

תאריך עברי: כ"ה/תמוז/תשפ"ד  
תאריך לועזי: 31 יולי 2024  
מס' תיק רמ"י: 207058285  
מספרינו (אופק): 49856  
שכ"ט: 5.75

לכבוד:

מר יעקב בירנבאום,  
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,  
בדוא"ל:  
[jbirenbaum@walla.com](mailto:jbirenbaum@walla.com)

מר אבי משה פרס,  
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,  
בדוא"ל:  
[avi@press-sharet.co.il](mailto:avi@press-sharet.co.il)

מר ניר משולם,  
צוות לקידום עסקות מגורים,  
מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל:  
[nirm@land.gov.il](mailto:nirm@land.gov.il)

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>[1]</sup> - גוש 3680 חלק מחלקות 86 ו-91, מגרש 501 עפ"י תמ"ל/1086,**

### **רחובות**

#### **1. מבוא ומטרת השומה:**

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 18/02/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי משה פרס ביום 23/07/2023 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם מוטי נחמיאס ואיתן חיימוביץ' באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום מיום 25/01/2024 – להלן: "המשיג".
- 1.3 להלן חלופות השומה:  
**חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע).**
- 1.4 בתאריך 12/05/2024 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "teams", בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/05/2024, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 29/05/2024.
- 1.5 בתאריך 16/06/2024 וביום 19/06/2024 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול + מסמכי מכרז ברחובות.
- 1.6 הצדדים חלוקים בנושא קביעת מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

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



## **2. זיהוי הנכס:**

גוש : 3680  
חלקה : חלק מחלקות 86 ו-91  
שטח מגרש : 800 מ"ר (עפ"י תשריט רמ"י)  
מגרש : 501 עפ"י תוכנית תמ"ל/1086. (לייעוד מגורים א').  
מהות הנכס : מגרש מגורים צמוד קרקע ל- 4 יח"ד  
מיקום הנכס : שכונת קריית משה, רחובות.

## **3. הזכויות המוערכות:**

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## **4. המועדים הקובעים לשומה:**

המועד הקובע הינו : 23/07/2023.

## **5. מועד הביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 23/07/2024 על ידי יער שלו, מתמחה במשרדינו.

## **6. תיאור הנכס והסביבה:**

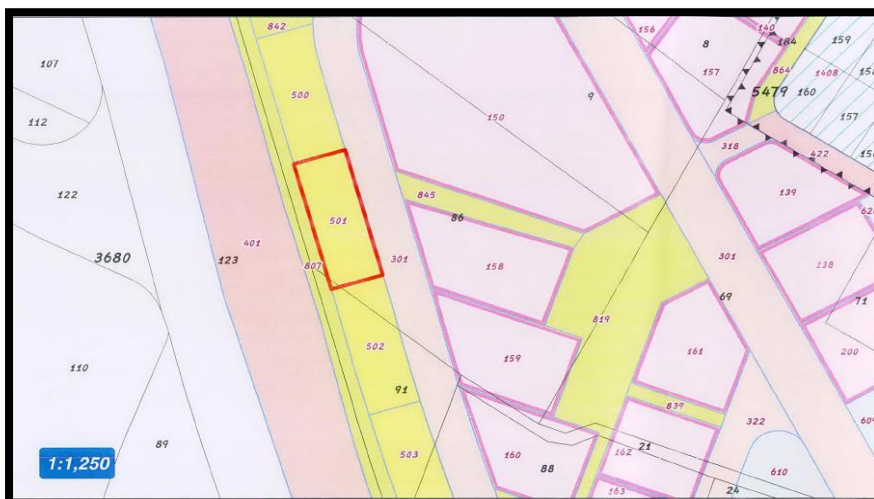
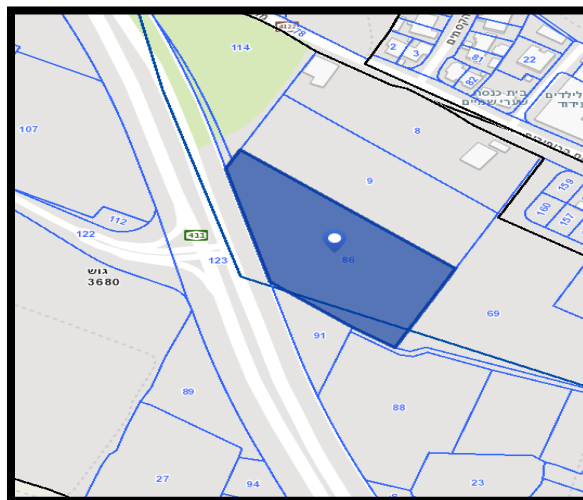
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 501 עפ"י תמ"ל/1086, בגוש 3680 חלק מחלקות 86 ו-91 בשטח של 800 מ"ר עפ"י תשריט רמ"י, ביעוד מגורים א', הממוקם בחלק הדרום-מערבי של שכונת קריית משה, רחובות.

### **6.1. הסביבה:**

שכונת קריית משה ממוקמת בדרום מערב העיר רחובות. מאופיינת בבניה וותיקה, במבנים של עד 3 קומות לשימושי תעשייה קלה, מוסכים, מפעלים, אולם אירועים, לצד שימושי מסחר. החלקה ריקה ופנויה, ממוקמת בדרום מערב השכונה, בקרבה לכביש 411, באזור ביעוד מגורים שטרם נבנה ורק החלו בעבודות פיתוח. מגרש 501 עפ"י תמ"ל/1086 הינו מגרש ריק ופנוי, ללא פיתוח סביבתי.



**תרשים סביבת הנכס:**



**מחוז תל – אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142  
<http://Shuma.justice.gov.il>

## 6.2. הנכס:

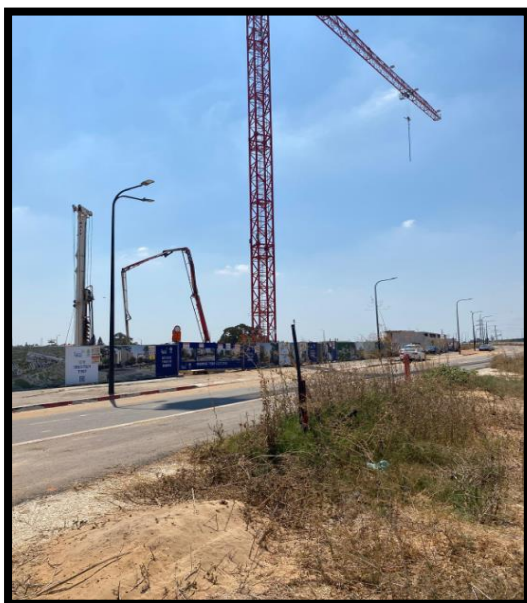
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 501 עפ"י תוכנית תמ"ל/1086, בגוש 3680 חלק מחלקות 86 ו- 91 בשטח 800 מ"ר (עפ"י תשריט רמ"י), המיועד לבניית 4 יחידות דיור. החלקה בשלמותה בשטח רשום של 11,112 מ"ר + 1,972 מ"ר כוללת מגרשי מגורים א', מגורים ד', שצ"פ ודרך.

להלן גבולות המגרש:

צפון: פונה כלפי מגרש מס' 500 עפ"י תמ"ל/1086, בייעוד מגורים א'.  
 דרום: פונה כלפי מגרש מס' 502 עפ"י תמ"ל/1086, בייעוד מגורים א'.  
 מערב: פונה לכיוון כביש מס' 411.  
 מזרח: פונה כלפי דרך מוצעת ומעברה מגרשים בייעוד מגורים ד' לשימוש מגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור ומגרש 845 בייעוד שטח ציבורי פתוח (עפ"י תמ"ל/1086).

נכון למועד הביקור, הנכס מהווה מגרש ריק.

## תמונות מהנכס:





## **7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:**

### **7.1. נסח רישום:**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 08/07/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

|                |                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| זיהוי ומיקום:  | גוש 3680 חלקה 86; חלקה 91 רשות מקומית – רחובות                                                                                               |
| שטח חלקה רשום: | 11,112 מ"ר, 1,972 מ"ר                                                                                                                        |
| בעלי הזכויות:  | רשות הפיתוח – בשלמות                                                                                                                         |
| הערות:         | הערות על ייעוד מקרקעין עפ"י תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, על חלקה 91 הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבני. |

### **7.2. הסכם חכירה:**

לא הוצג בפנינו הסכם חכירה.



## 8. המצב תכנוני:

### 8.1 תכניות בנין עיר:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

| מס' התוכנית | י.פ.  | מועד פרסום תוקף | מהות                                    |
|-------------|-------|-----------------|-----------------------------------------|
| מח/145/ב    | 5544  | 25/06/2006      | דרך 411                                 |
| רח/2000/ב/7 | 11795 | 14/11/2023      | קביעת הוראות בנייה לתכניות נושאות שונות |
| תמל/1086    | 8579  | 15/12/2019      | התחדשות עירונית קריית משה               |

### 8.2 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי – תכנית תמל/1086:

תכנית תמל/1086 מאושרת מיום 15/12/2019 הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי בשכונת קריית משה ברחובות. בהתאם לתכנית החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 501 ויעודה מגורים א'. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנשוא השומה:

ייעוד : מגורים א

עיקרי : 640 מ"ר (160 מ"ר ליח"ד)

שרות : 120 מ"ר (חניה 30 מ"ר)

מרתף : 272 עיקרי, שרות 48 מ"ר

תכסית : 50%

מס' יח"ד : 4

מס' קומות : 2 + יציאה לגג

הערות :

מרתפים - תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המבונה מעליו.

- שטחים עיקריים תת-קרקעיים יחויבו באוורור טבעי. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על

3 מ' נטו ויחושב בהתאם לתקנות הבנייה, הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.

### להלן טבלת סיכום זכויות הבניה המוצעות לתא שטח 501:

| מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (%) מתא שטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |       |      |      | גודל מגרש (מ"ר) | גודל מגרש כללי | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------|------|------|-----------------|----------------|---------|--------|-----------|
|            |                                     |                   |           |                   |                       | סה"כ שטחי בניה  | עיקרי | שרות | מרתף |                 |                |         |        |           |
| מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (%) מתא שטח | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה  | עיקרי | שרות | מרתף | גודל מגרש (מ"ר) | גודל מגרש כללי | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
| 1          | 2                                   | 10                | 5         | 4                 | 50                    | 1080            | 48    | 272  | 120  | 640             | 800            | 501     | מגורים | מגורים א' |



להלן תא שטח 501 מתוך תשריט תכנית תמל/1086:



להלן תא שטח 501 מתוך נספח הבינוי תכנית תמל/1086:



## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| חלופה   | המשיב       | המשיג       |
|---------|-------------|-------------|
| חלופה 1 | ₪ 6,700,000 | ₪ 2,862,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה מהעיר רחובות בשומת המשיב<sup>1</sup>:

- 6 עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת "קריית משה" בשטח של 400-483 מ"ר מהשנים 2021-2022, שווי מ"ר מבונה 8,800 ₪.
  - לצרכי בקרה נתוני היצע מאתר יד 2 למגרשי מגורים בשכונת "קריית משה" בשטח של 290-420 מ"ר משנת 2023, שווי מ"ר מבונה 8,800 ₪.
- תחשיב לקביעת שווי מ"ר מבונה:

| מס"ד | תאריך      | גוש 5479 חלקה | כתובת        | מחיר מכירה  | שטח מגרש | התאמת זמן    | סה"כ מ"ר | שווי מ"ר |
|------|------------|---------------|--------------|-------------|----------|--------------|----------|----------|
| 1    | 26/10/2022 | 115           | ילקוט הרועים | ₪ 3,079,466 | 402      | 1.057        | 373.9    | ₪ 8,707  |
| 2    | 12/04/2022 | 105           | ילקוט הרועים | ₪ 3,400,000 | 419      | 1.111        | 378.1    | ₪ 9,990  |
| 3    | 02/01/2022 | 75            | אמנון ותמר   | ₪ 2,950,000 | 400      | 1.139        | 373.4    | ₪ 9,000  |
| 4    | 28/10/2021 | 88            | נר הלילה     | ₪ 2,435,897 | 413      | 1.157        | 376.6    | ₪ 7,484  |
| 5    | 18/08/2021 | 91            | אמנון ותמר   | ₪ 2,700,000 | 483      | 1.176        | 389.6    | ₪ 8,150  |
| 6    | 22/06/2021 | 108           | אמנון ותמר   | ₪ 2,400,000 | 415      | 1.192        | 372.6    | ₪ 7,678  |
|      |            |               |              |             |          | ממוצע        |          | ₪ 8,501  |
|      |            |               |              |             |          | התאמה לבעלות | 0.97     | ₪ 8,800  |

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה לבעלות: 0.97, מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי וקווי חשמל: 0.9, הפחתה בגין התאמה לצפיפות והיקף זכויות: 0.9.

<sup>1</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 18 לשומת המשיבה.



### 9.2.3. תחשיב השומה:

| 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 מרתף                   | 48  | 0.5  | 24          |
| חניה מקורה                            | 120 | 0.35 | 42          |
| חצר                                   | 280 | 0.25 | 70          |
| סה"כ                                  |     |      | 939.2       |
| שווי מ"ר מבונה                        |     |      | 8,800 ₪     |
| התאמה לצפיפות והיקף זכויות            |     |      | 0.9         |
| הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי וקווי חשמל |     |      | 0.9         |
| סה"כ שווי המגרש במעוגל                |     |      | 6,700,000 ₪ |

### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס השתמש בגישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג<sup>2</sup>:

- 6 עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת "קריית משה", בשטח של 400-483 מ"ר מהשנים 2021-2022, כפי שהוצגו בשומת המשיב, שווי מ"ר מבונה 3,047 ₪.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה לבעלות: 0.97, מקדם התאמה לזמן: 0.95-1.05, מקדם התאמה בגין צפיפות:

0.8, מקדם התאמה בגין קרבה לכביש ראשי: 0.85, מקדם התאמה בגין סמיכות לבניין

גבוה: 0.85, מקדם התאמה בגין קרבה לקווי חשמל: 0.8.

תחשיב לקביעת שווי מ"ר מבונה:

| מס"ד | תאריך      | גוש 5479 חלקה | מחיר מכירה  | הוצאת היתר - זמינות | התאמת זמן | צפיפות | קרבה לבניין | סמיכות לבניין | קרבה לקווי חשמל | סה"כ מ"ר | שווי מ"ר מבונה |
|------|------------|---------------|-------------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------|-----------------|----------|----------------|
| 1    | 26/10/2022 | 115           | 3,079,466 ₪ |                     | 0.95      | 0.8    | 0.85        | 0.85          | 0.8             | 373.85   | 3,618 ₪        |
| 2    | 12/04/2022 | 105           | 3,400,000 ₪ | 500,000 ₪           | 0.95      | 0.8    | 0.85        | 0.85          | 0.8             | 378.1    | 3,369 ₪        |
| 3    | 02/01/2022 | 75            | 2,950,000 ₪ | 500,000 ₪           | 1         | 0.8    | 0.85        | 0.85          | 0.8             | 373.35   | 3,034 ₪        |
| 4    | 28/10/2021 | 88            | 2,435,897 ₪ | 500,000 ₪           | 1.05      | 0.8    | 0.85        | 0.85          | 0.8             | 376.6    | 2,496 ₪        |
| 5    | 18/08/2021 | 91            | 2,700,000 ₪ | 500,000 ₪           | 1.05      | 0.8    | 0.85        | 0.85          | 0.8             | 389.6    | 2,742 ₪        |
| 6    | 22/06/2021 | 108           | 2,400,000 ₪ | 500,000 ₪           | 1.05      | 0.8    | 0.85        | 0.85          | 0.8             | 372.6    | 2,476 ₪        |
|      |            |               |             |                     |           |        |             |               | ממוצע           |          | 2,956 ₪        |
|      |            |               |             |                     |           |        |             |               | התאמה לבעלות    | 0.97     | 3,047 ₪        |

#### 9.3.3. התייחסות לשומת המשיב:

- נתוני השוואה בשומת רמ"י – מבדיקה בתיקי הבניין של הנכסים, עולה כי לרובם היו קיימים היתרי בנייה במועד מכירתם. הקרקע הייתה זמינה לבנייה ביום מועד העסקה. שמאי רמ"י היה צריך להפחית את עלויות הוצאת היתר הבנייה. נוסף על כך, צריך

<sup>2</sup> ליתר פירוט ראה עמ' 14 לשומת המשיג.

- להביא בחשבון גם חיסכון בהוצאות מימון שיחסכו מקיומו של היתר בניה.
- **קיר אקוסטי** – לפי הוראות התכנית למגרשים שנמכרו בגוש 5479, אין הוראות לבניית קיר אקוסטי ואין דרישה למיגון מרעש מטוסים. לכן, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה נוספים ביחס לעסקאות ההשוואה.
  - **צפיפות** – בעסקאות ההשוואה מדובר במגרשים בעלי צפיפות נמוכה יותר, לכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות.
  - **התאמה לזמן** – בעסקאות 1-2 יש להביא בחשבון ירידת מחירים עד למועד הקובע. לעסקה 3 יש להתייחס ללא מקדם התאמה לזמן. ולעסקאות 4-6 יש להביא בחשבון תוספת של 5% עד לתאריך המועד הקובע.
  - **סמיכות לבניין גבוה** – מקדם הפחתה בגין סמיכות לבניין גבוה אשר עפ"י תכנית צפוי להיבנות.

#### 9.3.4. תחשיב השומה:

| 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 מרתף    | 48  | 0.5  | 24          |
| חניה מקורה             | 120 | 0.35 | 42          |
| חצר                    | 280 | 0.25 | 70          |
| סה"כ                   |     |      | 939.2       |
| שווי מ"ר מבונה         |     |      | 3,047 ₪     |
| סה"כ שווי המגרש במעוגל |     |      | 2,862,000 ₪ |

#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 12/05/2024 באמצעות פלטפורמת "teams" ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### 9.4.1. טענות המשיג:

- **עסקאות השוואה** – נתוני ההשוואה בשומת המשיב כוללים מגרשים זמינים לבנייה מיידית ורובם כוללים היתרי בניה. יש להביא בחשבון הוצאות בגין עלות וזמינות בגין הוצאת היתר בניה ולנכות כ-500,000 ₪.
- **מאפייני מגרש** – מגרשי נשוא ההכרעה הינם מגרשים צרים, ארוכים וכלואים בין שני כבישים, ניתן לבנות קיר אקוסטי לכביש הגובל במערב המגרש על חשבון היזם. כמו כן, קיים קו מתח גבוה העובר לאורך הכביש בסמוך למגרשי נשוא ההכרעה. ממזרח למגרשים קיים כביש פנימי שמעברו מצויים מבני מגורים בבניה רוויה של 15-20 קומות.
- **מקדמי התאמה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין צפיפות בשיעור של כ-20% בגין ארבע יח"ד שיבנו על המגרש מתוכם שתי יח"ד הן אמצעיות למול מגרש הכולל יח"ד אחת, במגרשי ההשוואה. כמו כן, מקדם הפחתה בגין סמיכות לבניין גבוה בשיעור של כ-15% ומקדם הפחתה בגין סמיכות לקווי חשמל בשיעור של כ-20%.
- **ערכי שווי** – מגרשי נשוא ההכרעה הינם מגרשים לפרויקט יזמי, פרויקטים יזמים בסביבה ירדו בעשרות אחוזים בין השנים 2022 ל-2023 כתוצאה מהתייקרות הריבית, בשל כך הובא בחשבון בשומת ההשגה ירידה בערכי השווי בשיעור של כ-5%.
- **סמיכות לבניין גבוה** – המגרשים נשוא חוות הדעת ממוקמים מול בנייני מגורים גבוהים בני 15-20 קומות. חלק מעסקאות ההשוואה שהציג שמאי רמ"י בשומתו ממוקמים בסמיכות למגרש ציבורי (חלקה 105 הגובלת במגרש 650 ( וחלקות 108 ו-115 ממוקמות מול מגרש ציבורי 612 כאשר ביניהם עובר כביש רחב. המגרשים הציבוריים בגובה עד 5 קומות. עיון בתשריט תמ"ל/ 1086 מראה שהמבנה במגרש 612 ממוקם למעלה מ-50 מטר מחלקות 115 ו-108. חלקות 75, 88 ו-91 פונות לרחב אמנון ותמר ואינן גובלות או משיקות למגרש ציבורי. השימוש במגרש ציבורי אינו בעיקר בשעות הבוקר והצהריים וזאת לעומת בניין מגורים שהשימוש בו לאורך כל היום.
- **עסקאות השוואה ומקדמי התאמה** – שמאי רמ"י הביא בחשבון עסקאות השוואה משכונת וילות ללא מטרדים וללא מבני מגורים מעל 2 קומות, להבדיל ממגרשי וילות בודדות נשוא ההכרעה שיבנה כמבנים טורים כחלק מפרויקט יזמי. לפיכך, אין להתייחס לעסקאות השוואה אשר לא משקפות את אופי הסביבה או להביא בחשבון מקדמי התאמה. התקינה השמאית מאפשרת לקבוע מקדמי התאמה בשיעור כולל של עד כ-35%, אך במקרים בהם נדרש לקבוע מקדמי התאמה בשיעור כולל שעובר את התקינה ניתן לעשות שימוש בשיעור זה.
- **ערכי השווי** - שמאי רמ"י לא מציג אסמכתאות לחיזוק טענתו לגבי עליית המחירים. בהשגה הוצגו תוצאות מיכרז 482/2021 למיכרז 405/2022 ובהתאם ניתן לראות כי מגרשים

#### מחוז תל – אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142  
<http://Shuma.justice.gov.il>



178 ו-179 ששווקו בשני המכרזים, חלה בהם ירידה של כ-40%. שמאי רמ"י טוען שמתחם זה הכולל את מגרשים 178 ו-179 הוחרג לאור העובדה שתוצאתו היתה גבוהה בכ-30%. אם ניבחנו את תוצאות יתר המגרשים במכרז שנעשו בתאריך 1/6/2022, נמצא כי שווי מ"ר מבונה אקו' פלדלת בממוצע הינו- 9,196 שח/למ"ר מבונה. (מצ"ב בתגובתי ניתוח תוצאות המכרז ללא מגרשים 178 ו-179, כפי שערך שמאי הועדה המקומית מר אוהד דנוס בשמות ה"ה + תוצאות מיכרז רמ"י בשכונת קרית משה שנדון בוועדת מיכרזים ביום 1/2/23). הנכסים נשוא חוות דעת זו אינם צמודי קרקע לשימוש עצמי, אלא מגרשים המתאימים לשיווק יזמי ומושפעים מהתנודות בביקושם ובשיעור הריבית כפי שצינתי בחוות דעתי.

- **חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות - המועד הקובע בהסכם מוגדר יום בו החליטה ועדת המכרזים של רמ"י לאשר הקצאת המגרשים.**  
המועד הקובע ליום – 31/12/2023. עפ"י ההסכם יימסר המגרש ליזם רק 18 חודשים לאחר התאריך הקובע, דהיינו – 30/6/2025. עפ"י ההסכם יושלמו העבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך 46 חודשים מהתאריך הקובע, דהיינו עד – 31/10/2027. דהיינו, גם בתום תקופת הבניה, שמוערכת ע"י היזם שתמשך כשנה לאחר קבלת המגרש, ייווצר מצב שיש מבנה גמור שלא ניתן לקבל בגינו טופס 4. היזם למעשה נתון בסיכון כלפי הרוכשים וגם אמור לשאת בעלויות המימון הן של מרכיב הקרקע והן של כלל הוצאות הבניה. המסקנה שיש להביא בחשבון בשומה, דחיה עד אפשרות המימוש.

#### 9.4.2. טענות המשיב:

- **התאמת זמן – מקדם הפחתה של -5%, בשומת ההשגה מבוסס על סקר בבניה רוויה.** כמו כן, הסקר מבוסס על מכרזים ששווקו שבע מתחמים, מתחם אחד הוא בתוצאה גבוהה בשיעור של כ-30% ביחס לששת המתחמים האחרים ובשל כך הוחרג. מכרז 34/23 הינו מכרז סגור לטובת התחדשות עירונית ופתוח ליזמים הפועלים בשכונת קריית משה, בשל כך הוא אינו משקף את שווי שוק החופשי. ניתן לראות כי ביקושים לצמודי קרקע משנת 2022 גדלים, בשל כך הובא בחשבון מקדם זמן בשיעור של כ-10%.
- **סמיכות לבניין גבוה - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם כולל לקווי חשמל וכביש ראשי, כמו כן, אין לקבוע מקדם הפחתה בגין סמיכות לבניין גבוה, כיוון שנתוני ההשוואה מגלמים זאת.** מפנה להכרעה בשכונת בית אליעזר של השמאי המכריע מר ארי אריאלי בה נקבע כי ההבדל בין מגרש עם קו מתח עליון למגרש ללא קו מתח עליון הינו בשיעור של כ-7%. נתוני ההשוואה גובלים בשטח נרחב שעל פי תמ"ל 1086 מיועדים למרכז חינוכי/בית ספר בבניה של כ-5 קומות, וכן גובלים בכביש המיועד להיות ראשי. הובא בחשבון בשומת ההשגה מקדם הפחתה בגין כביש ראשי בשיעור של כ-15%, ניתן לראות בהכרעה בגוש 30183 חלקה 118 הובאה הפחתה בשיעור של כ-5%. שמאי המשיג הציג מקדמי התאמה בשיעור כולל של כ-65%, התקינה השמאית מתירה שימוש במקדמי התאמה בשיעור כולל של עד כ-35%.
- **ערכי שווי – שמאי המשיג הגיע לערכי שווי נמוכים ולא סבירים בגבולות של כ-700,000 שח**

#### מחוז תל – אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142  
<http://Shuma.justice.gov.il>



ליח"ד, כיום מגרשים של כ-200 מ"ר בסביבה נסחרים בכ-2,000,000 ₪ ולאחר הפחתות והתאמות שהובאו בשומת המשיבה ערכי השווי הינם כ-1,650,000 ₪.

- **עסקאות השוואה** – מגרשים מס' 612 ו-650 הינם מבני ציבור בעלי כ-5 קומות + כ-3 קומות תת"ק הסמוכים לנתוני ההשוואה ועל כן העסקאות מגלמים סמיכות לבניה מעל 2 קומות. ניתן לראות זאת בתקנון התכנית.



## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתמקדת בקביעת שווי הקרקע, לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז. קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי נתוני ההשוואה, זכויות הבניה לנכסי ההשוואה ולנשוא השומה וקביעת מקדמי שווי. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב קביעת מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה. שומות הצדדים מבוססות על גישת ההשוואה לעסקאות מכר למגרשי בניה לא מבונים בסביבת הנכס. מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי הקרקע למגורים ע"י שימוש בגישת ההשוואה למגרשי מגורים משכונת קרית משה. בהעדר נתוני השוואה למגרשי בניה ל- 4 יחידות דיור הציג המשיב נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר למגרשי מגורים בשטח של כ- 400 מ"ר לבניה צמודת קרקע חד משפחתית. אני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים כפי שיפורט בהמשך. יתר מחלוקות השומה יידונו בפרק עקרונות השומה.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה: השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה - ופנויה<sup>3</sup> ללא מחוברים.

#### 10.2.2. נתוני השוואה:

כאמור לעיל, אני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. בהעדר נתוני השוואה, למכירת מגרשי בניה ל- 4 יחידות דיור, נעשה שימוש במגרשי בניה חד משפחתיים, תוך ביצוע התאמות. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי קביעת מקדמי שווי אקווי לשטחי הבניה בנתוני ההשוואה. כאמור לעיל המחלוקת נסובה סביב קביעת מקדמי התאמה והפחתה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה. להלן התייחסות הצדדים לקביעת מקדמי ההתאמה:

- **צפיפות** - המשיב קבע מקדם הפחתה בגין מעבר מבינו חד משפחתי לבינוי של 4 יח"ד על מגרש – מקדם 0.9, המשיג קבע מקדם הפחתה 0.8.

<sup>3</sup> בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.



- **קירבה לכביש ראשי וקירבה לקו חשמל** – המשיג קבע מקדם הפחתה 0.9.  
המשיג קבע מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.85 ובגין קירבה לקו חשמל 0.8.
- **סמיכות לבניין גבוה** – המשיג קבע מקדם הפחתה 0.85.  
הכרעה – אני מקבלת חלקית את מקדמי השווי המוסכמים על הצדדים, כפי שמפורט בסעיף 10.3. מקדמי ההתאמה שנקבעו בתחשיבינו כמפורט:
- **צפיפות** – מעבר מבינוי חד מפחתי לדו משפחתי, מקובל לקבוע מקדם 0.9. מעבר לבינוי של 4 יח"ד מדו משפחתי הפחתה נוספת בשיעור של 5%, סה"כ מקדם התאמה 0.85.
- **קירבה לכביש ראשי, סמיכות לבניין גבוה, קירבה לקו מתח חשמל** – מקדם הפחתה התאמה 0.85.

#### 10.2.3. הפחתה בגין עלות הוצאת היתר בניה:

לטענת המשיג מגרשי ההשוואה כוללים היתר לבניה ולכן יש להפחית עלות הוצאת היתר בניה בסך של 500,000 ₪ מהתמורה לכל עסקת מכר.  
הכרעה – מאחר ולא הוצגו בפנינו הסכמי מכר, לא ניתן להביא בחשבון כי התמורה כוללת תשלום בגין הוצאת היתר הבניה.

#### 10.2.4. מבחן הסבירות:

לטענת המשיג שווי הקרקע ליחידת דיור, הממוקמת באותה שכונה, במיקום נחות בבינוי צמוד קרקע במבנה של 4 יחידות דיור, בהשוואה לבינוי ליחידה חד משפחתית נמוך ב-65%.  
אני מקבלת את טענת המשיג כי שווי קרקע ליחידת דיור, בצפיפות נמוכה בעיר רחובות בגבולות 700,000 ₪ אינו סביר.

#### 10.2.5. התאמת זמן:

התאמת זמן - עפ"י מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס (לוח 2.3), לאורך שנת 2021, 2022 חלה עליה של כ-16% במחירי העסקאות שבוצעו במחוז מרכז, כאשר מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע כמעט ולא חלו שינויים במחירים בשוק הדיור. בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה בממוצע לשנים 2021-2023.

### 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

#### 10.3.1. נתוני השוואה מגרשים ריקים בשכונת קרית משה:

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

#### 10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:

**8,415 ₪.**



10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:  
8,415 ₪.

11. תחשיב השומה:

| 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 ₪ |



## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כרכיב הקרקע למגרש מס' 501 בחלק מחלקות 86 ו- 91 בגוש 3680 הממוקם בצידה הדרום מערבי של שכונת קריית משה, כריק ופנוי, לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז כדלקמן:

### חלופה 1

5,710,000 ₪ (חמישה מיליון שבע מאות ועשרה אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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

בברכה,

אורלי רפאל

שמאית מקרקעין מחוזית  
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. [dovv@land.gov.il](mailto:dovv@land.gov.il)