תאריך עברי	י״ח טבת תשפ״ו
תאריך לועזי	07 ינואר 2026
מס׳ אופק	49733
מס׳ חוזה רמ״י	211000339
מספר הזמנה רמ״י	4027842

לכבוד

המשיג:
מר שלומי בן אבו
באמצעות מר דוד רום שמאי מקרקעין
דוא״ל: romdavid10@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 3831, חלקה 129 (בחלק), מגרש 11א׳, רחוב סביון 9, שכונת רמב״ם, באר יעקב

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה[2] שניתנה ביום 30.11.2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ ענת שצמן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 15.08.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 12.09.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר דוד רום (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיג, באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיג מיום 21.01.2024.

ביום 16.04.2024 ניתנה על ידי יו״ר ועדת ההשגות הודעה לצדדים, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

שמאי המשיג הגיש לוועדה מסמך שכולל דגשים נוספים להשגה השנייה, שנערך על ידו ביום 21.04.2024.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית תקפה, כולל פיתוח ומע״מ, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה – 22.09.2019 (בהתאם להחלטת השמאית המחוזית).

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] יצויין כי ההחלטה שבקישור הנ״ל היא מתאריך 29.01.2024, בעוד והחלטת השמאית המחוזית שצורפה להליך ההשגה השנייה היא מיום 30.11.2023. מעיון בהחלטות נראה שהתוכן זהה. החלטת הוועדה היא ביחס להחלטה שצורפה להשגה השנייה.

3. ביקור בנכס:

ביום 14.06.2024 נערך ביקור בנכס וסביבתו על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של מגרש משנה המצוי בחלקו המערבי של מגרש 11 לפי תב"ע ממ/1002/א' בחלקה 129 בגוש 3831, המסומן כמגרש 11א' (עפ"י תשריט המגרש של רמ"י) בשטח של 483 מ"ר. הנכס מצוי ברחוב סביון 9 בשכונת רמב"ם בבאר יעקב, בקרבה לאזור של מגרשי מלאכה, מתחם בריכה ומגרשי ספורט.

המגרש מסווג ביעוד מגורים א' בתב"ע ממ/1002/א' וכולל זכויות בנייה להקמת יח"ד אחת צמודת קרקע בשטחו, עד 60% שטחי בנייה בבניית 2 קומות וקומת מרתף.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח ומע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
₪ 2,785,100	₪ 2,030,000	₪ 2,418,000	₪ 1,900,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית עשתה שימוש בגישת ההשוואה הישירה וזאת בהסתמך על 4 נתוני השוואה למגרשים ריקים בבאר יעקב.

8.2 <u>התאמה למיקום</u>:

הנכס ממוקם ברחוב סביון שנמצא בשלבי פיתוח בשולי סביבת מגורים ותיקה שעוברת הליכי התחדשות ומאופיינת ברמה סוציו-אקונומית בינונית. מעברו הצפוני של רחוב הסביון קיימים מגרשים בשימוש ציבורי כדוגמת בריכת שחייה עירונית, מגרשי טניס ומגרש כדורסל.

על פי תוכנית קיימת וכן על פי תוכנית מתארית בבאר יעקב, השטחים שממול לנכס מתוכננים להישאר שטחי הציבור ושטח ציבורי פתוח.

מרבית נתוני ההשוואה מצויים ברחוב הרב קוק וסביבתו שמהווה רחוב טבעתי ראשי בשכונת המגורים

ומתאפיין בתנועה ערה של רכבים.

בעת הביקור בנכס מצאה השמאית המחוזית כי רמת הפיתוח הסביבתי בקרבתו נמוכה. לפיכך, צוין כי ניתנה הפחתה למיקום בשיעור של 5% (בפועל, ניתנה התאמה בשיעור 3% בעסקות מס׳ 2-4 להחלטת השמאית המחוזית).

8.3 <u>התאמת קו ביוב</u>:

ביחס למגרש ההשוואה בעסקה מס׳ 1 להחלטת השמאית המחוזית ניתנה התאמה באמצעות תוספת של 10% וזאת מאחר שבפלט שע״מ מצוין כי במגרש זה עובר קו ביוב.

8.4 <u>התאמה מחכירה לבעלות</u>:

מגרשי ההשוואה רשומים בחכירה ולכן ניתנה התאמה לבעלות על פי נוהלי רמ״י בשיעור 4.5% (בדומה לעמדתו של שמאי המשיג).

8.5 <u>התאמה לשוליות בחצר</u>:

שטח המגרש הנדון גדול ביחס למגרשי ההשוואה ולכן ניתנה התייחסות לשטח חצר ממוצעת שעד 250 מ״ר, ולחצר שולית שמעל 250 מ״ר.

8.6 <u>התאמת זמן</u>:

בהתחשב בהשתנות מחירי הדירות ובסוג הנכס הנדון, מיקומו ואופי הסביבה, נקבע מקדם התאמת זמן בשיעור של 6% לשנה.

8.7 <u>נתוני השוואה</u>:

נתוני השוואה - שע״מ								
מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	זכויות	בניכוי עלויות בניה	
1	06/03/2019	3832/135	הכלנית	262	1,400,000 ₪	חכירה	1,400,000 ₪	
2	24/10/2019	3832/181	יסמין 15	403	2,000,000 ₪	חכירה	2,000,000 ₪	
3	11/04/2021	3831/107	הרב קוק 42	285	1,500,000 ₪	חכירה	1,500,000 ₪	
4	08/12/2020	3832/102	הרב קוק 87	283	1,450,000 ₪	חכירה	1,450,000 ₪	

מס״ד	גו״ח	שטח אקוו׳	מ״ר אקווי	רווחה	מיקום / מפגע	התאמת זמן	התאמת בעלות	מר״מ מתואם
1	3832/135	245	5,714 ₪	100%	110%	103%	100%	6,492 ₪
2	3832/181	370	5,405 ₪	100%	97%	99%	104.5%	5,450 ₪
3	3831/107	266	5,639 ₪	100%	97%	91%	104.5%	5,183 ₪
4	3832/102	264	5,492 ₪	100%	97%	93%	104.5%	5,162 ₪
שווי מר״מ ממוצע								**5,572** ₪

8.8 <u>תחשיב</u>:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	483		
שטח בניה על פי ת.ב.ע	60%	289.80	
חניה לכל יח"ד	15		
מס' יח"ד	1		
מרתף	קונטור ק"ק		
תכסית	30%	144.90	
ק"ק	145	1.00	144.90
עיקרי עד 200 מ"ר	55	1.00	55.10
עיקרי מעל 200 מ"ר	90	0.90	80.82
סה"כ מרתף	145		
מרתף עד 120 מ"ר	120	0.50	60.00
יתרת מרתף	25	0.40	9.96
חנייה	15	0.40	6.00
חצר	323		
חצר עד 250	250	0.25	62.50
חצר מעבר ל- 250	73	0.2	14.62
סה"כ מ"ר אקו'			**434**
שווי מר"מ			₪ 5,572
סה"כ שווי כולל מע"מ			₪ 2,417,691
שווי במעוגל			₪ 2,418,000

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 21.01.2024 וממסמך הדגשים מיום 21.04.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1. <u>התאמה למיקום</u>:

רחוב סביון הוא רחוב שממוקם במיקום נחות במיוחד והנחות ביותר מבין רחובות המגורים בתחום העיר באר יעקב והוא אינו דומה למיקומם של מגרשי ההשוואה מהטעמים הבאים:

9.1.1. <u>סמיכות לאזור תעשייה</u>:

אזור התעשייה הסמוך מייצר רעש, עומס וריחות רעים וכמו כן מהווה מפגע אסתטי חמור. באזור התעשייה מתקיימים גם שימושי מסחר, תחנות דלק, אנטנה סלולרית ותנועה ערה של משאיות. כל אלה מייצרים בהכרח השפעה שלילית על הביקוש לנכס, ביחס לנתוני ההשוואה שאינם סובלים ממפגע זה.

9.1.2. <u>סמיכות לשטח ציבורי - בריכת שחייה ומגרשי ספורט</u>:

הנכס ממוקם בסמוך לשטחי ציבור קהילתיים בעלי אינטנסיביות גבוהה כגון בריכת השחייה ומגרשי הספורט של העיר. מגרשי הספורט פועלים בכל ימות השבוע ומתקיימים בהם אימוני ספורט מקצועיים ואינטנסיביים (צורף העתק לו"ז שבועי של תוכנית האימונים).

פעילות בריכת השחייה של העיר מורגשת בשל רעש הרוחצים ומסיבות שמתקיימות בה, כמו גם ריחות ועומסי תנועה וחניה (ורעש נוסף בשל פעילות כלי הרכב). לצד בריכת השחייה קיימים

מגרשי ספורט לטניס וכדורסל, אשר פעילים באופן יומיומי.

9.1.3. <u>סמיכות לתחנת כיבוי אש</u>:

בסמוך לנכס הנדון נבנתה תחנת כיבוי האש אשר פועלת 24 שעות ביממה ובכל קריאת חירום מפעילה אזעקות וכריזה להקפצת הכוחות. מבנה זה מייצר מפגע רעש משמעותי ומפגע אסתטי.

9.1.4. <u>סביבה מוזנחת, רמת פיתוח נמוכה וחלקית</u>:

סביבת הנכס מאופיינת בפיתוח חלקי וברמה נמוכה ומוזנחת מאוד. בשל הקירבה לאזור התעשייה, היא צפויה להישאר ברמה זו וברוח אזור התעשייה.

9.1.5. <u>סיכום</u>:

סביבת הנכס נחותה משמעותית ביחס למגרשי ההשוואה שנמצאים באזורים טובים יותר.

יתרה מכך, בניתוח עסקות ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית ניתנה הפחתה למיקום בשיעור 3% בעוד שצוין בסעיף 10.2.2 כי ההתאמה היא בשיעור 5%. שיעור של 3% הוא נמוך ואינו מבטא את ההפחתה למיקום בנכס הנדון.

בניתוח עסקה מס׳ 1, הובאה בחשבון תוספת בשיעור 10% רק בהסתמך על הערה כללית כי עובר במגרש קו ביוב, ואילו למרות המפגעים שקיימים בסמוך לנכס הנדון הובאה בחשבון הפחתה של 3% בלבד. למעשה, בקביעה זו, בגין קו הביוב שעובר במגרש ההשוואה בוצעה תוספת של 13% היות שלא ניתנה הפחתה של 3% כפי שניתנה ביחס לשאר מגרשי ההשוואה כך שישנה חוסר פרופורציה.

בהתאם לאמור, מיקום הנכס הנדון נחות משמעותית ביחס למגרשי ההשוואה ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15%.

9.2. <u>שווי מ״ר מבונה</u>:

מסד עסקות ההשוואה שמוצג בהחלטת השמאית המחוזית ואופן ניתוח העסקות מקובלים על שמאי המשיג. כלומר, קיימת הסכמה על ערכי הבסיס שלפני ביצוע התאמות. כאמור, יש להביא בחשבון הפחתה למיקום כך שיש להוסיף הפחתה בשיעור 12% על השווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית ובסה״כ 4,900 ₪ למ״ר מבונה.

9.3. <u>ניתוח זכויות הבנייה במגרש הנדון</u>:

מקדמי השוליות שחושבו בהחלטת השמאית המחוזית אינם מבטאים מספיק את השוליות בשטחי הבנייה בנכס הנדון. בהקשר זה ניתנה הפניה להחלטת ועדת השגות במושב גן שומרון ששם ניתן ביטוי מובהק למרכיב השוליות.

בהתאם לכך יש לחשב שטח עיקרי עד 160 מ״ר במקדם 1, שטח של 160 מ״ר – 200 מ״ר במקדם 0.8, ושטח שמעל 200 מ״ר במקדם 0.65.

לא מדובר באזור יוקרתי אלא בסביבה המאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית בינונית - נמוכה שההעדפותיה הן שטחי בנייה יעילים, הן מבחינת עלויות הביצוע ועלויות התחזוקה והמיסים השוטפים.

בכל הנכסים בסביבת הנכס לא נמצא אף נכס שבו מומשו זכויות בהיקף המוקנה בתב״ע ועל כן יש

להביא בחשבון שוליות באופן משמעותי.

ביחס לשטח המרתף יש להביא בחשבון כי מדובר בשטח שירות שראוי לחשבו במקדם נמוך יותר.

9.4. <u>סבירות מסקנת השווי</u>:

במסגרת עסקת המכר במגרש בגו"ח 3832/181 ששטחו 403 מ"ר והוא ממוקם באזור טוב יותר, נמכר המגרש במחיר של 2,000,000 ₪, כך שבהתאמה לשטח מושא ההחלטה ולבעלות, המחיר המתואם לא יעלה על 2,200,000 ₪ לפני התאמה למיקום.

מכאן, נראה באופן ברור שקביעת שווי המגרש בהחלטת השמאית המחוזית אינה סבירה ולא נאחזת בנתוני העסקות שנערכו בסמוך למועד הקובע.

יתר על כן, בנכס הנדון ניתנה שומה מטעם רמ"י למועד קובע 08.03.2015 שבה נקבע שווי קרקע למגרש הנדון בסך 1,160,000 ₪, מה שמדגיש את חוסר הסבירות בהחלטת השמאית המחוזית. שכן בתקופה שבין השנים 2015-2019, לא יתכן שהמחירים הוכפלו.

9.5. <u>דגשים נוספים</u>:

עסקאות השוואה נוספות המהוות אינדיקציה לשווי המגרש הנדון המחזקות את הטענות לעיל:

בעסקה מיום 08.12.2020 בגו"ח 3832/102, נמכר מגרש בשטח 283 מ"ר במחיר של 1,450,000 ₪.

בעסקה מיום 02.09.2019 בגו"ח 3831/142, נמכר מגרש בשטח 519 מ"ר, שכולל בית בנוי בשטח 160 מ"ר, במחיר של 1,635,000 ₪.

9.6. <u>תחשיב השומה</u>:

		שטח המגרש	483
סוג	**מ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי עד 160	160	1	160
עיקרי עד 200	40	0.8	32
עיקרי מעל 200	89.8	0.65	58.37
מרתף	100	0.4	40
מרתף שולי	44.9	0.25	11.23
חניה	15	0.35	5.25
חצר	323.1	0.25	80.78
		<u>סה"כ</u>	<u>387.62</u>
		<u>שווי מר"מ</u>	<u>₪ 4,900</u>
-		**<u>שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח (במעוגל)</u>**	**<u>₪ 1,900,000</u>**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

לא הוגשה התייחסות המשיבה להשגה השנייה.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

מקובלת עלינו גישת ההשוואה הישירה שננקטה בהחלטת השמאית המחוזית ובשומות הצדדים. הוועדה בחנה את מסד נתוני ההשוואה עליו התבססה השמאית המחוזית, אשר מוסכם על השמאי המשיג, ומצאה כי הוא מתאים לקביעת השווי[3].

11.2 <u>התאמה למיקום</u>:

קיימת הסכמה בין הצדדים על כך שיש להביא בחשבון התאמה למיקום המגרש הנדון ביחס למגרשי ההשוואה. הסכמה זו מקובלת אף על השמאית המחוזית, אולם, המחלוקת בענייננו היא ביחס לשיעור ההתאמה.

השמאית המחוזית קיבלה את עמדתו של שמאי המשיבה שקבע מקדם התאמה למיקום בשיעור 5%. שמאי המשיג טען ששיעור זה אינו מבטא את החסרונות המאפיינים את מיקומו של הנכס הנדון, ולדעתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור כולל של 15%, זאת בהתחשב בקרבתו לשטחים ולמבנים הציבוריים ולאזור התעשייה הסמוך.

בחינת מיקומו של הנכס הנדון מלמדת שאכן הוא מאפיין בחסרונות מסוימים שנובעים מקרבתו לשטחים הנ"ל. הוועדה בחנה את התשתית העובדתית בהתייחס לכל אחד מהגורמים שצוינו בשומת המשיג.

<u>קרבה לאזור תעשייה פעיל</u>: מצפון מערב לנכס מושא ההחלטה קיימים מגרשים המסווגים ביעוד אזור מלאכה ותעשייה זעירה לפי תוכנית ממ/3/351א. בפועל, קיימים במגרשים אלה מוסכי רכבים, בתי מלאכה, מבנה של רשת מזון (סופר מרקט) ותחנת דלק. מבנים אלה גורמים למטרד סביבתי שניכר שפוגע באיכות המגורים הן בהיבט זיהום האוויר ומטרד הרעש והן בהיבט ההפרעה לתנועה היומיומית בסביבה. על כן, ברי כי בשל כך יש להביא בחשבון התאמה למגרש מושא ההחלטה ביחס למגרשי ההשוואה שמצויים באזור מרוחק יותר ואינם סובלים ממטרדים אלו.

<u>קרבה לבריכת שחייה</u>: ראשית נציין, כי קרבה למקומות בילוי ופנאי כדוגמת בריכת שחייה יכולה להשפיע על שווי הנכס בכיוונים שונים.

באשר לטיעון על מטרד הרעש, נציין כי הוראותיה של תוכנית ממ/1/1477 קובעות ביחס למגרשים אלו כי באזור ספורט ובריכת שחייה יאסר שימוש והפעלה של מערכות כריזה ומגברים – למעט לצרכי חירום, ובנוסף, יש להקים גדר אטומה שגובהה לא יפחת מ- 2 מ' מסביב למתחם ובכל הכיוונים הפונים לאזורי המגורים בגימור ועיצוב ארכיטקטוני, כפי שנראה על פניו שכך נבנה בפועל.

יחד עם זאת, נראה כי במקרה הנדון הקרבה לבריכת שחייה עירונית הפעילה במשך מרבית שעות היום[4] ולמגרשי הספורט שזוכים לתנועה ערה של מבקרים שיוצרת עומס של רכבים ושימוש פעיל

[3] יוער, כי עסקה מס' 3 לשומת ההשגה הראשונה, מיום 19.05.2019 בגו"ח 3832/56 נערכה ככל הנראה עבור מגרש שכולל 2 יח"ד ומבנים נוספים מבנייה קלה, כאשר עיון בתצלומי המגרש מעלה ספק האם מדובר במחיר שמיוחס לשווי הקרקע בלבד או שהמחוברים תורמים לשווי. לפיכך, הוועדה סבורה שאין להביא בחשבון עסקה זו.

[4] על פי אתר האינטרנט "פורטל באר יעקב City", שעות הפעילות במשך כל ימות השבוע הן משעות הבוקר עד אחה"צ כולל ימי שישי ושבת, ופעמיים בשבוע עד שעות הלילה; להלן קישור לאתר:
https://www.b-y-c.co.il/listing/%D7%91%D7%A8%D7%99%D7%9B%D7%94-/%D7%91%D7%91%D7%90%D7%A8-%D7%99%D7%A2%D7%A7%D7%91

בחניות בשולי רחוב הסביון ברוב שעות היום, אכן מהווה פגיעה במידה מסוימת באיכות החיים בסביבת המגורים הסמוכה לה.

קרבה לתחנת כיבוי אש: במועד הקובע לא קיימת תחנת כיבוי אש. תוכנית מס' 455-0761189 (ממ/3/1477) שאושרה לאחר המועד הקובע (23.12.2020) שינתה את יעוד המגרש משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור עבור הקמת מבני חירום, שמכוחה הוקמה תחנת כיבוי בתחום מגרש זה. התוכנית אושרה לאחר המועד הקובע כאמור, אולם המועד הקובע הייתה בהליכי תכנון. במכלול הדברים, אנו סבורים כי ככל שקיימת הפחתה לגורם זה, הרי שהיא מגולמת בהפחתה בגין הקרבה לאזור תעשייה (שכן תחנת הכיבוי ממוקמת באזור התעשייה).

לסיכום נושא זה, לאור מיקומו של הנכס הנדון בקרבה לאזור תעשייה ותחנת כיבוי וכן לבריכת שחייה עירונית פעילה ולמגרשי ספורט, ובהתחשב ברמת הפיתוח הנמוכה יחסית בסביבת הנכס הנדון, הוועדה מקבלת את טענת המשיג שמדובר במיקום נחות ביחס למגרשי ההשוואה המצויים במרקם מגורים שאינו כולל מטרדים מסוג זה.

על בסיס כל העובדות שלעיל, מצאנו לנכון לקבל חלקית את עמדת שמאי המשיג ולקבוע הפחתה כוללת למיקום בשיעור של 10%.

איננו מקבלים את הנימוק שהוצג בהחלטת השמאית המחוזית כי רחוב הרב קוק מהווה רחוב טבעתי של השכונה המתאפיין באינטנסיביות שימוש של כלי רכב, שנראה על פניו שטיעון זה היווה את השיקול לקביעת מקדם התאמה אשר מקזז משיעור ההפחתה. אכן רחוב הרב קוק מהווה ציר מרכזי בשכונה אולם הוא עובר במרבית המגרשים בשכונה ואין מדובר במטרד חריג שדומה למטרדים המצויים בסמיכות למגרש הנדון.

יחד עם זאת נציין, כי בעורף גו"ח 3831/107 קיים מתחם של מבני ציבור שכולל מספר גני ילדים ובתי כנסת והמגרש שבגו"ח 3832/102 מהווה מגרש כלוא מכל צדדיו, כך שביחס לנתונים אלו תינתן הפחתה בשיעור של 5% בלבד.

11.3 התייחסות להתאמה בגין קו ביוב:

בהחלטת השמאית המחוזית ניתנה תוספת של 10% עבור העסקה בגו"ח 3832/135 משום שבפלט שע"מ צוין כי במגרש עובר קו ביוב.

עיון באתר ההנדסה של הוועדה המקומית מצפה אפק מעלה כי קיומו של קו הביוב העובר בתחום המגרש קיבל התייחסות גם בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש באמצעות דרישה כתנאי לקבלת היתר והיא - קבלת אישור העירייה שכוללת הנחיות לטיפול בקו הביוב שעובר במגרש שנדרש להעתיקו, וכן רישום הערה יעודית בנסח הרישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין על כך שקיים מעבר קו ביוב ציבורי במגרש. לפיכך, אנו מקבלים את שיעור ההתאמה שניתן בהחלטת השמאית המחוזית.

11.4 התאמת זמן:

בהיעדר מחלוקת על נושא זה, הוועדה מוצאת לנכון לאמץ את קביעת השמאית המחוזית.

11.5 התאמה מחכירה לבעלות:

השמאית המחוזית אימצה את מקדם ההתאמה לבעלות בשיעור 4.5% שהובא בחשבון בשומת המשיג.

בהחלטות קודמות רבות שניתנו על ידי ועדת ההשגות, נהוג לקבוע התאמה מחכירה לבעלות בשיעור של 3%. הוועדה פעלה בהתאם גם בהחלטה זו.

11.6 ניתוח זכויות הבנייה במגרש הנדון:

ככלל, כאשר קיימות זכויות בנייה בהיקף נרחב, יש להביא בחשבון את ההפחתה בגין מרכיב השוליות לשטחי הבנייה בהיקף שמעבר לשימוש האינטנסיבי.

השמאית המחוזית הביאה בחשבון בתחשיב השומה הפחתה לשוליות עבור שטחי הבנייה שמעל 200 מ״ר ליח״ד וזאת במקדם התאמה בסך 0.9 בהתאם לאופן ניתוח הזכויות במגרשי ההשוואה.

שמאי המשיג טען כי יש לערוך את תחשיב השומה עבור המגרש הנדון תוך הפחתה לשוליות עבור שטחים שמעל 160 מ״ר והפחתה גדולה יותר לשטחים שמעל 200 מ״ר בדומה לאופן חישוב הזכויות בחלטת ועדת השגות במושב גן שומרון. זאת על אף שעמדתו של שמאי המשיג היא כי יש לקבל את אופן ניתוח עסקות ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית, שאינו דומה לאופן הניתוח המוצע ביחס למגרש הנדון בשומת ההשגה. כנימוק לקביעת ההפחתה לשוליות בהתאם לגישתו, צוין שמדובר באזור שאינו יוקרתי אלא בסביבה שמאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית בינונית - נמוכה כך שההעדפה היא בנייה בהיקף נמוך ביחס לשטחים המותרים בתוכנית.

אנו סבורים שאופן ניתוח הזכויות במגרש מושא ההחלטה צריך להיות קוהרנטי לניתוח הזכויות במגרשי ההשוואה. בתוך כך, יש לשמור על עקביות הן במתן מקדמי ההתאמה והן בחלוקת השטחים הגריעיניים והשוליים. לפיכך, אנו דוחים את טענת שמאי המשיג היות שחישוב השוליות במגרש מושא ההחלטה יהיה בכפוף לניתוח הזכויות במגרשי ההשוואה.

יוער, כי ביישום של אופן חישוב הזכויות המוצע בשומת ההשגה בניתוח עסקות ההשוואה, יתקבל שווי מ״ר מבונה שמגלם מאפיינים אלו ובכך יוביל למסקנת שווי זהה בקירוב.

מעבר לכך, הטענה כי בסביבת הנכס לא קיים אף נכס שבו מומשו זכויות בהיקף המוקנה בתב״ע אינה נכונה עובדתית, שכן קיימים מספר מגרשים שבהם מומשו כלל זכויות הבנייה המותרים ואף קיימים גם מגרשים שבהם התבקשה הקלה כמותית לתוספת שטחי בניה שמעבר למותר בתב״ע[5].

על אף זאת ולאור כל האמור, הוועדה בחרה לפעול על הצד הזהיר ולקבל את קביעת החלטת השמאית המחוזית ביחס לחישוב השוליות במגרשי ההשוואה ובהתאם לכך גם במגרש מושא ההחלטה.

11.7 סבירות מסקנת השווי:

עסקה בגו״ח 3832/181 ועסקה בגו״ח 3832/102: עסקות אלו שוקללו במסד נתוני ההשוואה. נציין כי אין בעסקה בודדת בכדי להגיע למסקנה לצורך סבירות השווי, אלא שיש להתבסס על מספר עסקות שמייצגות יחד נתון אובייקטיבי המשקף את שווי השוק. על אותו עקרון, לא ניתן לראות בעסקות מס׳ 1 ו - 3 להחלטתנו, המשקפות מחיר גבוה יחסית - כנתון מייצג לצורך סבירות השווי.

עסקה בגו״ח 3831/142: על פי נתוני הדיווח, מדובר בעסקה שבמסגרתה נמכר ביום 02.09.2019 מגרש

[5] ראו למשל חלקה 107 בגוש 3831, שבגינה התקבלה בקשה להיתר בנייה מס׳ 76662 מיום 17.03.2021 עבור בניית בית מגורים בשטח כולל של 316 מ״ר הכוללת הקלה כמותית של 6%; וגם חלקה 134 בגוש 3831 שבגינה התקבלה בקשה להיתר בנייה מס׳ 57155 מיום 21.06.2006 עבור בניית בית מגורים בשטח כולל של 300 מ״ר.

שכולל בית מגורים בשטח בנוי של 160 מ״ר, אולם לא דווח מהו שטח המגרש הנמכר. שטחה של חלקה 142 הינו 1,039 מ״ר והיא כוללת זכויות בנייה עבור 4 יח״ד (כך גם בנוי בפועל) בבניית צמודת קרקע דו משפחתית, כאשר שטח קרקע לכל יח״ד הוא כ – 260 מ״ר. מחיר העסקה המדווח הינו 1,635,000 ₪ עבור מחצית הזכויות. על כן, ללא עיון בחוזה המכר ורק על בסיס פרטי דיווח העסקה, קיים קושי בניתוחה ובזיהוי החלק הנמכר. מעבר לכך מדובר בעסקה לבית מגורים בנוי המצריך שימוש בגישת העלות שכאמור אינה בעלת רמת מובהקות גבוהה.

<u>שומת רשות מקרקעי ישראל בנכס הנדון למועד קובע 08.03.2015</u>: כידוע, שומה אינה מהווה נתון השוואה ואינה בהכרח מהווה נתון מחייב ביחס למסקנת השווי. לפיכך, איננו מוצאים לנכון להתבסס על שומה זו כבקרה לסבירות השווי, ובכל מקרה שומה זו אינה עומדת לדיון בהחלטה כאן.

11.8 <u>נתונים לאומדן השווי</u>[6]:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה	התאמה למיקום	התאמת זמן	התאמה לבעלות	שטח אקוו'	שווי למ"ר מבונה מתואם
1	06/03/2019	3832/135	הכלנית	262	₪ 1,400,000	1	1.03	1.00	245	₪ 5,902
2	24/10/2019	3832/181	יסמין 15	403	₪ 2,000,000	0.9	0.99	0.97	370	₪ 4,989
3	11/04/2021	3831/107	הרב קוק 42	285	₪ 1,500,000	0.95	0.91	0.97	266	₪ 5,008
4	08/12/2020	3832/102	הרב קוק 87	283	₪ 1,450,000	0.95	0.93	0.97	264	₪ 4,987
שווי למ"ר מבונה מתואם, כולל מע"מ ופיתוח										**₪ 5,222**

11.9 <u>תחשיב השומה</u>:

שטח מגרש במ״ר		483
שטח בנייה על פי תב״ע	60%	289.8
מרתף		קונטור ק״ק
תכסית	30%	144.9
מרכיב	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוו׳**
עיקרי בקומת קרקע	144.9	1	144.9
עיקרי עד 200 מ״ר	55.1	1	55.1
עיקרי מעל 200 מ״ר	89.8	0.9	80.82
<u>סה״כ שטח במרתף</u>	<u>144.9</u>	-	-
מרתף עד 120 מ״ר	120	0.5	60
יתרת שטח במרתף	24.9	0.4	9.96
חניה	15	0.4	6
<u>חצר</u>	<u>323.1</u>	-	-
חצר עד 250 מ״ר	250	0.25	62.5
חצר מעל 250 מ״ר	73.1	0.2	14.62
סה״כ שטח במ״ר אקוו׳			**433.9**
שווי מ״ר מבונה[7]			₪ 5,222
שווי המגרש כולל מע״מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,266,000**

[6] מסד נתוני ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית, שכולל את השינויים שפורטו בהחלטה.
[7] שווי סביר בהתייחס להחלטת השמאי המכריע מר יהודה פלד עבור נכס בגו״ח 3832/56, רחוב החבצלת 10, למועד קובע 09.09.2020, שם נקבע שווי קרקע בסך 6,000 ₪ למ״ר מבונה. ובהתייחס להחלטת השמאית המכריעה גב׳ חגית רבינסון עבור נכס בגו״ח 4040/438, רחוב הצוקית 7, (במיקום טוב יותר ממגרשי ההשוואה דנן) למועד קובע 17.01.2019, שם נקבע שווי קרקע בסך 6,597 ₪ למ״ר מבונה. שווי מ״ר מבונה שהתקבל בניתוח העסקות לעיל, לפני התאמה למיקום הוא כ- 5,500 ₪, כך שבהתאמה למועד ובניכוי להחלטת השמאים המכריעים מדובר בתוצאה סבירה.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי זכות הבעלות בנכס הידוע כגוש 3831, חלקה 129 (בחלק), מגרש 11א', כריק ופנוי, כולל פיתוח ומע"מ, בסך:

2,266,000 ₪ (שני מיליון מאתים שישים ושישה אלף ₪).

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הועדה	שמאי מכריע