תאריך עברי	:	ט״ו תמוז, תשפ״ו
תאריך לועזי	:	30 יוני, 2026
מס׳ תיק רמ״י	:	207045792
מספר הזמנה	:	4042494
מספרנו (אופק)	:	52731

לכבוד

גב׳ מאיה כץ	מר גיא נחשון שרת	מר שגיא שער
צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות	שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב מרכז, רמ״י		
mayak@land.gov.il	guy@press-sharet.co.il	shaar-s@zahav.net.il

ג.א.נ,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

קרקע למשק עזר, גוש 3750 חלקה 40 (בחלק)
רחוב המייסדים 12, שכונת טירת שלום, נס ציונה

1. מבוא ומטרת השומה

1.1. נתבקשתי על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן - המשיבה או רמ״י)** להכריע במחלוקת שביניהם, לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כולל מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה, בהתייחס לשתי חלופות שווי, כדלקמן:

1) שווי הבעלות בשטח של עד 2 דונם, לפי תכנית מאושרת.

2) שווי הבעלות בשטח של חצי דונם, עם זכויות בניה למגורים בשטח של 160 מ״ר.

1.2. השווי הנאמד בהכרעתי מבוסס הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, זאת למרות שעל הבית בנויים בית מגורים ומבני עזר, ולמרות שגורם זה משפיע על שווי המקרקעין בשוק החופשי. הנחה זו תואמת למדיניות רמ״י ולקווים המנחים[2].

1.3. ב- 28.11.2024 נערכה שומת מקרקעין מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע שבנדון, על ידי שמאי המקרקעין מר גיא נחשון שרת **(להלן - שמאי המשיבה)**.

1.4. באוקטובר 2025 הגישו בעלי הזכויות בקרקע (וונה, וואנה ואח׳) השגה על שומת המשיבה, באמצעות עו״ד ינון שרעבי **(להלן - המשיג)** ובאמצעות שומת השגה, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שגיא שער, מחברת קו מגוון בע״מ **(להלן - שמאי המשיג)** ב- 12.10.2025.

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

[2] בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים (עדכון יוני 2020), לרבות חוו״ד משפטית של המשנה ליועמ״ש עו״ד ארז קמיניץ מיוני 2020, המצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. ב- 10.2.2026 התקיים דיון (מרחוק) בהשתתפות שמאי הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 17.2.2026, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים עד לתאריך 3.3.3036 ולהשלמת תגובות שכנגד לא יאוחר מ- 10.3.2026.

1.6. ב- 18.2.2026 העביר שמאי המשיג את תגובתו לתקציר הדיון, בה פורטה השתלשלות אירועי המכר של הנכס הנדון.

2. נתוני זיהוי

גוש	:	3750	
חלקה	:	40 (בחלק)	
מגרש	:	3040 (לפי תשריט חכירה שנערך ע"י רמ"י)	
שטח הקרקע	:	שטח החלקה הרשום: 1,843 מ"ר שטח מושא השומה (מתוך החלקה): 1,777 מ"ר	
שטחי קרקע לפי מפת מדידה	:	664 מ"ר	1,113 מ"ר
ייעוד		אזור מגורים א'1 לפי תכנית נס/105/א	אזור חקלאי לפי תכנית נס/1/1
מהות הנכס	:	משק עזר	
מיקום	:	רחוב המייסדים 12, שכונת טירת שלום, נס ציונה	

3. הזכויות המוערכות

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתאם לתכנית מאושרת.

חלופה 2: שווי זכויות הבעלות בשטח קרקע של חצי דונם, לבניית 1 יח"ד בשטח 160 מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הנו 31.10.2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ב- 20.5.2026 על ידי הח"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. תיאור הסביבה

העיר נס ציונה ממוקמת במרכז הארץ, בין הערים ראשון לציון בצפון לבין רחובות בדרום. נס ציונה נוסדה במקור כמושבה יהודית בשלהי המאה התשע עשרה וב 1992 הוכרזה כעיר.

כיום משתרע שטחה המוניציפאלי של נס ציונה על פני כ- 16,000 דונם, ובה מתגוררים כ- 47,400 תושבים[3].

בתחום השיפוט של העיר ממוקמים המכון למחקר ביולוגי בישראל ופארק המדע קריית ויצמן.

שכונותיה של נס ציונה כוללות, בין השאר, יישובים שצורפו לעיר, ביניהם טירת שלום, כפר אהרון וגבעת מיכאל.

[3] לפי נתוני למ"ס ל- 2025.

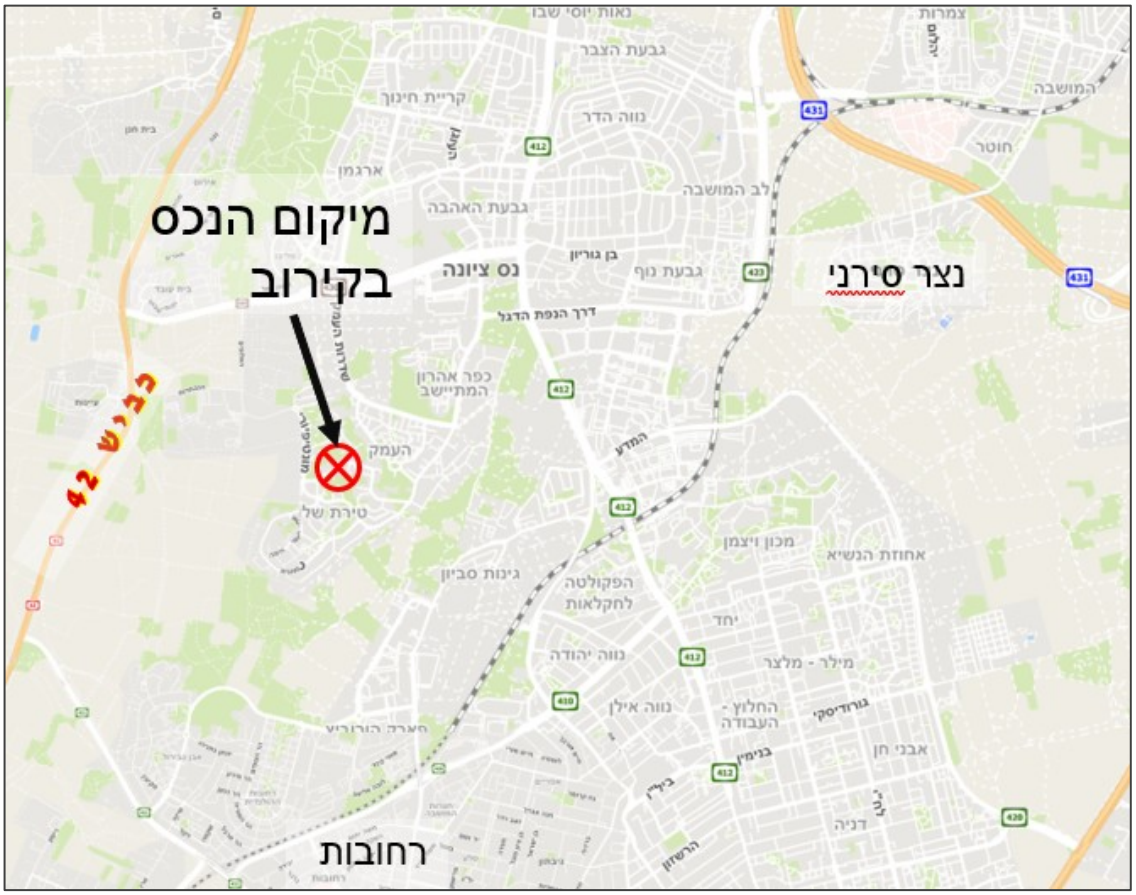
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שכונת טירת שלום[4], הממוקמת בצד הדרומי-מערבי של העיר, נוסדה במקורה כמושב עובדים של יוצאי תימן. בשנות החמישים למאה הקודמת הוסב המושב לשכונה חקלאית בתחום העיר וכיום מהווה שכונת מגורים. השכונה גובלת בשכונות דומות מצפון, מאופיינת בבניה וותיקה לצד בניה חדשה ומוקפת שטחים חקלאיים.

רחוב המייסדים הנו רחוב פנימי צר, המקשר בין רחוב מונטיפיורי במערב לבין רחוב סעדיה נחום במזרח, ובו עוברת תחבורה ציבורית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות, רמתו בינונית. תשתית החשמל עילית, המדרכות מרוצפות אבנים משתלבות.

1 מפת סביבה (הרקע הועתק מאתר Govmap)



[4] ע"ש שלום שבזי, מגדולי החכמים והמשוררים של יהדות תימן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2 תצ"א סביבה עם סימון גבולות החלקה הנדונה, הרקע הועתק מאתר Govmap



6.2. <u>תיאור הנכס</u>

מושא השומה:

1. בחלופה 1 - קרקע למשק עזר, בשטח של 1.77 דונם, הכוללת שטח למגורים וחצר חקלאית עורפית.
2. בחלופה 2 - קרקע למגורים בשטח חצי דונם.

בשתי החלופות הקרקע מהווה חלק מחלקה רשומה.

לצדה הדרומי-מזרחי של החלקה (המיועד למגורים) צורת מלבן צר שרוחבו 15 מ' ועומקו כ- 44 מ'.

לצדה הצפוני-מערבי, העורפי של החלקה (מיועד לקרקע חקלאית) צורת טרפז, רוחבו כ- 24 מ' ועומקו כ- 45.

עומק הקרקע בשלמותה כ- 89 מ'.

החצר העורפית הנה שטח חקלאי בלתי מפותח, בעלת טופוגרפיה שיפועית מדרום לצפון והיא נמוכה מחזית החלקה. באזור המגורים שיפוה הקרקע זניח.

מדרום החלקה, הפונה לרחוב המייסדים, נשקף נוף חלקי, המוסתר ברובו על ידי בתים וצמחייה.

מעורף החלקה נשקף נוף פתוח.

<u>גבולות החלקה בשלמותה</u>

צפון: קרקע חקלאית של משק עזר

דרום: רחוב המייסדים

מזרח: מגרש מגורים בשטח של כ- 3.5 דונם, עליו הוקמו בנייני מגורים חדשים. במסגרת עבודות הבניה נבנו קירות פיתוח בין מגרש זה לבין מושא השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מערב: משק עזר שעליו שלד בטון נטוש.

על החלקה בנוי בית מגורים וותיק, חד קומתי ומקורה בגג רעפים. בצמוד לעורף הבית נבנו בעבר תוספות בניה בסטנדרט בסיסי ובקירוי לוחות אסבסט.

6.2.1. צילומי הנכס



חזית הנכס לרחוב המייסדים – מבט מכיוון דרום מזרח



עורף החלקה - מבט מצפון - מערב, מהשטח החקלאי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



העורף החקלאי, מבט ממרכז החלקה מכיוון דרום - מזרח

7. מצב תכנוני[5]

תכניות החלות על החלקה:			
תכנית	**מהות**	**תאריך פרסום ברשומות**	**י.פ.**
נס/1/1	תכנית מתאר נס ציונה	2.11.1972	1874
נס/105/א	בנה ביתך בטירת שלום	29.7.1997	4549
נס/מק/105א/1	קווי בנין בטירת שלום	1.6.1998	4648
נס/מק/105א/6	קו בנין לחניה	22.2.2004	5274
נס/מק/1/5	שינוי קווי בנין לחניה	30/6/1999	4776
407-0250795	מרתפים	10/2/2021	9417
נס/1/2	מרתפים	27.2.1992	3978
נס/1/2ב	מרתפים	20.10.2003	5231
407-0244475	בריכות שחיה	24.5.2016	7271
נס/1/9	בריכות שחיה	20.10.2014	6896
נס/תצ"ר/ 757	תכנית לצרכי רישום	1.10.2024 [1]	------
[1] תכנית זו הוכנה כתנאי למתן תעודת גמר להיתר בניה. צוין בהחלטת הוועדה כי בסמכות מהנדס הוועדה לאשר תעודת גמר ללא רישום התכנית.			

[5] תמצית המידע הרלוונטי במועד הקובע, בהתאם למידע באתר הוועדה המקומית ובאתר Govmap ולמידע התכנוני בשומות הצדדים. קיימות תכניות נוספות שלא פורטו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.1. תכנית נס/1/1, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1874 מ- 2.11.1972

תכנית מתאר מקומית נס ציונה, החלה על החלקה בשלמותה.

במקור חלה התכנית על מלוא שטח החלקה, אך במועד הקובע התכנית חלה על הצד הצפוני של החלקה בלבד ומייעדת אותו לאזור חקלאי, בו מותר שימוש לחקלאות, משתלות, גננות ושימושים חקלאיים נוספים, הדורשים מרחק מינימלי ממגורים, לכן אינם רלוונטיים במועד הקובע.

7.2. תכנית נס/105א, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4549 מ- 29.7.1997

מטרות התכנית העיקריות הן קביעת ייעודי קרקע למגורים ולשימושים נוספים הנדרשים באזור מגורים, קביעת זכויות בניה והוראות בינוי, איחוד וחלוקה ללא הסכמה והתוויית דרכים.

תכנית זו חלה על הצד הדרומי של החלקה, המשמש כיום למגורים. שטח זה מיועד לפי התכנית לאזור מגורים א'1, למעט רצועת קרקע בעומק 4 מ' לאורך גבולה הדרומי של החלקה המיועד להרחבת רחוב המייסדים. חלק מבית המגורים הקיים בנוי בשטח המיועד לדרך.

צדה הצפוני של החלקה (החקלאי) נמצא מחוץ לגבולות התכנית.

לאזור מגורים א'1 יוכן נספח בינוי מפורט שייקבע תת חלוקה של מגרשים, הנחיות בינוי ועיצוב, מבנים להריסה וגבולות סופיים של המגרש. היתר בניה יינתן רק לאחר אישור נספח הבינוי ע"י הוועדה המקומית.

שטח מגרש מינימלי: 575 מ"ר. במגרש מינימלי תותר הקמת 2 יח"ד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה אחד, הכולל יח"ד אחת על 2 מגרשים, ובלבד שקווי הבנין הצדדיים הקיצוניים לאותו מבנה יהיו 6 מ'.

<u>זכויות בניה והוראות בינוי</u>

- **שטח עיקרי** + **תכסית**: 50% בבניה חד קומתית, במבנה דו קומתי ינוצלו 35% בקומת הקרקע והיתר מעליה.
- **<u>שטחי שירות</u>**

  לא תותר הקמת מבנה עזר נפרד במגרש.

  <u>חניה</u> <u>(לפי שינויים בתכנית נס/מק/105א/6)</u>:

  לכל יח"ד יתוכננו ויבוצעו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.

  מותר להקים חניה מקורה בתוך קווי הבנין ובשטח מרבי של 25 מ"ר. לחילופין ניתן לבנות חניה מקורה מחומר קל, בשטח של 15 מ"ר, בנפרד מהבנין ובקו בנין קדמי וצדדי אפס.

  <u>מחסן</u> - תותר בניית מחסן לכל יח"ד, צמוד לבנין, בתוך קווי הבנין - 10 מ"ר.

  קומת עמודים תיחשב כשטח שירות בנוסף על שטחי השירות דלעיל.
- **<u>הוראות בינוי נוספות</u>**

  מספר קומות מרבי: 2 קומות.

  גובה קומת הכניסה (0.00) ייקבע לכל מגרש בתכנית בינוי כוללת לכל מתחם, שבו קיימת חלוקה למגרשים.

  קווי בנין: צדדי - 3 מ'[6], קדמי ואחורי - 6 מ'.

  אם ייבנו שני מבנים בקיר משותף, קווי הבנין הצדדיים הקיצוניים לאותו מבנה יהיו 6 מ'.

[6] בהתאם לתיקון בתכנית נס/מק/105/א/1, שאושרה ב- 1998

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



7.3. תכנית 407-0250795, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 9417 מ- 10.2.2021

תכנית זו מהווה **שינוי לתכניות נס/2/1 ו- נס/2ב/1**, שאושרו ב- 1992 ו- 2003 בהתאמה, וחלות על כל המרחב התכנוני של נס ציונה.

תכניות אלה עוסקות בהוראות בינוי למרתפים ובשימושים המותרים בהם. להלן ההוראות המצטברות הרלוונטיות של תכניות אלה, בנוגע לבניה צמודת קרקע, במועד הקובע:

- באזור מגורים א1 תורשה בניית מרתפים בבתים צמודי קרקע, מתחת לבנין, ובשטח שלא יעלה על קונטור הבנין העיקרי בקומת הכניסה.
- מותר שימוש במרתפים למגורים (ללא מטבח), ממ"ד, מחסנים ביתיים, מתקנים סניטריים, חדרי משחק, פינות תחביב וחניה, זאת בנוסף לשימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
- השכרה או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת יהוו סטיה ניכרת, למעט פיצול שאושר לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה).
- תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף, ללא כניסה נוספת למגרש.
- שטח שטחי השירות הכוללים לבית מגורים צמוד קרקע לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ, מעל ומתחת לפני הקרקע, יתר השטחים לכלל בית המגורים, כולל המרתף יהוו שטח עיקרי. **הוראה זו לא תפגע בתכניות ובהיתרי בניה מאושרים.**
- גובה המרתף: מקסימום 2.8 מ', מינימום 2.5 מ'.
- העברת שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תיחשב לסטייה ניכרת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.4. תכנית נס/9/1, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6896 מ- 20.10.2014

תכנית לבריכות שחייה, החלה על כל המרחב התכנוני של נס ציונה.

לתכנית זו אושרו 2 שינויים [תכנית 407-0244475 (2016) **שבוטלה ותכנית 407-1238658 שהופקדה ואושרה לאחר המועד הקובע (פורסמה ברשומות 4/2025)].**

תכניות אלה מאשרות בניית בריכת שחיה בייעודים בהם מותר להקים בתי פרטיים צמודי קרקע, במגרשים בהם מותר להקים עד 2 יח״ד לכל היותר.

במגרשים ששטחם 250 מ״ר - 500 מ״ר, שטח הבריכה יהא עד 10% משטח המגרש ליח״ד אחת.

לפי תכנית 407-024475, שהיתה תקפה במועד הקובע, ניתן לאשר הקלה בקו בנין לבריכת שחיה[7].

7.5. תצ״ר 1475/2024 (תכנית נס/תצ״ר/757)

תכנית לצרכי רישום, שאושרה ע״י וועדת המשנה לתכנון ולבניה נס ציונה ב- 30.10.2024, בכפוף לעריכת תיקונים, כתנאי למתן תעודת גמר להיתר הבניה. התכנית חתומה ע״י יו״ר הוועדה ומהנדס הוועדה המקומית.

התצ״ר נערך בהתאם לתכניות נס/105/א (אושרה 2010) ו- נס/1/1 (1972).

לפי התצ״ר חולקה חלקה 40 בגוש 3750 ל- 3 חלקות ארעיות הכוללות 1.129 דונם חקלאיים, 648 מ״ר למגורים ועוד 66 מ״ר לדרך.

7.6. נתוני רישוי - מושא השומה

ב- 13.8.2023 ניתן היתר בניה מס׳ 2023075, לפי בקשה 20230755/2, בתיק בנין 1516, להריסת מבנים צמודי קרקע, קומה אחת + פינוי גג אסבסט ולהקמת בית מגורים דו משפחתי. ההיתר ניתן ע״ש מר דורי רצון.

8. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

8.1. פרטי רישום[8]

הקרקע מושא השומה רשומה בפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, כחלקה 40 בגוש 3750.

שטחה הרשום של החלקה: 1,843 מ״ר.

הבעלות בקרקע רשומה ע״ש מדינת ישראל

רשומות חכירות ע״ש 8 חוכרים פרטיים בחלק מהמקרקעין, המסומן בתשריט באות ״א״ בצבע ירוק, ובשטח של 1,777 מ״ר. מועד סיום החכירה: 25.3.2029.

קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

הערות:

- רשומה הערה לפי תקנה 29 בדבר אי התאמת הבנין להיתר שנתן מוסד התכנון, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה, בהתאם לבקשה מ- 13.10.2021, ע״ש קק״ל ואנסו סעיד בן חיים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רצון דורי ורצון עדי, על כל החוכרים.

[7] צמצום קווי הבנין של בריכות השחיה ל- 1 מ׳ אושר בתכנית 407-1238658, שהליך אישורה החל לאחר המועד הקובע.

[8] בהתאם לנסח אינטרנטי מ- 14.7.2025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2. חוזה חכירה

הועבר לעיוני חוזה חכירה מ- 10.7.2019, בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין 9 חוכרים פרטיים: וונה שולמית, על שמה רשומים 3/4 חלקים בנכס ועוד 8 חוכרים שעל שם אחד מהם רשומים 1/32 חלקים. להלן תמצית ההסכם:

שטח המוחכר: 1,777 מ"ר

פרטי המוחכר: גוש 3750, חלק מחלקה 40, בנס ציונה.

תקופת החכירה: 49 שנים מ- 26.3.1980 ועד ל- 25.3.2029, **ללא אופציה לתקופת חכירה נוספת.**

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

קיבולת הבניה: השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת ההסכם.

במסגרת ההסכם נקבעו דמי חכירה שנתיים. בחישוב דמי הסכמה לא ינוכה חלק יחסי מערכו של המגרש.

החוזה כולל הוראות בנוגע לתשלומים בגין ביטול החוזה ע"י המחכירה או בהעברת זכויות.

תנאים מיוחדים

- ידוע לחוכרים כי הרשות מחכירה את השטח למטרת משק עזר, ליחידה אחת בגודל של 160 מ"ר. אין בחתימת החוזה כדי להעניק לחוכר זכויות עפ"י התכנית התקפה מעבר לכך.
- **חלק מבית המגורים חורג מהמוחכר לתוך דרך סטטוטורית.** החוכר מתחייב לפנות ולהרוס את החלק החורג עם קבלת הודעה על תחילת ביצוע הדרך, ומבלי שתהיה לו זכות תביעה נגד רמ"י בנושא.

8.2.1. שינוי תנאי החכירה

לפי המפרט הכספי שהועבר לעיוני, עם חתימת חוזה חכירה מהווה למשק עזר - יבוטל חוזה החכירה שנחתם ביום 10.7.2019, וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית נס/105/א.

8.3. הסכם מכר[9]

הועבר לעיוני העתק חלקי של הסכם מכר מ- 13.6.2022[10], בין ואנא אברהם ו- 7 פרטיים נוספים (להלן - המוכר), לבין דורי ועדי רצון (להלן - הקונה). להלן פרטיו בתמצית:

הנכס הנמכר	:	משק עזר, שבו בית פרטי. ככל הידוע למוכר, הנכס ישן ויש בו תקלות.
זיהוי הנכס	:	גו"ח 3750/40, רחוב המייסדים 12, נס ציונה
הזכויות הנמכרות	:	זכויות חכירה מהוונות, עד ל- 25.3.2029. הקונה ייכנס בנעלי המוכר (ביחס לזכויותיו בנכס), בכל הזכויות וההתחייבויות מכח ההסכם.
הערת אזהרה **(להלן - הע"א)**	:	הקונה מקבל על עצמו לטפל ולשלם על חשבונו ומכיסו כל הוצאה

[9] ההסכם מצורף כנספח לשומת ההשגה.

[10] מועד ההסכם בהתאם לדיווח במס שבח ולשומת ההשגה, בהסכם המצורף לשומת ההשגה צוינו רק חודש ושנה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

		שתהיה לצורך סילוק הע"א, **לרבות בהריסה או בהסדרת הבנוי**. יובהר כי הקונה לא יישא בכל חוב אשר מקורו בהע"א, ובפרט לא חוב שעילתו טרם (ידועה) ביום מסירת החזקה בנכס.
מסירת החזקה	:	המוכר מתחייב למסור את החזקה בבית, במצבו הנוכחי, בתוך 12 חודשים מיום חתימת ההסכם.
התמורה	:	₪ 5,800,000
מיסים	:	כל המיסים וההיטלים שיוטלו על הנכס עבור התקופה שעד למועד המסירה יחולו על המוכר וישולמו על ידו. כל תשלום שיידרשו רמ"י או הוועדה המקומית, לרבות דמי היוון עבור כלל זכויות הבניה האפשריות בנכס וכן היטלי השבחה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו.

9. סיכום שומת הצדדים

9.1 מסקנת השווי בשומת הצדדים

להלן מסקנת השווי בנוגע לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח לפי שומת הצדדים:

חלופה	תאור	שומת המשיבה	שומת ההשגה
1	שטח קרקע של עד 2 דונם, לפי תכנית מאושרת	₪ 7,875,000	₪ 6,499,000
2	חצי דונם בניצול בניה של 160 מ"ר (יח"ד אחת)	₪ 3,063,000	₪ 3,611,856

9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר בקרקע, הכוללות מכרז קרקע למגורים בשכונת טירת שלום, מכרז קרקע למגרש מגורים בשכונת כפר אהרון הישנה, ועסקות מכר בקרקע בסביבה הקרובה, כדלקמן:

מכרז רמ"י 166/2022 למגרש מגורים בשכונת טירת שלום, נס ציונה (ו. מכרזים 24.8.2022) רחוב העגור							
גו"ח	מגרש עפ"י תב"ע 407-0772939	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מחיר זכייה (ללא מע"מ), ₪	מחיר זכייה (כולל מע"מ), ₪	הוצאות פיתוח ₪	שווי עסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח ₪
3753/86	3B	1	288	3,418,818	4,000,017	153,373	4,153,390

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח מכרז 166/2022			
שווי עסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח	זכויות בניה אקוו' [1]	מקדם מיקום (-10%) ומקדם זמן (+5%)	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח
₪ 4,153,390	260.58	0.95	₪ 15,062
[1] מקדמי שווי: ק.קרקע (101 מ"ר) - 1.00, ק.א (43 מ"ר) - 1.00, ממ"ד (12 מ"ר) - 1.00, מחסן (10 מ"ר) - 0.50, מרתף (101 מ"ר) - 0.50, חניה (25 מ"ר) - 0.35, בריכה (29 מ"ר) - 0.35, חצר (121.40 מ"ר) - 0.25.			

מכרז רמ"י 485/2021 בשכונת כפר אהרון הישנה, נס ציונה (ו. מכרזים 3.5.2022) רחוב עונות השנה 17							
גו"ח	מגרש מס' (עפ"י תב"ע נס/132/א)	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכייה (ללא מע"מ) ₪	מחיר זכיה (כולל מע"מ) ₪	הוצאות פיתוח ₪	שווי עסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח
3750/146	2	2	528	6,083,760	7,117,999	312,048	₪ 7,430,047

ניתוח מכרז 485/2021			
שווי עסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח	זכויות בניה אקוו' [1]	מקדם מיקום (-5%) ומקדם זמן (+5%)	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח
₪ 7,430,047	546.08	1	**₪ 13,572**
[1] מקדמי שווי: ק.קרקע (211 מ"ר) - 1.00, ק.א (109 מ"ר) - 1.00, ממ"ד (24 מ"ר) - 1.00, שטחי שירות (30 מ"ר) - 0.50, מרתף (211 מ"ר) - 0.50, חניה (30 מ"ר) - 0.35, בריכה (53 מ"ר) - 0.35, חצר (210.00 מ"ר) - 0.25.			

עסקות מכר במגרשי מגורים בשכונת טירת שלום, נס ציונה (מידע נדל"ן)									
מס'	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה	שטח אקוויו' במ"ר	שווי למ"ר אקוו' [1]	מיקום	זמן	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	08/03/2023	3753/87	347	4,250,000	320.08	13,278	0.9	1.03	₪ 12,309
2	01/08/2023	3753/125	317	3,380,000	294.66	11,471	0.9	1.03	₪ 10,634
3	12/01/2022	3753/110	287.5	3,470,000	269.66	12,868	0.9	1.07	₪ 12,365
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח									**₪ 11,769**
[1] מקדמי שווי (לדוגמה בעסקה 1): ק.קרקע (121 מ"ר) - 1.00, ק.א (52 מ"ר) - 1.00, ממ"ד (12 מ"ר) - 1.00, מחסן (10 מ"ר) - 0.50, מרתף (121 מ"ר) - 0.50, חניה (25 מ"ר) - 0.35, מרפסת פתוחה (30 מ"ר) - 0.30, בריכת שחיה (35 מ"ר) - 0.35, חצר (155.85 מ"ר) - 0.25									

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום שווי מ"ר מבונה				
נתון	מהות	שווי למ"ר מבונה	משקל יחסי / מקדם התאמה	סה"כ
1	מכרז רמ"י - טירת שלום	₪ 15,062	0.33	₪ 5,021
2	מכרז רמ"י - כפר אהרון הישנה	₪ 13,572	0.33	₪ 4,524
3	מכר מגרשים	₪ 11,769	0.33	₪ 3,923
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל, כולל מע"מ וכולל פיתוח				₪ 13,468
בהתאמה לבעלות 3%			0.97	₪ 13,884
בהתאמה לטופוגרפיה			0.90	₪ 12,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה למגורים צמוד קרקע, בבעלות, כולל מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 12,500**

9.2.2. עקרונות התחשיב

- **כללי**

הפחתה לטופוגרפיה- 10% (בניתוח הנתונים, מגולם בשווי מ״ר מבונה - ר׳ לעיל)

התאמה לבעלות (בניתוח הנתונים) - 3%

- **התאמות באומדן שווי חלופה 1**

הפחתה לחזית צרה ולחצר עורפית - 10%

הפחתה לאי זמינות לתקופה של שנה, עד לאישור נספח בינוי ע״י הוועדה המקומית - 6%

9.2.3. תחשיב השומה

חלופה מס' 1 - תחשיב שווי זכויות הבעלות לשטח של עד 2 דונם, על פי תכנית מאושרת	
נתון / מהות	כמות / ערך
שטח הקרקע בייעוד מגורים א1, במ"ר	664
שטח הקרקע בייעוד חקלאי, במ"ר	1,113
סה"כ שטח הקרקע מושא השומה במ"ר	**1,777**
מס' יח"ד	2
סה"כ שטח אקוו'	**742 [1]**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, בבעלות	₪ 12,500
הפחתה בגין חזית צרה ועורפיות	0.9
הפחתה בגין אי זמינות (1, 6%) - אישור נספח בינוי ע"י הוועדה המקומית	0.94
סה"כ שווי כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 7,875,000**
[1] מקדמי שווי: שטח עיקרי ק.קרקע 35% (232 מ"ר = תכסית) - 1.00, עיקרי-קומה א' 15% (100 מ"ר) - 1.00, ממ"ד (24 מ"ר ברוטו) - 1.00, מחסנים (20 מ"ר) - 0.50, מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד (200 מ"ר) - 0.50, יתרת שטח מרתפים (56 מ"ר) - 0.40, חניה (50 מ"ר) - 0.35, בריכה (66 מ"ר) - 0.35, חצר (271 מ"ר) - 0.25, שטח חקלאי המשמש כחצר במגרש ששטחו עד דונם, כולל שטח המגורים (336 מ"ר) - 0.20, חצר שולית (777 מ"ר) - 0.10.	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה מס' 2 - תחשיב שווי זכויות הבעלות לשטח של חצי דונם קיבולת בניה - 160 מ"ר (1 יח"ד)		
מהות	**שטח במ"ר**	**סה"כ**
שטח הקרקע	500	
שטח אקוו'	245 [1]	245
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, בבעלות		₪ 12,500
סה"כ שווי כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל		**₪ 3,063,000**
[1] שטח עיקרי (160 מ"ר) - 1, חצר (340 מ"ר) - 0.25 (הנחת בינוי חד קומתי).		

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיג אמד את שווי הנכס לפי גישת ההשוואה, בהסתמך על עסקת מכר שבוצעה בנכס הנדון, וכן על החלטות בהשגה ראשונה ועל שומות מכריעות לענין היטל השבחה בסביבה הקרובה.

9.3.1.1. עסקת מכר במושא השומה

הנכס מושא השומה נמכר ב- 13.6.2022 תמורת 5.8 מיליון ₪. העסקה מהווה עסקת ברוטו, לפיה המוכר יישא במיסים ובעלות היוון הזכויות.

לאחר התאמה לזמן (10%+) והתאמה לבעלות (0.97/) נאמד שווי הקרקע בסך 6,570,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח[11].

בנוסף, פורטו החלטות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות, כדלקמן:

- הכרעה בהשגה ראשונה בכפר אהרון למגרש נורמטיבי, גו"ח 5900/24 - שווי מבונה 12,400 ₪.
- הכרעה בהשגה 20.7.2023 למועד 7.11.2022, במגרש נורמטיבי, גו"ח 3753/86 - שווי מבונה 11,700 ₪.
- שומות מכריעות להיטל השבחה לתכנית נס/1ג/2 למועד 2/2021 , בהן נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 7,300 ₪.

בהתחשב בשיעור הריבית במועד הקובע, זמן מלחמת חרבות ברזל, ניתנה התאמה למועד בשיעור 5% והתקבל שווי מ"ר קרקע מבנה בסך 13,000 ₪ במגרש נורמטיבי, ולפני התאמה למאפיינים פיסיים של החלקה.

9.3.2. עקרונות התחשיב

כללי

התאמה לבעלות - 3%

[11] ההתאמות נקבעו בהסתמך על החלטה בהשגה ראשונה מ- 29.2.2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עקרונות התחשיב - חלופה 1

מגבלות תכנון

הובא בחשבון כי בניכוי קווי בנין מתקבל מגרש מלבני צר וארוך וחזית ברוחב 8 מ', לכן התכנון מאולץ ובעייתי, בשונה מכלל נתוני ההשוואה.

הפחתה למגבלת תכנון - 10%

כמו כן, לאור המגבלות דלעיל הובאה בחשבון בריכת שחיה אחת בשטח 30 מ"ר ליחידה העורפית.

מקדם שווי לחצר החקלאית - 0.1, בשל טופוגרפיה והפרשי גובה בינה לבין אזור המגורים בחלקה.

עקרונות התחשיב - חלופה 2

תוספת לפרטיות בגין בניית יח"ד אחת - 10%.

9.3.3. תחשיב השומה

חלופה 1 - תחשיב שווי הקרקע, לבניית 2 יח"ד, בהתאם לתכנית מאושרת	
מהות / זכויות	**סה"כ**
סה"כ אקוו'	**539** [1] [2]
שווי מבונה	₪ 13,000
מקדם מגבלת תכנון	0.9
התאמה לבעלות	0.97
שווי מגרש	**₪ 6,499,893** [3] [4]

[1] מקדמי שווי : קומת קרקע עיקרי (232.4 מ"ר) - 1.00, קומה א' עיקרי (99.6 מ"ר) - 0.95, מרתף כולל ממ"ד (232.4 מ"ר) - 0.40, מחסן (20 מ"ר) - 0.40, חניה (50 מ"ר) - 0.35, בריכה (30 מ"ר) - 0.35, חצר ראשית (331.6 מ"ר) - 0.25, שטח חקלאי (1,113 מ"ר) - 0.10 משוקלל

[2] ערך זה נובע מטעות חישובית (סכימה חלקית) ואינו כולל את השטח החקלאי האקוו'.

[3] צוין כי העסקה בנכס משקפת שווי דומה, לאחר התאמה למועד.

[4] לאחר תיקון הטעות החישובית (ר' הערה 2 לטבלה זו לעיל), השטח האקוו' נאמד ב- 650.3 מ"ר ושווי הקרקע נאמד ב- 7,380,254 ₪

חלופה 2 - תחשיב שווי זכויות חוזיות חצי דונם, בקיבולת בניה של 1 יח"ד בשטח 160 מ"ר		
זכויות	מקדם התאמה	סה"כ
סה"כ אקוו'		**245** [1]
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'		₪ 13,000
התאמה לפרטיות בבניית יח"ד אחת	1.1	
התאמה לבעלות	0.97	
שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 3,611,856**
[1] קומת קרקע (160 מ"ר) - 1, חצר (340 מ"ר) - 0.25, הנחת בינוי חד קומתי.		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טענות משלימות של הצדדים[12]

10.1. טענות שמאי המשיג

10.1.1. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

- **עסקת המכר במושא השומה**

❖ בעסקה שבוצעה בנכס הנדון נחתם הסכם נורמטיבי, בעסקה כשרה ברוטו, שאושר במס שבח, ובו היה ייצוג משפטי לכל המוכרים (8 יורשים). כמו כן, הפסיקה קובעת מפורשות, כי במקרים בהם בוצעה עסקה בנכס, יש להעדיף אותה על פני כל עסקה אחרת.

❖ בתגובה לטענת שמאי המשיבה לגבי חֲרִיגוּת העסקה, הרי שהעסקה משקפת באופן מיטבי את חריגותו של הנכס ואת מגבלותיו ביחס לסביבתו, - דווקא בשל כך יש להסתמך עליה ולייחס למבחן השוק משקל הרבה יותר משמעותי מהתאמות שונות. חשוב להתמקד בכך, שלפנינו קרקע פגומה, שעקב כך נמכרה במחיר נמוך. אין עסקאות בנכסים בעלי מאפיינים זהים, שיכולות להוכיח כי העסקה לא משקפת שווי שוק.

❖ הנכס נמכר כאמור ב- 5.8 מיליון ₪ ביוני 2022, בזירת ריבית אפס, כאשר השוק היה בנקודת שיא, אך לפי מידע מהמשיג, מ- 2020 הדרך לעסקה היתה רצופה ניסיונות שיווק ממושכים, באמצעות מתווכים שונים, שכשלו, בין היתר בשל רתיעתם של קונים פוטנציאליים ממגבלות הנכס. במהלך תקופת השיווק התקבלו הצעות שונות, כולן נמוכות מהעסקה, חלקן נמוכות ממנה אף באופן משמעותי. לפיכך, התעלמותו של שמאי המשיבה מהעסקה אינה מוצדקת.

❖ בהתאם לניתוח העסקה בשומתי, שווי הקרקע בחלופה 1 לא יכול לעלות על 6.5 מיליון ₪, זאת על הצד המחמיר, ועל אף הטעות החישובית בשומתי (לא סוכמו כל השטחים המבונים בחלופה 1, כפי שטען שמאי המשיבה). אומדן השווי בסך 7.3 מיליון ₪ בשומת המשיבה אינו מתיישב עם העסקה בנכס.

- **ערכי השווי**

ההתאמות השונות בשומתי ניתנו בשלב התחשיב ולא בניתוח הנתונים, לכן נוצר רושם מוטעה, כי שווי מ"ר קרקע מבונה בשומתי גבוה מזה שנאמד בשומת המשיבה.

10.1.2. התאמה לזמן

כאמור, העסקה בנכס הנדון נערכה בתקופת שיא בסביבת ריבית אפס, לעומת המועד הקובע, החל בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל, שוק במיתון וסביבת ריבית גבוהה של 4.5%, לכן אין כל מקום להתאמת זמן שניתנה בשומת רמ"י, כמו גם בהחלטות שונות בהשגה ראשונה.

סביב המועד הקובע ניתן לראות פערים משמעותיים בין תוצאות מכרזי קרקע לבין שומות רמ"י לאותם מכרזים[13], המלמדים על מצב השוק בתקופה זו.

---

[12] כפי שעולה משומות הצדדים וכולל טענות עקרוניות רלוונטיות שהועלו בהליך השגה קודם - ר' הכרעה בהשגה מ- 30.6.2024, בנוגע לשווי קרקע ב- 4 מגרשים בהרחבה בקיבוץ קריית ענבים, למועד קובע 20.6.2022.

[13] שמאי המשיג מפנה בנושא זה למכרז 241/2024 בשכונת טירת שלום בנכס ציונה (ו. מכרזים 4.11.2024).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.1.3.מאפייני הקרקע מושא השומה

- נכסי ההשוואה מהווים מגרשים רגולטוריים וטובים, אותם ניתן לנצל באופן מיטבי, זאת לעומת מושא השומה, חלקה בעלת חזית צרה ברוחב של 14 מ׳ בלבד, שאינו אחיד לכל אורכה.
- אפשרויות הבינוי בחלקה הנדונה מוגבלות מאוד, הן מפאת צורת החלקה ובשל קווי הבנין (3 מ׳ צדדי). קיים קושי לבנות שתי יח״ד בחלק החזיתי, המיועד למגורים, ששטחו כ- 600 מ״ר ורוחבו 14 מ׳ בלבד. קווי הבנין יוצרים אילוץ של בניית יחידה קדמית ויחידה עורפית, ללא יתרת חצר, עם שביל מעבר בלבד. בנוסף, בשל אילוצים אלה, השטח החקלאי, העורפי, יוכל לשמש אך ורק את היחידה העורפית. גורמים אלה ממחישים כי המגרש מושא השומה אינו נורמטיבי, זאת ביחס לרוב המגרשים בסביבה, בהם ניתן לבנות בית דו משפחתי, הכולל שתי יח״ד עם חזית לרחוב.
- עורף החלקה הוא לכאורה שטח חקלאי למבני עזר, אך בפועל מהווה בור שנפער, נמוך משמעותית מהחלק החזיתי, כאשר בין שני אזורים אלה נוצר מעין מצוק. ניתן לראות במפת המדידה בתכנית היתר הבניה, כי פער הגובה בין החזית לבין קצה הצפוני של החלקה הנו 7 מ׳. לפיכך, המשקל אותו יש לייחס לחצר החקלאית במושא השומה שונה מהותית ממשקלו של רכיב זה בנכסי ההשוואה.

10.2.טענות שמאי המשיבה

10.2.1.בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

- שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי בשומת ההשגה ובשומתי דומה.

כמו כן, בתחשיב שומת ההשגה ישנה טעות טכנית. שמאי המשיג לא סכם את כל רכיבי השווי בקובץ האקסל בחלופה 1 (השטח החקלאי שנאמד ב- 111 מ״ר אקוו׳ הושמט בטעות מהתחשיב). בתיקון הטעות הנ״ל מתקבל שווי קרקע בסך 7.38 מיליון ₪, הנמוך משומתי בכ- 7% בלבד.

- בשומתי הסתמכתי על עסקאות בסביבה, נתתי את כל ההפחתות הנדרשות, לצורה, לטופוגרפיה ואף לדחייה עד לאישור תכנית. בשומתי הגעתי לשווי מ״ר מבונה מתואם בסך של כ- 10,600 ₪, הנמוך בפער גדול מהכרעות שמאיות שניתנו בסביבה. לדוגמה: בהכרעה בהשגה בטירת שלום, מנובמבר 2022, נאמד שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 11,700 ₪, זאת לאחר כל ההפחתות הנדרשות. בהכרעה בכפר אהרון, הדומה במאפייניה לטירת שלום, נאמד שווי קרקע מבונה בסך 12,400 ₪ למועד 11/2022. כמו כן, יש להביא בחשבון כי השכונה הנדונה נמצאת בעלייה וכי בנס ציונה יש ביקוש גבוה לצמודי קרקע.
- **<u>עסקת מכר בנכס הנדון</u>**: בתגובה לטענת שמאי המשיג, כי לא הסתמכתי על עסקה זו, עליי לציין כי היא לא נעלמה מעיניי ואף ניתחתי אותה, אף שהסכם המכר לא היה בידיי. בניתוח עסקה זו התקבלה תוצאה חריגה באופן קיצוני, אף בהתחשב בכך שהמגרש נחות, לכן לא הסתמכתי עליה. אינני יודע להצביע על הסיבות לַחֲרִיגוּת העסקה, אך לא ניתן להתעלם מכך שהיא קיצונית וככל הנראה לא משקפת את שווי הנכס בשוק החופשי.

יש להתייחס לנתוני השוק ולא רק לעסקה ספציפית, כפי שבמכרזי רמ״י אנו בוחנים את סבירות ההצעה הזוכה ביחס ליתר ההצעות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה

מושא השומה מהווה משק עזר עירוני, הממוקם בשכונת טירת שלום הוותיקה, בעיר נס ציונה.
מטרת השומה היא אומדן שווי זכויות הבעלות, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים.

שאלת השומה היא מהו מסד הנתונים הראוי לאומדן שווי הקרקע ואופן ניתוח הנתונים.

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בהסתמך על שני מכרזי רמ"י למגרשים צמודי קרקע בסביבה הקרובה, שנערכו ב- 2022, וכן על 3 עסקות מכר בקרקע בשכונת טירת שלום, שבוצעו בין ינואר 2022 לבין אוגוסט 2023.

שמאי המשיבה ציין, כי היה ער לעסקת המכר שנערכה במושא השומה, אולם בחר שלא להביאה בחשבון, לאחר שהגיע למסקנה כי העסקה חריגה ואינה משקפת שווי שוק.

מנגד טוען שמאי המשיג, כי עסקת המכר במושא השומה מהווה את נתון ההשוואה המיטבי והמשמעותי ביותר בקביעת השווי, שכן היא משקפת את כלל מאפייני הנכס. עוד נטען, כי אין להתעלם מהעסקה, בפרט נוכח תקופת השיווק הממושכת שקדמה להשלמתה, ובשל ייחודיותו של הנכס ביחס לסביבתו.

טענת שמאי המשיג מתקבלת.

למושא השומה מאפיינים ייחודיים ומגבלות משמעותיות בכל קנה מידה, המשליכות באופן מהותי על שוויו. רוחב אזור המגורים בחלקה הוא כ- 15 מ' ואילו בתחום קווי הבנין מצטמצם רוחב הבניה לכ- 9 מ' בלבד. נתונים אלה יוצרים אילוצים תכנוניים ותפקודיים, בהם בניה בניצב לרחוב, בניה עורפית בסמוך לקירות פיתוח בחלקות הגובלות ומגבלה של אור ואוורור. בנוסף, הסדרת שביל גישה פנימי אל החצר החקלאית צפויה לפגוע באופן מהותי בפונקציונאליות של החצרות הקדמית והעורפית, וכן בפרטיות, המהווה אלמנט חשוב עבור קהל היעד של מגרשים צמודי קרקע.

בנסיבות אלה, איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, לפיה עסקת המכר במושא השומה אינה משקפת שווי שוק. לטעמי, דווקא עסקה זו מבטאת את מאפייניו הייחודיים של הנכס ואת נחיתותו היחסית בסביבתו, ומסיבה זו שווי מ"ר מבונה המשתקף ממנה נמוך לעומת עסקאות אחרות. **לאור האמור עסקה זו תשוקלל באומדן השווי.**

עם זאת, דווקא בשל ייחודיותו של הנכס, עסקת מכר בודדת, גם אם בוצעה בנכס הנדון, אינה מספקת לשם ביסוס אומדן השווי ונדרשים לה תימוכין נוספים, כפי שטען שמאי המשיבה.

נתוני ההשוואה שפורטו בשומת המשיבה נמצאו איכותיים ומתאימים לשמש בסיס לקביעת ערך הקרקע[14], למעט עסקת מכר מ- 8.3.2023 (גו"ח 3753/87), שמיקומה לא אותר בוודאות, ובהינתן מסד נתונים רחב דיו, איני רואה מקום להסתמך עליה.

באשר למהות העסקה שבוצעה בנכס הנדון, אני סבורה כי יש לנתחה כעסקה בקרקע. כפי שציינתי בנתוני הרישוי, באוגוסט 2023, כשנה בלבד לאחר מועד העסקה, ניתן היתר בניה ע"ש הרוכש, להריסת כל המבנים הקיימים בחלקה. היתר הבניה משקף כוונה ברורה של הקונה להרוס את המבנים במועד העסקה, זאת חרף

[14] נערך סיור בכל מגרשי ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

העובדה שהמבנים לא נהרסו עד היום.

אשר להחלטות שמאים מכריעים ולשומות מכריעות, שעליהן הסתמך שמאי המשיג - ככלל, אין מניעה להסתמך על נתונים המפורטים בהחלטות שמאיות, ובלבד שהם ראויים להשוואה למושא השומה. ואולם, ערכי השווי לפי אותן החלטות מתייחסים לנכסים שונים, במועדים אחרים, שאינם רלוונטיים למקרה דנן, לכן תרומתם לאומדן השווי מוגבלת ומתייתרת במקרה הנדון.

לאור כל האמור, בהכרעתי אסתמך על עסקת המכר במושא השומה, וכן על נתוני השוואה ישירה שעליהם התבסס שמאי המשיבה.

11.1.עקרונות השומה

11.1.1.עקרונות לניתוח נתוני ההשוואה

11.1.1.1.התאמת מיקום

שמאי המשיבה נתן הפחתה למיקום בשיעור 10% (למעט נתון בודד שממנו הופחתו 5%).

שמאי המשיג לא התייחס לנושא זה - בשומתו התבסס על העסקה במושא השומה ועל נתונים מעובדים מהחלטות שמאיות.

לאחר שביקרתי בנכס וסיירתי בסביבה ובנתוני ההשוואה, הגעתי לכלל דעה, כי ראוי לתת הפחתה גורפת למיקום בשיעור 10%, זאת בשל מאפייני סביבה ורמת פיתוח.

11.1.1.2.התאמה לזמן

בשומות הצדדים ניתנו התאמות מתונות מאוד לזמן, זאת חרף ריחוק משמעותי של חלק מהנתונים מהמועד הקובע.

שיעור ההתאמה לזמן אמור לשקף את עליית המחירים החדה במחירי הדירות במהלך 2022. כמו כן, למרות התמתנות עליית המחירים והתנודתיות שאפיינה את 2023, סקרי המחירים השונים[15] מצביעים בבירור על עליית מחירים **נוספת** עד המועד הקובע. בניתוח הנתונים אשקף מגמות אלה בשיעורי ההתאמה לזמן[16].

11.1.1.3.התאמה לבעלות

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה בשיעור 3% ביחס לנתוני ההשוואה, עליהם מבוססת גם הכרעתי. שמאי המשיג נתן התאמה דומה ביחס לנתוני ההשוואה בשומתו.

לפי בדיקתי, עסקות המכר[17] נערכו בקרקע בבעלות פרטית, לכן ביחס אליהן לא נדרשת התאמה.

בשים לב לעובדה שבמכרזי הקרקע נרכשו זכויות עתידיות, בניתוחם תינתן התאמה בשיעור 2%[18].

ביחס לעסקה במושא השומה[19] תינתן התאמה בשיעור 3%.

---

[15] ר' לדוגמה לוח 2.3 של הלמ"ס (מדד מחירי דירות לפי מחוזות).

[16] תינתן התאמה פרטנית / ליניארית.

[17] עסקאות בחלקות 110 ו- 125 בגוש 3753.

[18] במכרז 166/2022 טרם בוצעה פרצלציה

[19] מגלמת זכויות בהתאם לתכנית בתוקף, ללא זכויות עתידיות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.1.2. עקרונות לאומדן שווי הקרקע בחלופה 1 (2 יח"ד)

11.1.2.1. הפחתה למאפייני הבינוי ולמגבלות תכנון

הצדדים מסכימים כי ראוי להפחית 10% משוויה המלא של הקרקע, בגין מגבלות תכנון, הנובעות ממאפייני הקרקע (חזית צרה ועורפיות של יח"ד שניה והחצר).

עקרונית מתקבלת הסכמת הצדדים בנוגע להפחתה למגבלות תכנון.

צורת החלקה, רוחבה, קווי הבנין ומיקומו של השטח החקלאי בעורף יוצרים מגבלות תכנון משמעותיות וחריגות ביחס לנכסי ההשוואה, הכוללות, בין היתר:

- ❖ אילוץ לבניית שני בתי מגורים עוקבים (חזיתי ועורפי), או לחילופין בית דו משפחתי בניצב לרחוב, הפונה לקירות פיתוח, עם מגבלת אור ואוורור.
- ❖ צורך בהסדרת שביל גישה ליחידה העורפית ולשטח החקלאי ע"ח אזור המגורים (ככל שהשטח החקלאי יחולק בין היחידות או יהיה משותף). עקב כך, היחידה הדרומית תהא מנותקת פיסית מהחצר החקלאית וישנה פגיעה פונקציונאלית בכל החצרות.

יובהר כי עיקר מגבלות התכנון נובעות ממאפייני החלקה, ומיעוטן נובע מהוראות התכנית התקפה.

לא נעלם מעיניי כי חלק מנכסי ההשוואה מגלמים מגבלות תכנוניות מסוימות[20]. עם זאת, לאור הגורמים שפורטו לעיל, בקביעת מקדם ההפחתה יש לבטא פער מהותי בעצימותו של גורם זה בין מושא השומה לבין נכסי ההשוואה. **אני סבורה כי ההפחתה שניתנה בשומות הצדדים אינה מספקת, וכי ראוי להפחית 20% לגורם זה במושא השומה. הפחתה זו תינתן בתחשיב האקוו' ביחס לשטח המגורים בלבד, שכן מקדמי התועלת לשטח החקלאי מגלמים את כל ההפחתות הנדרשות לגביו[21].**

11.1.2.2. הפחתה לטופוגרפיה

שמאי המשיבה הפחית 10% לטופוגרפיה משוויה המלא של הקרקע. לעומתו, שמאי המשיג גילם נושא זה במקדם התועלת לשטח החקלאי (10%).

לפי בדיקתי, בחלקה הנדונה שיפוע הקרקע באזור המגורים זניח, ואילו בתחום השטח החקלאי שיפוע הקרקע מתון יחסית (10% - 13%[22]), למעט מספר נקודות בהן השיפוע חד יותר, בעיקר בגבול המזרחי[23].

בנוסף, גורם הטופוגרפיה מגולם חלקית בנתוני ההשוואה, שכן בחלקם נמדדו פערי גובה משמעותיים יותר של כ- 15% בשטח המיועד לבניה[24].

מאחר שבמושא השומה נושא זה רלוונטי לשטח החקלאי בלבד, אין הצדקה להפחתה הגורפת שניתנה בשומת המשיבה. גורם זה יגולם במקדם התועלת של השטח החקלאי בתחשיב השטח האקוו', כפי שנהג שמאי המשיג.

---

[20] לדוגמה: תוצאות מכרז 485/2021 משקפות שווי קרקע עורפית וכלואה בין מגרשים.
[21] ר' התייחסותי לשטח החקלאי להלן בסעיף השטחים (ס' 11.1.2.4).
[22] בהסתמך על קווי גובה ועל מדידת חתכים בתלת-מימד באתר Govmap.
[23] כך גם בהתאם לתכנית ההיתר אליה הפנה שמאי המשיג.
[24] ר' חלקות 110 ו- 125 בגוש 3753.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.1.2.3. הפחתה לדחייה עד למימוש

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 6% בגין דחייה לשנה עד למימוש הזכויות בקרקע, עקב הוראת התכנית התקפה, לפיה יש לאשר תכנית בינוי בוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.

לפי בירור שערכתי עם הוועדה המקומית נס ציונה, בעבר הוכנה תכנית בינוי לשכונה, אך זו אינה חלה על החלקה הנדונה. עוד נמסר, כי בהתחשב בשטח החלקה ובהיקף הבינוי המאושר, הליך אישור הנספח עשוי להיות מהיר, אך הדבר תלוי במידה רבה בהיקף השינויים והבקשות שיוגשו ביחס לחלקה. כמו כן, ישנה אפשרות (לא וודאית) כי נספח הבינוי יאושר במסגרת הליך הרישוי.

לשם הזהירות, ולאחר שהבאתי בחשבון כי במסגרת שימוש מיטבי, בחלקה הנדונה נדרשים מספר שיפורים תכנוניים, שעשויים להאריך את הליך אישור הנספח, מתקבלת ההפחתה שניתנה בשומת המשיבה (6%) כסבירה.

11.1.2.4. שטחים לתחשיב

שטח הקרקע

1,777 מ״ר, המהווים את שטח החלקה בניכוי השטח המיועד לדרך (66 מ״ר), בהתאם לשומות הצדדים[25].

בריכת שחיה

הצדדים חלוקים באשר לשטח בריכות השחייה אותו ניתן לממש - שמאי המשיבה הביא בחשבון 2 בריכות בשטח כולל של 66 מ״ר (10% משטח הקרקע). לעומתו שמאי המשיג הביא בחשבון בריכת שחיה אחת בשטח 30 מ״ר, עקב מגבלות התכנון.

טענות שמאי המשיג בנושא נמצאו מוצדקות, שכן לא ניתן לממש את מלוא שטחי הבריכות לפי תכניות מאושרות, אלא רק במסגרת הקלות בקווי בנין. **לפיכך מתקבל שטח הבריכות לפי שומת ההשגה (30 מ״ר).**

שווי הקרקע החקלאית

שמאי המשיבה אמד את שווי השטח החקלאי כחצר למגורים, במקדם 20% - 10% ממגורים, המשקף תועלת שולית פוחתת. **מנגד** טוען שמאי המשיג, כי השימוש בשטח זה מוגבל מאוד, בין היתר, עקב טופוגרפיה ופערי גובה משמעותיים במפלס הקרקע (7 מ׳) ובשל הניתוק מיח״ד החזיתית. שמאי המשיג ייחס לרכיב זה שווי משוקלל של 10% משווי קרקע למגורים.

במסגרת אומדן שוויו של השטח החקלאי, יש להביא בחשבון מספר גורמים:

- מטרת השומה היא **אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת**. שטח זה מיועד לאזור חקלאי, הכפוף לרשימת שימושים מוגבלת, לכן הוא נחות מחצר מגורים סטנדרטית.
- ניתוקו של השטח החקלאי מיח״ד החזיתית פוגע משמעותית בפונקציונאליות של חלקים ממנו.
- בחזית החלקה מתקבלת **חצר מגורים** בשטח ממוצע של כ- 125 מ״ר/יח״ד, הדומה בגודלה לחצרות בנכסי ההשוואה. בנוסף לכך, במושא השומה קיימת חצר חקלאית בשטח 1,133 מ״ר, שהם 556 מ״ר **נוספים** לכל

[25] בהתאם לשומה עדכנית של שמאי המשיבה, שהועברה ע״י מזמין השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

יח"ד, כך שסך שטח החצר הנו כ- 680 מ"ר ליח"ד. בנסיבות אלה, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

- כאמור, טופוגרפית השטח החקלאי תלולה מזו של אזור המגורים ובין שני האזורים קיימים פערי גובה שאינם מבוטלים. מאפיינים אלה עשויה להשפיע על מידת הפונקציונאליות של השטח החקלאי ועל עלויות פיתוחו. יש מקום להביא בחשבון גורם זה, תוך התחשבות בכך שהוא מגולם חלקית בנתוני ההשוואה.

בהתחשב בגורמים דלעיל ובהיקף הבינוי המאושר, ראוי לייחס מקדם תועלת 0.1 למחצית השטח החקלאי (כפי שנאמד בשומת ההשגה), ומקדם מופחת של 0.05 ליתרת השטח.

בהתאם לכך מתקבלות טענות שמאי המשיג בנושא במלואן.

בהתאם לכל האמור לעיל, מחושב השטח האקווי במושא השומה כלדהלן:

חלופה מס' 1 **תחשיב שטח אקוו' לזכויות הבעלות בשטח של עד 2 דונם, על פי תכנית מאושרת**					
1	**מהות השטח**	**ניצול בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם תועלת**	**סה"כ במ"ר**
	שטח הקרקע בייעוד למגורים		664		
	קרקע בייעוד חקלאי		1,113		
	סה"כ שטח הקרקע הכלול בתחשיב		1,777		
	מספר יח"ד		**2**		
2	**אזור המגורים (664 מ"ר)**				
	תחשיב זכויות הבניה (משטח קרקע של 664 מ"ר)				
	שטח עיקרי ק. קרקע	35%	232.4	1	232.4
	עיקרי-קומה א'	15%	99.6	1	99.6
	ממ"ד (ברוטו)		24	1	24
	מחסן (10 מ"ר/יח"ד)		20	0.40	8
	מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד [1]		200	0.50	100
	יתרת שטח מרתף [1]		56.4	0.40	22.6
	חניה		50	0.35	17.5
	בריכת שחייה (בהתאם למגבלות תב"ע וקווי בנין)		30	0.35	10.5
	שביל גישה		50	0.15	7.5
	חצר בתחום שטח הקרקע המיועד למגורים		257.6	0.25	64.4
	סך השטח האקוו' באזור המגורים				586.5
	סה"כ מגורים לאחר הפחתה למגבלות תכנון			**0.80**	**469.2**
3	**שטח חקלאי בעורף החלקה**				
	חצר בתחום השטח החקלאי - השלמה לדונם		336	0.10	33.6
	יתרת חצר בשטח החקלאי		777	0.05	38.9
	סה"כ שטח חקלאי		1,113		**72.5**
	סה"כ ס' 2 + 3				**541.6**
[1] שטח המרתף חושב לפי קונטור קומת הקרקע (עיקרי + ממ"ד), בהתאם להוראות התכנית המאושרת. **[2]** שטח החצר למגורים - אזור המגורים בניכוי שטח עיקרי ק.ק., ממ"ד, מחסנים, חניות, בריכות שחייה ושביל גישה.					

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.1.3. עקרונות לאומדן שווי הקרקע בחלופה 2 (1 יח"ד)

11.1.3.1. תוספת לפרטיות

שמאי המשיג הביא בחשבון תוספת בשיעור 10% לפרטיות (בית חד משפחתי) בחלופה זו.

שמאי המשיבה לא התייחס לנושא זה בשומתו.

נתוני ההשוואה מהווים קרקע לבניה דו משפחתית, לפיכך מתקבלת התוספת שניתנה בשומת ההשגה.

11.1.3.2. שטחים לתחשיב

חלופה מס' 2 - תחשיב שטח אקוו' שטח קרקע 500 מ"ר בקיבולת בניה של 160 מ"ר (1 יח"ד)			
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם תועלת**	**סה"כ במ"ר**
שטח הקרקע בייעוד למגורים	500		
זכויות בניה - חד משפחתי	160	1	160
חצר (הנחת בינוי חד קומתי) [1]	340	0.25	85
סה"כ שטח אקוו'			**245**
[1] תואם לשומות הצדדים.			

12. ניתוח נתוני השוואה וקביעת ערך הבסיס

עסקת מכר במושא השומה מ- 13.6.2022		
פירוט	**מקדם**	**סה"כ**
התמורה		₪ 5,800,000
התאמה לזמן (4% שנתי)	1.10	₪ 6,369,050
התאמה לבעלות	0.97	**₪ 6,566,031**

מכרז רמ"י 166/2022 (ו. מכרזים 24.8.2022)

מגרש מגורים ברחוב העגור בשכונת טירת שלום, נס ציונה (ו. מכרזים 24.8.2022)

פרטי הנכס: גוש 3753 ח"ח 86 [1], מגרש B3 לפי תכנית 407-0772939 [2] לבניית 1 יח"ד (דו משפחתי)

שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הצעה זוכה כולל מע"מ	אומדן הוצאות פיתוח [3]	שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח
288	₪ 3,418,818	₪ 4,000,017	₪ 153,373	₪ 4,153,390

[1] זיהוי עדכני: חלק חלקה 377 בגוש 3753.

[2] המחצית המערבית, העורפית, של מגרש 3 לפי התכנית.

[3] בהתאם לשומת המשיבה. האומדן נבדק ביחס לחוקי העזר העירוניים ותעריף דמי הקמה ונמצא סביר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח מכרז 166/2022					
שווי עסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח	שטח אקוו' [1]	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	התאמה לזמן 4% שנתי	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן ולבעלות
4,153,390 ₪	260.58	**15,939 ₪**	1.09	0.98	**17,722 ₪**
[1] בהתאם לשומת המשיבה.					

מכרז רמ"י 485/2021 (ו. מכרזים 3.5.2022)
מגרש מגורים **דו משפחתי** בשכונת כפר אהרון הישנה, רחוב עונות השנה, נס ציונה
זיהוי הקרקע: גו"ח 3750/146 **(הקרקע מיועדת לבניית 2 יח"ד)**

שטח המגרש במ"ר	הצעה זוכה	הצעה זוכה כולל מע"מ	אומדן הוצאות פיתוח	שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח
528	6,083,760 ₪	7,117,999 ₪	312,048 ₪	7,430,047 ₪

ניתוח מכרז 485/2021					
שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	זכויות בניה אקוו'[1]	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	התאמה לזמן 5% שנתי	התאמה לבעלות	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם
7,430,047 ₪	546.08	13,572 ₪	1.13	0.98	**15,645 ₪**
[1] מקדמי שווי: ק.קרקע (211 מ"ר) - 1.00, ק.א (109 מ"ר) - 1.00, ממ"ד (24 מ"ר) - 1.00, שטחי שירות (30 מ"ר) - 0.50, מרתף (211 מ"ר) - 0.50, חניה (30 מ"ר) - 0.35, בריכה (53 מ"ר) - 0.35, חצר (210.00 מ"ר) - 0.25 (מבוסס על הניתוח בשומת המשיבה)					

עסקות מכר במגרשי מגורים בשכונת טירת שלום (מידע נדל"ן)					
מס'	תאריך	גו"ח [1]	רחוב	שטח החלקה / המגרש במ"ר	התמורה
1	01/08/2023	3753/125	יונק הדבש	317	3,380,000 ₪
2	12/01/2022	3753/110	כחליל	287.5	3,470,000 ₪
[1] בעסקאות הנ"ל נמכרה מחצית משטח החלקה (= השטח בטבלה).					

עסקות מכר במגרשי מגורים בשכונת טירת שלום (מידע נדל"ן)						
מס'	התמורה	שטח אקוו' במ"ר [1]	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'	התאמה לזמן 6% ליניארי	התאמה לבעלות	שווי קרקע מתואם לזמן
1	3,380,000 ₪	294.66	11,471 ₪	1.08	1	12,339 ₪
2	3,470,000 ₪	269.66	12,868 ₪	1.18	1	15,151 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח						**13,745 ₪**
[1] בהתאם לניתוח האקוו' בשומת המשיבה.						

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה והתאמה למיקום		
מקור	מקדם התאמה	שווי מ"ר קרקע מבונה
מכרז קרקע 166/2022		₪ 17,722
מכרז קרקע 485/2021		₪ 15,645
עסקות מכר בקרקע		₪ 13,745
ממוצע		**₪ 15,704**
הפחתה למיקום	0.9	**₪ 14,134**

13. תחשיב השומה

חלופה 1 - תחשיב שווי הקרקע לפי תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה		
פירוט	מקדם	סה"כ
שטח אקוו' - מגלם הפחתה למגבלות תכנון [1]		541.6
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם		₪ 14,134
סה"כ		₪ 7,654,996
הפחתה לדחייה עד למימוש	**0.94**	**₪ 7,195,696**
[1] ר' הפחתה בתחשיב השטח האקוו' בטבלה בס' 11.1.2.4		

חלופה 1 - שקלול ערכים ותחשיב שווי הקרקע - עד 2 דונם (2 יח"ד), לפי תכנית מאושרת			
פירוט		**משקל יחסי**	**סה"כ**
שווי הקרקע בהתאם לניתוח עסקות ההשוואה	₪ 7,195,696	50%	₪ 3,597,848
שווי הקרקע בהתאם לעסקה במושא השומה	₪ 6,566,031	50%	₪ 3,283,016
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח			₪ 6,880,864
שווי הקרקע במעוגל			**₪ 6,881,000**

חלופה 2 - תחשיב שווי הקרקע - 500 מ"ר בניצול בניה של 160 מ"ר (1 יח"ד)		
פירוט	**מקדם / שטח**	**סה"כ**
שווי קרקע משוקלל בהתאם לתחשיב דלעיל		₪ 6,880,864
בנטרול דחייה	/ 0.94	₪ 7,320,068
שווי מ"ר מבונה אקוו'	541.6	₪ 13,515
שטח אקוו' בחלופה 2		245
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח		₪ 3,311,220
תוספת לפרטיות	1.10	₪ 3,642,343
שווי הקרקע במעוגל		**₪ 3,642,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

14. השומה

לאור האמור הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות בקרקע הנדונה, חלק מחלקה 40 בגוש 3750, ברחוב המייסדים 12 בנס ציונה, כריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל פיתוח, במועד הקובע 31.10.2024, נאמד כדלקמן:

חלופה	שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	
1	₪ 6,881,000	שישה מיליון שמונה מאות ושמונים ואחד אלף ש"ח
2	₪ 3,642,000	שלושה מיליון שש מאות ארבעים ושניים אלף ש"ח

אומדן השווי כולל 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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית