תאריך עברי	: י"ז/אב/תשפ"ו
תאריך לועזי	: 31.07.2026
מס' חוזה רמ"י	: 900505774
מס' הזמנת שומה רמ"י	: 4043441
מספרינו (אופק)	: 53035

לכבוד:

גב' סופיה מיכלינה,	מר דרור פרסה,	מר דוד רום,
מרחב מרכז, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
sofiam@land.gov.il	dror@dp-group.co.il	office@romdavid.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 3832 חלקה 100 (בחלק), מגרש 2003/ב[2], באר יעקב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 24.03.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, בחלופות הבאות:

<u>חלופה 1</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל למגרש 2003/ב בגודל 286 מ"ר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה מיום 18.9.2025 – **להלן: "שמאי המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 29.1.2026 – **להלן: "שמאי המשיגה"**.

1.3. בתאריך 10.5.2026 התקיים דיון בפלטפורמת "VC" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו יום, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, על ערכי השווי, על גישת השומה, היתכנות פוטנציאל ל-3 יח"ד ומאפייני המגרש.

---

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

[2] עפ"י תוכנית ממ/1002/א.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 3832.
חלקה	: 100 (בחלק).
שטח חלקה רשום	: 1,085 מ״ר – לפי הפקעה.
מהות הנכס הנישום	: מגרש 2003/ב, בשטח 286 מ״ר[3].
כתובת עירונית	: רח׳ הרב קוק, באר יעקב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח ומע״מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע הינו 18.9.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי בכר רפי, מתמחה במשרדינו ביום 27.7.2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע בשטח של 286 מ״ר, מגרש 2003/ב עפ״י תכנית ממ/1002/א, הידוע גם כגוש 3832, חלקה 100 (בחלק), הממוקם ברח׳ הרב קוק בשכונת רמב״ם, באר יעקב.

6.1. הסביבה:

באר יעקב היא עיר בשפלה הדרומית בישראל הממוקמת בקרבת הערים: נס ציונה, ראשל״צ, רמלה ולוד ובשנת 2021 הוכרזה כעיר.

מיקומה הגיאוגרפי סמוך לצירי תחבורה מרכזיים, בהם כביש 431 וקווי רכבת המאפשר גישה נוחה לערים הסמוכות ולשאר חלקי הארץ.

מושא השומה שוכן באזור המרכזי של העיר, ובחלקה המזרחי של שכונת רמב״ם שהינה אחת משכונות המגורים הוותיקות בעיר. השכונה גובלת ממזרח במושב (לשעבר) תלמי מנשה ובשכונת חתני פרס ישראל, מדרום גובלת בשכונת גני מנחם, במערב בשכונת הרצל, מצפון באזור התעשייה של העיר וכביש 4311.

השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע חד ודו קומתית לצד מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת, מתנ״ס ומגרשי ספורט.

רחוב הרב קוק הינו רחוב דו סטרי ומעגלי המתחיל מצידו המערבי של שכונת רמב״ם ומסתיים בצידו המזרחי.

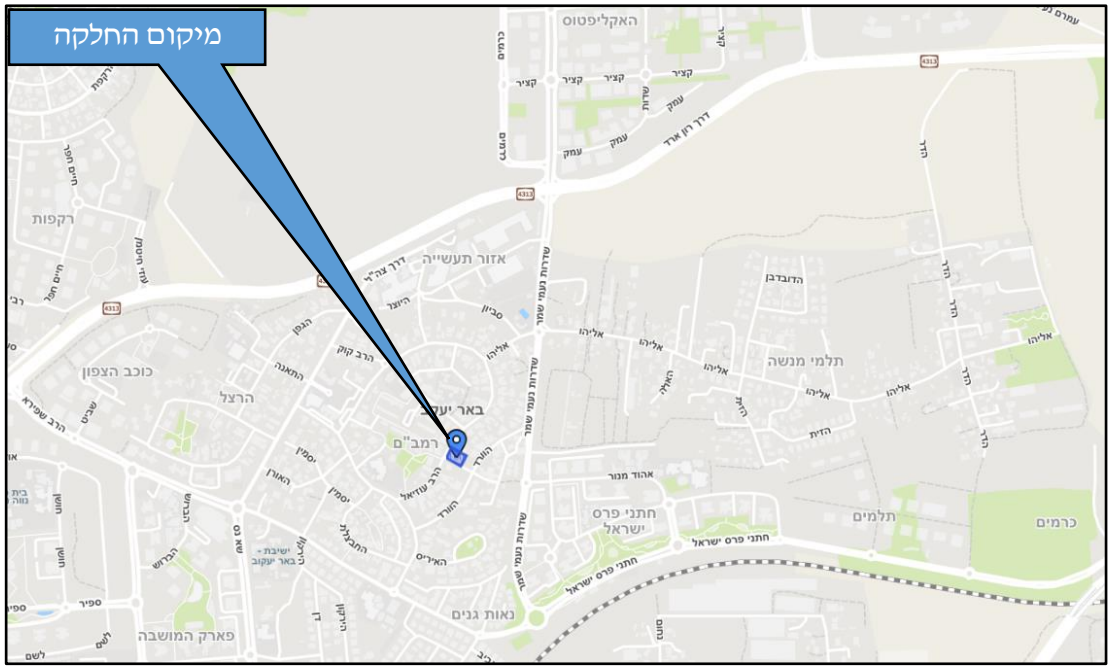
ממול מדרום מערב, קרקע למבני ציבור, קיים בית כנסת מגרש משחקים.

[3] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 27.8.2024 ולהזמנת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפיתוח הסביבתי מלא כולל בין השאר כבישים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל ומבני ציבור.

<u>תרשים סביבת הנכס</u>:



6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע למגרש 2003/ב, הידוע כגוש 3832, חלקה 100 (בחלק), אשר מצוי בחלקו המזרחי של שכונת רמב"ם בבאר יעקב .

שטח החלקה המקורי 1,085 מ"ר, לאחר הפקעה כ- 883 מ"ר[4].

החלקה בצורה רגולרית דמוית מלבן ממוקמת בפינת מצפון מזרח לפינת הרחובות הרב קוק הכלניות, אורך החזית הצרה (מערבית) לכיוון רחוב הרב קוק כ- 19 מ', אורך החזית הארוכה (דרומית) לכיוון רחוב הכלנית כ- 35 מ' ועומקה כ- 23 מ' (עפ"י מדידה מקורבת במערכת GIS), פני הקרקע מישוריים, הפינה הדרום מזרחית של החלקה קטומה.

מגרש 2003/ב – השטח הנישום נמצא בצידו הדרומי של החלקה, שטחו כ- 286 מ"ר (עפ"י תשריט מדידה מרמ"י), צורתו צרה ואורכה, מידותיו הממוצעות 8 מטר * 35 מטר.

במועד הביקור המגרש מגונן כולל דשא ו-2 עצים בוגרים, בצידו המערבי קיימת מיגונית, כשצמוד לה לכיוון החזית המערבית של המגרש קיים עמוד חשמל גדול עם שנאי.

בנוסף קיים הפרש גובה בין המגרש לשאר החלקה שאליה הוא אמור להצטרף.

הפיתוח הסביבתי מלא הכולל מדרכות בשני צידי הדרך, כמו כן קיימות תעלות ניקוז וביוב.

[4] עפ"י תצ"ר 1002/א ולאחר הפקעה עפ"י תכנית ממ/1002/א.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן גבולות המגרש:

מצפון – מגרש 2003/א הכולל בית צמוד קרקע ישן.

מדרום – רחוב הכלנית ומעבר לכביש צמוד קרקע.

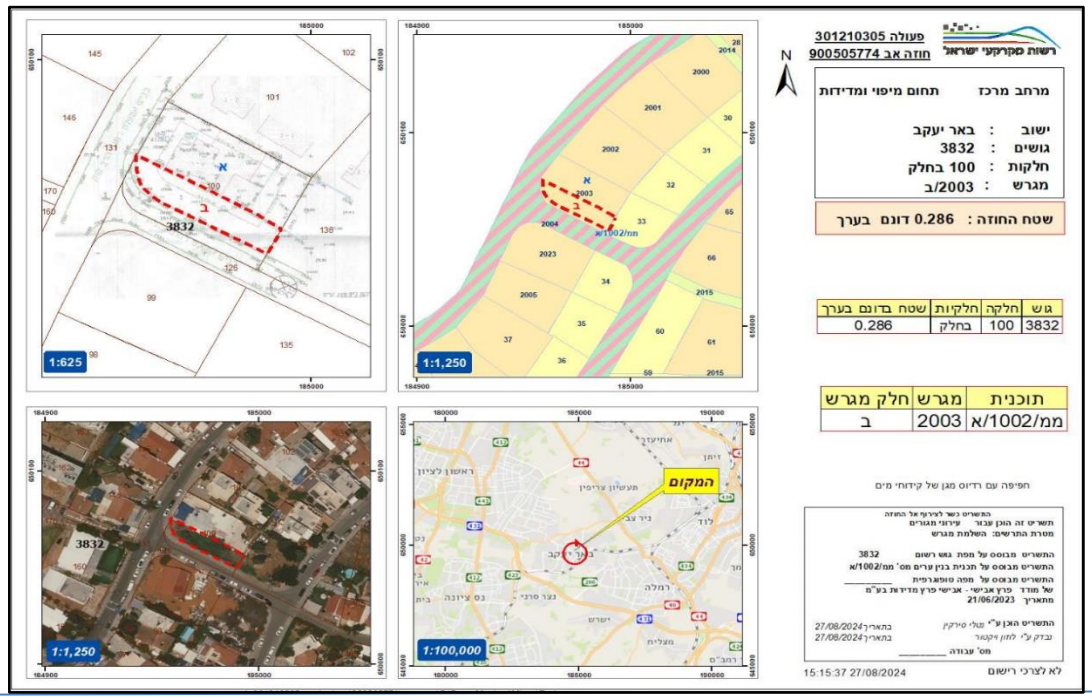
ממזרח – חלקו הדרומי של חלקה 136, מגרש ריק.

ממערב – רחוב הרב קוק ומעבר לכביש צמוד קרקע.

תצ"א (2023) של מיקום הנכס מתוך GIS ועדה מקומית מצפה אפק:



להלן תשריט רמ"י מיום 27.8.2024:

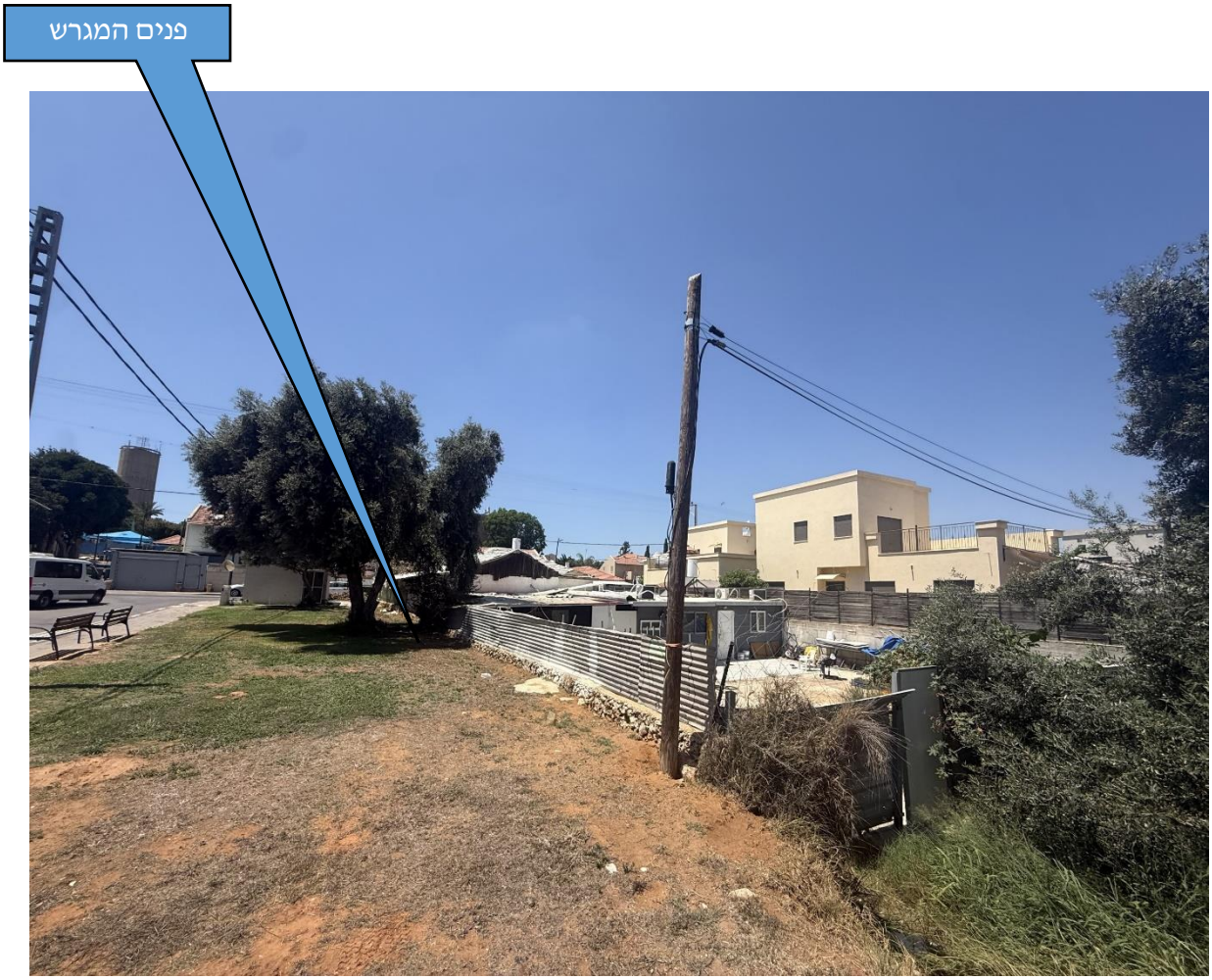


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמונות מהנכס:







משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מעיון בהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 29.07.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 3832 חלקה 100; רשות – מ.מ. באר יעקוב.
שטח רשום: 1,085 מ"ר.
בעלות: רשות הפיתוח – בשלמות.
הערות: הערה על חוב היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז

7.2. חוזה חכירה:

הוצגה לפני העתק תוספת חתומה לחוזה החכירה מתאריך 7.8.2024 ממנה עולה כי בתאריך 23.06.2020 הוסכם בין הצדדים כי שטח המגרש המוחכר (שבידי החוכר) הינו 597 מ"ר מספר מגרש 2003 חלק מחלקה 100 בגוש 3832, לזכויות בניה של 160 מ"ר, מגורים ב'.

8. המצב תכנוני:

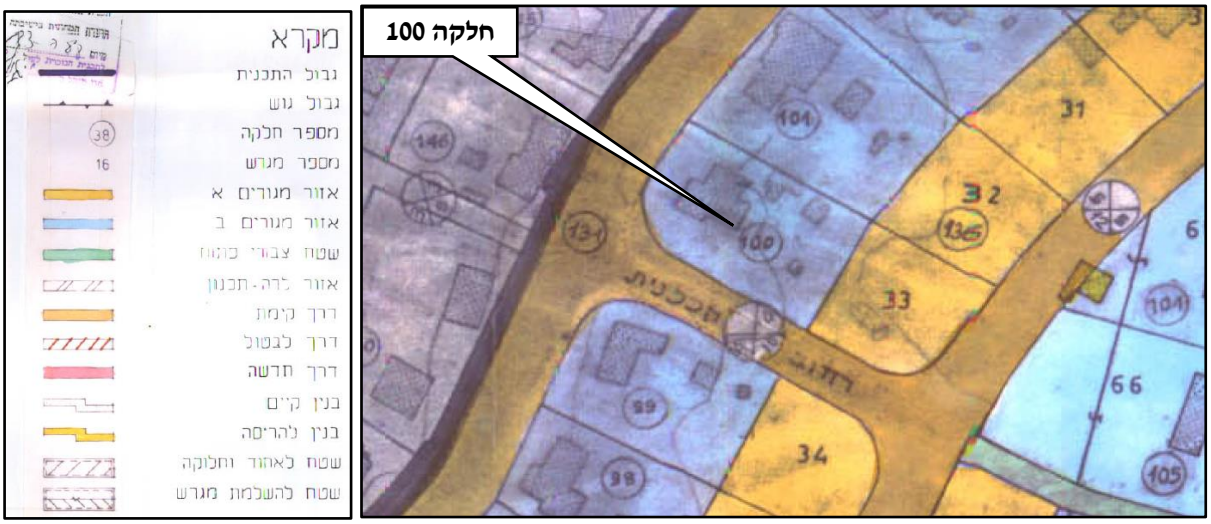
8.1. סיכום המצב התכנוני:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה לתכנון ובניה –מצפה אפק, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקרי הנתונים הרלוונטים
תמא/70	21.05.2025	13469	תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו.
455-0557835	04.05.2021	9587	מתאר כוללנית באר יעקב.
ר/ממ/1002/א	20.01.2010	2010001	תצ"ר שכונת רמב"ם.
ממ/10004/2	04.05.1989	3654	תכנית מרתפים.
ממ/1002/א	08.12.1988	3599	קביעת אזורי מגורים וחלוקה למגרשים.
ממ/10008	31.07.1988	3574	קירות חוצצים בין חצרות.
ממ/10004/1	03.05.1985	3193	מרתפים בבנייני מגורים.
ממ/1002	26.09.1984	3101	שינוי אזורים למגורים, בנייני ציבור וכו.
ממ/825/א	01.03.1984	3031	שינוי הוראות בקווי בניין.
ממ/825	03.06.1982	2820	מתאר באר יעקב.
תרשצ/3/58/1	29.06.1966	-	רישום שיכונים ציבוריים.
תגפ/351	28.01.1954	331	קביעת שטח לשיכון עולים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים המגרש מתוך ממ/1002/א:



8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

מעיון בתוכניות שלעיל עולה כי המגרש הנדון ממוקם באזור "מגורים ב", עליו תותר בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר, או לפי מגרש קיים. (שטח קיים לפי חוזה + מוחכר 883 מ"ר).
מס' יח"ד במגרש:	4 יח"ד.
עיקרי לבניה:	60% משטח המגרש, 30% לקומה.
מס' קומות:	1 או קוטג'.
מחסן:	12 מ"ר ליח"ד אם יבנה מרתף יהיה במרתף.
מוסך:	15 מ"ר כחלק מהמבנה או סככה חיצונית ליח"ד.
מרתף:	תותר בקונטור קומת הקרקע.
קווי בניין:	חזית – 5, אחורי – 3, צדדי – 3.

הוראות נוספות:

בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה כדלקמן:

- גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.2 מ'.
- שטח חלונותיו של מרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט, גובה חלונות 40 ס"מ נטו.
- חלל המרתף ימצא רובו מתחת למפלס פני הקרקע.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש מסביבו.
- ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרובת שימושים של מחסן ביתי.
- לא יחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י תבע"ות קיימות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בפועל לאור קווי בניין שנבדקו סביר כי יבנה בחלקה בניין אחד הכולל 3 יח״ד, כאשר אחת היח״ד אמצעית.

8.3. רישוי:

מבדיקה באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק, לא נמצאו היתרי בניה למגרש.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
שווי המגרש כולל פוטנציאל	₪ 2,027,000	₪ 1,150,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת ההשוואה.

בגישת ההשוואה ערך ממוצע ל-3 עסקאות מכר למגרשים ריקים משכונת רמב״ם, אשר נערכו בשנים 2024, 2022, למגרשים בגודל 346-380 מ״ר.

בגישת החילוץ הובאו 3 נתוני היצע למגרשי מגורים מבונים (יד 2), משכונת גני מנחם ורמב״ם הנכונים לתחילת שנת 2025, ובנוסף עסקת מכר אשר נערכה בתאריך 16.6.2024 למגרש מבונה בשכונת רמב״ם (ללא זיהוי גוש חלקה), המגרשים בגודל 250-316 מ״ר ובשטח בנוי בין 150-280 מ״ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב[5]:

- גישת החילוץ:
  - בנתוני היצע, הובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% למו״מ.
  - בחישוב יתרה לקרקע, נוכה רווח יזמי בשיעור 6.5%-9%, ותרומת מחוברים בין 4.5-12 אלף ₪ למ״ר.
  - הובא בחשבון התאמה שנתית לזמן בשיעור 3%.
- גישת ההשוואה:

ננקטה התאמה שנתית לזמן עד סוף 2023 7%, ועד למועד השומה 3%.

- בתחשיב עצמו ננקטה הפחתה בשיעור 5% בגין צמידות לקו מתח גבוה.
- אני מניח ששווי מר״מ שהתקבל נותח עפ״י תב״ע בתוקף – אין פרוט בשומה.

[5] בשומת המשיבה לא הוצג ניתוח אקו׳ לעסקאות ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי סופי

- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון – עיקרי 1, מרתף 0.5, חניה 0.3, חצר גרעינית 0.3.
- בשקלול שני הגישות הובא בחשבון משקל 60% לגישת ההשוואה ו-40% לדישת החילוץ, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,773 ₪. כאשר ישנו פער חד בתוצאה בין 2 הגישות.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל			
שטח מגרש (מ"ר):	286		
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
עיקרי	171.6	1	171.6
מרתף	85.8	0.5	42.9
חניה	15.0	0.3	4.5
חצר	185.2	0.3	55.6
סה"כ שטח אקו'			274.56
שווי מ"ר מבונה			7,773 ₪
התאמה לקו מתח גבוה			0.95
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומעם (במעוגל)			**2,027,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה, מ- 4 עסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים בשכונת רמב"ם ועסקת מכר נוספת ממושב תלמי מנשה, אשר נערכו בין השנים 2022-2025, למגרשים בגודל 346-380 מ"ר, בשקלול נתוני ההשוואה, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,690 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הונח בינוי ממ"ד בתת הקרקע.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:
  - התאמה לזמן – 1.6%-5.8%.
  - התאמה למיקום – 5%.
  - התאמה לבעלות – 3%.
  - המגרשים נותחו עפ"י תב"ע בתוקף.
- תחשיב חלופה 1 – קוזזו קווי הבניין משטח המגרש עפ"י הוראות התוכנית וננקטו מקדמי ההפחתה כדקלמן:
  - הפחתה לשוליות / מושאע 10%
  - הפחתה למאפייני מגרש בשיעור 10%.
  - הפחתה בגין צמידות לקו מתח ראשי וקרבה לש.ב.צ בשיעור 5% לכל אחד.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון – עיקרי 1, מרתף 0.5, חצר גרעינית 0.25.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל</u>

שטח מגרש (מ"ר):	286				
תאור	**שטח**	מקדם	**שוליות**	**ניצול ***	**סה"כ**
מרתף	85.8	0.5	0.9	73.71	33.2
קומת קרקע	85.8	1	0.9	73.71	66.3
קומה ב'	85.8	1	0.9	73.71	66.3
מחסן לא ניתן לניצול	12	0	0	0.0	0.00
חניה לא ניתן לניצול	15	0	0	0.0	0.00
חצר בניקוי מיגונית	200.3	0.25	1	45.1	45.10
סה"כ					210.95
שווי מ"ר מבונה					₪ 6,690
התאמה לצורת קרקע וטופוגרפיה					0.9
התאמה למבני ציבור מדרום מערב					0.95
התאמה לקו מתח ראשי					0.95
שווי קרקע לאחר התאמות כולל פיתוח ומעם (במעוגל)					**₪ 1,150,000**

* הניצול האפשרי לאור מידות המגרש

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 10.5.2026 ומעיון בשומות הצדדים, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגים:</u>

- **פוטנציאל / אפשרויות ניצול:** ראוי להתייחס בזהירות לפוטנציאל כזה או אחר שלא בהכרח יתממש המגרש בכללותו קטן משטח מגרש מנימלי, על מנת להקים יח"ד נוספת יש לערוך שינוי ייעוד ממגורים ב' ל- א', על כן יש לנהוג על הצד הזהיר, ולחשב דחיה לניצול הזכויות האפשריות במגרש.
- **גישת השומה / נתוני השוואה:** שומת רמ"י מתבססת בחלקה על גישת החילוץ מבנוי לקרקע, דבר היוצר עיוות בקביעת השווי, בשומתי ובשומת המשיב הוצגו מספר עסקאות למגרשים ריקים, יש להתבסס רק על גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים ולהשתמש בעסקאות אלה.
- **זכויות בנייה בשטח המוחכר:**
  - עפ"י התב"ע הזכויות הן כ-30% לקומה, בהתאם לקווי הבניין של השטח המוחכר ניתן לנצל פחות מכך וזאת מבלי להתחשב בזכויות למחסן וחניה.
  - יש לתת הפחתה לשוליות על כלל זכויות הבנייה האפשריות לניצול, כיוון והניצול האפשרי הינו רק בצירופן לזכויות הקיימות לחלקה.
- **מאפייני המגרש:** קיימים מספר גורמים במאפייני המגרש הראויים למתן הפחתה בתחשיב השווי כגון:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הקרקע צרה וארוכה ולא ניתן לקיים בה בניה בפני עצמה.
- טופוגרפיה בעייתית הנמצאת בהפרשים של כמעט מטר ביחס לקרקעות הצמודות לה.
- קיים שנאי חשמלי וקו מתח בצמוד למגרש.
- קיימת מיגונית בתחומי המגרש הגורעת כ-12 מ״ר משטח החצר.
- קיימים עצים בוגרים שככל הנראה יצטרכו להיות לשימור.

- **קרבה למבני ציבור:** המגרש נמצא בקרבה ובסמוך לחטיבת קרקע ענקית ביעוד למבני ציבור הכולל גני ילדים, כולל אברכים שבתוכן מתקיימות מידי פעם הילולות, על כן ראוי לתת הפחתה.
- **מקדם חצר:** יש להביא בחשבון מקדם חצר 0.25 ולא 0.3.
- **התאמה לזמן:** יש להביא בחשבון התאמה לזמן רק עד אמצע 2023, בשנתיים האחרונות ישנו דשדוש ואין עליית מחירים.
- **מגרש צר וארוך וטופוגרפיה :** המגרש הנידון בשטח 286 מ״ר מהווה שטח קרקע צר וארוך במידות של 37 מטר כפול 7.73 מטר, הקרקע לא מאפשרת ניצול עצמאי ולא ניתן לנצל בה את זכויות הבניה מפאת צורתה. השטח הנישום אינו במפלס תואם לשטח שמצפון אשר אליו הוא מצטרף יש לבצע התאמות פיתוח.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

- **פוטנציאל:** לאור מטרת השומה לאומדן שווי כולל פוטנציאל, תוספת מגרש 2003/ב מגדילה את השטח המוחכר ל-883 מ״ר, אמנם התוכנית שחלה על השטח מיעדת אותו למגורים ב׳ ולשטח מגרש מינ׳ בגודל 1 דונם לבניית 4 יח״ד, ייעוד מגורים א׳ באותה תכנית מתנה מגרש מינימלי בשטח 800 מ״ר לבניית 3 יח״ד וכך בוצע התחשיב.
- **מאפייני מגרש:** הובא בחשבון הפחתה של 5% בגין קווי החשמל בשטח המגרש, יש לציין שגם בנתוני ההשוואה בשומת ההשגה עובר אותו קו חשמל.
- **מקדמים אקו׳:** בשומת ההשגה הובאו מקדמים המתאימים לתוספת על הקיים, מקדם 0.9 לשטח העיקרי ב 2 הקומות ולקומת המרתף, מדובר בשומה לקרקע ריקה ופנויה, לא בתוספת.
- **אופן ביצוע חישוב שווי מר״מ**: התחשיב בוצע תוך שילוב גישות, בגישת ההשוואה יצא שווי מר״מ של 6,333 ₪, בגישת החילוץ יצא 9,932 ₪ למר״מ, השווי בסופי חושב לפי יחס של 0.6 לגישת ההשוואה ו-0.4 לגישת החילוץ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת הינה על מקור נתוני ההשוואה וכפועל יוצא גישת השומה. השמאי המשיב השתמש בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ.

בגישת ההשוואה הביא בחשבון 3 עסקאות במגרשים מהשנים 2022 ו-2024 כך שהגיע לשווי מר"מ של 6,333 ₪.

בגישת החילוץ הביא בחשבון 3 נתוני היצע מיד 2 ועסקה אחת, הנתונים מהשנים 2024-2025. כך שהגיע לשווי מר"מ של 9,932 ₪. בין כלל הנתונים ערך ממוצע משוקלל, והחליט על שווי מר"מ של 7,773 ₪.

השמאי המשיג השתמש בגישת ההשוואה, הביא בחשבון 5 עסקאות מהשנים 2022-2025. כך שהגיע לשווי מר"מ של 6,690 ₪.

אני סבור כי יש להעדיף עסקאות על פני נתוני היצע, כמו כן נתונים משנת 2022 אינם רלוונטיים ביחס למועד הקובע, בהחלטתי השתמשתי בעסקאות בלבד מהשנים 2023-2025 בלבד.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. מיקום:

לטענת שמאי המשיג הנכס בעיתי ובמיקום גרוע, בצמוד לקו מתח + שנאי ולמבני ציבור, על כן יש להביא בחשבון הפחתות מצטברות של כ- 10% למפגעים אלה.

השמאי המשיב הביא בחשבון הפחתה של 5% לקו מתח ושנאי בסמוך.

בזמן הביקור שבוצע במקום נצפה שנאי וקו מתח גבוה בפינת החלקה כמו כן קיימת חטיבת קרקע גדולה למבני ציבור בסמוך + מספר מבני ציבור קיימים.

לאור זאת אני סבור כי יש לקבל את טענת השמאי המשיג ולהביא בחשבון הפחתה של 5%, לקו מתח ראשי ושנאי, כמו כן הפחתה של 5% להפרעה הנוצרת עקב מבני ציבור וחטיבת קרקע למבני ציבור בסמוך.

10.2.3. טופוגרפיה / הפרשי גובה:

לטענת השמאי המשיג יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין הפרשי גובה וצורת החלקה בין מושא שומה למגרש אליו הוא מצטרף. לטענתו קיימים הפרשי גובה משמעותיים ביניהם.

השמאי המשיב לא התייחס לטענה זו. מביקור שנערך במקום עולה כי אכן קיימים הפרשי גובה בין מושא שומה למגרש אליו הוא מצטרף כיוון כך, אני סבור כי הפרש זה מאפשר חפירת מרתף בקלות ולא מהווה חיסרון במקרה הנידון. לעניין צורת החלקה אני לא רואה בעיה כלשהי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. **<u>פוטנציאל:</u>**

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים אני מקבל את עמדתם, אני סבור כי השווי שנקבע על ידם למועד הקובע מיצג גם פוטנציאל עתידי ככל שקיים.

10.2.5. **<u>זכויות הבניה אפשרויות ניצול / יח"ד אמצעית:</u>**

לטענת השמאי המשיג בחישוב השווי למגרש יש לתת הפחתה לשוליות על כלל זכויות הבנייה האפשריות לניצול ממנו, כיוון והניצול האפשרי הינו רק בצירופן לזכויות הקיימות בחלקה. השמאי המשיב לא הגיב לטענה זו. מעיון בתשריט המגרש עולה כי הוא אכן צר וארוך, לא ניתן לנצל בו את כל זכויות הבניה. לכן חישוב השווי נעשה תחת הנחה שהמגרש מצטרף למגרש הגדול ולמעשה נותן לו עוד יח"ד וזכויות בניה, במקרה הנידון מדו משפחתי לתלת משפחתית כאשר היח"ד הנוספת באמצע ובעלת 2 כיווני אויר בלבד, על כן חושבה הפחתה נוספת של 5% ליח"ד אמצעית ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.6. **<u>מקדם חצר:</u>**

שמאי המשיב הביא בחשבון מקדם חצר 0.3, שמאי המשיג 0.25. אני סבור כי המקדם הנכון באזור זה לחצר הינו 0.25.

10.2.7. **<u>התאמת זמן:</u>**

חושבה התאמת זמן של 3% בשנה, לנתוני ההשוואה מ -2023 ו -2024.

10.2.8. **<u>מימוש / דחיה:</u>**

מעיון בתב"ע וברור שנערך בוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק[6] עולה כי ניתן לבנות במגרש המאוחד 3 יח"ד ללא דחיה וללא הקלה.

10.2.9. **<u>מיגונית ועצים בוגרים על המגרש:</u>**

לטענת השמאי המשיג יש להביא בחשבון הפחתה נוספת למיגונית שהונחה ע"י העריה על המגרש ולעצים בוגרים הקיימים בו ומפריעים לניצול. אני סבור כי יש לדחות טענה זו כיוון והמיגונית ניידת וניתנת להזזה בכל עת, העצים ממוקמים בגבול קו הבניין ולא מהווים הפרעה משמעותית למימוש הבניה במגרש, בנוסף סביר כי ניתן להזיזם.

10.2.10. **<u>פינתיות:</u>**

המגרש הנוסף אכן פינתי, אך לא ניתן לבנות עליו באופן ניפרד בגלל קווי בניין ומשכך הוא מצטרף לחלק הגדול – 597 מ"ר אשר עליו יכולות להיות 2 יח"ד דו משפחתיות. המגרש הנוסף למעשה מהווה יח"ד 3 אמצעית עם 2 כיווני אויר בלבד ולא יח"ד פינתית.

[6] צורפה תכתובת מייל בתיקיית השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למגרשים מבונים בשכונת רמב"ם בבאר יעקב (מקור נתונים: מידע נדל"ן ושע"מ) 3%

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש	מחיר	שנת בנייה	בנוי בהיתר	עלות בנייה	יתרת קרקע	שטח אקו'	התאמת מיקום	התאמת זמן	שווי מר"מ אקו'
1	12/08/2025	3832/45/2	364	₪ 2,500,000	1962	115.82	₪ 3,500	₪ 2,094,630	338.2	1.05	1	₪ 6,503
2	06/01/2025	3831/125	370	₪ 2,900,000	מגרש ריק			₪ 2,900,000	343.8	1.03	1	₪ 8,689
3	24/03/2023	3831/21	350	₪ 2,000,000	מגרש ריק			₪ 2,000,000	293.5	1	1.07	₪ 7,323
4	17/01/2024	3832/197	346	₪ 1,718,900	מגרש ריק			₪ 1,718,900	321.6	1	1.05	₪ 5,614
											ממוצע	₪ 7,032
											התאמה לבעלות	1.03
											שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,243**

הערות:

עסקה 1 הבית במצב פיזי סביר ממוקם מול מבני ציבור, הרב עוזיאל 31 - לפי היתר 5334 מתאריך 22.10.1962

עסקה 2 ממוקם מול גן משחקים מעבר לכביש.

עסקה 3 החלקה עברה איחוד וחלוקה, תא שטח 44 מתוכנית ממ/1507.

קיימת עסקה בגו"ח 3831/157 מתאריך 11/8/2025 למגרש בשטח 631 מ"ר בסכום של 7,000,000 מדובר במגרש גדול ובעסקה חריגה, לא הובא בחשבון.

* עסקה שציין שמאי המשיב מתאריך 16.06.2024 ברחוב החבצלת 18 באר יעקב לא אותרה על ידנו.

** חושבה התאמת זמן רק לעסקאות מ - 2023 ו -2024.

ניתוח אקו' מס"ד 1: מגורים ב'

שטח מגרש (מ"ר):	364	תכנית ממ/1002/א
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	218.4	1	218.4
מרתף כולל ממ"ד	109.2	0.5	54.6
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	239.8	0.25	60.0
סה"כ שטח אקו'			**338.2**

ניתוח אקו' מס"ד 2 ל-2 יח"ד מגורים ב'

שטח מגרש (מ"ר):	370	תכנית ממ/1002/א
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	222.0	1	222.0
מרתף כולל ממ"ד	111.0	0.5	55.5
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	244.0	0.25	61.0
סה"כ שטח אקו'			**343.8**

ניתוח אקו' מס"ד 2 ל-1 יח"ד מגורים ב מיוחד תכסית 100 מ"ר

שטח מגרש (מ"ר):	350	תכנית ממ/1507
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	170.0	1	170.0
מרתף כולל ממ"ד	100.0	0.5	50.0
שרות	16.0	0.5	8.0
חניה	30.0	0.35	10.5
חצר	220.0	0.25	55.0
סה"כ שטח אקו'			**293.5**

ניתוח אקו' מס"ד 4 מגורים א'

שטח מגרש (מ"ר):	346	תכנית ממ/1002/א
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	207.6	1	207.6
מרתף כולל ממ"ד	103.8	0.5	51.9
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	227.2	0.25	56.8
סה"כ שטח אקו'			**321.6**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

המגרש למעשה מהווה קרקע משלימה לשאר המגרש. בבדיקת תכסית מקורבת ניתן למעשה להוסיף יח"ד כלואה בעלת 2 כיווני אויר בלבד

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל

שטח חלקה (מ"ר):		286	
תאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ אקו'**
מרתף כולל ממ"ד	85.8	0.5	42.9
עיקרי	171.6	1	171.6
חניה	15.0	0.35	5.3
חצר	185.2	0.25	46.3
סה"כ שטח אקו'			266
שווי מ"ר מבונה בבעלות			₪ 7,243
קו מתח ראשי ושנאי בפינת החלקה			0.95
מבני ציבור ממול בסמוך מדרום מערב			0.95
הפחתה ליח"ד אמצעית נוספת ל-2 יח"ד אפשריות תבעית			0.95
שווי קרקע למגרש 2003/ב במעוגל			**₪ 1,650,000**

* חטיבת הקרקע מוסיפה את היח"ד השלישית האמצעית

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 100 בגוש 3832, מגרש 2003ב', הממוקם ברחוב הרב קוק בשכונת רמב"ם בבאר יעקוב כריק ופנוי לצורך תשלום לרמ"י, בבעלות כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח הינה, כדלהלן: בסך של 1,650,000 ₪ (מיליון ושש מאות וחמישים אלף ₪).

הערכים הנקובים הינם בבעלות 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית