תאריך עברי:	י"ח/שבט/תשפ"ה
תאריך לועזי:	16.2.2025
מס' תיק רמ"י:	207044805
מספרינו (אופק):	50368
לקביעת שכ"ט:	7 יח' שומה

לכבוד:

גב' שירן בוציוקלר,
צוות חוזים לדורות,
מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל: shiranb@land.gov.il

מר דרור פרסה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: dror@dp-group.co.il

מר זיו כהן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: ziv@ziv-cohen.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] משק מס' 40[2], גוש 3837 חלקי חלקות 6-4, 11 ו 52 רח' ההדר, מושב תלמי מנשה בבאר יעקוב.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 4.6.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי רכישה, אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם, על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה בשומה מיום 9.2.2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר זיו כהן מיום 7.4.2024 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 6.11.2024 התקיים דיון בפלטפורמת "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 7.11.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28.11.2024.

1.4. בתאריך 17.11.2024 התקבל מייל מהשמאי המשיג אשר כלל את המסמכים הבאים:

- שומה שנערכה בתאריך 28.9.2023 למועד קובע 19.9.2023 בתלמי מנשה למשק 19 לפי תב"ע ממ/825, מעיון בשומה עולה כי היא אינה כוללת את התחשיבים לאומדן השווי ואת השווי אליו הגיעה השמאי.
- החלטת בית המשפט לענייני משפחה מתאריך 14.3.2024 לגבי מכירת משק 19 בהליך של כינוס נכסים. מעיון בהחלטה עולה כי הצדדים ניסו למכור את המשק במשך מספר חודשים וההצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה בסך 9,000,000 ₪. כמו כן מצוין שהמתווכת והשמאי שהיו מעורבים בהליך טוענים כי לאור מצב החרום ששורר במדינה (מצב מלחמה) ומצב שוק הנדלן זה המחיר המיטבי שניתן לקבל.

---

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

[2] עפ"י תכנית ממ/825.

- הסכם מתאריך 2.7.2023 לחלוקת עזבון לגבי משק 61 לפי תב"ע ממ/825 במושב תלמי מנשה, מעיון בהסכם לא ניתן להבין מה מחיר המשק.
- חוזה מכר מתאריך 27.11.2021 לגבי נחלה 57 לפי תב"ע ממ/825 במושב תלמי מנשה, מעיון בהסכם עולה כי הנחלה נמכרה במחיר של 4,000,000 ₪ נטו.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים, מקור עסקאות ההשוואה, ואופן ניתוחם, מקדם הדחייה לפוטנציאל התכנוני והיקף הפוטנציאל.

2. זיהוי הנכס:

גוש	3837
חלקות	חלק מחלקות 6-4, 11, 52.
מגרש	מגרש 40 עפ"י תב"ע ממ/825.
שטח מגרש	שטח מגרש 6,100 מ"ר.
מהות הנכס הנישום	חלק מחלקת המגורים בנחלה בשטח 2,500 מ"ר.
שטח צהוב	2,880 מ"ר.
כתובת עירונית	מושב תלמי מנשה, בתחום המועצה באר יעקוב.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 22.8.2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 10.2.2025

6. תיאור הנכס והסביבה:

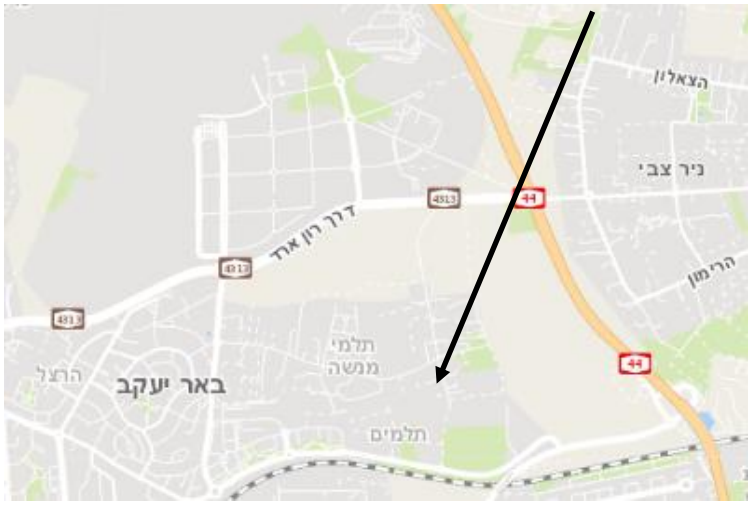
נשוא השומה חלק ממגרש 40 עפ"י תב"ע ממ/825 בשטח 2,500 מ"ר המהווה חלק מחלקת מגורים בנחלה, הממוקמת ברחוב ההדר במושב תלמי מנשה בבאר יעקוב.

6.1. הסביבה:

תלמי מנשה הוא מושב אשר נוסד בשנת 1953 ה'תשי"ג על ידי תנועת הציונים הכלליים. לאחר שנה צורף רשמית לבאר יעקוב, אך המשיך מעשית להתקיים כמושב חקלאי. שטחו של המושב הוא כ-1,800 דונם והוא מורכב מ-62 משקים חקלאיים ו-5 משקי עזר. המושב גובל עם באר יעקב ממערב, מחנה צריפין מצפון, כביש 44 ממזרח ורמלה מדרום.

הפיתוח בסביבתו הקרובה של הנכס מלא וכולל בין השאר כבישי אספלט, תאורה, תשתיות מים ומדרכות.

תרשים מיקום המושב בסביבה:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה הממוקמת בחלקו הדרומי של המושב, בגדה המערבית של רחוב ההדר במושב תלמי מנשה.

רחוב ההדר הממוקם בחלקו המזרחי של המושב וחוצה את המושב מדרום לצפון, ממערב כביש 4313 אשר ממנו הכניסה למושב.

שטח חלקה א' (שטח צהוב) כ- 2,880 מ"ר שטח המגרש להיוון – 2,500 מ"ר, שטח כל מגרש 40 כ- 6,100 מ"ר מגרש המגורים בצורה רגולרית דמוית מלבן חזית באורך של כ- 33 מטר, עומק השטח להיוון כ- 87 מ"ר. הנחלה בשיפוע יורד מהחזית פנימה, חזית הנחלה מגודרת עם שער כניסה ממתכת. במועד הביקור על הקרקע עשביה וצמחיה טבעית.

בעת הביקור בנכס נשוא השומה, קיימים עליו 4 מבנים:

1. בחזית הנחלה מבנה מגורים חד קומתי ישן בנוי בלוקים ובטון גג רעפים – למבנה שביל גישה מהחזית.
2. מחסן קטן הבנוי עץ ומתכת בצידה הצפוני של הנחלה.
3. מבנה ישן מכוסה בצמחיה בצד הדרומי של הנחלה.
4. מבנה ישן מפורק ללא גג בעורף בית המגורים.

גבולות הנכס:

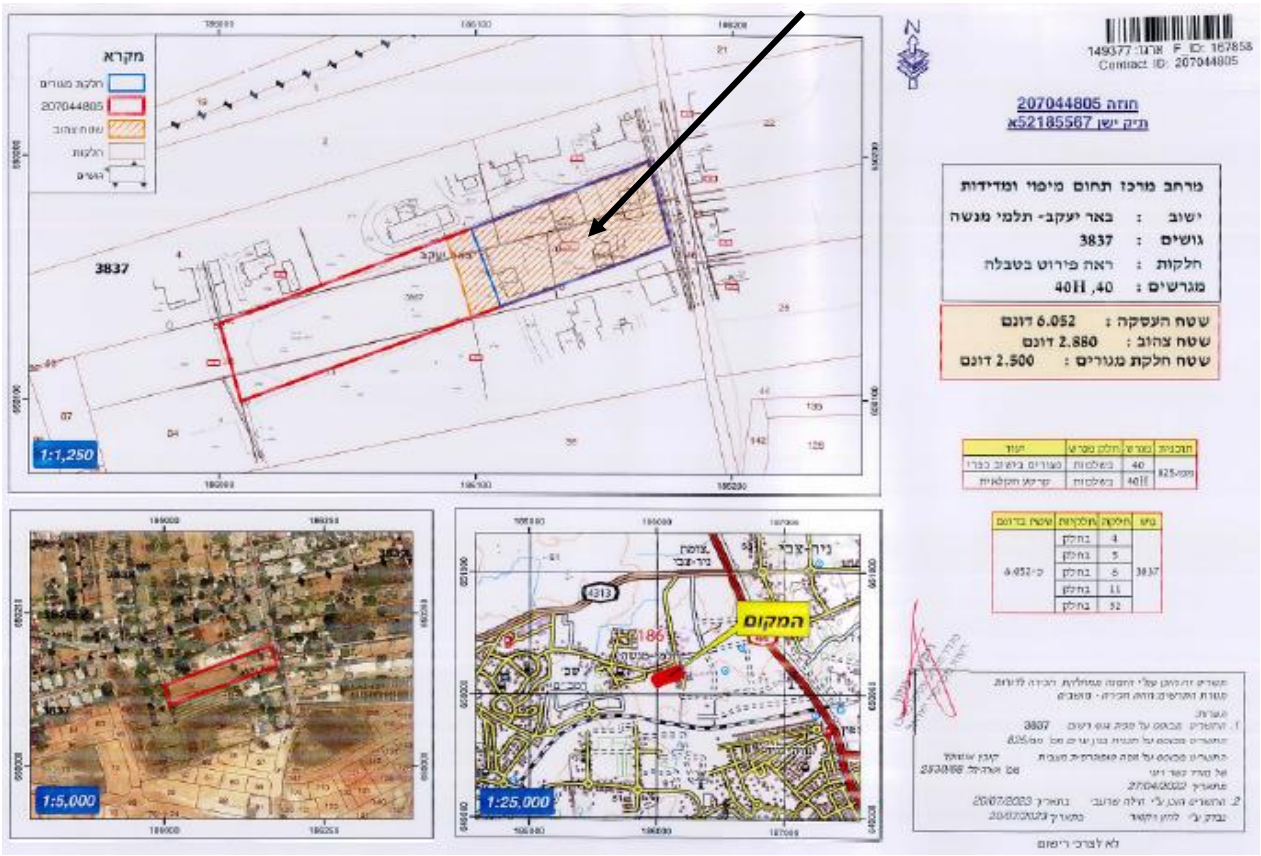
צפון: נחלה שכנה בתי מגורים צמודי קרקע ומחסנים.

דרום: נחלה שכנה בית צמוד קרקע, בהמשך בסוף הרחוב במרחק אתר בניה רוויה.

מערב: המשך הנחלה שטח פתוח ומבני מגורים.

מזרח: רחוב ההדר, חזית הנחלה.

להלן המגרש נשוא ההכרעה על פי תשריט רמ"י מיום 24.5.2023



חזית הנכס לרחוב ההדר (מבט מכיוון מזרח)





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. הזכויות בקרקע

החלק הנישום הינו 2,500 מ"ר ממגרש 40 עפ"י תב"ע ממ/825, חלק זה מורכב מחלקי חלקות 7-4 ו 11 ו -52 בגוש 3837. הקרקע בבעלות קק"ל, / רשות הפיתוח / מדינת ישראל, בניהול רשות מקרקעי ישראל.

7.2. <u>חוזה מכר:</u>

לא אותרה על ידנו עסקה בנכס נשוא השומה.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל[3] וממידע שהתקבל מהוועדה לתכנון ובניה מצפה אפק חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, תוכניות רלוונטיות כדלקמן:

מס' התכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.	עיקרי הנתונים הרלוונטיים
גמ/512	5.1.1956	457	קובעת אזורים, נשוא שומה באזור מגורים כפרי".
ממ/825	3.6.1982	2820	תכנית מתאר.
ממ/825א'	1.3.1984	3031	שינוי קווי בניין ביחס לתוכנית ממ/825.
ממ/1012	1.3.1984	3031	פרוט זכויות בניה והוראות מפורטות לאזור מגורים כפרי.
ממ/2/10004	4.5.1989	3654	הוראות בניה למרתפים בצמודי קרקע.
ממ/מק/1/1012	22.3.2005	5381	בריכות שחיה
ממ/1030	4.5.2021	9587	תכנית מתאר מקומית 455-0557835.

8.2. <u>סיכום המצב התכנוני המאושר:</u>

מעיון בתוכניות שלעיל עולה כי הנחלה הנדונה ממוקמת באזור מגורים בישוב חקלאי עליו תותר בניה כדלקמן:

יעוד המגרש	: מגורים כפרי.
שטח עיקרי לבניה	: 440 מ"ר לשתי יח"ד + 55 מ"ר ליח"ד שלישית לדירת דור 3.
מבנה עזר	: 15 מ"ר מחסן ביתי + 30 מ"ר סככת חניה + מבנים חקלאיים באישור ועדה מקומית.
מספר קומות	: 1 או קוטג'
מספר יח"ד מקס'	: סה"כ 3 יח"ד. לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולהוריו בקיר משותף.
מספר מבנים מקס'	: 2.
בריכת שחיה	: שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר ונפחה לא יעלה על 150 קוב.
מרתף	: בתכסית.

[3] לא התקבל מידע תכנוני מרמ"י.

8.3. <u>הפוטנציאל התכנוני</u>

לפי תכנית מתאר מקומית 455-0557835, הנכס הנדון מסומן במתחם 6.3 הכולל את מושב תלמי מנשה המאופיין בבניה צמודת קרקע עד 2 קומות ומסומן ביעוד על פי תכנית מאושרת וקרקע חקלאית, שטח המתחם כ- 193.1 דונם.

מבדיקה תכנונית שערכנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו –

- תוספת יח״ד נוספת עפ״י תיקון 1[4]ב׳ לתמ״א 35.
- תוספת שטחי בניה במסגרת הקלה כמותית (6%) – 172.8 מ״ר משטח חלקת המגורים, 2.88 דונמים לפי מפת מדידה החתומה מתאריך 20.7.2023 ע״י מר ויקטור לוזון מודד מרחב עסקי מרכז רמ״י.

8.4. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק אותרו על ידינו המסמכים הבאים:

- תוכנית להיתר בניה מס׳ **1544** מתאריך 11.1.1956 להקמת תוספת של 26.53 מ״ר לבית קיים בשטח 52 מ״ר, התוספת כולל מטבח וחדר.
- תוכנית להיתר בניה מס׳ **4759** מתאריך 13.9.1961 להקמת לול (סככה) בשטח כולל של 165 מ״ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 13,000,000	₪ 5,935,000

9.2. <u>סיכום שומת שמאי המשיבה:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס[5]:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וההשוואה לנכסים בנויים בהרחבות המושבים חמד, צפריה, משמר השבעה, סה״כ הביא בחשבון 9 עסקאות מהשנים 2019 – 2022, בנוסף הביא בחשבון, תוצאות מכרז רמ״י מספר מר/336/2021 ל – 6 מגרשים משנת 2022 במושב הדתי מבוא מודיעים.

[4] במדרג התוכניות תיקון 1ב׳ לתמא 35 גובר על תכנית המתאר ומאפשר תוספת יח״ד בנחלה בכפוף לתוכנית מפורטת.

[5] ליתר פירוט ראו עמודים 13-15 לשומת המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

את עסקאות ההשוואה מהרחבת המושבים, השמאי ניתח כך שהפחית, עלויות בניה בין 5,500 ₪ ל – 6,500 ₪ למ״ר, הגיע לשווי מגרש. את התוצאה שקיבל ניתח לפי תב״ע בתוקף, לתוצאה שקיבל ערך התאמת זמן לפי 10% בשנה.

את תוצאות מכרז רמ״י לצמודי קרקע ניתח לפי תב״ע בתוקף + התאמת זמן לפי 10% בשנה.

בכדי להגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה ערך ממוצע משוקלל בין הנתונים שקיבל כך שלמכרז ממבוא מודיעים נתן 40% בממוצע המשוקלל ולשאר הנתונים 20% לכל אחד. הגיע לשווי מר״מ של 11,548 ₪ ממנו הוריד 15% להתאמה לנחלות וקבע שווי מר״מ בסך 9,816 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

סעיף	מקור	שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ	שקלול	שווי מ״ר מבונה משוקלל
8.1	משמר השבעה	15,069 ₪	20%	3,014 ₪
8.2	חמד	10,580 ₪	20%	2,116 ₪
8.3	צפריה	7,446 ₪	20%	1,489 ₪
8.4	מבוא מודיעים	12,322 ₪	40%	4,929 ₪
סה״כ			**100%**	**11,548** ₪
התאמה לנחלה				0.85
שווי מ״ר מבונה מותאם לנחלה (כולל מע״מ)				**9,816** ₪

היחידה	שימוש	שטח במ״ר	מקדם שימוש	מקדם שוליות	שטח אקוי׳
יח״ד 1 - בעל הנחלה	מרתף (כולל	160	0.4	0.6	38.40
	עיקרי	220	1	1	220.00
	הקלה	57.6	1	0.7	40.32
	מחסן	15	0.5	1	7.50
	חניה	30	0.3	1	9.00
	בריכת שחיה	50	0.3	1	15.00
	חצר	578	0.2	1	115.68
	סה״ג אקוי׳				**445.90**
יח״ד 2 - בן ממשיך	מרתף (כולל	160	0.4	0.6	38.40
	עיקרי	220	1	1	220.00
	הקלה	57.6	1	0.7	40.32
	מחסן	15	0.5	1	7.50
	חניה	30	0.3	1	9.00
	בריכת שחיה	50	0.3	1	15.00
	חצר	578	0.2	1	115.68
	סה״כ אקוי׳				**445.90**
יח״ד 3 - הורים	עיקרי	55	1	1	**55.00**
פוטנציאל - יח״ד נוספת	מרתף (כולל	160	0.4	0.6	38.40
	עיקרי	220	1	1	220.00
	הקלה	57.6	1	0.7	40.32
	מחסן	15	0.5	1	7.50
	חניה	30	0.3	1	9.00
	בריכת שחיה	50	0.3	1	15.00
	סה״כ אקוי׳				330.22
	בדחיה למימוש 5 שנים, שיעור היוון 5%				**258.74**
	חצר (ללא דח	578	0.2	1	115.67
	סה״כ אקוי׳				**374.41**
סה״כ שטח אקוי					**1,321**
שווי מ״ר מבונה אקוי׳ (כולל פיתוח ומע״מ)					9,816 ₪
שווי חלקת המגורים בנחלה (כולל פיתוח ומע״מ) - במעוגל					**13,000,000** ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[6]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה ל – 12 עסקאות של נחלות בגדלים שונים מהמושבים צפריה, יציץ, מצליח, חמד, ובית ועוזיאל העסקאות מהשנים 2020-2022. בנוסף הציג 8 עסקאות מכר של בתים בנויים מהמושבים תלמי מנשה ונווה דורון, העסקאות מהשנים 2020-2022.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

השמאי ניתח את עסקאות הנחלות ממושבים שונים ועסקאות של צמודי קרקע בתלמי מנשה ונווה דורון.

ניתוח העסקאות בנחלות: הניתוח בוצע באופן שהפחית ממחיר המכירה את השטח החקלאי ואת תרומת המחוברים, כך שהגיע לשווי חלקת המגורים[7], על שווי חלקת המגורים הפעיל 3 מקדמים שונים, מקדם לזמן, מקדם לרצף ומקדם מיקום, לאחר מכן ציין כי זכויות הבניה בכל הנחלות זהות והציג דוגמא לניתוח שווי חלקת המגורים בנחלה כולל פוטנציאל לתוספת יח"ד ולהקלה 6%. בסופו של ניתוח הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה בסך 6,022 ₪.

ניתוח העסקאות מצמודי הקרקע: ממחיר המכירה השמאי הפחית רווח יזמי 0, 5%, הפחית עלויות בניה בטווח שבין 2,500 ₪ למ"ר ל – 9,500 ₪ למ"ר, לשווי הקרקע שקיבל הוסיף מקדם זמן בין 4% ל – 18%, את שווי הקרקע חילק במ"ר אקוו' לפי תב"ע שחלה על כל נכס. ערך ממוצע והגיע לערך של 7,864 ₪ למ"ר קרקע מבונה ממנו הפחית 20% להתאמה לנחלות ומיקום כך שהגיע לערך 6,291 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בסופו של תחשיב ערך ממוצע משוקלל כך שנתן יחס של 70% לנתוני ההשוואה מנחלות ויחס של 30% לנתוני ההשוואה מבתים בנויים.

הערה: השמאי למעשה חישב הפחתה נוספת לנתוני ההשוואה ממגרשי הרחבה לנחלות אחת בשיעור 0.85. ושניה בשיעור 0.8.

9.3.3. תחשיב השומה:

ממוצע משוקלל

תיאור הגישה	שווי מר"מ	משקל	תרומה לשווי
נחלות חקלאיות	6,022 ₪	70%	4,215 ₪
בתים בנויים	6,291 ₪	30%	1,887 ₪
סה"כ מ"ר אקוו'			6,103 ₪

[6] ליתר פירוט ראו עמ' 10-14 לשומת המשיג.

[7] לכל נחלה חלקת מגורים בשטח שונה.

שטח צהוב 2880
שטח המגרש 2500

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי 1 ו - 2	440	1	440
יחידות סמך	55	0.8	44
ממ"ד	24	1	24
מרתף אפקטיבי	200	0.3	60
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
מחסן	15	0.5	7.5
חניה	30	0.35	10.5
תכסית	614		
חצר עד 1000 מ"ר	386	0.25	96.5
חצר עד 2000 מ"ר	1000	0.2	200
יתרת חצר	400	0.15	60
דרך	100	0.1	10
סה"כ זכויות בנחלה			970
שטח אקוו' לפוטנציאל להקלה כמותית			69.2
שטח אקוו' לפוטנציאל ליח"ד שלישית			104.6
סה"כ שטח אקוו' לנחלה			1143.8
מקדם לנחלה			0.85
שווי מ"ר אקוו' מבונה			**6,103** ₪
שווי חלקת המגורים			**5,933,165** ₪

פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעו 172.8

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	172.8	0.7	120.96
הפסד חצר	172.8	-0.25	-43.2
תוספת שטח אקוו'			77.76
מקדם דחיה	N=2	I=6	0.89
שטח אקוו' לפוטנציאל - הקלה כמותית			69.2

פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית 350

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	1	12
שרות	9	0.5	4.5
חניה	30	0.35	10.5
הפסד חצר	-157.5	0.2	-31.5
סה"כ תוספת שטח אקוו'			175.5
מקדם ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה	N=8	I=6	0.63
שטח אקוו' לפוטנציאל - הקלה כמותית			104.6

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקר טענות הצדדים מדיון שהתקיים ביום 6.11.2024 ומעיון בשומות הצדדים.

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **פוטנציאל** - תלמי מנשה אמנם נמצאת בתוך באר יעקב, אך היא מתנהלת כאגודה שיתופית לכל דבר ועניין, כך גם נווה דורון. כמו כן, גם בתלמי מנשה וגם בנווה דורון בכדי להנות מפוטנציאל כלשהו צריך לעשות תב"ע נקודתית, וניתן לראות כי אין התקדמות בנושא משנת 2016. לכן, אפילו יח"ד שלישית כרגע טרם ניתן לבצע, אז יחידה רביעית, חמישית, שישית ושביעית מהוות מדע בדיוני ולא ניתנות לביצוע.
- **מקור נתוני ההשוואה** – שמאי רמ"י הביא בחשבון רק את גישת החילוץ לנכסים מהרחבות של מושבים אחרים. ראשית, אין קשר בין המושבים שהוא הביא בחשבון לנכס שלנו. ויותר מכך, אין קשר גם בינם לבין עצמם (בין משמר השבעה לצפריה למשל, יש הבדל גדול). יש הבדל גדול בין הרחבות לנחלות.
ועדת השגות הכריעה בכפר בילי"ו ובסתריה בעזרת עסקאות השוואה של לנחלות. משמע, גם אם ניקח עסקאות השוואה ממושבים אחרים חובה שיהיו מנחלות.
יש להביא בחשבון את העסקאות שצוינו בשומתי ממושבים שונים סמוכים, אין סיבה לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה ממגרשי הרחבה כאשר יש מספיק עסקאות השוואה מנחלות באזור.
- **עסקאות לנחלות בסמוך** – קיימת החלטת וועדת פטור של רמ"י בנוגע לנחלה בסמוך - נחלה מס' 57, גו"ח 3833/27. מדובר בנחלה שנמכרה בתאריך ה-27/11/2021. הוועדה קבעה שווי קרקע לדמי רכישה כמעט כמו בשומתי. לרמ"י אמור להיות הסכם המכר של העסקה בנכס זה, אבקש להציגו.
קיימת עסקה בין יורשים לנחלה מס' 19 בגוש 3837 רחוב אליהו בסמוך. נחלה זו שיצאה למכירה

בהתמחרות אצל כונס נכסים. במסגרת ההצעות יצא פרוטוקול מבית המשפט שאומר שההצעה הכי גבוהה שהציעו להם במסלול היא 9 מיליון ₪ ברוטו. לפי מה שאני יודע בסופו של דבר העסקה נמכרה בין היורשים לפי סכום של 9.5 מיליון ₪.

- **דחייה לפוטנציאל** – הובאה בחשבון דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%, למימוש יח״ד נוספת.
- **מקדם זמן** – יש להביא בחשבון מקדם עליית מחירים בשיעור של 5% בשנה.
- **מקדם מיקום** – יש להביא בחשבון מקדם ממיקום בשיעור 10% ביחס לנתוני ההשוואה ממושבים אחרים[8].
- **שווי דונם חקלאי** – בניתוח השווי מהנחלה נשוא השומה יש להביא בחשבון שווי דונם חקלאי בסך 30,000 ₪.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **סבירות השומה** – שמאי המשיג קבע שווי נמוך מדי. שווי לא הגיוני.
- **עסקאות בנחלות** – הקווים המנחים מאפשרים להביא עסקאות השוואה מהרחבות. כאשר אין את הסכמי המכר של העסקאות בנחלות אז אי אפשר לנתח עסקאות אלה באופן נכון.
- **הכרעות קודמות** – קיימת הכרעה בהשגה במשק עזר בתלמי מנשה בה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה כולל מע״מ ופיתוח של 11,526 ₪. אני בשומתי הגעתי לשווי של 9,800 ₪.
- **נתוני השוואה הסכמי מכר** - בשביל לנתח עסקאות השוואה מנחלות צריך את הסכמי המכר שלהן, וצריך גם להבין שהשוק כבר הביא בחשבון את הפוטנציאל הגלום בעסקה בנחלה. כמו כן, לא תמיד יש בידי רמ״י את כל הסכמי המכר לנחלות, לעיתים מוגשת בקשה להיוון ללא צרוף הסכם מכר, גם אם מצורף הסכם מכר, אז לרוב מדובר בעסקאות נטו.
- **דחייה לפוטנציאל** – יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%.
- **מקדם ממגרשי הרחבה לנחלה** – יש להביא בחשבון מקדם 0.85 בין שווי אקוויוולנטי במגרשי מגורים לבין שווי מ״ר אקוויוולנטי בנחלה, המגלם את היקף העסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש, סביבת הנכס ואת מרכיב הפרטיות.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. הפער בין הצדדים נובע ממסד נתונים שונה ודרך ניתוח שונה. בעוד ששמאי המשיבה התבסס על עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע ומגרשים במושבים חמד, צפריה, משמר השבעה, ומבוא מודיעים, מהשנים 2019-2022 תוך עריכת ממוצע ביניהם.

השמאי המשיג התבסס על עסקאות רבות של נחלות מהמושבים צפריה, יציץ, מצליח, חמד ובית עוזיאל מהשנים 2020-2022. ומספר עסקאות של בתים צמודי קרקע מהסביבה הקרובה גם תוך עריכת ממוצע

[8] בפועל השמאי הביא בחשבון מקדם מיקום רק ב- 3 נחלות מתוך ה- 12 שהציג.

משוקלל בין כל העסקאות.
לאחר שעיינתי במסד הנתונים שהציגו הצדדים, אני סבור כי יש לאמוד את השווי מנתונים מהמקום עצמו ועד כמה שניתן קרובים פיזית ודומים במאפיהם לנכס נשוא השומה, שכן הם משקפים על הצד הטוב ביותר את השווי הנכון.
אותרו על יד 3 עסקאות לצמודי קרקע בקרבה לנכס ובנוסף הועברו אלי ולמשיב מספר נתונים מהשמאי המשיג אשר מהם ניתן להתייחס רק להתמחרות שהיתה לגבי נחלה מספר 19 עפ"י תב"ע ממ/825 הממוקמת בסמוך לנשוא השומה בתחילת שנת 2024. כמו כן אותרו נתונים רבים בקרבה לנכס ללא זיהוי ודאי אשר לא ניתן להביאם בחשבון.
לסיכום בהחלטתי הבאתי בחשבון את ארבעת הנתונים המצוינים לעיל כאשר בממוצע משוקלל שערכתי ל – 3 צמודי הקרקע ניתן יחס של 70% (בגלל הכמות) ולנחלה ניתן יחס של 30% כיוון מדובר בהצעה זוכה בכינוס נכסים אשר עברה אישור שמאי ובית משפט, אך לא אותר דיווח על עסקה, ככול הנראה בוצעה התחשבנות בין היורשים.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>הפוטנציאל התכנוני</u>

כאמור בהתאם להסכמות הצדדים ולאחר שנמצא סביר בעני, הובא בחשבון על ידי כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו:

- תוספת יח"ד נוספת ופיצולה עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- תוספת שטחי בניה במסגרת הקלה כמותית (6%) משטח חלקת המגורים.

לפי תיקון 1ב' לתמ"א 35 עדיין נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך אישור יח"ד נוספת בנחלה, הליך שלוקח זמן וחשוף להתנגדויות והנחיות של הוועדה לתכנון ובניה, לכן אני סבור כי דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% ראויה במקרה הנידון.
לעניין ההקלה 6% ניתן עדיין לקבלה במועד הקובע או בסמוך לו בכל מקרה ניתן גם בתב"ע להוסיף שטח זה, לכן בחישוב השווי להקלה הבאתי בחשבון דחיה, שוליות של 10% ואיבוד חצר במקדם 0.25.
בהתאם להוראות פרק כ"ט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בתחשיב השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

10.2.2. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.2.3. נתונים מנחלות

כפי שצויין לעיל השמאי המשיג העביר מייל הכולל מספר נתונים, להלן התייחסותי:

- שומה שנערכה בתאריך 28.9.2023 למועד קובע 19.9.2023 בתלמי מנשה למשק 19 לפי תב"ע ממ/825, מעיון בשומה עולה כי היא אינה כוללת את התחשיבים לאומדן השווי ואת השווי אליו הגיע השמאי. לא ניתן להתייחס לנתון המהווה שומה ללא סכום, כמו כן שומה אינה מהווה נתון השוואה.
- החלטת בית המשפט לענייני משפחה מתאריך 14.3.2024 לגבי מכירת משק 19 בהליך של כינוס נכסים. מעיון בהחלטה עולה כי הצדדים ניסו למכור את המשק במשך מספר חודשים וההצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה בהתמחרות היתה 9,000,000 ₪. כמו כן מצוין שהמתווכת והשמאי שהיו מעורבים בהליך טוענים כי לאור מצב החרום ששורר במדינה (מצב מלחמה) ומצב שוק הנדלן זה המחיר המיטבי שניתן לקבל.

לאחר התלבטות והתייעצות, החלטתי להביא בחשבון נתון זה למרות המועד הקובע ולמרות שככול הנראה בסופו של דבר בוצעה עסקה / התחשבנות בין היורשים. לגבי נתון זה - התאמת זמן / מכירה כפויה בעת מלחמה: אני מניח כי התוספת שיש לחשב עקב מכירה כפויה בעת מלחמה מתקזזת עם ההפחתה לזמן למועד קובע.

- הסכם מתאריך 2.7.2023 לחלוקת עזבון לגבי משק 61 לפי תב"ע ממ/825 במושב תלמי מנשה, מעיון בהסכם לא ניתן להבין מה מחיר המשק, כמו כן העסקה לא אותרה בערכת מידע נדל"ן / שע"ם.
- חוזה מכר מתאריך 27/11/2021 לגבי נחלה 57 לפי תב"ע ממ/825 במושב תלמי מנשה, מעיון בהסכם עולה כי הנחלה נמכרה במחיר של 4,000,000 ₪ נטו, בהחלטתי איני מביא בחשבון עסקאות נטו כיוון ואין ודאות מלאה לסכומי המיסים ולסכום הסופי ברוטו.

10.2.4. מקדם התאמה לנחלה

הצדדים חלוקים לעניין מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה, אני סבור כי לאור החלטות רבות של ועדת ההשגות והחלטותיי הקודמות, המקדם הראוי המשקלל את הפער בין מגרשי הרחבה לנחלה הינו בשיעור 0.85, מקדם זה משקף התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, עורף חקלאי, היקף ובינוי בסביבת נחלות, מגבלת סחירות גודל ואילוץ מכירת יחידת המגורים הראשונה עם השטח החקלאי. כאמור במכלול הדברים לדעתי מקדם זה הוא הראוי.

10.2.5. מקדם זמן

הצדדים חלוקים על מקדם הזמן השנתי שיש להביא בחשבון מנתוני ההשוואה לטענת השמאי המשיג יש להביא בחשבון 5% לטענת שמאי המשיב 10%. לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, ביחס לתקופה, שנת 2022 – עת הייתה עליה תלולה במחיר הנחלות מיקומו של הנכס ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% לשנה.

10.2.6. מקדם התאמה לבעלות

הובא על ידי מקדם התאמה בשיעור 1.03 לבעלות

10.2.7. תכסית בינוי בנחלה ויח״ד פוטנציאלית

בחישוב השווי הנחתי כי לאור השטח הנרחב ביחס לזכויות הבניה הבינוי בנחלה יהיה בקומה אחת. והיות והיח״ד 3 הפוטנציאלית אמורה להיבנות על שטח של מגרש של 350 מ״ר לפיצול מתוך הנחלה. בשטח מגרש כזה (350 מ״ר) סביר כי תיבנה יחידה ב- 2 קומות שטח עיקרי, בכדי להשאיר שטח חצר סביר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה לנכסים בנויים, מידע נדל״ן – רשות המיסים, והצעת מחיר בהתמחרות בנחלה סמוכה.

להלן עסקאות ההשוואה וניתוחם

גישת החילוץ - נתונים מהסביבה הקרובה

10%

מס׳	תאריך עסקה	גו״ח חלק מחלקה	כתובת	שטח	בנוי	שנת בניה	מחיר	יזמות	עלות בניה למ״ר	שווי הקרקע	זמן	מיקום, לדו לחד	מ״ר אקוו׳	שווי מ״ר מבונה
1	28/01/2021	3837/4	הזית 13	518	172	2011	₪ 4,500,000	5%	₪ 6,000	₪ 3,253,714	1.16	1	391	₪ 9,633
2	10/11/2021	3841/19	אליהו 31ב	302	217	2017	₪ 5,250,000	5%	₪ 9,500	₪ 2,938,500	1.08	1.03	289.6	₪ 11,267
3	30/06/2021	3833/100	הדובדבן	500	161.8	2010	₪ 4,850,000	5%	₪ 6,000	₪ 3,648,248	1.11	1	387	₪ 10,507
												ממוצע		₪ 10,469
												התאמה לנחלה		0.85
												ערך מתואם		₪ 8,899

נערכה בדיקה מקיפה בכל אזור תלמי מנשה נווה דורון לא ניתן לזהות עסקאות רבות, העסקאות שלעיל זוהו

הערה

אותרו עוד שלושה עסקאות בהם לא אותר המיקום המדוייק, לאור זאת עסקאות אלה לא הובאו בחשבון

תאריך	מיקום	קרקע	בנוי	מחיר
22/12/2020	3833/32	-	245	₪ 5,050,000
07/12/2022	3833/27	422	98	₪ 6,600,000
30/12/2021	3838/14	885	189	₪ 6,025,000

הערה: היתרי בניה / איתור נתוני השוואה

עסקה 1: לא אותר היתר בניה, חלק מחלקה 4, האיתור הנכס מסתמך על הכתובת ועל ביקור במקום

עסקה 2: אותר תשריט להיתר מספר 20170006 מתאריך 28/6/2017, לפיו השטח הבנוי הינו 216.97, מספר המגרש 31, הכתובת המדווחת בשע״מ אליהו 31, (מחצית מזרחית).

באתר גוב מפ הכתובת אליהו 34 מביקור במקום הכתובת הנכונה אליהו 31, נתנה תוספת 3% מדו משפחתי לחד משפחתי, מדובר בבית מפואר הכולל בריכת שחיה

עסקה 3, מגרש 240, אותר תשריט להיתר בניה מספר 60276 מתאריך 18/1/2010, לפי השטח הבנוי 161.8 מ״ר, בסמוך לנכס מעין שצ״פ בשימוש פרטי

ניתוח מצב תכנוני לנתוני ההשוואה

נתון 1 גו״ח 3837/4 הזית 13 518

תכנית ממ/1507, תכסית 150 מ״ר + 30 חניה

שימוש	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
מרתף עיקרי	40	0.6	24
מרתף שרות עד 100	60	0.5	30
יתרת מרתף שרות	50	0.4	20
מחסן	9	0.5	5
חניה	30	0.35	11
חצר עד 500	320	0.25	80
יתרת חצר	18	0.2	4
סה״כ			391

נתון 2 - ממ/1507 - מגורים ב׳

גו״ח 3841/19 תכסית 100 מ״ר + חניה

שימוש	שטח	מקדם	אק׳	
עיקרי ק״ק	85	1	85	
עיקרי ק״א	85	1	85	
עיקרי תת״ק	30	0.6	18	
מחסן	9	0.5	4.5	
חניה	30	0.35	10.5	
מרתף כולל ממ״ד	70	0.5	35	
חצר	172	0.3	51.6	חצר קטנה
סה״כ			289.6	

נתון 3 ממ/1519 - מגורים א'

גו"ח 3833/100 תוכנית מרתפים/ ממ/2/10004

שימוש	שטח	מקדם	אק'
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
מרתף עיקרי	40	0.6	24
מרתף שרות עד 100	60	0.5	30
יתרת מרתף שרות	50	0.4	20
מחסן	9	0.5	5
חניה	30	0.35	11
חצר עד 500	320	0.25	80
סה"כ			387

נחלה 19 עפ"י תב"ע ממ/825

ראה סעיף 1.4 להחלטתי לעניין משק 19 עפ"י תב"ע ממ/825, מהווה משק סמוך.

הוצע סכום של 9,000,000 ₪ בהליך כינוס נכסים לנחלה זו בתלמי מנשה

תיאור	נתונים
תאריך התמחרות	22.2.2024
זיהוי משק 19 עפ"י תב"ע/825	
שטח חלקה א' (מגורים 2,982)	6782
שטח חלקות ב' ו - ג'	3000
מגורים בהיתר מ - 1981	245.42
מחיר נחלה	9,000,000 ₪
ערך בנוי	759,500 ₪
שטח להשבה לפי 30,000 לדונם	218,460 ₪
שווי קרקע להיוון ללא פוטנציאל	8,022,040 ₪

התאמת זמן / מכירה כפויה בעת מלחמה : אני מניח כי התוספת שיש לחשב עקב מכריה כפויה בעת מלחמה מתקזזת עם ההפחתה לזמן למועד קובע.

שטח צהוב מניח שיבנה בקומה אחת 2982

שטח המגרש 2500

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי 1 ו - 2	440	1	440
יחידות סמך	55	1	55
מרתף אפקטיבי כולל ממדים	200	0.5	100
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
מחסן	15	0.5	7.5
חניה	30	0.35	10.5
חצר עד 1500 מ"ר	910	0.25	227.5
חצר עד 2000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר	400	0.15	60
דרך ליח"ד עורפית	100	0.1	10
סה"כ זכויות בנחלה			**1028**
שטח אקוו' לפוטנציאל להקלה כמותית (בקיזוז היטל השבחה			51.8
שטח אקוו' לפוטנציאל ליח"ד שלישית (בקיזוז היטל השבחה)			73.0
סה"כ שטח אקוו' לנחלה			1152.7
שווי חלקת המגורים			8,022,040 ₪
שווי מר"מ			**6,959** ₪

פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעור 6% 178.92

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	178.92	0.9	161.03
הפסד חצר	178.92	-0.25	-44.73
תוספת שטח אקוו'			116.3
דחיה למימוש	N=2	I=6	0.89
שטח אקוו' לפוטנציאל - הקלה כמותית			103.5

פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית 350

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות	9	0.5	4.5
חניה	30	0.35	10.5
הפסד חצר	-350	0.15	-52.5
חצר מגרש	209	0.25	52.25
סה"כ תוספת שטח אקוו'			205.55
מקדם ליח"ד עורפית			0.95
דחיה למימוש	N=5	I=6	0.75
שטח אקוו' לפוטנציאל - הקלה כמותית			145.9

תכסית 90 מ"ר + שטחי שרות וחניה

ממוצע משוקלל

תיאור הגישה	שווי מר"מ	בעלות	משקל	תרומה לשווי
נחלה	6,959 ₪	1.03	30%	2,150 ₪
צמודי קרקע	8,899 ₪	1.03	70%	6,416 ₪
סה"כ שווי מ"ר אקוו'				**8,566** ₪

11. תחשיב השומה

חישוב שווי הנחלה נשוא השומה לצורך דמי רכישה

שטח צהוב מניח שיבנה בקומה אחת 2880
שטח המגרש 2500

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי 1 ו - 2	440	1	440
יחידות סמך	55	1	55
מרתף אפקטיבי כולל ממדים	200	0.5	100
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
מחסן	15	0.5	7.5
חניה	30	0.35	10.5
חצר עד 1500 מ"ר	910	0.25	227.5
חצר עד 2000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר	400	0.15	60
דרך ליח"ד עורפית	100	0.1	10
סה"כ זכויות בנחלה			**1028**
שטח אקוו' לפוטנציאל להקלה כמותית			100.0
שטח אקוו' לפוטנציאל ליח"ד שלישית			145.9
סה"כ שטח אקוו' לנחלה			1273.9
שווי חלקת המגורים			₪ 8,566
שווי הקרקע לצורך דמי רכישה			₪ **10,910,000**

172.8
פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעור 6%

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	172.8	0.9	155.52
הפסד חצר	172.8	-0.25	-43.2
תוספת שטח אקוו'			112.32
דחיה למימוש	N=2	I=6	0.89
שטח אקוו' לפוטנציאל - הקלה כמותית			100.0

פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית 350

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות	9	0.5	4.5
חניה	30	0.35	10.5
הפסד חצר	-350	0.15	-52.5
חצר מגרש	209	0.25	52.25
סה"כ תוספת שטח אקוו'			205.55
מקדם ליח"ד עורפית			0.95
דחיה למימוש	N=5	I=6	0.75
שטח אקוו' לפוטנציאל - הקלה כמותית			145.9

תכסית 90 מ"ר + שטחי שרות וחניה

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל , שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 4-6, 11, 52 בגוש 3837 מגרש 40 לפי תב"ע ממ/825 והממוקם ברחוב ההדר, שבמושב תלמי מנשה בבאר יעקוב כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בהתאם לכללים שנקבעו בקודקס רמ"י הינה:

10,910,000 ₪ (עשרה מיליון תשע מאות ועשרה אלף ₪)

הערך הנקוב כולל מע"מ והוצאות פיתוח.

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

בברכה
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