65
חצר עד 300 מ"ר	235	0.25	59
חצר עד 500 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר	6	0.15	1
סה"כ שטח אקו'			165
סה"כ שטח אקו' ל-2 יח"ד			416
מקדם התאמה למיקום			0.9
סה"כ שטח אקו' מתואם			**374**

מס' חלופה	מועד קובע	שטח אקו'	שווי מר"מ	שווי במעוגל
חלופה 2	08/05/2024	374	₪ 6,989	**₪ 2,616,000**
חלופה 3	01/05/2017	374	₪ 4,764	**₪ 1,783,000**
	01/05/2018	374	₪ 4,881	**₪ 1,827,000**
	01/05/2019	374	₪ 4,994	**₪ 1,869,000**
	01/05/2020	374	₪ 5,108	**₪ 1,912,000**
	01/05/2021	374	₪ 5,269	**₪ 1,972,000**
	01/05/2022	374	₪ 5,412	**₪ 2,026,000**
	01/05/2023	374	₪ 6,989	**₪ 2,616,000**
	01/05/2024	374	₪ 6,989	**₪ 2,616,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 2 בחלקה 114 בגוש 6025, הממוקם ברחוב חנה סנש 17 באזור, ולצורך גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה כדלקמן:

חלופה	מועד קובע	שומתנו	
חלופה 1	01/05/2017	1,471,000 ₪	מיליון ארבע מאות שבעים ואחד אלף ₪
	01/05/2018	1,508,000 ₪	מיליון חמש מאות ושמונה אלף ₪
	01/05/2019	1,542,000 ₪	מיליון חמש מאות ארבעים ושניים אלף ₪
	01/05/2020	1,578,000 ₪	מיליון חמש מאות שבעים ושמונה אלף ₪
	01/05/2021	1,627,000 ₪	מיליון שש מאות עשרים ושבעה אלף ₪
	01/05/2022	1,671,000 ₪	מיליון שש מאות שבעים ואחד אלף ₪
	01/05/2023	2,158,000 ₪	שני מיליון מאה חמישים ושמונה אלף ₪
	01/05/2024	2,158,000 ₪	שני מיליון מאה חמישים ושמונה אלף ₪
	08/05/2024	2,158,000 ₪	שני מיליון מאה חמישים ושמונה אלף ₪
חלופה 2	08/05/2024	2,616,000 ₪	שני מיליון שש מאות ושישה עשר אלף ₪
חלופה 3	01/05/2017	1,783,000 ₪	מיליון שבע מאות שמונים ושלושה אלף ₪
	01/05/2018	1,827,000 ₪	מיליון שמונה מאות עשרים ושבעה אלף ₪
	01/05/2019	1,869,000 ₪	מיליון שמונה מאות שישים ותשעה אלף ₪
	01/05/2020	1,912,000 ₪	מיליון תשע מאות ושנים עשר אלף ₪
	01/05/2021	1,972,000 ₪	מיליון תשע מאות שבעים ושניים אלף ₪
	01/05/2022	2,026,000 ₪	שני מיליון עשרים ושישה אלף ₪
	01/05/2023	2,616,000 ₪	שני מיליון שש מאות ושישה עשר אלף ₪
	01/05/2024	2,616,000 ₪	שני מיליון שש מאות ושישה עשר אלף ₪

הערכים הנקובים כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

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

בברכה,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית