



תאריך עברי : ב' באדר, תש"פ  
תאריך לועזי : 27.02.2020  
מס' תיק רמ"י : 10702446  
מספרנו (אופק) : 36821  
לקביעת שכ"ט : 6.20 יח' שומה

**לכבוד**

מר איל טדי הראל	מר יוסי אורון	גב' הלה זבולון
שמאי מקרקעין מטעם המשיג	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	צוות לקידום עסקות חקלאי
שחם 30- בית השחם, פתח תקווה	השבעה 8, בית שמש	רמ"י - מרחב עסקי ירושלים
<a href="mailto:eyal@teddy.co.il">eyal@teddy.co.il</a>	<a href="mailto:oronyossi@gmail.com">oronyossi@gmail.com</a>	<a href="mailto:hilaz@land.gov.il">hilaz@land.gov.il</a>

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup>**

**גוש 34297 חלקה 34 (בחלק), מגרש 101 עפ"י תב"ע מי'505 - מושב זנוח**

**1. מבוא ומטרת השומה**

- 1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רמ"י שנתקבלה ביום 12.06.2019, להכריע במחלוקת ביניהם לנושא שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון לפי תכנית מאושרת, ללא פיתוח ומע"מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים.
- 1.2. בהתאם למדיניות רמ"י, שומת הנכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה. במקרה הנדון קיימים מחוברים על הקרקע ולפיכך, שומת הכרעה זו הינה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לפרק מס' 1 לתקינה השמאית.
- 1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסי אורון ביום 27.02.18 - להלן: "שומת המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל מיום 23.05.19 - להלן: "שומת המשיג".
- 1.4. ביום 6.08.19 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים, מר שגיא צברי - ראש תחום בכיר שמאות (בפועל) מרחב י-ם ברמ"י והח"מ. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.09.2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27.10.2019.
- 1.5. במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו, לא הועברו ע"י הצדדים תגובות או מסמכים נוספים.

**2. זיהוי הנכס**

גוי"ח : גוש 34297 חלקה 34 (בחלק).  
מגרש : מס' 101 עפ"י תב"ע מי'505.  
מהות הנכס : מגרש מגורים.  
מיקום : גבולו הצפון מערבי של מושב זנוח.

**3. הזכויות המוערכות**

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות, ללא פיתוח ומע"מ, בכפוף למטרת השומה, למועד הקובע.

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



**4. המועד הקובע לשומה**

המועד הקובע לשומה הנו המועד הקובע לשומת המשיבה - 31.12.2017.

**5. מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ביום 25.02.2020 ע"י הח"מ, בליווי מר ניסים פרץ.

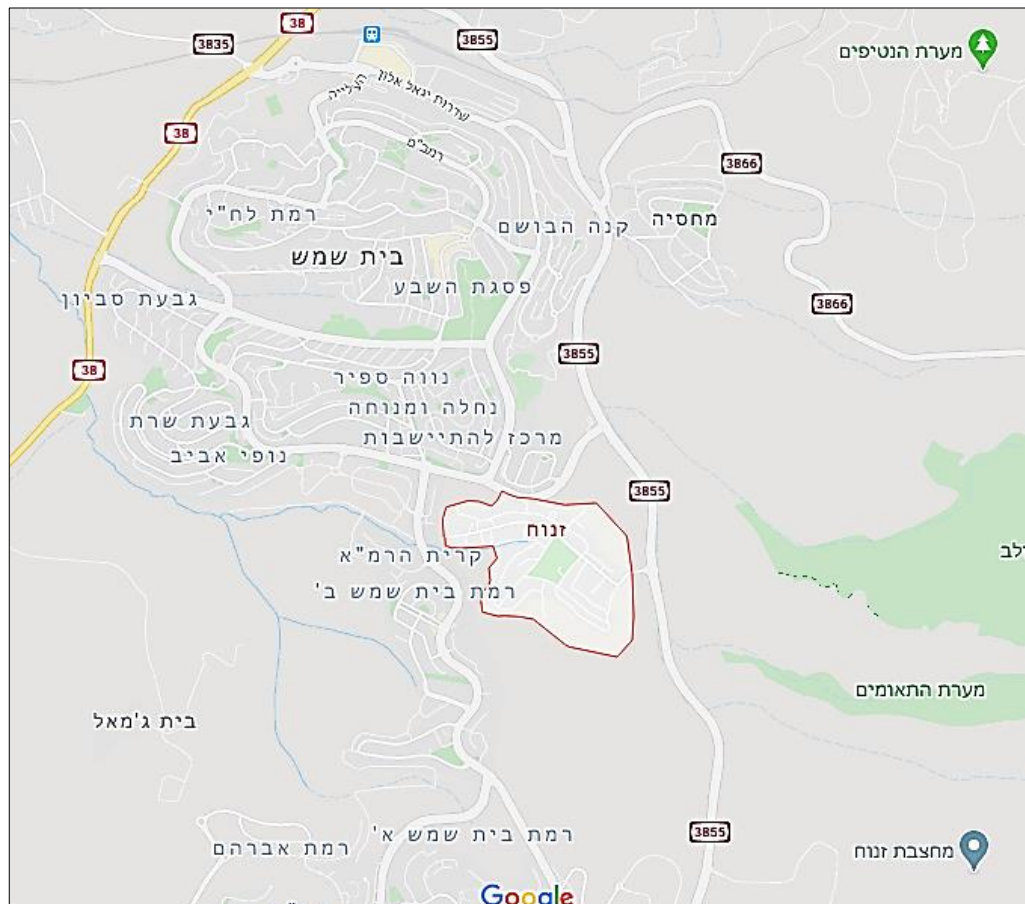
**6. תיאור הנכס והסביבה**

**6.1. תיאור הסביבה**

מושב זנוח ממוקם מדרום מזרח למרכז העיר בית שמש, ממזרח ובסמוך לשכונת קריית הרמ"א ברמב"ש ב'. שיוכו המוניציפלי למועצה האזורית מטה יהודה.

הגישה למושב מתאפשרת באמצעות כביש 3855, בקטע הכביש שבין מחסיה מצפון למחצבת זנוח מדרום. במושב נחלות חקלאיות, מבני משק חקלאיים ומגרשי מגורים, לצד מבני ציבור. צביון האוכלוסייה דתי. הפיתוח הסביבתי וותיק ברמה בסיסית וכולל בעיקר כבישים, עמודי תאורה וחיבור לתשתיות נדרשות.

**להלן מיקום המושב על רקע מפת הסביבה<sup>2</sup>:**



<sup>2</sup>הועתק מאתר Google map.



## 6.2. תיאור הנכס

נשוא השומה מהווה מגרש מגורים הממוקם בגבולו הצפון מערבי של המושב, בקצהו ומעברו הצפוני של כביש גישה פנימי - המסתעף מערבה מהכניסה למושב. המגרש נתחם מצפון וממזרח במשק 22, מדרום בכביש הגישה שמעברו מגרש 102 וממערב בשטח פתוח שמעברו בנייה רוויה צפופה, המשויכת לקצהו הצפוני של רחוב נהר הירדן בשכונת קריית הרמ"א ברמב"ש ב'. צורת המגרש אי רגולרית, דמוית מרובע קטום. טופוגרפית פני הקרקע משופעת קלות מצפון לכיוון דרום. בגבולו הדרומי של המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי וותיק מחופה טיח, בעל גג רעפים. בחזיתו בנויה גדר אבן נמוכה. בעורף המבנה מחסן וחנייה מקורה. בשטח החצר פזורים עצי נוי ופרי.

להלן מיקום הנכס על רקע תצ"א צפון מזרח המושב<sup>3</sup>:



להלן תמונות הנכס נכון למועד הביקור:



<sup>3</sup> הועתק מתשריט עסקה מיום 19.07.15, שנערך במחלקת מיפוי ומדידות מרחב ירושלים ברמ"י.



מבט לכיוון צפון מערב:



מבט לכיוון מערב:



מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811



7. המצב המשפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות המערכת הממוחשבת ביום 26.02.20, עולים פרטי הרישום הבאים:

תיאור		בעלויות		הערות	
גו"ח	שטח במ"ר	רשויות	הבעלים	החלק	מס' שטר
34297/34	115,786	מ.א. מטה יהודה	קק"ל	בשלמות	6339/2008/1024
				תאריך	מהות פעולה
				16/03/2008	הערה בדבר אתר עתיקות בתנאי שטר מקורי 1906/2000/1 פורסם בי.פ. 4838 מיום 30.12.99

8. המצב התכנוני<sup>4,5</sup>

אין מחלוקת בין הצדדים לנושא זה.

להלן בתמצית הוראות התב"ע הרלוונטית:

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מטרה עיקרית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
מי/505ב	4942	10/12/2000	שינוי ייעוד 5 מגרשים קיימים מבתים מקצועיים לשטח חקלאי ב' מיוחד.	נשוא השומה מסווג בתשריט התכנית שטח חקלאי ב' מיוחד.
			שינוי ייעוד משטח חקלאי א' : 1. לשטח חקלאי ב' ב-60 הנחלות הקיימות. 2. לשטח חקלאי ב' מיוחד בהוספת 69 מגרשי מגורים חדשים.	בכל מגרש בנייה תותר הקמת יחיד 1 בלבד, בגובה מרבי של 2 קומות, בתכנית מקסימלית של 150 מ"ר ובשטח כולל של 240 מ"ר : 204 עיקרי + 36 שרות.
				במניין שטחי הבנייה ייכללו כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט מרתף, שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. קו בניין קדמי ואחורי- 5 מ' קו בניין צדדי- 4 מ'.

<sup>4</sup> על הנכס חלות תכניות נוספות, אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

<sup>5</sup> כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.



9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים:

<u>שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום, ללא פיתוח וללא מע"מ</u>	
שומת המשיג	שומת המשיבה
₪ 558,000	₪ 1,127,000

9.2. סיכום שומת המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

לקביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה למגרשי מגורים בנווה מיכאל. עסקות ההשוואה בשומתו כוללות 8 עסקות מכר ממערכת מידע נדל"ן שנערכו במהלך שנת 2016, למגרשי הרחבה במושב נווה מיכאל. כתוצאת ניתוח העסקות בהתאם לזכויות בתבי"ע תקפה ובנטרול עסקה חריגה, נקבע שווי מר"מ בהרחבת נווה מיכאל כולל פיתוח ומע"מ בסך 2,741 ₪. במתן התאמת מיקום למושב זנוח בשיעור 15% (+) והתאמת זמן למועד הקובע בשיעור 7.5% (+), נקבע בבסיס תחשיבו שווי מר"מ למגורים מתואם למושב זנוח בסך 3,389 ₪, כולל פיתוח ומע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב

- היקף הזכויות בנכס הנישום, למלוא קיבולת תבי"ע מי/505, נקבע בהתאם למקדמים האקווי כדלהלן: 204 מ"ר עיקרי-1, ממ"ד-0.8, שרות-0.5, מרתף-0.4, חצר: עד 500 מ"ר-0.25, מעל 500 מ"ר-0.2.
- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה חלקית בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים מפברואר 2017 למשק עזר ונחלות (רכיב מגורים בלבד) בסך 120,000 ₪, בהצמדה למדד תשומות הבנייה למועד הקובע.
- חולץ מע"מ בשיעור 17% משווי המגרש ללא פיתוח וכולל מע"מ.

9.2.3. תחשיב השומה

<u>חלופה 1- אומדן שווי זכויות למלוא קיבולת עפ"י תב"ע מי/505</u>			
שווי מ"ר מ"מ כולל פיתוח ומע"מ	3,389 ₪		
תחשב אקווי- תב"ע מי/505			
שטח המגרש במ"ר	1,000		
תכסיז במ"ר	150		
תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח עיקרי	204	1	204
ממ"ד	12	0.8	9.6
שטחי שירות	24	0.5	12
מרתף	30	0.4	12
חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	88
חצר מעל 500 מ"ר	500	0.2	100
סה"כ שטח אקווי			425
שווי קרקע בנשוא השומה כולל פיתוח ומע"מ	1,440,582 ₪		
הוצאות פיתוח	122,400 ₪		
שווי קרקע בנשוא השומה ללא פיתוח וכולל מע"מ	1,318,182 ₪		
בניכוי מע"מ (17%)	1,126,651 ₪		
שווי קרקע בנשוא השומה ללא פיתוח ומע"מ, במעוגל	1,127,000 ₪		



### 9.3. סכום שומת המשיג

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

לקביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה למגרשי מגורים בנווה מיכאל. עסקות ההשוואה בשומתו כוללות 7 עסקות מכר ממערכת מידע נדל"ן שנערכו במהלך שנת 2016, למגרשי הרחבה במושב נווה מיכאל - המהוות את אותן עסקות השוואה עליהן הסתמך שמאי המשיבה<sup>6</sup>. בנוסף, פירט בשומתו תקציר תוכן שיחות שערך עם 2 מתווכים ושמאי המתמחים באזור. כתוצאת ניתוח העסקות בהתאם לזכויות בתב"ע תקפה, נקבע שווי מר"מ בהרחבת נווה מיכאל כולל פיתוח ומע"מ בסך 2,985 ₪. במתן התאמת מיקום למושב זנוח בשיעור 15%-, מקדם התאמה למיקום ביחס למגרשים אחרים במושב בשיעור 15%-, והתאמת זמן למועד הקובע בשיעור 5%+, נקבע בבסיס תחשיבו שווי מר"מ למגורים מתואם לנשוא השומה בסך 2,265 ₪, כולל פיתוח ומע"מ.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- היקף הזכויות בנכס הנישום, למלוא קיבולת תב"ע מי/505, נקבע בהתאם למקדמים האקווי כדלהלן: 114 מ"ר עיקרי ק"ק-1, 90 מ"ר עיקרי ק"א-0.7, ממ"ד-0.8, יתרת שטחי שרות-0.5, מרתף-0.2, חצר: עד 500 מ"ר - 0.25, מעל 500 מ"ר-0.1.
- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה חלקית בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים מפברואר 2017 למשק עזר ונחלות (רכיב מגורים בלבד) בסך 120,000 ₪, בהצמדה למדד תשומות הבנייה למועד הקובע.
- חולץ מע"מ בשיעור 17% משווי המגרש ללא פיתוח וכולל מע"מ.

#### 9.3.3. תחשיב השומה

מושב זנוח: שטח מבונה עפ"י תב"ע מי/505			
שטח מגרש: 1,000 מ"ר;			
תכסית: 150 מ"ר;			
תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי
שטח עיקרי קומת קרקע	114	1	114
שטח עיקרי קומה א'	90	0.7	63
ממ"ד	12	0.8	9.6
יתרת שטחי שירות	24	0.5	12
מרתף	30	0.2	6
חצר עד 500 מ"ר	350	0.25	87.5
חצר מעל 500 מ"ר	500	0.1	50
סה"כ שטח אקווי			342

שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	2,265
סה"כ מ"ר אקווי	342
שווי קרקע נשוא השומה כולל פיתוח ומע"מ	774,723
עלות פיתוח לקיזוז	122,400
שווי הקרקע נשוא השומה ללא פיתוח וכולל מע"מ	652,323
בניכוי מע"מ (17%)	557,541
<b>שווי הקרקע נשוא השומה ללא פיתוח ומע"מ, במעוגל</b>	<b>558,000</b>

<sup>6</sup> בשומת המשיבה צוינה כאמור עסקה נוספת חריגה, שלא הובאה בחשבון.



## 9.4. טענות משלימות של הצדדים

בשומת המשיג ובדיון שהתקיים במשרדנו ביום 6.08.19, הועלו בפני עיקרי הטענות הבאים:

### 9.4.1. טענות שמאי המשיג

#### ■ מאפייני המושב

- זנוח הוא מושב לא מבוקש, מוזנח, ללא הרחבה. רמת הפיתוח בו מאוד נמוכה ביחס לעיר. למעשה, מיקומו במובלעת קרקע המוקפת שכונות חרדיות של העיר בית שמש, המהוות מפגע ומטרד בכל ימות השנה כולל שבת.
- ניכר כי החתך הסוציו אקונומי במושב נמוך וכי הזמן עמד מלכת, אין אלמנטים חדשניים. המושב קפא על שמריו ואינו מתפתח כבר חמישים שנה.
- קיים מחסור במבני ציבור שחלקם היו פעילים בעבר דוגמת בית כנסת, גן שעשועים, מגרש ספורט, צרכנייה, מועדון נוער וכו'. כפי שנמסר לי, כיום אין מועדון ואין צרכנייה ותושבי המקום נאלצים לקבל שירותי ציבור מערים סמוכות.

#### ■ התאמת מיקום ביחס לנווה מיכאל

- אני חולק על שמאי המשיבה בנושא התאמת המיקום. צריך לדעתי לתת התאמה הפוכה לגמרי, הפחתה בגין מיקום בזנוח בהשוואה לנווה מיכאל ולא תוספת. בנווה מיכאל יש שכונת הרחבה, יש פיתוח, יש חברה צעירים, הוא יותר גבוה ויותר נעים. הסתובבתי שם.

#### ■ מיקום הנכס במושב

- הנכס סובל ממיקום ספציפי כמגרש הקיצוני המערבי במושב, הן מבחינה טופוגרפית והן מבחינת מפגעים.
- מבחינה טופוגרפית, מי הגשמים מתנקזים מכביש המושב לכיוון הבית שהוא נמוך בקצה המושב ויוצרים הצפות, ברמה כזו שלא ניתן להגיע אליו בחורף.
- המפגעים כוללים: אבק ורעש הנוצרים מצמידות לדרך עפר ולתחנת אוטובוס הסעות תלמידים; רעש, זריקת אבנים, שריפות והצקות תוצאת סמיכות לשכונה חרדית; קירבה לגשר מריבה, עליו נוהגים החרדים לעמוד ולזרוק אבנים; שריפות תכופות בשטח קוצים סמוך. כל המפגעים הללו התקיימו בעבר וקיימים גם כיום.
- בסביבת הנכס בקצה המושב אין פיתוח ואין כבישים, רק שבילי עפר וגבעות עשביה שוטה.

#### ■ עסקות השוואה נוספות/ השפעת הסביבה

- במושב עצמו זוהתה בשני העשורים האחרונים רק עסקה אחת למשק שנערכה תחת אילוץ של מספר יורשים, שנאלצו למכור בזול ולא להמתין לשיפור שוק הנדל"ן במושב. מי שמנסה למכור מגלה שאין לו כדאיות כלכלית לאור אי הביקוש, רמות המחירים הנמוכות והמיסוי הצפוי במימוש. לכן, יש להתבסס על מושבים אחרים.
- בית שמש אינה זנוח וכל מה שקורה מסביב, לא רלוונטי. גם לא שכונת המשקפיים. פריחת בית שמש ושדרוג הכבישים מסביב, לא תרמו לפיתוח הסביבתי בזנוח או לכניסת אוכלוסייה חדשה, לא רואים במושב דבר שהתחדש. אין שום השפעה לרמת המחירים בבית שמש על מושב זנוח.

#### ■ שוליות השטח העיקרי

- לא בונים במושב זנוח קומה א'. גם כיום, בנוי במגרש בית חד קומתי.

#### ■ בדיקת סבירות

- אמנם מדובר במגרש בשטח 1 דונם, אבל היקף הזכויות זהה למגרש השוואה בשטח 350 מ"ר. ההבדל ביניהם הוא רק במרכיב החצר, שבמקרה זה יש להתחשב בטופוגרפיה שלה ובכל המפגעים.



#### 9.4.2. טיעוני המשיבה

##### ■ מאפייני המושב

- זנוח ומחסיה ממוקמים על ציר כביש מס' 10, בצמידות לבית שמש. בנוסף, יש קרבה לצירי התנועה הראשיים.

##### ■ התאמת מיקום ביחס לנווה מיכאל

- מיקום נווה מיכאל פחות טוב מזנוח ומחסיה. כתושב נווה-מיכאל (רוגלית) כ-48 שנה העובד באזור כ-21 שנה, לדעתי ההתאמה המינורית יחסית ביחס לשם שהובאה בחשבון בחוות דעתנו- היא התאמה ראויה. זאת, הן מבחינת המרחק למרכזי הערים והן מבחינת חתך האוכלוסייה.

- במטה יהודה יש הבדלים מהותיים בין סוגי מושבים, שאי אפשר להשוות ביניהם. ביחס למושבים כמו בית זית, בית נקופה, טל שחר ורמת רזיאל יש מושבים פחות מבוקשים דוגמת רוגלית, אביעזר ואדרת, שלמרות שיש בהם הרחבות- המיקום שלהם מאוד מרוחק וזה פוגע ברמת הביקושים.

##### ■ מיקום הנכס במושב

- איני מוצא שום קשר בין המפגעים שטוענים להם פה, לבין רמת המחירים בזנוח.  
- אין רלוונטיות לשריפות, יש שריפות בכל המושבים ובכל האזורים. גשר המריבה כבר למעלה מ-15-10 שנה אינו גשר מריבה, מיקומו בלב רח' נהר הירדן, בלב שכונה חרדית. לא זורקים שם כיום אבנים. מה עוד, שאוכלוסיית זנוח אף היא שומרת שבת.

##### ■ עסקות השוואה נוספות/ השפעת הסיבה

- הבעיה הגדולה היא שאכן אין עסקות. אבל כשמסתכלים על כל מכלול מושבי הסיבה ומביאים בחשבון שלגבי מחסיה זנוח יש תכניות עתידיות שכוללות שטחי תעשייה ומסחר, אפשר להבין שרמת הביקושים שם בשנים האחרונות רק עלתה ולא ירדה. רמת הביקושים שחלה בשכונות החדשות של רמב"ש, מן הסתם משפיעה גם על המושבים מחסיה זנוח. הפריחה של בית שמש והקרבה לצירים ראשיים עשתה להם רק טוב, המחירים בהם רק עולים.

- משמעות הקירבה לבית שמש היא, שניתן ללמוד על ערכי שווי הקרקע במושב משכונת "המשקפיים" הצמודה, שכונה של רמב"ש שיש בה גם בנייה צמ"ק וגם רוויה. מדובר שם על ערכי קרקע מאוד גבוהים: מגרשים בשכונה בשטח שנע בין 300-350 מ"ר, נמכרים במחיר סביב 2-1.8 מלש"ח. זו אלטרנטיבה לנכסים צמודי קרקע, זה נותן קנה מידה. אם כבר משווים, צריך להשוות לנכסים שם. מבחינת אוכלוסיית שכונת המשקפיים מדובר בדתיים לאומיים, בשונה מאוכלוסיית רמה ג'- חרדים חסידים. כיום, אוכלוסייה כזו שלא רוצה לגור ברמב"ש, מחפשת מקומות כאלו ומוכנה לשלם הרבה כסף.

- בשכונה הצמודה מגדל המים (גבעת הברכה), נמכרים מגרשים דו משפחתיים בשטח 320 מ"ר ב-1.4 מלש"ח. צריכה להיות פרופורציה: פה מדובר על מגרש של דונם. אפילו בלויזית נמכרים מגרשים ב-1.2-1.1 מלש"ח.

- אין חיה כזו כיום 3 מלש"ח למשק בזנוח. העסקה של 2.8 מלש"ח משנת 2014, לא נסגרה במחיר זה. אבל גם אם נניח שכן, זה היה לפני 5-6 שנים. אפשר לבדוק כמה רוצים היום על משק במושב. המחירים שנטען להם כאן היו נכונים אולי לפני 10 שנים, היום לא נמצא אותם. אין במושבים זנוח ומחסייה משק במחיר הנמוך מ-4.5 מלש"ח, אפילו אם בנוי עליו המבנה הקטן ביותר.

##### ■ שוליות השטח העיקרי

- אנו חולקים על כך ששטח מעל 150 מ"ר מהווה שטח שולי. זה לא נכון ולא תואם את אופי הבנייה והביקוש של האוכלוסייה הדתית לשטחים גדולים, מאחר ומדובר במשפחות עם הרבה ילדים.

#### מחוז ירושלים והדרום



- אנו רואים שמנצלים את השטחים האלו, כן בונים את הקומה העליונה, גם בהרחבות מסביב. לא מדובר כאן בקרקע לתעשייה. בינוי בהיקף של 240 מ"ר למגרש של דונם, זה בהחלט סביר ואין מקום לשוליות.

- הניתוח האקווי' שלנו הרבה יותר נכון ומדויק. הניתוח בשומת המשיג מעוות את התמונה.

#### • **בדיקת סבירות**

- נטען כאן לשווי של 550,000 ₪ למגרש בזנוח. לדעתנו אין שום היגיון בכך ש-100 מ' משם, בשכונת המשקפיים, נמכרים מגרשים ב-2 מלש"ח. אפילו אם נבחן זאת במתכונת העסקה לנחלה מ-2013, נראה שאין שום סבירות בתוצאת השווי אליה הגיע המשיג.

- שווי של 1.4 מלש"ח אליו הגענו בחוות דעתנו, הוא לדעתנו הרבה יותר סביר וגם הנו על הצד הזהיר.

### 10. דיון והכרעה

#### 10.1. שאלת השומה

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לגישת השומה. בהעדר עסקות השוואה ממושב זנוח, אני מאמצת את הסכמתם לשימוש בגישת ההשוואה העקיפה למגרשי מגורים במושב נווה מיכאל, המשתייך לתחום מוא"ז מטה יהודה ומהווה חלופה ראויה למגורים צמודי קרקע בתחום מושב בסביבה. המחלוקת המהותית בעמדות הצדדים, נוגעת להתאמת ערכי שווי קרקע למגורים תוצאת ניתוח העסקות למגרשי ההשוואה מנווה מיכאל, למושב זנוח. לפיכך, **שאלת השומה נוגעת למהות הרכיבים שעלינו לשקלל בבואנו לקבוע יתרון/חיסרון מיקום למגורים במושב זנוח, ביחס למגורים במושב נווה מיכאל.**

לעמדת שמאי המשיבה, מיקום מושב זנוח בצמידות לעיר בית שמש ובקרבת צירי תנועה ראשיים, מקנה לו יתרון בהשוואה למושב נווה מיכאל, שמיקומו המרוחק פוגע ברמת הביקושים למגורים בתחומו. כמתן ביטוי ליתרון מיקום זה, נקט במקדם תוספת בשיעור 15% לערכי השווי למגורים בזנוח, ביחס לנווה מיכאל.

לעמדת שמאי המשיג, מיקום מושב זנוח במובלעת קרקע המוקפת שכונות חרדיות של העיר בית שמש, מהווה חיסרון בהשוואה למושב נווה מיכאל שיש בו שכונת הרחבה. כן טען להזנחה, רמת פיתוח ירודה, העדר התחדשות ומחסור במבני ציבור ושירותים במושב זנוח, הפוגעים ברמת הביקושים למגורים בתחומו. כמתן ביטוי לחסרונות המיקום, נקט במקדם הפחתה בשיעור 15% לערכי השווי למגורים בזנוח, ביחס לנווה מיכאל.

מקובל עלי טיעון שמאי המשיבה, כי הקרבה לעיר ולצירי תנועה ראשיים, מקנה יתרון משמעותי למגורים בזנוח. עם זאת, לדעתי מיקום משקלל תכונות נוספות ששוק המקרקעין מייחס למושב, דוגמת שירותים קהילתיים ורמת הפיתוח והתשתיות בתחומו. בשונה מגורמים דוגמת צביון אוכלוסייה, או מגמת חדשנות/שמרנות בקרב מקבלי החלטות במושב, המהווים גורמים סובייקטיביים שיש שיתאימו לתושב מסוים ופחות יתאימו לאחר, רמת פיתוח ושירותים קהילתיים הם עניין שבעובדה, שניתן למדוד בפרמטרים אובייקטיביים.

ההרחבה בנווה מיכאל נהנית מנוף, מפיתוח סביבתי ומשירותים קהילתיים ברמה טובה. בבואנו לערוך השוואה בינה לבין האזור הוותיק במושב זנוח, המתאפיין בפיתוח וותיק בסיסי ותשתיות רעועות ובהתקיים מחסור בשירותים בסיסיים לתושבי המושב, לדעתי יש להביא פרמטרים אלו בחשבון. לאור התרשמותי בסיור שערכתי בזנוח, בשכונת ההרחבה בנווה מיכאל ובאופן פרטני בנכסי ההשוואה, שיחותי עם אנשי מקצוע המתמחים באזור ושקלול כל הגורמים כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ראוי לנקוט מקדם תוספת בשיעור 10% בגין מיקום למגורים במושב זנוח, ביחס לערכים המתקבלים מניתוח העסקות לקרקע בהרחבת מושב נווה מיכאל.

המחלוקות בין הצדדים לנושא השפעת מיקומו הספציפי של הנכס במושב על ערכי השווי, מידת הרלוונטיות של נתונים נוספים מהסביבה, התאמות נוספות והשטח האקווי' לשומה, יידונו ויוכרעו להלן בפרק עקרונות השומה.



## 10.2. עקרונות השומה

### 10.2.1. מיקום הנכס במושב

שמאי המשיג טען להשפעת מפגעים שונים על ערכי השווי במגרש הנישום, בהשוואה לנכסים אחרים במושב. בהתייחס למרבית הגורמים שציין, אני דוחה את טיעוניו לנושא זה. אני סבורה כי מאפייני הטופוגרפיה בנכס הנישום, אינם חריגים ביחס לאלו של מרבית המגרשים במושב וכי בעיות הניקוז והאבק נובעות מהפיתוח הישן והתשתיות הרעועות במושב כולו, שהובאו כבר בחשבון במסגרת השיקולים למקדם התאמה בין שני המושבים. אירועים נקודתיים כגון שריפות בשדה קוצים סמוך, או השלכת אבנים ככל שהייתה כזו (הצדדים חלוקים לנושא הרלוונטיות שלה למועד הקובע) - אף הם לא מהווים לדעתי גורמים שיש ליחס להם השפעה ספציפית על ערכי שווי הקרקע בנכס הנישום ביחס לסביבתו. עם זאת, מצאתי כרלוונטית לנושא מיקומו במושב את סמיכות הנכס לבנייה עירונית רוויה גבוהה וצפופה, ללא קשר לצביון האוכלוסייה השוכנת בה. מעיון בתצ"א של המושב וסביבתו ניתן להיווכח, כי סמיכות כזו אינה אופיינית לכלל מגרשי המושב אלא לנשוא השומה ולמגרש נוסף במושב בלבד. כל אגפו המזרחי של המושב משקיף לנוף פתוח או לשטחים חקלאיים, עורפם של 3 משקים בצפון המושב סמוך יחסית לעברו הדרומי של רחוב הרב הרצוג שאין לאורכו בינוי ושאר מגרשי המושב מרוחקים יותר מהבינוי העירוני, גם אם הוא מהווה חלק מהנוף הנשקף מהם. לעומת זאת, המרחק שנמדד בין המגרש נשוא השומה לבין הבנייה הצפופה מעברו המזרחי של רחוב נהר הירדן הנו כ-100 מ' בלבד. לאור האמור, מצאתי לנכון להביא בחשבון ביחס לערכי השווי המתואמים למגורים במושב זנוח הפחתה בשיעור של 3% בגין מיקומו הספציפי של הנכס במושב.

### 10.2.2. עסקות השוואה נוספות/ השפעת הסביבה

לטענת שמאי המשיבה רמת הביקושים בשכונות החדשות של רמב"ש, מן הסתם משפיעה גם על המושבים מחסיה וזנוח. הפריחה של בית שמש והקרבה לצירים ראשיים עשתה להם רק טוב, המחירים בהם רק עולים. לעומתו טוען שמאי המשיג כי בית שמש אינה זנוח וכל מה שקורה מסביב, לא רלוונטי. פריחת בית שמש ושדרוג הכבישים מסביב לא תרמו לפיתוח הסביבתי או לכניסת אוכלוסייה חדשה למושב זנוח, לא נצפה בו חידוש כלשהו בעקבותיהם. לנושא זה, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיג. בהעדר עסקות במושב שיש בהן כדי לתמוך בטיעוני שמאי המשיבה, לא ניתן להסיק כי נכון למועד הקובע, מתקיימת ההשפעה על ערכי השווי במושב שהוא טוען לה. במעמד הדיון, התבקש שמאי המשיבה לפרט ולצרף אסמכתאות לטיעוניו לנושא ערכי שווי בנייה צמ"ק עירונית בסביבה. מאחר ולא עשה כן במסגרת התגובות לתקציר עיקרי הדיון ולא אזכר או הסתמך על עסקות מסוג זה בשומתו, לא מצאתי לנכון לדון בטיעונים אלו. בהתקיים עסקה בודדת לנחלה במושב, שמועדה בשנת 2014 מרוחק מהמועד הקובע והצדדים חלוקים ביחס לאמינות הנתונים המדווחים לגביה, לא מצאתי לנכון להתייחס לטיעוניהם ביחס לסבירותה.

### 10.2.3. שוליות השטח העיקרי

שמאי המשיג הביא בחשבון שוליות שטח עיקרי מעל 150 מ"ר בנווה מיכאל ומעל 114 מ"ר בזנוח, במקדם 0.7. לטענתו, לא בונים במושב זנוח קומה א'. שמאי המשיבה הביא בחשבון 204 מ"ר עיקרי בשני המושבים, במקדם 1. לעמדתו, אין מקום לשוליות בתחשיב השטח העיקרי האקווי' מאחר ואינה עולה בקנה אחד עם אופי הבנייה, הביקוש לשטחים אלו ומימושם בפועל.



לנושא זה, אני מאמצת במלואה את עמדת שמאי המשיבה. אמנם, בסיור שערכתי במושב זנוח נוכחתי כי חלק מהבתים הוותיקים במושב בנויים בקומה אחת בלבד. עם זאת, בבנייה החדשה יחסית התרשמתי כי נוצלו הזכויות במלואן וכך גם בכל מגרשי ההשוואה בנווה מיכאל. לאור האמור, בתחשיב השטח האקווי' לזכויות עפ"י תב"ע תקפה בשני המושבים, הובאה בחשבון בהכרעתי תועלת זהה למלוא השטח העיקרי.

#### 10.2.4. מקדם הצצר

בשומות הצדדים ננקט מקדם אקווי' 0.25 לשטח מגרש עד 500 מ"ר בניכוי תכסית. חצר שולית מעל 500 מ"ר מגרש בניכוי תכסית, הובאה בחשבון בשומת המשיבה במקדם 0.2 ובשומת המשיג במקדם 0.1.

בהביאי בחשבון את מאפייני הבינוי, את שטח המגרשים והשוני בתכסית הקרקע המותרת בכ"א מהמושבים, הגעתי לכלל דעה כי המקדם הראוי לחצר השולית מעל 600 מ"ר מגרש בניכוי תכסית במקרה הנדון הנו **0.15**<sup>7</sup>. חצר המהווה שטח מגרש עד 600 מ"ר בניכוי תכסית, הובאה בחשבון בהכרעתי במקדם 0.25.

#### 10.2.5. מקדם אקווי' לשטח מרתף

מקדם אקווי' 0.4 לשטח מרתף שננקט בשומת המשיבה סביר בעיני ואני מאמצת אותו. מקדם 0.2 לשטח המרתף שננקט בשומת המשיג, הנו לטעמי נמוך מדי ואינו משקף באופן ראוי את התועלת משטח זה.

#### 10.2.6. התאמת זמן

עסקות ההשוואה לקרקע שאותרו במושב נווה מיכאל ושימשו לקביעת ערכי הבסיס, נערכו במהלך המחצית הראשונה לשנת 2016<sup>8</sup>. מקדם התאמה של 1.075 לסוף שנת 2017 בו נקט שמאי המשיבה, המשקף ההתאמה בשיעור כ-5% לשנה ביחס לרכיב הקרקע, הנו סביר בעיני ואני מאמצת אותו.

#### 10.2.7. עלויות הפיתוח

אני מאמצת את הסכמת הצדדים להפחתת עלות פיתוח נורמטיבית בסך 120,000 ₪ ע"ב פרק ה' לקווים המנחים מפברואר 2017 למרכיב המגורים בלבד במשקי עזר ונחלות, ברמה חלקית, בהצמדה למדד תשומות הבנייה.

<sup>7</sup> חצר מעגל שני במקדם  $0.15 = 0.25 * 0.6$

<sup>8</sup> למעט עסקה אחת מיום 26.7.16



**10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס**

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

**10.3.1. עסקות השוואה למגרשי הרחבה בנווה מיכאל**

להלן ניתוח העסקות ממערכת מידע נדל"ן המשותפות לשומות הצדדים, בהתאם לעקרונות כמפורט לעיל:

**תב"ע מי/במ/444 בנווה מיכאל- אזור מגורים א'**

600	שטח מגרש השוואה ממוצע
200	תכסית במ"ר (הנחת עבודה)
<b>תיאור</b>	<b>שטח במ"ר</b>
שטח עיקרי	204
ממ"ד	12
שטחי שירות	24
חצר עד 600 מ"ר מגרש	400
<b>סה"כ שטח אקו'</b>	<b>326</b>

מועד עסקה	מס' מגרש	גו"ח	שטח במ"ר*	מחיר עסקה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
5.01.2016	219	34285/1	603	850,000 ₪	2,611 ₪
17.02.2016	201	34285/69	600	900,000 ₪	2,764 ₪
13.04.2016	255	34285/45	603	840,000 ₪	2,580 ₪
20.05.2016	246	34285/36	601	850,000 ₪	2,611 ₪
29.05.2016	247	34285/37	601	850,000 ₪	2,611 ₪
30.06.2016	233	34285/23	602	1,011,800 ₪	3,107 ₪
26.07.2016	204	34285/66	601	850,000 ₪	2,611 ₪
<b>שווי ממוצע למ"ר מבונה בהרחבת מושב נווה מיכאל</b>					<b>2,699 ₪</b>

\* בהתאם לטבלת שטחים בתשריט תב"ע מי/במ/444

**10.3.2. התאמות**

1.10	מקדם התאמה למיקום מושב זנוח ביחס למושב נווה מיכאל
0.97	מקדם התאמה למיקום הנכס הנישום במושב זנוח
1.075	מקדם התאמה לזמן (שנה וחצי לפי שיעור 5% לשנה)
<b>3,096 ₪</b>	<b>שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם לנישוא השומה ולמועד הקובע לשומה</b>

**10.3.3. שטח אקו' בנכס הנישום למלוא זכויות תב"ע מי/505ב**

<b>תיאור</b>	<b>שטח במ"ר</b>	<b>מקדם אקו'</b>	<b>שטח אקו'</b>
שטח עיקרי	204	1	204
ממ"ד	12	0.8	9.6
שטחי שירות	24	0.5	12
מרתף	30	0.4	12
חצר עד 600 מ"ר מגרש	450	0.25	113
חצר מעל 600 מ"ר מגרש	400	0.15	60
<b>סה"כ שטח אקו' בנשוא השומה</b>			<b>410</b>



10.4. תחשיב השומה

שווי הזכויות בנכס הנישום למלוא קיבולת תב"ע מי/505ב

שווי מ"ר מבונה מתואם, כולל פיתוח ומע"מ	₪ 3,096
סה"כ שטח אקו' בנשוא השומה למלוא הזכויות בתכנית תקפה	₪ 410
שווי הזכויות בנשוא השומה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 1,269,645
הוצאות פיתוח נורמטיביות ממודדות למועד הקובע	₪ 122,400
שווי הזכויות בנשוא השומה ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪ 1,147,245
בניכוי מע"מ 17%	₪ 980,552
<b>שווי הזכויות בנשוא השומה ללא פיתוח ומע"מ, במעוגל</b>	<b>₪ 980,000</b>

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה ולקבוע את שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, גוש 34297 חלקה 34 (בחלק) - מגרש 101 עפ"י תב"ע מי/505ב' במושב זנוח, ללא פיתוח וללא מע"מ, למלוא הזכויות עפ"י תב"ע תקפה, בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, למועד הקובע 31.12.2017 ולמטרת גביית דמי חכירה - היוון, בסך : 980,000 ₪ (תשע מאות ושמונים אלף ₪).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019. וזאת, בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה ,

  
נאטאלי אשכר

שמאית מקרקעין מחוזית  
מחוז ירושלים והדרום

העתק : מר שגיא צברי- ראש תחום בכיר שמאות (בפועל) מרחב עסקי י-ם ברמ"י.