תאריך עברי ב׳ סיון תשפ״ו
תאריך לועזי 18 מאי 2026
מס׳ אופק 50864
תיק רמ״י 207058285

לכבוד
המשיגים:
מוטי נחמיאס ואיתן חיימוביץ
באמצעות מר יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין
דוא״ל: jbirenbaum@walla.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר ראש תחום שמות מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 86 ו - 91 בגוש 3680, מגרש מס׳ 501 לפי תמל/1086, שכונת קריית משה, רחובות

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.07.2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23.07.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר אבי משה פרס (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 25.01.2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב בירנבאום (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה שבפנינו הוגשה מטעם המשיגים באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגים שנערכה ביום 09.09.2024.

ביום 27.11.2024 נשלחה מטעם מזכירות הוועדה הודעה לצדדים, שלא זכתה להתנגדות מצידם, כי הטיפול בהשגה יעשה ללא קיום דיון בע״פ, וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

מטעם המשיבה הוגשה תגובה להשגה השנייה, שנערכה על ידי שמאי המשיבה ביום 08.12.2024.

מטעם המשיגים הוגשה התייחסות לתגובת המשיבה, שנערכה על ידי שמאי המשיגים ביום 25.12.2024.

1. **מטרת ההחלטה:**
אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח ומע״מ לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז לפי תכנית מאושרת (תב״ע).

2. **המועד הקובע:**
המועד הקובע להחלטה הינו 23.07.2023 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

3. **ביקור בנכס:**
ביום 14.03.2025 נערך ביקור בנכס וסביבתו על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

4. **תמצית תיאור הנכס:**

הנכס הנדון מהווה את רכיב הקרקע של מגרש מס' 501 לפי תכנית תמל/1086, ששטחו (עפ"י תשריט רמ"י ומסמכי התב"ע) 800 מ"ר, והוא מסווג ביעוד מגורים א' בו מותרת בניה של 4 יחידות דיור עד 2 קומות וקומת מרתף, בהיקף בניה כולל של 1,080 מ"ר.

המגרש מצוי בחלק מחלקות 86 ו – 91 בגוש 3680 והוא מהווה חלק משורה של עשרה מגרשים זהים ביעוד דומה הנמצאת בחלק הדרום – מזרחי של שכונת קריית משה, הגובל עם כביש מס' 411 (המקשר בין כביש מס' 3 בצומת חולדה לכביש מס' 42 בצומת רחובות מערב).

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש ריק מבינוי (ליתר פירוט, ראו בהכרעת השמאית המחוזית).

5. **סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:**

<u>תכנית תמל/1086:</u>

תכנית תמל/1086 אושרה ביום 15.12.2019 ומטרתה התחדשות עירונית במתווה של פינוי – בינוי בשכונת קריית משה.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

מס' מגרש: 501.

יעוד: מגורים א'.

שטח עילי: 640 מ"ר (160 מ"ר ליח"ד) עיקרי, 120 מ"ר (חניה 30 מ"ר).

שטח תת"ק: 272 מ"ר עיקרי, 48 מ"ר שירות.

תכסית: 50%.

מס' יח"ד: 4.

מס' קומות: 2 + יציאה לגג.

הוראות למרתפים: תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המבונה שמעליו; שטחים עיקריים תת קרקעיים יחויבו באוורור טבעי; גובה המרתף לא יעלה על 3 מ'; הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.

ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

6. **<u>המצב המשפטי:</u>**

לאור מטרת השומה ולאור אי קיומה של מחלוקת בין הצדדים הנוגעת למצב המשפטי, אין רלוונטיות לפירוט המצב המשפטי. ליתר פירוט פרק זה ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

7. **<u>מסקנת השווי בשומות הצדדים:</u>**

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

שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
₪ 6,700,000	₪ 2,862,000	₪ 5,710,000	₪ 2,940,000

8. **הכרעת השמאית המחוזית:**

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאית המחוזית בחנה את המחלוקת שהתגלעה בין הצדדים המתמקדת באומדן שווי הקרקע הנגזר מהפעלת מקדמי התאמה שונים בעת ניתוח עסקאות ההשוואה במגרשי מגורים צמודי קרקע.

השמאית המחוזית אימצה את השימוש בגישת ההשוואה שנקטה בשומות הצדדים, המבוססת על עסקאות מכר במגרשי מגורים המיועדים לבניה חד משפחתית, וזאת בשל היעדר נתוני השוואה למגרשי מגורים בצפיפות של 4 יח"ד במגרש בדומה למושא ההחלטה.

8.2 <u>מקדמי התאמה:</u>

השמאית המחוזית התייחסה למקדמי ההתאמה שניתנו בשומות הצדדים וסיכמה כי היא מקבלת חלקית את מקדמי ההתאמה המוסכמים על הצדדים.

מקדם התאמה לצפיפות – במעבר מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי מקובל לקבוע מקדם בסך 0.9, ועל כן במעבר מבינוי דו משפחתי לבינוי של 4 יח"ד ראוי לטעמה לקבוע הפחתה נוספת של 5%, ובסה"כ מקדם בסך 0.85.

קירבה לכביש ראשי, סמיכות לבניין גבוה וקירבה לקו מתח חשמל – נקבע מקדם התאמה בסך 0.85.

8.3 <u>הפחתה בגין הוצאות היתרי בניה:</u>

טענת שמאי המשיגים שלפיה יש להפחית מסך התמורה בעסקאות ההשוואה סכום של 500,000 ₪ המיוחס לעלות הוצאות רישוי והיתרי בניה נדחתה על ידי השמאית המחוזית מאחר שלא הוצגו בפניה הסכמי מכר התומכים בטענה זו כך שלא ניתן להביא בחשבון כי התמורה כוללת תשלום בגין הוצאות אלו.

8.4 <u>מבחן הסבירות:</u>

צוין כי לשיטת שמאי המשיגים יוצא כי שווי קרקע ליח"ד במבנה של 4 יח"ד נמוך בשיעור של 65% משווי קרקע ליח"ד במגרש חד משפחתי.

לפיכך, מקובלת על השמאית המחוזית טענת שמאי המשיבה כי קביעת שווי של 700,000 ש"ח לקרקע ליח"ד בצפיפות נמוכה בעיר רחובות איננה סבירה.

8.5 <u>התאמה לזמן:</u>

בהישען על מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס (לוח 2.3), חלה עליה של כ – 16% במחירי העסקאות במחוז מרכז בשנים 2021-2022 כאשר מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע כמעט ולא חלו שינויים במחירי הדיור.

בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה בממוצע לשנים 2021-2023.

8.6 <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח נתוני השוואה שלנו - עסקאות השוואה משע"מ								
מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח מגרש	מחיר	התאמת זמן 5% לשנה	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר
1	26/10/2022	115	ילקוט הרועים	402	₪ 3,079,466	1.04	368	₪ 8,682
2	12/04/2022	105	ילקוט הרועים	419	₪ 3,400,000	1.06	372	₪ 9,723
3	02/01/2022	75	אמנון ותמר	400	₪ 2,950,000	1.08	367	₪ 8,655
4	28/10/2021	88	נר הלילה	413	₪ 2,435,897	1.09	371	₪ 7,144
5	18/08/2021	91	אמנון ותמר	483	₪ 2,700,000	1.10	388	₪ 7,629
6	22/06/2021	108	אמנון ותמר	415	₪ 2,400,000	1.10	371	₪ 7,142
						ממוצע		₪ 8,163
						בהתאמה לבעלות	0.97	₪ 8,415

תוכניות רח/2003/ג, רח/2000/ס/2, רח/2000/ב/6			
גוש/חלקה	5479/115	שטח מגרש	402
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	99.5	1	99.5
עיקרי קומה א'	120.5	1	120.5
מרתף	120	0.5	60
ממ"ד	12	1	12
חניה	18	0.35	6.3
שרות	7	0.5	3.5
חצר	264	0.25	66
סה"כ			367.8

8.7 <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי בקרקע	400	1	400
עיקרי קומה א'	240	1	240
מרתף עיקרי	272	0.6	163.2
שרות כולל ממ"ד	48	0.5	24
חניה מקורה	120	0.35	42
חצר	280	0.25	70
סה"כ			939.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,415
מקדם התאמה בגין צפיפות.			0.85
התאמה בגין מיקום/קירבה לכביש ראשי, לבניה רוויה, קו מתח גבוה			0.85
סה"כ שווי המגרש במעוגל			₪ 5,710,000

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטענות, כפי שעולים משומת ההשגה השניה מיום 09.09.2024, וממכתב התייחסות לתגובת המשיבה מיום 25.12.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>הפחתה בגין הוצאות היתרי בניה:</u>

הואיל והשמאית המחוזית קבעה שלא ניתן להביא בחשבון את התשלום בגין הוצאת היתר בניה מהנימוק שלא הוצגו הסכמי מכר, הועבר מטעם המשיגים העתק הסכם מכר לעסקה מיום 28.10.2021, כאשר בסעיף 9 להסכם צוין כי לנכס הנמכר קיים היתר בניה מיום 18.04.2021 שמספרו 20190293 ובגינו שילם המוכר אגרה. בנוסף, ההסכם מעלה כי הבעלים הקודמים נשאו בתשלום הוצאות פיתוח תשתיות בסכום של 215,317 ₪.

שמאי המשיגים הגיע למסקנה כי בחלק גדול ממגרשי ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים כללו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

היתרי בניה, ולכן יש להפחית מסך התמורה את הוצאות היתרי הבניה בסכום 300,000 ₪ ועוד הוצאות מימון שנחסכה בגין תקופת ההמתנה עד להוצאות היתר בניה (כשנה עד שנה וחצי) בסכום של 200,000 ₪, ובסה"כ 500,000 ₪.

9.2. <u>מקדמי התאמה:</u>

בהכרעת השמאית המחוזית נקבע מקדם התאמה אחד (בסך 0.85) המגלם לשיטתה קירבה לכביש ראשי, קירבה לקו חשמל וסמיכות לבניין גבוה בבניה רוויה, אולם לא קיים הסבר על מה הסתכמה בקביעתה.

שמאי המשיגים חזר על טענותיו בעניין זה, ולשיטתו יש לקבוע מקדם התאמה בגין סמיכות לבניין גבוה של 20 קומות לצד בניין של 10 קומות בבניה רוויה בסך 0.85, מקדם התאמה בגין קירבה לכביש ראשי בסך 0.85, ומקדם התאמה בסך 0.8 בגין קירבה לקו מתח גבוה, כל זאת בהתאם לנימוקים ועל בסיס החלטות שמאים מכריעים כמפורט בשומת ההשגה הראשונה.

9.3. <u>התאמה לזמינות הבניה במגרש הנדון:</u>

בהכרעת השמאית המחוזית לא ניתנה התייחסות לכך שהמגרש הנדון אינו זמין לבניה מיידית, זאת כפי העולה ממסמכים שהתקבלו מהחברה לפיתוח רחובות.

בהסכם הפיתוח הוגדרו בין היתר המועדים הרלוונטיים.

בהסכם הפיתוח מוגדר התאריך הקובע כמועד שבו אושרה הקצאת הקרקע, ולכן יש להביא בחשבון דחיה עד להשלמת הפיתוח במגרש. בהקשר זה צורף העתק מנספח ב' להסכם ובו נכתב כי מועד מסירת המגרש ליזם הוא 18 חודשים מ"המועד הקובע", קרי ביום 30.06.2025.

לאור האמור, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמינות של כ – 24 חודשים מהמועד הקובע בשיעור היוון של 6%, כלומר מקדם בסך 0.89.

9.4. <u>סיכום מקדמי ההתאמה:</u>

מקדם זמינות	0.89
מקדם צפיפות	0.85 (כפי שנקבע בשומת השמאית המחוזית בשומתה)
מקדם סמיכות לבניין גבוה	0.85
מקדם קרבה לכביש ראשי	0.85
מקדם סמיכות לקווי מתח גבוה	0.8

9.5. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	מחיר (₪)	הפחתה בגין היתר בניה קיים (500,000 ₪)	התאמת זמן 5% לשנה	סה"כ מ"ר	שווי ₪/מ"ר
.1	26/10/22	115	ילקוט הרועים	402	3,079,466		1.04	368	8,682
.2	12/4/22	105	ילקוט הרועים	419	3,400,000	2,900,000	1.06	372	8,263
.3	2/1/22	75	אמנון ותמר	400	2,950,000	2,450,000	1.08	367	7,209
.4	28/10/21	88	נר הלילה	413	2,435,897	1,935,897	1.09	371	5,687
.5	18/8/21	91	אמנון ותמר	483	2,700,000	2,200,000	1.10	388	6,237
.6	22/6/21	108	אמנון ותמר	415	2,400,000	1,900,000	1.10	371	5,633
ממוצע									**6,951**
בהתאמה לבעלות 0.97									**7,166**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.6. <u>עסקת השוואה לבקרה:</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 02.05.2024, נמכרו מגרשים 121, 439, 441, 100-105 לפי תכנית רח/2001/6/ג בתמורה למחיר של 35,250,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהסכם נכתב כי הקונה מודעת לכך שהתקבלו 6 היתרי בניה עבור 12 יח"ד.

במסגרת העסקה נמכרו בסה"כ 9 מגרשים המיועדים להקמת 18 יח"ד, כאשר ב – 6 מתוכם כאמור קיימים היתרי בניה תקפים להקמת 12 יח"ד שעבורם שולמו היטלי פיתוח ודמי הקמה מלאים והוצאות להכשרת הקרקע.

עלות הוצאת היתרי בניה לרבות תשלום יועצים מוערכת בסך של 300,000 ₪ ליח"ד, ובנוסף החסכון בעלויות המימון במקום שבו קיים כבר היתר בניה הינו כ – 120,000 ₪ ליח"ד, ובסה"כ ההפחתה בגין 12 יח"ד שעבורן התקבל היתר בניה הינה 5,040,000 ₪ (12 * 420,000 ₪).

כמו כן, המועד הקובע בענייננו הוא 23.07.2023 כך שיש להביא בחשבון מקדם התאמה של 5% לשנה המשקף אי ודאות, דחיה וסיכון.

<u>להלן ניתוח העסקה:</u>

מהות	שווי
מחיר העסקה	35,250,000 ₪ + מע"מ
הוצאות משביחות הכללות במחיר העסקה	5,040,000 ₪
סה"כ יתרה לקרקע	30,210,000 ₪
מקדם התאמה למועד הקובע לשומה	0.95
סה"כ שווי מרכיב הקרקע למועד הקובע לשומה	28,699,500 ₪

מגרש 100			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	610		
מרתף	196.78	0.5	98.39
שטח עיקרי	319.12	1	319.12
ממד קרקע	25.94	1	25.94
מחסן עילי	15	0.5	7.5
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	390.47	0.25	97.6175
סה"כ שטח אקו'			558.1675
סה"כ שטח ליח"ד 1			279.08375

מגרש 101			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	632		
מרתף	183.56	0.5	91.78
שטח עיקרי	318.88	1	318.88
ממד קרקע	23.68	1	23.68
מחסן עילי	14.98	0.5	7.49
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	413.74	0.25	103.435
סה"כ שטח אקו'			554.865
סה"כ שטח ליח"ד 1			277.4325

מגרש 102			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	614		
מרתף	196.78	0.5	98.39
שטח עיקרי	319.12	1	319.12
ממד קרקע	25.94	1	25.94
מחסן עילי	15	0.5	7.5
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	394.47	0.25	98.6175
סה"כ שטח אקו'			559.1675
סה"כ שטח ליח"ד 1			279.58375

מגרש 103			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	570		
מרתף	160	0.5	80
שטח עיקרי	320	1	320
ממד קרקע	26	1	26
מחסן עילי	20	0.5	10
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	345	0.25	86.25
סה"כ שטח אקו'			531.85
סה"כ שטח ליח"ד 1			265.925

מגרש 104			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	529		
מרתף	133.5	0.5	66.75
שטח עיקרי	267	1	267
ממד קרקע	26	1	26
מחסן עילי	20	0.5	10
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	330.5	0.25	82.625
סה"כ שטח אקו'			461.975
סה"כ שטח ליח"ד 1			230.9875

מגרש 105			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	570		
מרתף	160	0.5	80
שטח עיקרי	320	1	320
ממד קרקע	26	1	26
מחסן עילי	20	0.5	10
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	345	0.25	86.25
סה"כ שטח אקו'			531.85
סה"כ שטח ליח"ד 1			265.925

מגרש 121			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	503		
מרתף	122.02	0.5	61.01
שטח עיקרי	300.9	1	300.9
ממד מרתף	24.78	0.5	12.39
מחסן עילי	0	0.5	0
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	320.55	0.25	80.1375
סה"כ שטח אקו'			464.0375
סה"כ שטח ליח"ד 1			232.01875

מגרש 439			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	501		
מרתף	122.02	0.5	61.01
שטח עיקרי	320.28	1	320.28
ממד מרתף	24.78	0.5	12.39
מחסן עילי	0	0.5	0
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	308.86	0.25	77.215
סה"כ שטח אקו'			480.495
סה"כ שטח ליח"ד 1			240.2475

מגרש 440			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	515		
מרתף	136.92	0.5	68.46
שטח עיקרי	319.96	1	319.96
ממד מרתף	24.78	0.5	12.39
מחסן עילי	0	0.5	0
חניה	32	0.3	9.6
יתרת חצר	323.02	0.25	80.755
סה"כ שטח אקו'			491.165
סה"כ שטח ליח"ד 1			245.5825

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סה"כ שטח אקו'	
מהות	**שטח במ"ר**
מרתף	706
שטח עיקרי	2805
ממ"ד	191
מחסן עילי	52
חניה	86
יתרה לחצר	793
סה"כ	**4,634**

סה"כ שווי מרכיב הקרקע למועד הקובע	28,699,500 ₪
סה"כ שטח אקו'	4,634 מ"ר/אקו'
שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע	6,193 ₪/למ"ר

<u>התאמה לנכס מושא ההחלטה:</u>

שווי מ"ר מבונה בסיסי	6,193 ₪/למ"ר + מע"מ
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	7,246 ₪/למ"ר
מקדם התאמה בגין זמינות (שנתיים, 6%)	0.89
מקדם התאמה בגין סמיכות לבנין גבוה	0.85
מקדם התאמה בגין סמיכות לכביש ראשי	0.85
מקדם התאמה בגין סמיכות לקווי מתח גבוה	0.8
מקדם צפיפות (מדו משפחתי לרביעיה)	0.9
שווי מ"ר מבונה מתואם בנכס נשוא שומה זו.	**3,354 ₪/למ"ר**

9.8 <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי בקרקע	400	1	400
עיקרי קומה א'	240	1	240
מרתף עיקרי	272	0.6	163.2
שירות כולל ממ"ד	48	0.5	24
חניה מקורה	120	0.35	42
חצר	280	0.25	70
סה"כ מ"ר אקו' (מ"ר)			939.2
שווי מ"ר מבונה (₪/למ"ר)			7,166
מקדם התאמה בגין צפיפות		0.85	6,091
מקדם זמינות (שנתיים, 6%)		0.89	5,421
מקדם קירבה לקו חשמל		0.8	4,336
מקדם קרבה לכביש ראשי		0.85	3,686
מקדם סמיכות לבניין גבוה		0.85	3,132
סה"כ שווי המגרש בבעלות במעוגל (בש"ח)			**2,940,000**

9.9 <u>טיעונים העולים ממכתב התייחסות לתגובת המשיבה, מיום 25.12.2024:</u>

9.9.1 <u>הוצאות היתרי בניה:</u>

העסקה בחלקה 115 בגוש 5479 מיום 26.10.2022 הינה חריגה ביחס לשאר העסקאות במגרשים שכללו היתרי בניה משולמים, ועל כן אין להסתמך עליה.

הוצאות היתרי הבניה תורמות לשווי הנכס והן מגולמות במחיר העסקה.

היעדר אסמכתאות אינו שולל את קבלת הטענה בדבר הפחתת תשלומי הרישוי, וייתכן כי הסכמי המכר נמצאים ברשותה של המשיבה כך שככל שאלו לא יוגשו על ידה, הרי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שניתן להניח כי הנתונים המופיעים בהם תומכים את טענת שמאי המשיגים.

9.9.2 <u>התאמה לזמינות הבניה במגרש הנדון</u>:

מטרת השומה היא אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת. אין לקבל את טיעון שמאי המשיבה שלפיו יש להעריך את הקרקע כזמינה לבניה מיידית, שכן גם בהכרעת השמאית המחוזית לא קיימת התייחסות לכך וגם בהסכם שנחתם בין החוכרים לבין רמ"י מצוין המועד בו יקבלו החוכרים את הקרקע. המועד הקובע על פי ההסכם הינו 31.12.2023, כך שהקרקע תימסר לחוכרים ביום 30.06.2025 ועבודות הפיתוח יושלמו ביום 31.11.2027.

לאור האמור, יש להביא בחשבון דחיה עד לזמינות הקרקע.

9.9.3 <u>מקדמי התאמה למיקום</u>:

חלקות 115 ו – 108 מושא עסקאות ההשוואה פונות בצידן המערבי לשצ"פ צר שמעברו כביש רחב ומעברו מגרש מס' 612 המיועד להקמת בית ספר בגובה 5 קומות בלבד (שטח לבנייני ציבור) בעוד שהנכס מושא ההחלטה גובל בבנייני מגורים גבוהים.

חלקה 105 גובלת בצידה המזרחי במגרש מס' 650 המיועד לשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.

על מגרש ששטחו 16,619 מ"ר ניתן לבנות עד 5 קומות בתכסית 40% ולכן אין ודאות שמבנה ציבורי ימוקם בקרבה לחלקה 105.

חלקות 75, 88 ו – 99 אינן גובלות במגרש ביעוד ציבורי או ברחובות ראשיים.

בהכרעתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 3699/99 ניתנה הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי בשיעור 7%, אולם היא מתייחסת למגרשים שאינם גובלים בכביש ראשי.

מגרש מס' 500 סמוך למגרש בייעוד שצ"פ, אולם מדובר במגרש מס' 842 שגודלו 260 מ"ר ביעוד לשצ"פ עם מתקנים טכניים כך שאין מקום להביא בחשבון תוספת לשווי בגין כך.

על המגרש הנדון ששטחו 800 מ"ר יבנו 4 קוטגי'ים טוריים כאשר לשני הקוטגי'ים האמצעים בכל מבנה שני כיווני אוויר בלבד, כשאחד מהם פונה לכביש סואן ולקווי חשמל מתח גבוה. לכל אחד מהקוטגי'ים ובמיוחד לאמצעים חצר קטנה מאוד.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי תגובת המשיבה בהתאם למכתבה מיום 08.12.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>הוצאות היתרי בניה</u>:

הערכת השמאי המשיג מבוססת על עסקה בודדת עם נתונים חלקיים ולא רלוונטיים. כמו כן, לא נמצא הבדל מהותי בשווי בין עסקאות עם היתר לאלו ללא היתר, והתשלומים שנטען כי שולמו אינם מגיעים לסכומים שצוינו. לכן, ובהתאם להכרעת השמאית המחוזית, אין להתייחס לטענה ללא אסמכתאות חד-משמעיות לתשלומים שבוצעו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2 <u>זמינות הבניה במגרש הנדון:</u>

בהתאם למדיניות רמ"י יש לאמוד את שווי המגרש כריק, פנוי וזמין לבנייה למועד הקובע לשומה.

טענה עסקית אינה מעניינו של ההליך וככל שקיימים תנאים חוזיים מגבילים, הדבר יתברר מול רמ"י.

10.3 <u>מקדמי התאמה:</u>

נתוני ההשוואה כוללים מגרשים בשטח המיועד למרכז חינוכי עם אפשרות בינוי של 5 קומות, סמיכות לכביש ראשי ומבנה ציבור מרכזי. כמו כן, מתוכנן כביש נוסף וחניון באזור. מכיוון שהנתונים מבוססים על עסקאות לאחר אישור התוכנית, הם כבר מגלמים מרכיבים אלו, ולכן מקדמי ההתאמה בשומה צריכים לשקף את הסביבה הזו.

בהכרעה בגו"ח 30183/118 ניתנה הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי בשיעור 5%.

במקרה הנדון, למרות הקירבה לכביש ראשי, מתוכננת בניית קיר אקוסטי שיחסום את הרעש, ובנוסף קיימת רצועת שצ"פ הפרידה בין המגרשים לכביש.

הוער כי מגרש מס' 500 הינו פינתי הגובל בשצ"פ ויש לכך ביטוי בשווי.

בנוסף, בהכרעה בגו"ח 3699/99 ניתנה הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי מס' 7 בשיעור 7%.

מדובר בכביש ארצי סואן יותר (הכולל 63 אלף רכבים ביום לעומת כביש מס' 411 הכולל 42 אלף רכבים ביום – עפ"י נתוני ספירת רכבים של הלמ"ס).

בעוד שבשומת המשיגים הוצגו הכרעות בחדרה שבהן ניתנו הפחתות בגין קירבה לקו מתח חשמל בשיעור 20% - 30%, קיימת הכרעה בגו"ח 7731/358 שבה ניתנה הפחתה בשיעור 7%, כך ששמאי המשיגים בחר להציג את הרף הגבוה.

10.4 <u>סבירות:</u>

במבט על, השווי שהתקבל בשומת המשיגים הינו 2,940,000 ₪ במגרש, כלומר 735,000 ₪ לקרקע ליח"ד בבניה צמודת קרקע טורית, ומשכך מדובר במסקנה שאינה סבירה כלל. זאת כאשר שוק הבניה הנמוכה הינו מצרך מבוקש במרכז הארץ ובפרט בסביבה הנדונה שבה כמעט ולא קיימים מגרשים צ"ק.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה:</u>

בהיעדר נתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים מסביבת הנכס, בחרה הוועדה לאמץ את הגישה שננקטה הן בהכרעת השמאית המחוזית והן בשומות הצדדים, המבוססת על עסקאות מכר שנערכו במגרשי מגורים המצויים בחלק הדרום – מזרחי של התכנית, ומיועדים לבניה חד משפחתית, ובתוך כך להביא בחשבון את ההתאמות הנדרשות למושא ההחלטה, המהווה מגרש המיועד לבנייה של 4 יח"ד במיקומו הנוכחי. המחלוקת בעניינו מתמקדת בהתאמות שאמורות לגלם ככל הניתן את מאפייני הנכס הנדון, עליהן נעמוד בהחלטה זו.

נוסיף כי בנסיבות המקרה הנדון, סבורה הועדה שלצורך בקרה לסבירות מסקנת השווי ניתן

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לבחון עסקאות מכר בבניה רוויה במגרשים הסמוכים למושא ההחלטה.

ברי כי שווי לקרקע ליח״ד בבניה רוויה יהיה נמוך יותר משווי קרקע ליח״ד בבניה צ״ק במגרש הכולל 4 יח״ד, ועל כן שווי קרקע ליח״ד המתקבל מעסקאות אלו יהיה הרף התחתון וישמש כאינדקציה לסבירות השווי.

11.2 <u>הפחתה בגין הוצאות היתרי בניה:</u>

שמאי המשיגים נאחז בעובדה שבמגרשי ההשוואה הוצאו היתרי בניה, כאשר בחלק מהמגרשים אושרו בקשות להיתרים עוד בטרם מועד העסקאות, ולכן הנחת המוצא אותה הביא בחשבון היא כי מחיר העסקאות מגלם תוספת בגין ההוצאות הכרוכות בהוצאת היתר בניה כגון אגרות, תשלום ליועצים וזמינות מיידית לבניה שגם לה יש משמעות כלכלית.

הוצאות אלו נאמדו על ידו בסך של 500,000 ₪ ליח״ד, שיש להפחית ממחיר העסקה.

ככלל, על מנת להביא את נתוני ההשוואה למכנה משותף עם מושא השומה, נדרש להפחית/להוסיף ממחיר העסקה מרכיבים שונים שייתכן שהשפיעו על המחיר של הקרקע עצמה שהיה משולם על ידי קונה מרצון.

מקום שבו ניתן היתר בניה במגרש, ייתכן כי המחיר ששולם עבורו היה גבוה יותר נוכח העובדה שנחסכו לקונה הוצאות כספיות, טרחה וזמן הכרוכים בהליך רישוי.

בשל כך שהעתקי הסכמי המכר במגרשי ההשוואה לא קיימים בידי הצדדים (פרט להסכם של עסקה אחת), עולה קושי להסיק מסקנה לגבי המרכיבים של מחיר העסקה.

יתרה מכך, גם הסכם המכר שהוצג על ידי שמאי המשיגים אינו מלמד בהכרח על תוספת למחיר העסקה, המיוחסת להיתר הבניה שאושר במגרש, שכפי שיפורט מיד, לאחר מועד העסקה הוצא היתר בניה חדש על ידי הקונים, ועל כן עולה ספק אם הקונים ראו ערך כספי בהיתר הבניה הישן.

לקבלת תמונה מלאה ולצורך בדיקה האם יש ממש בטענות שמאי המשיגים, מצאה הועדה לנכון לבחון את מצב הרישוי בכל אחד ממגרשי ההשוואה, כדלהלן[2]:

- מגרש מס׳ 336 לפי תכנית רח/2003/ג, בגו״ח 5479/115 <u>נמכר ביום 26.10.2022</u> - לא אותר היתר בניה מאושר. ביום 24.07.2023 הוגשה בקשה להיתר הכוללת הקלות מס׳ 20230783, וביום 25.09.2024 נדונה הבקשה וסורבה.

- מגרש מס׳ 356 לפי תכנית רח/2003/ג, בגו״ח 5479/105 <u>נמכר ביום 12.04.2022</u> - ביום 30.06.2020 הוגשה בקשה להפקת פקדון וביום 01.07.2020 פורסמה הקלה.
בישיבה מס׳ 2020011 מיום 29.12.2020 ניתנה החלטה לאשר את הבקשה בתנאים[3], וביום 14.02.2021 בוצע חישוב אגרות בניה.

- מגרש מס׳ 326 לפי תכנית רח/2003/ג, בגו״ח 5479/75 <u>נמכר ביום 02.01.2022</u> – ביום 18.04.2021 ניתן היתר בניה ושולמה אגרה בסך 10,826 ₪.

[2] בהתאם לנתונים העולים מאתר ההנדסה של הוועדה המקומית רחובות.

[3] קירות תמך בהתאם לתקנות – 3 מ׳ והשלמת בקרת התקן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

היתר הבניה לא מומש ומאוחר יותר ביום 09.01.2024 ניתן היתר בניה לשינויים להיתר הקודם ושולמה אגרה בסך 2,484 ₪ (נחסכה לקונה אגרה בסך של כ – 8,000 ₪).

- מגרש מס' 339 לפי תכנית רח/2003/ג, בגו"ח 5479/88 נמכר ביום 28.10.2021 - ניתן היתר בניה ביום 18.04.2021 ושולמה אגרה בסך 8,865 ₪.

ביום 15.02.2023 ניתן היתר בניה חדש להריסת מבנה והקמת בית חדש הכולל פיצול יח"ד לפי תיקון 117 ושולמה אגרה בסך 15,980 ₪. מכך, עולה כי התבקשה על ידי הקונה בנייה השונה מההיתר המאושר הקודם שמספרו 20190293 שבעניינו נרשמה התייחסות בסעיף 9 להסכם המכר שהועבר מאת שמאי המשיגים. ההיתר החדש שקוּדַם על ידי הקונה הצריך הכנת תכנית היתר חדשה המשקפת תכנון שונה מהותית ובכלל זה תשלום ליועצים[4] ואגרות בניה.

לאור כך, הועדה סבורה כי ייתכן שבעת ביצוע העסקה הקונה ראה לנגד עיניו חסכון מסוים בהיטלים ואגרות נוכח ההיתר הקיים, אולם בנסיבות המקרה ודאי לא ניתן לקבל את טיעון שמאי המשיגים שלפיו מחיר התמורה בעסקה זו ובשאר העסקאות מגלם תוספת בסך של 500,000 ₪.

- מגרש מס' 342 לפי תכנית רח/2003/ג, בגו"ח 5479/91 נמכר ביום 18.08.2021 - ניתן היתר בניה ביום 18.04.2021 ושולמה אגרה בסך 8,865 ₪.

ביום 18.08.2022 ניתן היתר בניה לשינויים ושולמה אגרה בסך 2,586 ₪ (נחסכה אגרה בסך של כ – 6,000 ₪).

- מגרש מס' 359 לפי תכנית רח/2003/ג, בגו"ח 5479/108 נמכר ביום 22.06.2021 – ביום 01.08.2021 (קרי, לאחר מועד העסקה) נפתחה בקשה לתיק מידע וביום 02.01.2023 ניתן היתר בניה.

לסיכום, הממצאים הללו מלמדים כי גם במגרשים שבהם היו קיימים היתרי בניה מאושרים במועדי העסקאות, הוגשו ממילא בקשות חדשות על ידי הבעלים החדשים, שהצריכו אף הן הוצאות עבור יועצים ותשלומי אגרות נוספים וכן תקופת המתנה עד לאישורן.

יצוין כי בניתוח העסקאות ומציאת מחיר מ"ר מבונה מתואם, לא נצפה הבדל במחיר לטובת במגרשים שבהם היו קיימים היתרי בניה. עולה אפוא כי גם אם היתר בניה יכול באופן תיאורטי להיטיב את מצבו של הנכס, בפועל בדוגמאות שנסקרו לא הייתה לכך השפעה על המחיר, ונראה כי השוק אינו מעניק לכך ערך מוסף בשווי.

לאור האמור, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה כי לא ניתן לקבל את עמדתו של שמאי המשיגים להפחתה בגין הוצאות היתרי בניה, ובוודאי לא בסכום הגבוה שנאמד על ידו.

11.3 מקדמי התאמה:

צפיפות – מאחר שנתוני ההשוואה מגלמים שווי של מגרשים המיועדים להקמת יח"ד אחת (חד משפחתיים), נדרש להביא בחשבון התאמה למרכיב הצפיפות למגרש הנדון המיועד להקמת 4

[4] יוער כי הפרטים שבתכניות היתר הבניה מלמדים כי הבקשות השונות נערכו כל אחת על ידי אדריכל אחר.

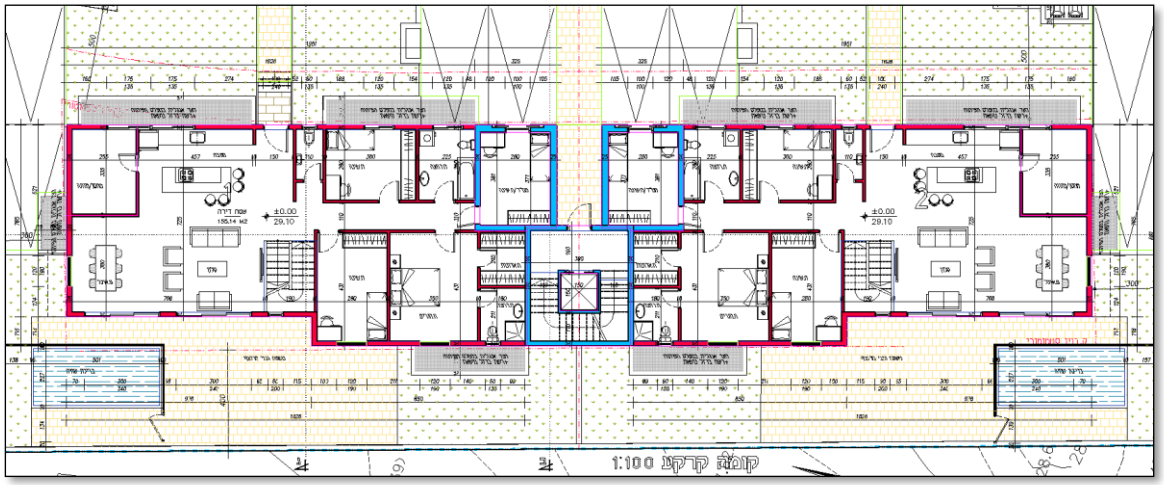
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

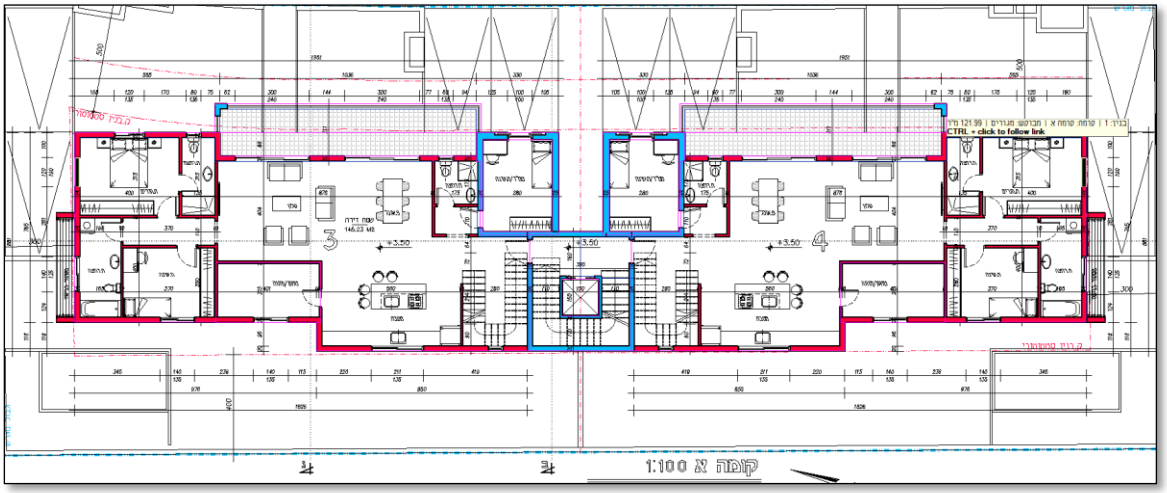
יח״ד.

השמאית המחוזית לקחה בחשבון את השיעור המקובל להתאמה מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי (10%) והתאמה נוספת לבינוי של 4 יח״ד (5%) כך שהתקבלה על ידה התאמה בשיעור 15%.

בהתייחס לטענה שעלתה על ידי שמאי המשיגים כי במגרש ייבנה מבנה טורי כך שביחידות האמצעיות יהיו שני כיווני אוויר בלבד, נציין כי ממסכי התב״ע עולה כי אין מניעה לתכנן את מבנה המגורים בשתי קומות וקומת עליית גג, כאשר יהיו שתי יח״ד בכל קומה באופן כזה שלכל יח״ד יהיו שלושה כיווני אוויר.

חיזוק לכך ניתן לקבל מתכנית הבקשה להיתר הבניה שהוגשה עבור מגרש מס׳ 500 המציגה תכנון של שתי יח״ד בקומה, כדלהלן (תשריט קומת קרקע וקומה א׳ בהתאמה):





לאור האמור, עולה כי מקדם ההתאמה שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית בגין התאמה לצפיפות (15%) הינו סביר בהחלט כך שנאמצו בהחלטה זו.

קירבה לכביש ראשי – בין הצדדים קיימת מחלוקת הנוגעת לסך מקדם ההתאמה שיש להביא בחשבון בגין קירבת המגרש הנדון לכביש ראשי (כביש מס׳ 411).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בעוד שמאי המשיגים סבור שיש להביא בחשבון מקדם בסך 0.85 בהתאם להכרעות שמאים מכריעים, טוען שמאי המשיבה למקדם נמוך יותר, ובהקשר זה ציין הכרעת שמאי מכריע שבה נקבעה הפחתה בשיעור נמוך יותר (5% בלבד), והכרעת שמאי מכריע בגו"ח 3699/99 שבה נקבעה הפחתה בשיעור 7% לנכס הגובל עם כביש מס' 40 שהוא מאופיין בתנועה ערה יותר ביחס לכביש מס' 411[5].

מנגד, טען שמאי המשיגים כי המגרשים בגו"ח 3699/99 אינם גובלים בכביש ראשי.

ואולם, בהכרעה אחרת של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 3699/100 שניתנה במועד מאוחר יותר, נקבעה הפחתה בשיעור 10% בגין מטרד רעש עבור מגרשים מס' 1001 ו – 1003 הסמוכים יותר לכביש מס' 40.

לסיכום, קירבה לכביש ראשי מהווה מטרד שבגינו נדרשת התאמה. התאמה זו נאמדת בשיעורים שונים על ידי שמאי מכריעים ועשויה להשתנות בהתאם למרחק מהכביש, להיקף התנועה בו ועוד.

בהכרעות שהוצגו בשומת המשיגים[6] נקבעו מקדמי הפחתה בטווח של 10% - 60%.

על בסיס כל האמור ובהתחשב במרחק מהמגרש הנדון לכביש הראשי ולהיקף התנועה בו, ניכר כי הפחתה בשיעור 10% הינה סבירה בהחלט, אותה נביא בחשבון בהחלטה.

קירבה לקו חשמל – בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי ולקו מתח חשמל בסך 10%, בעוד שלפי גישת שמאי המשיגים יש לקבוע הפחתה בסך 15% בגין קירבה לכביש ראשי והפחתה נוספת בסך 20% בגין קירבה לקו מתח חשמל.

אנו סבורים כי קירבה לקו מתח גבוה אכן מהווה מטרד שיכול להשפיע על השווי כך שנדרשת התאמה, אולם אנו בדעה כי הפחתה לקירבה לכביש ראשי צריכה לגלם גם את העובדה כי קיים קו מתח חשמל שקיומו בצידי דרך ראשית מאפיין צירי תנועה מרכזיים (ניתן לראות זאת גם בהכרעות שציין שמאי המשיגים שבהן נקבעו מקדמי התאמה בגין קירבה לכביש ראשי[7]).

קו מתח החשמל נפרס לאורך כביש מס' 411 והוא עובר גם בסמוך למגרש ההשוואה, אלא שמגרשים אלו אינם גובלים עם הכביש הראשי, ועל כן מקדם ההתאמה שיבוא בחשבון בגין הקירבה לכביש הראשי מגלם גם את קרבת המגרש לקו מתח חשמל.

לפיכך, מקדם ההתאמה שנקבע לעיל בגין קירבה לכביש ראשי מגלם ממילא את הקירבה לקו מתח חשמל (בדומה לגישת המשיבה).

סמיכות לבניה רוויה – מחד, המגרש מושא ההחלטה נמצא בסמיכות מיידית למגרשים המיועדים לבניה רוויה, כאשר מגרש מס' 150 הסמוך מיועד להקמת מבנה בן 20 קומות ומגרש מס' 153 מיועד להקמת מבנה בן 10 קומות, ואין חולק כי סמיכות לאזור הכולל בניה רוויה מסוג זה מהווה פגיעה באיכות המגורים במגרשי מגורים בבניה צ"ק.

לצד זאת, ניתן להסתפק בשאלה אם חסרון זה מגולם בנתוני ההשוואה. חלק ממגרשי

[5] טיעון זה נתמך על ידו בהצגת נתוני ספירת רכבים של הלמ"ס בכבישים אלו.

[6] בגו"ח 3702/111, 6715/254, 8215/313, 6666/474, 6666/543.

[7] שם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ההשוואה גובלים עם מגרש ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור שבו עתיד להיות מוקם בית ספר על יסודי, מה שמהווה פגיעה מסוימת באיכות המגורים במגרשים הגובלים.

ניתן לומר אם כן, כי ערכי השווי מגלמים אף הם הפרעה מסוימת באיכות המגורים, אם כי באופן חלקי, ולכן מצאנו לנכון להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

סיכום מקדמי ההתאמה: צפיפות – 0.85; קירבה לכביש ראשי (וקו מתח חשמל) – 0.9; סמיכות לבניה רוויה – 0.95.

11.4 <u>התאמה לזמינות הבניה במגרש הנדון</u>:

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה בפני ועדה זו נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ואין מקום לברר סוגיות משפטיות או טענות הנוגעות לעצם החיוב.

מטרות השומה או ההחלטה נובעות ממתווה העסקה שעבורה נערכה השומה הראשונה, אשר נקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל.

לאור האמור, התייחסות למועד הקובע ולמועד מסיקת החזקה בקרקע שהוגדרו בהסכם שנחתם בין החוכרים לבין רמ"י, אין מקומה במסגרת השגה על השומה. ובכל מקרה, הגורם הדן בהשגה אינו יכול להתייחס לעניין זה, ואומדן השווי ייבחן בתאם להזמנת השומה והמועד הקובע המוגדר בה.

לפיכך, אין הועדה יכולה להתייחס לטענה שלפיה יש לחשב דחיה עד למועד השלמת הפיתוח בקרקע ומסירת החזקה לחוכרים, היות שהיא נגזרת מהתנאים המשפטיים הקבועים בהסכם פנימי בין הצדדים ואינה נוגעת למצב התכנוני של המקרקעין עצמם.

יובהר, בהיבט התכנוני לא מצאנו כי יש מניעה לממש את זכויות הבניה במגרשים במועד הקובע, וככל שהייתה עולה טענה בדבר דחיה בשל התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות תכנית תמל/1086, הרי שממילא חלפה תקופת זמן של כ – 3.5 שנים ממועד תחילת התכנית ביום 04.01.2020 ועד למועד הקובע דנן ביום 23.07.2023.

לאור האמור, איננו מקבלים את טענת שמאי המשיגים בדבר הדחיה למימוש.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.5 נתונים לאומדן השווי[8]:

מס'	תאריך	גו"ח	מס' מגרש לפי תב"ע רח/2003/ג	שטח מגרש במ"ר	מחיר	התאמה לזמן	שטח במ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
1	26/10/2022	5479/115	336	402	₪ 3,079,466	1.04	368	₪ 8,676
2	12/04/2022	5479/105	356	419	₪ 3,400,000	1.06	372	₪ 9,717
3	02/01/2022	5479/75	326	400	₪ 2,950,000	1.08	368	₪ 8,650
4	28/10/2021	5479/88	339	413	₪ 2,435,897	1.09	371	₪ 7,139
5	18/08/2021	5479/91	342	483	₪ 2,700,000	1.10	388	₪ 7,624
6	22/06/2021	5479/108	359	415	₪ 2,400,000	1.10	371	₪ 7,138
שווי מ"ר מבונה בממוצע								₪ 8,157
בהתאמה לבעלות							0.97	₪ 8,409

הערה: בהתייחסות שמאי המשיגים לתגובת שמאי המשיבה נטען כי העסקה בחלקה 115 הינה חריגה ואין להסתמך עליה הואיל ושולמה עבורה תמורה גבוהה אף ביחס לחלקות אחרות עם היתרי בניה. טענה זו עלתה חרף העובדה כי עסקה זו עמדה בין השאר בבסיס השווי בשומות המשיגים.

בניתוח כלל העסקאות, לא מצאנו בסיס לטענה שמדובר בעסקה חריגה ומשכך אנו סבורים כי ניתן להביאה בחשבון כפי שנעשה בהכרעת השמאית המחוזית.

11.6 תחשיב השומה:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	400	1	400
עיקרי ק"א	240	1	240
מרתף עיקרי	272	0.6	163.2
מרתף- שירות כולל ממ"ד	48	0.5	24
חניה	120	0.35	42
חצר	280	0.25	70
סה"כ שטח במ"ר אקו'			939.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,409
התאמה לצפיפות			0.85
התאמה בגין קירבה לכביש ראשי (וקו מתח חשמל)			0.9
התאמה בגין סמיכות לבניין גבוה			0.95
שווי קרקע מתואם כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**₪ 5,740,000**

הערה:

מאחר ושטחי השירות העיליים בתב"ע מיועדים לחניות מקורות חושב הממ"ד כחלק משטחי השירות בקומת המרתף.

[8] ניתוח זכויות בניה במגרשים על פי תב"ע רח/2003/ג בהתאם להכרעת השמאית המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסקנה:

לאור הפער הנמוך בין מסקנת השווי לעיל לבין מסקנת השווי בהכרעת השמאית המחוזית, בחרה הוועדה להשאיר את השווי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית.

11.7 <u>עסקאות בבניה רוויה לבקרה:</u>

בתחשיב השומה התקבל שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ בסך 5,740,000 ₪ (במעוגל), כך שבחלוקה ל – 4 יח"ד במגרש מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 1,435,000 ₪.

כבקרה לסבירות השווי, מצאנו לנכון לבחון שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה במגרשים הסמוכים למושא ההחלטה. שווי זה, בהתאמה לבניה צ"ק יכול לספק אינדיקציה לסבירות מסקנת השווי המגלמת התאמות הנובעת ממיקום המגרש הנדון, היות שהמגרשים הסמוכים מגלמים חלק מאותם מאפייני מיקום.

במסגרת זו, אותרו על ידנו עסקאות מכר בדירות מגורים גדולות (בשטח 132 מ"ר עיקרי וממ"ד), אשר נערכו מספר חודשים לאחר המועד הקובע, אותן ננתח בהתאם לגישת השווי השיורי, ובנוסף תוצאות מכר רמ"י מס' 179/2023 מיום 16.08.2023 (בסמוך למועד הקובע), שבו נמכרו מגרשים המיועדים לבניה רוויה כאשר שטח ממוצע ליח"ד הינו כ – 100 מ"ר (עיקרי וממ"ד).

התאמה מבניה רוויה לבניה צ"ק – בהכרעת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגו"ח 5027/1,2,15 מיום 26.07.2011 נערך סקר נתוני השוואה לבניה רוויה ובניה צ"ק בסמיכות לגבול השיפוט הדרומי של העיר בת ים, ממנו עלה כי המקדם בין בניה רוויה <u>לדו משפחתי</u> הינו 1.38.

בשומה מייעצת של השמאי המייעץ מר יעקב פז בגו"ח 4272/83 מיום 31.07.2017 נקבע מקדם התאמה בסך 1.1 מבניה רוויה לבניה צ"ק בצפיפות של 4 יח"ד במגרש.

בהכרעת השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 4272/38 מיום 31.07.2017 נקבע מקדם התאמה בסך 1.1 מבניה רוויה לבניה צ"ק בצפיפות של 4 יח"ד במגרש.

בהכרעת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 13163/55 מיום 05.04.2023 נקבע מקדם התאמה בסך 1.1 מבניה רוויה בצפיפות של 33 יח"ד לבניה סמי רוויה בצפיפות של 12 יח"ד (8 קוטגיים טוריים ו – 4 דירות פנאהאוז).

בהכרעתו הנוספת בגו"ח 30027/123 מיום 11.10.2023 נקבע מקדם התאמה בסך 1.1 מבניה רוויה (22 יח"ד בבניין) לבניה צ"ק בצפיפות של 5 יח"ד בבינוי קוטג' טורי.

בהכרעת השמאי המכריעה גב' אורית גלן בגו"ח 21170/151,152 מיום 19.08.2020 נקבע מקדם התאמה בסך 1.15 מבניה רוויה לבניה סמי צמודת קרקע (3 יח"ד במגרש).

במחקר דלפי שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין נבחן המקדם הראוי להתאמה בין שווי מ"ר עיקרי בדירה טיפוסית בבנייה רוויה לשווי מ"ר עיקרי בדירה צמודת קרקע (שווי מ"ר אינו מגלם מרכיב שטח חצר). התוצאה שהתקבלה לפי ממוצע הינה מקדם התאמה של 1.19 ולפי חציון הינה מקדם התאמה של 1.2.

על בסיס מכלול המפורט לעיל, הועדה סבורה כי התאמה ראויה בין דירות בבניה רוויה לבין בניה סמי רוויה של 4 יח"ד במגרש הינה 1.1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן ניתוח עסקאות מכר עבור דירות מגורים בנויות (בגישת השווי השיורי):

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר
12/11/2023	3680/86	132	7	5.5	₪ 3,082,500	₪ 23,352
16/11/2023	3680/86	132	13	5.5	₪ 3,172,500	₪ 24,034
22/11/2023	3680/86	132	14	5.5	₪ 3,187,500	₪ 24,148
14/11/2023	3680/86	132	20	5.5	₪ 3,277,500	₪ 24,830
מחיר דירת מגורים בנויה בממוצע					₪ 3,180,000	₪ 24,091
בהתאמה לזמן				0.95	₪ 3,021,000	₪ 22,886
בניכוי מע"מ				1.17	₪ 2,582,051	₪ 19,561
בניכוי רווח יזמי				1.18	₪ 2,188,179	₪ 16,577
עלויות בניה (12,000 ₪/מ"ר)					₪ 1,584,000	₪ 12,000
יתרה לקרקע ללא מע"מ					₪ 604,179	₪ 4,577
יתרה לקרקע כולל מע"מ					**₪ 706,889**	**₪ 5,355**

להלן ניתוח תוצאות מכרז מס' 179/2023 מיום 16.08.2023 (גישת ההשוואה):

מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח ומע"מ	מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר
169-170,166	11,340	128	101	₪ 41,000,770	₪ 25,619,031	₪ 77,945,167	₪ 608,947	₪ 6,054
167-168,165	11,160	108	115	₪ 29,177,777	₪ 24,308,316	₪ 62,578,729	₪ 579,433	₪ 5,024
173,175	7,560	92	94	₪ 26,200,770	₪ 17,571,413	₪ 51,213,454	₪ 556,668	₪ 5,911
180-181	7,560	92	94	₪ 26,298,548	₪ 17,585,628	₪ 51,344,486	₪ 558,092	₪ 5,926
182-183	7,560	82	104	₪ 24,177,777	₪ 16,622,781	₪ 47,736,653	₪ 582,154	₪ 5,587
184-185	8,295	90	104	₪ 27,500,770	₪ 18,917,736	₪ 54,309,652	₪ 603,441	₪ 5,793
שווי קרקע כולל מע"מ בממוצע							**₪ 581,456**	**₪ 5,716**

היות שניתוח עסקאות ההשוואה לעיל נערך ללא הכללת שטחי המרפסות (מגלם מרפסות), בתחשיב הבא יערך חישוב לשטח עיקרי וממ"ד בדירה צמודת קרקע ללא ש"ש וחצר/מרפסת במגרש הנדון.

שטח המגורים במגרש הנדון הינו 809.2 מ"ר אקו' (עיקרי וממ"ד ללא ש"ש וחצר)[9], והשטח הממוצע של דירה במגרש הינו כ - 202.3 מ"ר אקו', כך שבהתאמה מהשווי שהתקבל בתחשיב השומה לשווי המגלם ש"ש וחצר מתקבל שווי מגרש של 5,206,000 ₪ כולל פיתוח ומע"מ[10].

בחלוקה ל – 4 יח"ד במגרש מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך 1,301,500 ₪ (מגלם ש"ש וחצר).

[9] (272 מ"ר עיקרי תת"ק *0.6) + (12 מ"ר ממ"ד תת"ק *0.5) + 640 מ"ר עיקרי עילי = 809.2 מ"ר בחלוקה ל – 4 יח"ד.

[10] ללא התאמה בגין סמיכות לבניין גבוה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום תחשיב שווי קרקע ליח"ד לצורך בדיקת סבירות:

גישת החילוץ		5,355 ₪
השוואה ישירה		5,716 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ בממוצע		5,536 ₪
התאמה מבניה רוויה לצ"ק	1.1	6,089 ₪
שטח במ"ר אקו' ליח"ד		202.3
שווי קרקע ליח"ד צ"ק		1,231,820 ₪
בדיקת סבירות		
שווי המגרש מגלם חצר וחניה		5,206,000 ₪
שווי ליח"ד (בחלוקה ל - 4)		1,301,500 ₪

המסקנה העולה היא כי בניתוח עסקאות מכר בדירות בבניה רוויה במגרשים סמוכים, והתאמה לדירות בבניה צמודת קרקע מתקבל שווי זהה בקירוב (חרף המשתנים הרבים והנחות העבודה שיושמו בתחשיב, כאמור לעיל). תחשיב זה מחזקת אפוא את סבירות מסקנת השווי בתחשיב השומה העיקרי שהוצג לעיל.

11.8 התייחסות לעסקת הבקרה בשומת המשיגים:

כבקרה לסבירות השווי המתקבל בשומת המשיגים, הוצגה עסקת מכר מיום 02.05.2024, במסגרתה נמכרו מגרשים 121, 439, 441, 100-105 לפי תכנית רח/2001/6/ג בתמורה למחיר של 35,250,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בשומת המשיגים נערך ניתוח לעסקה זו, תוך התייחסות לסעיף בהסכם המכר המדגיש כי הקונה מודעת לכך שהתקבלו 6 היתרי בניה עבור 12 יח"ד.

עמדנו לעיל על כך שבנתוני ההשוואה שנבחנו לעיל, לא ראינו מקום להפחית את מרכיב עלויות הוצאת היתרי בניה, אולם מקובל עלינו שלצורך ניתוח עסקה זו במסגרת בדיקת הסבירות, בשים לב להדגשה המיוחדת של עניין זה בהסכם המכר, ניתן לצאת מתוך הנחה שיש לקזז מהשווי את מרכיב הוצאה זה. יחד עם זאת, המשיגים הגיעו על בסיס עניין זה לתוצאה לא סבירה. לגישתם, בניתוח העסקה יש להפחית ממחיר התמורה את עלות הוצאת היתרי בניה לרבות תשלום יועצים וחסכון בעלויות המימון מאחר שקיימים היתרי בניה בחלק מהמגרשים, כאשר עלויות עלו נאמדו בשומת המשיגים בסך כולל של 5,040,000 ₪.

נציין כי עבור המגרשים שנמכרו במסגרת עסקה זו, ניתנה ביום 15.10.2024 הכרעת שמאי מכריע מר יעקב פז בעניין השבחה בגין מימוש במכר האמור.

השמאי בחן את העסקה הנ"ל ונתן התייחסות להיתרי הבניה שהתקבלו בששת המגרשים, כאשר בהתאם למסמכים שהוצגו בפניו שולמו בפועל אגרות והיטלים (למעט היטל השבחה) בסכום של 1,053,039 ₪.

בנוסף, נבחנו על ידו אסמכתאות שהועברו לו לעניין הוצאות התכנון (הכוללות גם הוצ' עו"ד, שמאות, הדמיות ושיווק) המסתכמות לסכום של כ – 420,000 ₪ עבור ששת המגרשים להם ניתנו היתרי בניה (35,000 ₪ ליח"ד * 12 יח"ד), ובסה"כ אגרות, היטלים ועלויות התכנון נאמדו בסכום כולל של 1,473,039 ₪. בשורה התחתונה, העלות שקוזזה נמוכה כמעט פי שלושה מהעלות שקוזזה בניתוח שערך שמאי המשיגים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן ניתוח העסקה מתוך הכרעת השמאי המכריע (עמ' 21 להכרעתו):

מועד עסקה	02/05/2024	
מועד קובע	02/12/2023	
	מקדם התאמה	ב-₪
מחיר מכירה (לא כולל מע"מ)		35,250,000
התאמה למועד הקובע	1.00	35,250,000
התאמה לאורכה/ות	1.00	35,250,000
הוצאות לקיזוז	סך אגרות והיטלים ששולמו בפועל המגולמים בעסקה[38]	1,053,039
	סך עלויות התכנון (כבשומת המשיבה)	420,000
סה"כ שווי המקרקעין מתואם		33,776,961
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' (אינו שנוי במחלוקת)		4,634.00
סה"כ שווי מ"ר מבונה ב-₪		**7,289**

בתוספת מע"מ מתקבל בניתוח זה שווי קרקע בסך 8,528 ₪ למ"ר מבונה, ובהתאמה למועד הקובע דנן כ – 8,400 ₪ למ"ר מבונה. משמעות הדברים היא כי לפי הניתוח שערך השמאי המכריע, תוצאת השווי היא זהה לזו שהגענו אליה בתחשיב לעיל, כך שהיא אף מחזקת את סבירות התוצאה שאליה הגענו.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה וקביעת השמאית המחוזית בעינה עומדת.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	ערן עסיס	דוד דדון
שמאית מקרקעין	יו"ר הועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה ועדת השגות		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית