תאריך עברי	:	יא׳ טבת, תשפ״ו
תאריך לועזי	:	31 דצמבר, 2025
מס׳ חוזה רמ״י	:	207056673
מס׳ הזמנה שומה רמי	:	4047573
מספרינו (אופק)	:	52350

לכבוד:

גב׳ הדר אגוז	מר אמיר פישלר	מר יעקב צפריר
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב מרכז, רמ״י	הזיתים 90, גבעת שמואל	מושב טירת יהודה
Hadare@land.gov.il	amir@netivot-yetzira.com	Y@tsafrir.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 167 לפי תכנית ממ/825, חלקות 12 ו 4 (בחלק) בגוש 3833, רח׳ אליהו 44 פינת הזית, תלמי מנשה, באר יעקב

1. מבוא ומטרת השומה:

התבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 7.08.2025, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות כולל פיתוח ומע״מ לצורך גביית תשלום הקניית בעלות, בהתאם לחלופות הבאות: 1. זכויות חוזיות 2. זכויות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל.

1.1. בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אמיר פישלר, מתאריך 24.12.2024, (להלן: ״**המשיב/ה**״); ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יעקב צפריר, מתאריך 5.8.2025 (להלן: ״**המשיג/ים**״).

1.3. בתאריך 11.11.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 13.11.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.12.2025, במסגרתו שמאי המשיבה התבקש להעביר את חוות הדעת התכנונית עליה התבסס בקביעת חלופה 2.

1.4. בתאריך 13.11.2025 נשלח ע״י שמאי המשיג תקנון תכנית המתאר של באר יעקב.

1.5. בשל העובדה כי לא הועברה חוות הדעת התכנונית ע״י שמאי רמ״י, בתאריך 15.12.2025 נשלחה ע״י החת״מ

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אורכה מיוחדת עד לתאריך 18.12.2025, לצורך העברת חוות הדעת התכנונית הנ"ל.

1.6. בתאריך 24.12.2025 נשלחה ע"י המשיבה בקשת אורכה של 14 ימים לצורך העברת חוות הדעת התכנונית.

1.7. בתאריך 24.12.2025 נשלחה הודעה על אורכה לבקשה זו עד לתאריך 30.12.2025.

1.8. בתאריך 28.12.2025 נשלח ע"י המשיבה מייל ובו התייחסות רכזת התכנון ברמ"י מתאריך 16.2.2025 וכן מסמך מצורף ובו מוצגות מספר תכניות החלות/סמוכות למושא השומה ובו קביעת מחלקת תכנון מרחב עסקי רמ"י לעניין הפוטנציאל כפי המוצג בשומת המשיבה.

1.9. בתאריך 28.12.2025 נשלח ע"י המשיג מייל לבקשה לאורכה של 14 לתגובה ולאור הארכות והמידע שהגיע לידנו לרבות מסמך התכנוני מאת המשיבה הובאה בחשבון ארכה עד תאריך 30.12.2026.

1.10. עד לתוספת הארכה האחרונה לא הועברה כל התייחסות מאת שמאי הצדדים.

2. נתוני זיהוי:

גו"ח:	חלקות 2 ו 4 (בחלק) בגוש 3833
מגרש:	167 לפי תב"ע ממ/825
שטח:	1,450 מ"ר (טופס הזמנת שומה)
מהות הנכס:	קרקע למגורים לבנית צמוד קרקע (משק עזר)
מיקום:	רח' אליהו 44 פינת רחוב הזית, תלמי מנשה, באר יעקב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 9.12.2025, ע"י החי"מ.

5. המועד הקובע לשומה:

מועד מתן שומת המשיבה 10.12.2024.

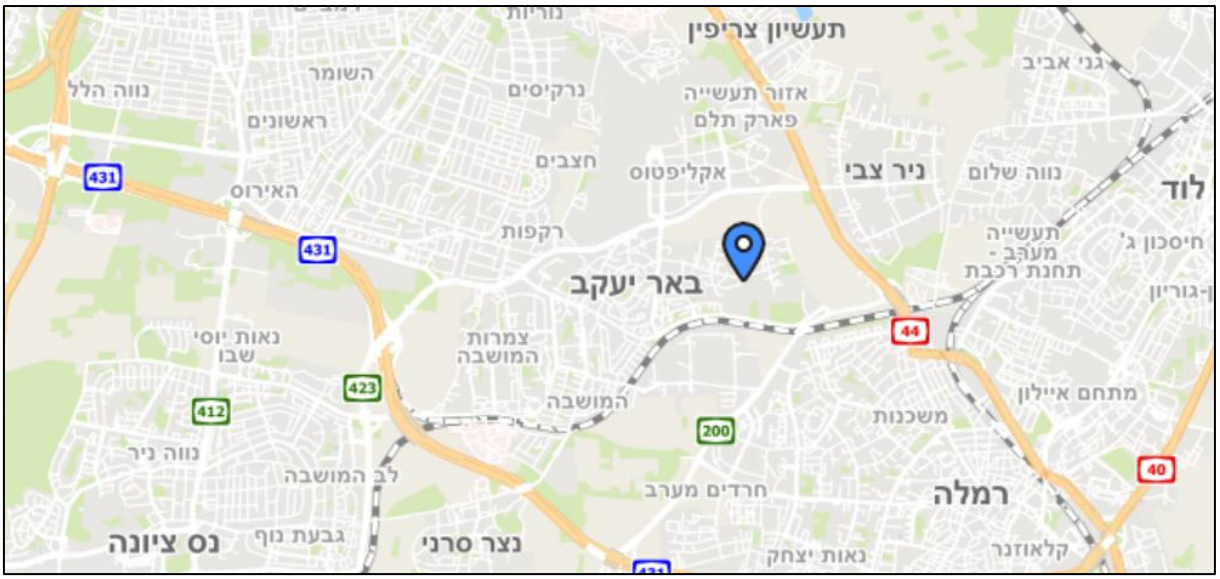
6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

באר יעקב הינה עיר בשפלה הממוקמת בקרבת הערים נס ציונה, רמלה, לוד וראשון לציון.
המגרש נשוא השומה ממוקם בחלק המזרחי של מושב/שכונת תלמי מנשה המאופיין במשקי עזר ובניה כפרית נמוכה, בבנייה וותיקה לצד בנייה חדשה בסביבה.
בשנות ה90 הוקמו הרחבות מגורים על השטחים החקלאיים לטובת צאצאי בעלי הנחלות. בשנת 2006 נחתמה עסקה בה העביר המושב חלק מאדמותיו לטובת הקמת שכונת חתני פרס ישראל.
הפיתוח הסביבתי סטנדרטי, וכולל ריצוף מדרכות באבנים משתלבות, עמודי תאורת רחוב, כבישים סלולים אספלט ואבנים משתלבות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום מושא השומה ע"ג רקע מפת סביבה (Govmap)



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס שבנדון מהווה מגרש פינתי - תא שטח מס' 167[2], משק עזר הממוקם בחלקו הדרומי של המושב, בשטח של כ-1,450 מ"ר. המגרש בעל שתי חזיתות - צפונית ומערבית. החזית הצפונית פונה לרח' אליהו, והחזית המערבית פונה בחלקה לכיוון רח' הזית. סביבת הנכס בנויה בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייה חדישה.

להלן גבולות המגרש: **מצפון**- חזית לרח' אליהו ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע כדוגמת הנכס הנדון; **מדרום** - מוקמת שכונה חדשה בבניה רוויה; **ממזרח** - צמוד קרקע חד משפחתי הכולל מחסנים ובית מגורים, (רח' אליהו 46); **ממערב** - רחוב הזית ומעברו מגרשי מגורים.

השטח הנישום מהווה מגרש בצורה רגולרית דמוית מלבן במידות ממוצעות של 72 מ' × 20 מ' בעל שתי חזיתות, פני הקרקע מישוריים כאשר נכון למועד הביקור בנכס על המגרש זוהה בית מגורים חד-קומתי (בטון וגג רעפים) אשר אינו ראוי למגורים, לצד שביל אדמה המוביל לעומק המגרש. בעורף המגרש זוהו שני מחסנים הרוסים בבנייה טרומית. ניכר כי המחוברים אינם תורמים לשווי הנכס (בפינה הצפון מערבית של החלקה קיים שנאי מתח).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וכיו"ב.

<u>להלן תמונות מושא השומה מיום הביקור בנכס</u>:



[2] עפ"י אתר GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק", ומגרש מס' 2019 בהתאם למערכת Govmap

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



להלן מיקום הקרקע (מוערך) ע"ג תצ"א ממערכת Simplex3d



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

הוצג לעיוני העתק חוזה חכירה לא מהוון שנערך ונחתם בתאריך 24.2.2022 בין רמ"י (בשם המחכירה ר.פ) לבין יוחנן טאוב עוז ויקטור (החוכר) ולהלן עיקריו: (כפי שהוצג בהחלטת וועדת השגות בנכס מושא השומה מתאריך 3.11.2025).

גוש: 3835.

חלק מחלקות: 2 , 4.

תקופת חכירה: 49 שנה החל מתאריך 1.1.1958 ועד 31.12.2056.

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

קיבולת הבניה: 160 מ"ר בלבד.

כל שינוי תכנוני במשק העזר, המצוי במשבצת ישוב חלקאי לרבות פיצול מגרש יחייב את הסכמת האגודה אשר לא תתנה את הסכמתה בתשלום כספי.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שנערכה באתרי האינטרנט של רמ"י, מנהל התכנון וכיו"ב, נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולות של התכניות בניין עיר הרלוונטיות הבאות:

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

תכנית מס' ממ/825:

תכנית זו פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ 2820 מתאריך 03.06.1982, מטרתה קביעת מסגרת חוקית לפיתוח באר יעקב, יצירת אפשרות לאיכות מגורים נאותה וקיום שירותים ציבוריים ומסחריים מתאימים ונגישות טובה בין חלקי הישוב בינם ובין עצמם ובין הישוב לאיזור כולו.

בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד מגורים א, כתא שטח 167 (בהתאם לטופס מידע תכנוני מאתר הוועדה) וכמגרש 2019 בהתאם למערכת Govmap וחלות עליו ההוראות הבאות:

- שימושים - מגורים, משרד או סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חפשי הגר בבנין, בניני ציבור, דרכים לחניה, גנים וכיו"ב לפי תכנית מפורטת.

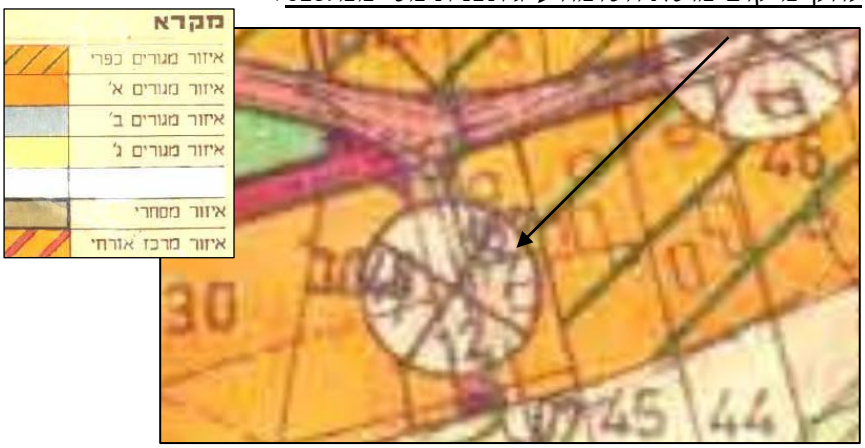
להלן סיכום זכויות הבנייה:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר
- מספר יח"ד: 1
- סה"כ שטח בנייה - 40%.
- תכסית - 35%.
- שטחי שירות - 20 מ"ר
- קו בניין צדדי 4 מ' לבנייה חדשה. **(ממ/825 א)**
- שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.2. מטר. **(ממ/2/10004)**
- שטח בריכה – מקסימלי 100 מ"ר. **(ממ/1488)**
- גודל בריכה מקסימלי 150 קו"ב. **(ממ/1488)**

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום מושא השומה ע"ג תכנית מס' ממ/825:



להלן מיקום מושא השומה ע"ג תכנית מס' ממ/ 825 (Govmap):



רישוי:

באתר האינטרנט של הוועדה לתכנון ובניה מצפה אפק אותר תיק בניין מספר 220053000 בו נמצאו בין היתר, הבקשות הבאות:

- בקשה מקוונת ללא הקלות מס' 81126/1 מיום 15/8/23 להריסת מבנה הרוס ושלושה מחסנים הרוסים והקמת בית מגורים בשתי קומות + ממ"ד במרתף (431.2 מ"ר עיקרי + 250.48 מ"ר שירות)
- בקשה מקוונת ללא הקלות מס' 80287 מיום 7/2/23 להריסת מבנה הרוס ושלושה מחסנים הרוסים והקמת בית מגורים בשתי קומות + ממ"ד במרתף – הבקשה נדונה ביום 28/2/23 ונדחתה מהטעם ומדובר בבקשה המתוכנת לפיצול למספר יח"ד. הפוטנציאל לפיצול ברור ולא ניתן להתעלם ממנו. התכנון המבוקש כולל פונקציות המאפשרות הפיצול המתוכנן כגון 2 ממ"דים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
1	₪ 8,484,000	₪ 5,328,000
2	₪ 15,980,000	₪ 5,328,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשי צ"ק למגורים, בנוסף ולצורך בקרה, הוצגה מסקנת שומת הכרעה של אגף שומת מקרקעין במושא השומה השומה. כלהלן:

- להלן ניתוח עסקות מכר לקרקעות בגוש 4040 משכונת גני מנחם:

תאריך	חלקה	שטח מגרש במ"ר	תמורה	מקדם זמן	מקדם מיקום	מקדם לחד משפחתי	שטח מ"ר אקוו'[3]	שווי למ"ר אקוו'
19/09/2023	466	220	₪ 2,275,000	1.07	1.10	1.00	280	₪ 9,563
15/04/2024	480	480	₪ 6,000,000	1.04	1.10	1.10	557	₪ 13,555
22/07/2024	357	490	₪ 5,000,000	1.02	1.10	1.10	497	₪ 12,416

בהתאם לנתונים לעיל, ולאחר התאמה בשיעור 0.98 בגין שנאי צמוד ובשיעור 1.03 לפינתיות, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם **בסך 11,900** ₪.

- להלן בקרה בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה באגף שומת מקרקעין:

מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקוו'
מושא השומה	10/01/2023	₪ 10,683

[3] שטח אקוו' חושב בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי/ממ"ד – 1; עליית גג – 0.7; חנייה – 0.35; ש"ש/מרתף – 0.5; חצר – 0.25.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון השטחים האקוו' בהתאם לתחשיב הבא:

שימוש	**חלופה 1**- אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות			**חלופה 2**- אומדן שווי זכויות הבעלות לתב"ע מאושרת+פוטנציאל		
	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200	1200	1	1,200
שטח עיקרי שולי	100	0.85	85	120	0.85	102
יתרת שטח עיקרי	280	0.6	168			
שטח שירות	20	0.4	8	120	0.6	72
גגון	3.75	0.4	1.5			
בריכה	50	0.35	18			
מרתף (כולל ממ"ד)	100	0.35	35	600	0.35	210
מרתף שולי	100	0.2	20	120	0.2	24
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	439	0.25	110	730	0.25	183
חצר משנית	450	0.15	68			
מקדם דחיה וסיכון			1			0.75
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**712**			**1,343**

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות

שטח אקוו' במ"ר : 712
שווי מ"ר מבונה : 11,900 ₪
שווי הקרקע : **8,480,000** ₪

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לתב"ע מאושרת+פוטנציאל

שטח אקוו' במ"ר : **1,343**
שווי מ"ר מבונה : 11900.00 ₪
שווי הקרקע : **15,980,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשי צ"ק למגורים, כלהלן:

להלן ניתוח עסקות מכר לקרקעות מהסביבה:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח מ"ר אקוו'	שווי למ"ר אקוו'[4]	שווי למ"ר אקוו' מתואמת
24/09/2024	4040/288	522	₪ 5,200,000	549.1	₪ 9,470	₪ 9,019
15/04/2024	4040/325	480	₪ 6,000,000	510.2	₪ 11,760	₪ 11,200
19/09/2023	4040/466	220	₪ 2,275,000	265.0	₪ 8,585	₪ 8,585
24/03/2023	3841/21/44	350	₪ 2,000,000	275.5	₪ 7,260	₪ 7,260
ממוצע						₪ 9,016

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי אין פוטנציאל בחלופה 2 כמפורט בסעיף 9.3.5.

- הובאו בחשבון השטחים האקוו' בהתאם לתחשיב הבא:

שימוש	**חלופה 1**- אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות **חלופה 2-** אומדן שווי זכויות הבעלות לתב"ע מאושרת+פוטנציאל		
	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי עד 200	200	1	200
שטח עיקרי עד 300	100	0.75	75
שטח עיקרי עד 400	280	0.4	112
מרתף	508	0	0
בריכה	50.00	0.3	15.0
חצר גרעינית (למגרש עד 600)	260	0.25	65
יתרת חצר	400	0.2	80
חצר שולית	450	0.1	45
סה"כ			**592**

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות, לפי זכויות חוזיות

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות לתב"ע מאושרת+פוטנציאל

שטח אקוו' במ"ר : **592**

שווי מ"ר מבונה : 9,000 ₪

שווי הקרקע : **5,328,000** ₪

[4] שטח אקוו' חושב בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי/ממ"ד – 1 ; מחסן/מרתף – 0.5 ; עליית גג – 0.7 ; חנייה – 0.35 ; חצר – 0.25.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה ממסמכי ההשלמה, השומות ומהדיון שנערך בתאריך 11.11.2025:

9.3.5. <u>עמדת שמאי המשיג</u>:

- <u>רקע</u>:

מושא השומה מהווה מוצר נדיר ובמיקום לא רגיל - משק עזר הממוקם בתחום המשבצת במושב חקלאי תחת מוניציפאליות עירונית, ולכן הזכויות החוזיות הן בשיעור 40% (+ מרתף ובריכה) ולא 160 מ"ר כמקובל בנכסים אלו, יחד עם זאת, מותרת הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

- <u>פוטנציאל</u>:

בשומת רמ"י מופיע כי הפוטנציאל מבוסס על חוות דעת שלא הוצגה בשומה ולא הועברה לעיוננו (פנינו לקבלת חוות דעת זאת לצורך התייחסות ותגובה), התנהלות כזאת של רשות שלטונית אינה תקינה.
כיוון שבעת חיוב הפרט, יש להנגיש את המידע הרלוונטי ולאפשר לבעל הזכויות אפשרות להגיב כראוי.

לעניין מהות הפוטנציאל -

- הקרקע מושא השומה נכללת בתוכנית המתאר של באר יעקב משנת 2021, כאשר המושב מסווג במתחם 6.3 תוך החרגה מהתוכנית, לפיה זכויות הבנייה לפי זכויות שבתוקף, כפי המצוין בעמוד 111 לתכנית "מתחם 6.3 תכנית זו כוללת את מושב תלמי מנשה המאופיין בבנייה צמודת קרקע עד שתי קומות מסוים בייעוד על פי תוכניות מאושרות".
יתרה מכך, בסעיף 4.2.6.3 לתכנית מצוין, כי "בתחום השטח המסומן בתשריט כייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת חלות כל הוראות והשימושים על פי התוכניות התקפות לעת הפקדתה של תוכנית זו. תוכנית זו לא הסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62 א' ג' לחוק, לפיכך בתחום זה לא מהווה תוכנית זו בסיס להעברת זכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 6' א' ג' לחוק".

- מהאמור לעיל, נראה כי לא ניתן להגדיל את השטח או את רמת הצפיפות בקרקע הנדונה ברמת סמכות ועדה מקומית, גם אם בעלי הזכויות מאוד ירצו, אלא אם כן תהיה תכנית מפורטת למתחם כולו - הכוונה לכל מושב תלמי מנשה, במידה והמושב יקדם תכנית כזאת, מקדם דחייה בשיעור הפחתה של 25%, כפי שצוין בשומת המשיבה אינו משקף את כל המגבלות הקיימות.

- כפי שצוין, המוצר הנדל"ני נדיר כך שאם יש רוב במושב, באגודה, בועד או בקובעי המדיניות בתלמי מנשה - הגדלת הצפיפות תהיה בנחלות ולא במשקי העזר, למעשה משקי העזר נותרו עם יחידת דיור אחת בלי שום תוכנית לכל מתחם 6.3 הכולל את כל תחום המשבצת. להבנתי, אין אינטרס כללי לקדם תכנית הכוללת שימושים מעורבים בזכויות בנייה מורחבות בתחום מושב (ולא חלוקה ל-8 יחידות לדונם), השונה מהאינטרסים באזורים עירוניים כדוגמאת צריפין. בשונה ממושב כאשר האינטרס הקיים הוא לשמור על רמת צפיפות נמוכה, זאת על אף שהמושב תחת מוניציפאליות עירונית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מימוש הפוטנציאל מורכב יותר מהאמור לעיל, כיוון שהאזור מתפתח גם ברמת התשתיות וכן קיימות מגבלות של תמ"א 70 ושל תת"ל 101 א (הוראות סעיף 77 ו-78), בנוסף, ניתן להבחין באתר קווים כחולים כי תוואי התשתיות חותך את כל המושב, דהיינו, הקפאת תכנון ארוכת שנים.

- בנוסף לאמור לעיל, מפנה להנחיות לשמאי מאגר מטעם רמ"י לפיהם "בשומות בהן יש להביא בחשבון זכויות עתידיות ופוטנציאל תכנוני השמאים מתבקשים לבחון לפי זה באופן דקדקני ופרטני ולפרט בפרק העקרונות את השיקולים שעמדו בבסיס עיקר החלטתו. שומות בהן השמאי יקבע תוספת כללית או יתעלם מרכיב זה ללא הסבר יוחזרו לתיקון".
להבנתי יש לבחון את רכיב הפוטנציאל על ידי בחינת תוכניות מאושרות בסביבה או תוכניות מתאר מאושרות ובהכנה בקרבה לציר רק"ל וכדומה תוך בדיקת מדיניות הועדה המקומית.
בנוסף, מפנה לקווים המנחים, פרק כ"ט בהם צוין כי הפוטנציאל חייב להיות מוחשי, כלומר תוכנית מפורטת בהפקדה.

אדגיש כי במושא השומה לא רק שאין תוכנית מפורטת בהפקדה, גם לא יכולה להיות תוכנית מפורטת בטווח הקרוב.

- בתוך כך, אציין כי כל הנאמר ממבוסס על שיחה שנערכה עם מהנדסת הועדה 'מצפה אפק' שכן נמסר לי כי הם לא יכולים לקדם בתחום המשבצת תוכנית בסמכות ועדה מקומית, שיש מגבלות של תמ"א 70 ותת"ל 101 וכי סדרי העדיפויות לטובת העיר באר יעקב והתכנון במושב לא בסדר היום לעוד הרבה זמן.

- מעבר לזה, מפנה להחלטת ועדת השגות שדנה בקרקע בנהריה (מוצג בשומתי), בה צוין כי צריך להצביע על פוטנציאל קונקרטי וכי לא מסתפקים בתכנון ערטילאי (על הקרקע חלה תוכנית מתאר בניגוד למצב במושא השומה), בהחלטה זו הביאו בחשבון תוספת בשיעור 10% עבור פוטנציאל ובדחייה של 15 שנים לפי 6 אחוזים.

- כתגובה לסקירה הנפלאה על הסביבה העירונית כטענה על מימוש גובה של פוטנציאל שהועלתה ע"י המשיבה - היא לחלוטין לא רלוונטית כיוון שכבר בתכנית המתאר (2021) החגירו את המושב ומאז לא היה אפילו ניצן של תכנון נוסף, ואסורה בו בנייה בלי שיהיה פתרון כללי לכל המושב (יש להם חוזה משבצת מול רמ"י). זה לא שפתאום יבטלו את המושב ויתכנו את זה לעיר. על רמ"י להוכיח כי יש תוכנית בהכנה/מופקדת למימוש הפוטנציאל כפי שמצוין בקווים המנחים.

מהאמור לעיל, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון פוטנציאל לחלופה 2 ומשכך מוצג בשומתי שווי זהה לחלופות 1 ו - 2.

- <u>עסקות השוואה</u>:

החלטת ועדת השגות במושא השומה מתאריך 3.11.2025 בחרה להתבסס על עסקות בגישת החילוץ כאשר לדעתנו עלויות הבנייה שהופחתו ע"ב דקל אינן משקפות את העלויות האמתיות, כיוון שעלויות אלו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מתבססות על רמת מעטפת והבנוי שם ברמה גבוהה הכולל מטבח בריכת שחייה פיתוח חצר, גדרות, מזגנים וכיו"ב.

בנוסף קביעת ועדת השגות לגבי ערכי השווי לא רלוונטית מהסיבות הבאות: 1. הקווים המנחים קובעים כי גישת ההשוואה הראשונה במעלה (כפי שמוצג בשומתי) ולא גישת החילוץ (ועדת השגות) 2. המועד הקובע הוא שנתיים קודם 3. נקבע מקדם התאמה לזמן לא מבוסס (למרות שהצגנו להם כי נכון למועד הקובע הריבית עלתה בצורה חדה).

- <u>ניתוח שטח אקווי</u>:

שטח האקווי בשני המצבים (חלופה 1 / 2) זהות ולכן אין כל כך משמעות לטענות בנושא זה.

למעלה מן הצורך, לדעתנו, אין תועלת ל -500 מ"ר מרתף כאשר זכויות הבנייה העיליות הן מעל 600 מ"ר עיקרי. אין כל ביסוס לכך כי יש תרומה לשטחי מרתף, מבדיקתנו אין למשקי העזר בסביבה הקרובה היתר למרתף כיוון שזה לא כלכלי.

- **<u>מר עוז יוחנן טאוב (בעלי הזכויות)</u>:**

המושב שומר על הצביון בכל הכוח ולראייה בונים בתים פרטיים. זאת אומרת, זה לא שעכשיו הוועדה מאפשרת הקמת 6 יח"ד על הקרקע, בסופו של דבר מדובר במושב.

יש לציין כי ביקשנו היתר להקמת יח"ד נוספת ולא קיבלנו.

9.3.6. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- <u>פוטנציאל</u>:

- יש להדגיש כי ברכישת הבעלות (ניתוק מרשות מקרקעי ישראל) יש לבחון את הפוטנציאל ולכן יש להביא בחשבון את כל הגורמים הרלוונטים.

- העובדה כי מיקום מושא השומה מרכזי וכי קיימת בקרקע צפיפות של יחידה אחת על פני 1.5 דונם מהווה פוטנציאל בפניי עצמה.

- יש להביא בחשבון את ראיית המדינה מבחינה תכנונית לעניין הצפיפות בסמיכות לאזור המוגדר כסביבת הסעת המונים זאת לצד העובדה כי הקרקע תחת מוניציפאליות עירונית בסביבה מתפתחת. הקרקע ממוקמת במרחק אווירי קצר (700 מ'~) משדרות נעמי שמר (דרך מרכזית בבאר יעקב) בה המטרו מתוכנן לעבור (היה מתוכנן שם קו חום שהיה אמור לבוא ולעבור שם ובינתיים למיטב ידיעתי הומר לאזור מערכת להסעת המונים מואצת של תחב"צ).

- מתחם תלמים מזרח צמוד לתלמי מנשה, המהווה קרקע בתכנון של בנייה רוויה. כאשר הצפיפות היא יותר גדולה מאשר אותם 4 יחידות לדונם כך שמהבחינה הזאת בהחלט יכול להיות שהצפיפות תהיה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הרבה יותר גדולה בתלמי מנשה, במיוחד כאשר שטח הקרקע כל כך נרחב במיקום מרכזי ומתבקש להגדיל הצפיפויות לאור המחסור במדינת ישראל.

- יש לציין, כי בבאר יעקב קיימים צ"ק (מערבית לשדרות נעמי שמר) בשטחים של עד 250 מ"ר מה שמעיד על המדיניות התכנונית של הוועדה לעניין שטחים לצמודי קרקע בסביבה.

- כאשר הועדה המקומית מודיעה כי לא בסמכותה לקדם תכנית בקרקע לא אומר שועדה מחוזית לא יכולה לקדם תכנון לעניין רמת צפיפויות. בהקשר זה, אני יכול להעיד כי קיימות תכניות שמקודמות ע"י המחוזית בזמן קצר יחסית גם אם הועדה המקומית מתנגדת, במסגרת זאת יש לבחון את התכניות המחוזיות/ארציות החלות על הקרקע.

- משכך, אי אפשר לקבוע כי במקום הזה אין פוטנציאל. במיוחד כשמדובר על תוכניות עתידיות שרוח התמ"א מרחפת עליהם, (זאת על אף שכרגע אין תוכנית מפורטת), לא הגיוני לטעון כי לעולם ועד יישאר במושא השומה יחידה אחת על פני 1.5 דונם.

- לכן לטעמנו יש בקרקע מושא השומה פוטנציאל, כבסיס לכך, הועברה לעיוני חוות דעת תכנונית מרשות מקרקעי ישראל.

- <u>סבירות השווי</u>:

- יש לציין כי לאחרונה פורסמה החלטת ועדת השגות במושא השומה בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה בסך 11,219 ₪ למועד 2023, כך שהשווי המתקבל בשומתי סביר ואפילו על הצד הזהיר.

- לעניין ירידת מחירים שטוען המשיג, עניין זה לא רלוונטי בבנייה צמודת קרקע המהווה מוצר נדיר שאין יותר כמוהו במדינת ישראל. במיוחד באזור המרכז, באזורי הביקוש אין יותר תוכניות של בנייה צמודת קרקע. ולכן העלייה במחירים היא משמעותית. ולכן השווי שנקבע בשומת המשיג אינו סביר.

- ועדת ההשגות קבעה את השווי המגרש (בדומה לחלופה 1) בקרוב ל-8 מיליון ₪ ובשומתי נקבע 8.480 מיליון ₪ במועד של כ – שנתיים מאוחר יותר.

- <u>שטח אקווי</u>:

כפי שצויין במסגרת הגורמים והשיקולים, קביעת השטחים האקווי מבוססים על השגה הראשונה וועדת השגות במושא השומה (שפורסמה לאחרונה). לדעתי, יש להביא בחשבון את כל השטחים התת"ק (כתפיסה כי אין זכויות בשווי אפס).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למהות הפוטנציאל במושא השומה לפיו נקבעת חלופה 2 לצורך גביית הקניית בעלות במושא השומה, כשבין היתר חלוקים הצדדים לעניין בסיס נתוני ההשוואה וניתוחו לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון ב- 2 חלופות כמפורט בסעיף 1, המהווה חלקת מגורים בשטח של 1,450 ד' מגרש 167, תלמי מנשה.

בשומת המשיג לא הובא בחשבון מרכיב הפוטנציאל בעוד בשומת המשיבה הובא בחשבון מרכיב הפוטנציאל הכולל 6 יח"ד (4 יח"ד/דונם) בשטח של 220 מ"ר לכל יח"ד, זאת בהתבסס על מסמך מאת מחלקת תכנון עליה התבסס שמאי המשיבה[5].

לטענת המשיג במקרה הנדון אין להביא בחשבון פוטנציאל, שכן הקרקע מושא השומה נכללת בתוכנית המתאר של באר יעקב. לפיה[6] לא ניתן להגדיל את השטח או את רמת הצפיפות בקרקע הנדונה ע"י הוועדה המקומית, בנוסף וכפי שעלה בשיחה עם נציגת הוועדה המקומית מצפה אפק, בסביבת מושא השומה אין אינטרס כללי לקדם תכנית ליח"ד בצפיפות גבוהה הכוללת שימושים מעורבים בזכויות בנייה מורחבות בתחום מושב, במיוחד לאור מגבלות תמ"א 70 ותת"ל 101 א.
כתימוכין, כמפורט בטענות הצדדים, מפנה שמאי המשיג להנחיות מאגר מטעם רמ"י, לפרק כט בקווים המנחים והחלטת וועדת השגות שנערכה על חלק ממגרש 2 לפי תב"ע ג/3787 אזה"ת צפוני נהריה[7].

מנגד לטענת המשיבה, העובדה כי מיקום מושא השומה מרכזי בצפיפות של יח"ד על גבי שטח של כ- 1.5 ד' מהווה פוטנציאל בפניי עצמה. בהמשך לכך, יש להביא בחשבון את מגמת רשויות התכנון לעניין הצפיפות בסמיכות לאזור המוגדר כסביבת הסעת המונים {הקרקע ממוקמת במרחק אווירי קצר (700 מ'~) משדרות נעמי שמר (דרך מרכזית בבאר יעקב) בה המטרו מתוכנן לעבור}.
עוד צוין כי מתחם תלמים מזרח הצמוד לתלמי מנשה, מתוכנן בצפיפות גבוהה, כך שבמושא השומה ייתכן כי יאושרו יותר מאשר 4 יח"ד/דונם.
לטענת המשיג כי לא ניתן לקדם תכנית בסמכות מקומית - קיימות תכניות שמקודמות ע"י המחוזית בזמן קצר יחסית גם אם הועדה המקומית מתנגדת, במסגרת זאת יש לבחון את התכניות המחוזיות/ארציות החלות על הקרקע, לא הגיוני לטעון כי לעולם ועד במושא השומה תהיה יח"ד אחת על שטח של 1.5 דונם.

לדעתי יש לבחון את היתכנות הפוטנציאל התכנוני במושא השומה, כפי שיפורטו להלן:

1. **המצב התכנוני** - על הנכס קיימת תכנית ממ/825 שאושרה בשנת 1982 לפיה ניתן להקים יח"ד אחת במושא השומה (כמפורט בפרק המצב התכנוני וכפי שיובא להלן בחלופה 1).

[5] יש לציין, כי המסמך הנ"ל הגיע לידנו במסגרת הדיון רק לאחר אורכה להשלמת מסמכים שנתנה ביוזמת הח"מ, בנוסף למסמך זה הוצג במייל כי יש לבחון מצב תכנוני של 13 יח"ד לדונם בהתאם לתמ"א 35/4, יצוין כי מצופה מהמשיבה להציג את חוות הדעת בשומותה וכן לבסס את עמדתה בנושא הפוטנציאל מהגורמים הרלוונטיים כגון וועדות תכנון רלוונטיות.
[6] במהלך הדיון, כמפורט בטענות הצדדים, שמאי המשיג הפנה למספר סעיפים בתכנית המתאר התומכות בטענותיו.
[7] על נכס זה לא חלה אפשרות תכנון ארצית, בשונה מהמקרה הנדון, ולכן, בין היתר, מסקנת החלטה זו אינה רלוונטית לענייננו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשנת 2003 אושרה תכנית תמ"מ 21/3 לפיה מושא השומה (ובכלל באר יעקב) מוגדרים כאזור לפיתוח עירוני, זאת כפי שעולה מתוך סיכום ישיבה מתאריך 23.11.2025 בנושא תוספת שלישית בנחלות. בשנת 2021 אושרה תכנית מתאר מקומית כוללנית (מחוזית) 455-0557835 לעיר באר יעקב לפיה אזור תלמי מנשה (ובו מושא השומה) ונווה דורון 'מוחרגים' ונכללים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת. בסעיף 4.2.6 לתכנית – אזור תלמי מנשה מוגדר כמתחם 6.3, לפיו נדרשת תכנית מפורטת או מסמך מדיוניות לכל המתחם ע"י הוועדה המחוזית, שכן התכנית לא הסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג) לחוק (כמפורט בסעיף 4.2.6.3 לתכנית).

בשנת 2022 אושרה תכנית תמ"א 35 / 4 לפיה מושא השומה מוגדר יישוב בדגם 4 (20,000 – 50,000 נפש), בו תיהיה הצפיפות המינימאלית לדונם נטו בין 10 יח"ד למתחם רגיל ל- 12 יח"ד במתחם אינטנסיבי[8], כאשר ישנה אפשרות ל- 4 יח"ד או כפל הצפיפות המאושרות (הנמוך מבניהם) למתחם חריג[9].

2. ועדה מקומית/מחוזית – משיחה עם נציגי הוועדות עולים הפרטים הבאים:

- מישיבה שהתקיימה בתאריך 23.11.2025 בנוגע לתוספת יח"ד שלישית בנחלה בתלמי מנשה עם לשכת התכנון מחוז מרכז, וועדה מקומית נציגת רמ"י ועוד ... עולה כי לשכת מחוז מרכז סירבה לאשר תוספת זו כיוון שאזור תלמי מנשה אינו מוגדר כיישוב כפרי אלא שכונה בתוך באר יעקב, וכי התכנון המחוזי והארצי **רואה בהם חלק מיישוב עירוני ולכן יש לתכנן שטחים אלו בהתאם לכך**.
- מפרוטוקול ישיבה שהתקיימה בתאריך 28.6.2023 בגין בקשת המשיג להקמת 2 יח"ד עולה כי הוועדה סירבה לאשר בקשה זו כיוון שאין אפשרות תכנונית להקמת יותר מיח"ד אחת במגרש.
- לא ניתן לקדם תכנית נקודתית בסמכות וועדה מקומית על מושא השומה לתוספת יח"ד או הוספת שטחים. נכון למוד הקובע, התכנית היחידה שמכוחה ניתן להפיק היתר בנייה היא מ/825 לפיה קיימת אפשרות להקמת יח"ד אחת במושא השומה.
- נכון למועד הקובע אין תכנית שמקודמת, כשיגיע הזמן (לא ברור מתי) הועדה המחוזית תכין תכנית לאזורים אלו (המוחרגים בתכנית המתאר) זאת בכפוף לתמ"א 35/4. ייתכן כי ייקבע באזור מושא השומה יותר מהמינימום בתמ"א 35 וייתכן כי הקרקע תישמר כעתודות לתכנון בעתיד, **עם זאת קיימת סבירות להוספת יח"ד והגדלת הצפיפות באזור כולו ע"י תכנית רלוונטית**.
- אין אפשרות לקדם תכנית עד שלא תאושר פרצלציה והסדרת המגרשים במתחמים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת, עם זאת, מקודמת תכנית להסדרת גבולות בין מגרשים כאשר קיים רצון ע"י הגורמים הרלוונטיים להשלים הליך זה.
- קיימות בעיות קנייניות בין בעלי הזכויות לבין רמ"י בנוסף לכך שלא כל התושבים מעוניינים לשנות את אופי האזור.

[8] שטח המאופיין בעוצמות גבוהות של שימושים ובינוי כדוגמאת מע"ר, נתיבי תחבורה ציבורית, רחוב ראשי, אזור התחדשות עירונית, מרכז שכונה והכל בהתאם למאפייני הישוב.

[9] ל- 4 יח"ד או כפל הצפיפות המאושרות (הנמוך מבניהם) - לשטח בנוי המאופיין בצפיפות נמוכה במיוחד, אשר מוסד תכנון קבע כי אין להחיל עליו את צפיפות מתחם רגיל משיקולים כדוגמאת שימור או מגבלה תכנונית אחרת ובכלל זה היעדר אפשרות לתכנון התשתיות הנדרשות להיקפי הבינוי במתחם רגיל (כדוגמאת מגבלות שימור, מגבלה בטחונית, בטיחותיות סביבתיות ואחרות) – יש לציין כי הוועדה המקומית סירבה לבקשת המשיג להקמת 2 יח"ד במושא השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מהאמור לעיל, ובהתחשב במיקום המרכזי של מושא השומה בסמוך למטרו (סמוך לתת"ל 101 ולתמ"א 70) וכן וכן כי התכנית העתידית תיערך בכפוף לתמ"א 35/4[10] בהתאם להגדרתו כחלק מפיתוח עירוני (תממ21/3), ובהתחשב בשטחו של מושא השומה, סביר כי קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת יח"ד ולכן עמדת רמ"י מקובלת לתוספת פוטנציאל בסך של 6 יח"ד[11].

עם זאת, נראה כי קיימת אי וודאות גבוהה לעניין הזמן בו תקודם תכנית מחוזית להגדלת יח"ד או זכויות הבנייה, זאת בהתחשב בכך שנכון **למועד הקובע לא מקודמת תכנית שכזאת** על כלל המתחם בסמכות הוועדה המחוזית, לפיכך ולאור הסתייגויות הוועדה המקומית/תושבים להגדלת הצפיפות בנוסף לצורך בהסדרת המגרשים במסגרת הליך פרצלציה, ובהתחשב בדחייה ובתשלומים צפויים עד לאישור התכנית, תובא בחשבון התאמה משמעותית יותר מאשר שהובאה בשומת רמ"י, **במקדם 0.5 לשטחים האקוו' הפוטנציאליים.**

<u>לעניין גישת השומה</u> -

הצדדים קבעו את שווי הקרקע בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה בהתאם לניתוח עסקות למגרשים משכונת גני מנחם הסמוכה (מלבד עסקה אחת מתלמי מנשה המוצגת בשומת המשיבה).

עסקות השוואה שהוצגו בשומות הצדדים משכונת גני מנחם ממוקמות בשכונה בעלת מאפיינים שונים מסביבת מושא השומה - המהווה סביבה כפרית בעלת צפיפות נמוכה יותר, זאת לעומת שכונת גני מנחם בה הסביבה בעלת מאפיינים עירוניים[12]. משכך, בחרתי להביא בחשבון עסקות השוואה מסביבת מושא השומה על אף העובדה כי אלו ינותחו בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע), מתודולוגיה זו עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת השגות שנערכה במושא השומה מתאריך 3.11.2025[13].

[10] שכן הוועדות סירבו לתוספת יח"ד אחת זאת לצורך פיתוח בצפיפות גבוהה התואמת למרקם עירוני, בנוסף לכך יש לציין כי בהתאם לפרק כט' הפוטנציאל התכנוני אמור להיות מוחשי כאשר הוצגה דוגמא לפיה קיימת אפשרות לתוספת יח"ד בהתאם לתכנית מופקדת או לתמ"א 35.

[11] בשומת רמ"י הוצג תחשיב פוטנציאל לפיו יוקמו בעתיד 6 יח"ד בשטח של 220 מ"ר ליח"ד, כאשר בתאריך 28.12.2025 הועבר מייל מאת המשיבה לפיו הפוטנציאל הוא 13 יח"ד לפי תמ"א 35/4. מעיון בתכנית זו, וכפי שפורט מעלה, ניתן להקים בשטח מושא השומה בין 12-10 יח"ד לדונם נטו, ובשל העובדה כי מגמת הוועדה המחוזית היא לשמור על יחודיות הסביבה תוך ראייה על האזור כסביבה עירונית (כפי שנאמר בפרוטוקול הישיבה לתוספת יחידה שלישית בנחלה בתלמי מנשה מתאריך 23.11.2025) סביר כי יאושרו 10 יח"ד לדונם נטו, בהתחשב בהפקעה של 50% (בהתאם לתמ"א הנ"ל) וכן בשטחים שהובאו בחשבון ליח"ד ע"י המשיבה התואמים לסביבה הנ"ל, הפוטנציאל שהוצג בשומה של 6 יח"ד בשטח של 220 מ"ר ליח"ד סביר בנסיבות העניין.

[12] חיזוק לכך כי תכנית המתאר 455-0557835 חלה על שכונת גני מנחם (מתחם 2) ומאפשרת שינוי במרקם במרקם הבנוי הקיים, אך מחריגה את סביבת מושא השומה (תלמי מנשה) לצורך תכנון בעתיד.

[13] טרם פורסמה (אופק 50003).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שטח אקוו':

לשיטת המשיג אין תועלת ל-500 מ"ר מרתף כאשר זכויות הבנייה העיליות הן מעל 600 מ"ר עיקרי, במיוחד כאשר אין כל ביסוס לכך כי יש תרומה לשטחי מרתף בסביבת מושא השומה, כראיה, מבדיקה שנערכה על ידו אין למשקי העזר בסביבה הקרובה היתר למרתף כיוון שזה לא כלכלי, מנגד, לשיטת המשיבה, יש להביא בחשבון את כל השטחים התת"ק (כתפיסה כי אין זכויות בשווי אפס).

בהתאם לבקשה שהוגשה ע"י המשיג (היתר בנייה 81126) עולה כי הבקשה כוללת הקמת מרתף, כך שככל הנראה קיימת תרומה לרכיב זה במושא השומה, בנוסף, להלן השטחים האקוו' שיובאו בחשבון בדומה להחלטת ועדת השגות שנערכה במושא השומה מתאריך 3.11.2025[12]:

חלופה 1 -			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
שטח עיקרי שולי	100	0.8	80
יתרת שטח עיקרי	280	0.6	168
שטח שירות	20	0.5	10
גגון	3.75	0.4	1.5
מרתף עד 100	100	0.35	35
מרתף עד 200	100	0.2	20
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 1,000	433	0.25	108.3
חצר שולית	450	0.15	67.5
סה"כ שטח אקוו'			**708**
חלופה 2 -			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	1,200	1	1,200
שטח עיקרי שולי	120	0.8	96
שטח שירות	120	0.5	60
מרתף	600	0.35	210
מרתף שולי	120	0.2	24.0
חצר	730	0.25	183
סה"כ שטח אקוו'			**1,773**
מקדם מימוש הפוטנציאל (להרחבה ראה/י סעיף 10.1)			0.5
שטח אקוו' מתואם			**886.25**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

להלן ניתוח עסקות מכר וחילוץ מרכיב הקרקע מהסביבה (תלמי מנשה):

תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה	לאחר חילוץ מרכיב הקרקע[1]	שווי למ"ר אקוו'[3]	שווי למ"ר אקוו' מתואם
10/05/2023	3841/12	333	₪ 6,500,000	₪ 4,114,832	299	₪ 13,767
24/03/2023	3841/21	300	₪ 2,000,000	₪ 2,604,099[2]	289	₪ 9,011
07/08/2024	3833/218	500	₪ 5,030,000	₪ 3,530,476	393	₪ 8,983
02/09/2024	3833/32	700	₪ 5,500,000	₪ 3,985,095	435	₪ 9,172
ממוצע בתוספת 5% לשווי הקרקע						₪ 10,745
בהתאמה לבעלות (0.97)						₪ 11,077
בהתאמה לסמיכות שנאי חשמל (0.98)						₪ 10,856
בהתאמה למגרש פינתי (1.03)						**₪ 11,181**

הערות לטבלה:

-1 בחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון רווח יזמי מקובל בשיעור 5% ; עלויות בנייה - הובאו בחשבון בהתאם לעלות ישירה בדקל נכון למועד העסקה בתוספת עקיפות ובצ"מ (25%) ומע"מ (17%) תוך התאמת קיזוז פחת בשיעור 1%/שנתי.

-2 עסקה זו נותחה בועדת השגות שנערכה במושא השומה מתאריך 3.11.2025, לפיה העסקה דווחה בשני תאריכים סמוכים כאשר המחיר הנכון הוא בסך של 2,569,099 ₪ ותוך מתן תוספת לעלויות הריסה השווי שהובא בחשבון בסך 2,604,099 ₪.

-3 השטחים האקוו' הובאו בהתאם להלן:

עסקה	**עסקה 1 - תכנית ממ/1507 - מגורים ב'**			**עסקה 2 - תכנית ממ/1507 - מגורים ב מיוחד**		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'
עיקרי ק"ק	100	1	100	100	1	100
עיקרי ק"א	70	1	70	70	1	70
מרתף עיקרי	30	0.6	18	30	0.6	18
מרתף שולי	70	0.5	35	70	0.5	35
מחסן	9	0.5	4.5	9	0.5	4.5
חניה	30	0.35	10.5	30	0.35	10.5
חצר	203	0.3	60.9	170	0.3	51
סה"כ			**299**	סה"כ		**289**

עסקה	**עסקה 3 - תכנית ממ/1519 - מגורים א'**			**עסקה 4 - תכנית ממ/825 - מגורים א'**		
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'
עיקרי ק"ק	200	1	200	עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18	עיקרי שולי	80	0.8	64
מרתף עיקרי	40	0.6	24	שטח שירות	20	0.45	9
מרתף עד 100 מ"ר	60	0.5	30	גגון	3.75	0.4	1.5
מרתף שולי	50	0.4	20	מרתף עיקרי	100	0.35	35
מחסן	6	0.5	3	מרתף שולי	100	0.2	20
חניה	30	0.35	10.5	בריכה	50	0.35	18
חצר	350	0.25	87.5	חצר	350	0.25	88
סה"כ			**393**	**סה"כ**			**435**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.4. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה 1

שטח אקוו'	708		
שווי מ"ר אקוו' מתואם	11,181	:	₪
שווי קרקע	**7,900,000**	:	₪

חלופה 2

שטח אקוו'	886.25		
שווי מ"ר אקוו' מתואם	11,181	:	₪
שווי קרקע	**9,900,000**	:	₪

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע מגרש 167 לפי תכנית ממ/825, חלקות 2 ו 4 (בחלק) בגוש 3833, רח' אליהו 44 פינת הזית, תלמי מנשה, באר יעקב, נכון למועד הקובע כריק ופנוי ובבעלות מלאה, כולל מע"מ ופיתוח, כלהלן:

7,900,000 ₪ (שבעה מיליון תשע מאות אלף/₪)

9,900,000 ₪ (תשעה מיליון תשע מאות אלף/₪)

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית