

תאריך עברי : ג' אב, תשפ"ב
תאריך לועזי : 31 יולי, 2022
מס' תיק רמ"י : 10331402
מספרנו (אופק) : 44988
לקביעת שכ"ט : 9.07

לכבוד:

גב' סימה לוי	ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי	גב' דנה וויל
צוות חוזים לדורות,	שמאיי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג
מרחב ירושלים, רמ"י	שמאי 16, ירושלים	הגפן 3, בית גמליאל
simal@land.gov.il	asolinyaniv@gmail.com	Ddana3008@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹
חלק מחלקה 2 בגוש 34325, משק 33, מושב צפרירים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 22.12.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, בחלקת מגורים בנחלה, בשטח של 1.5 ד', בשימוש מגורים בלבד, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, כריקה ופנויה ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי רכישה².

1.2. בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים³, על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאיי המקרקעין, ה"ה מר יניב אסולין ואסף אשכנזי, ביום 11.04.2021, להלן: "המשיב/ה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס מר לוינסון אבנר וגב' רעות פטינקין, באמצעות שומת שמאית המקרקעין, גב' דנה וויל, מיום 22.10.2021, להלן: "המשיג/ים".

1.4. בתאריך 17.05.2022 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 31.05.2022, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.06.2022.

1.5. בתאריך 29.05.2022 העבירה המשיגה מסמך תגובה לתקציר הדיון.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

² בהתאם להסדר עפ"י הוראות ס' 8.3, סימן ז', לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

³ בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים (מאי 2019), לרבות חו"ד משפטית של רמ"י מנוב' 2017 המצורפת לו.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 2 (בחלק)/34325
מגרש : 33 לפי תכנית יג/105
מהות הנכס : קרקע לחלקת המגורים בנחלה
שטח הקרקע מושא השומה : 1.5 ד'4
מיקום : משק 33, מושב צפרירים

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

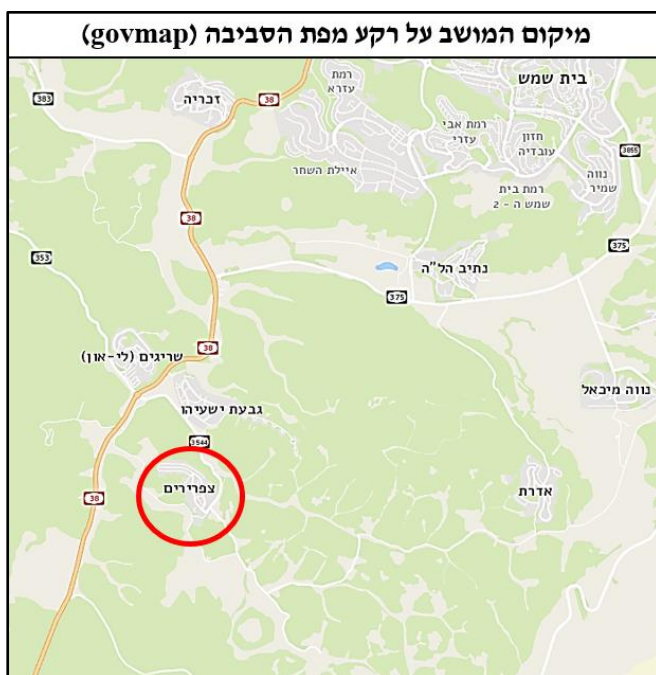
המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 15.12.2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.07.2022, על ידי הח"מ ומר אביב בטאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:



מושב צפרירים הוקם בשנת 1958 ע"י עולים מצפון-אפריקה והודו ומשתייך למועצה האזורית מטה יהודה. המושב שוכן בחבל עדולם, דרומית-מערבית לעיר בית שמש, בקרבת המושבים גבעת ישעיהו ושריגים. הגישה למושב מתאפשרת באמצעות כביש מס' 3544 המתחבר לכביש 38.

המושב מתאפיין בבניה צמודת קרקע בנחלות חקלאיות לצד מבני משק ושטחים חקלאיים פתוחים.

טופוגרפית פני הקרקע בסביבת המושב הררית ורמת הפיתוח במושב סבירה ותואמת את הרמה המקובלת במושבים בסביבה וכוללת: כבישים, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וביוב.

⁴ עפ"י הזמנת השומה מרמ"י ותשריט העסקה.

6.2. הנכס:

הנכס מושא השומה מהווה מרכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה חקלאית מס' 33, הממוקמת בחלקו הדרום מערבי של מושב צפרירים.

שטח חלקת המגורים של הנחלה הינו 1.5 דונם, צורתה רגולרית דמוית מלבן וחזיתה המזרחית פונה לרחוב ההיקפי של המושב. טופוגרפית פני הקרקע יורדת מערבה ממפלס הרחוב ועד לשביל עפר (שביל ביטחון) המהווה גישה לעורף הנחלה. מצפון ומדרום גובלת החלקה בחלקות א' של משקים מספר 34 ו-35 בהתאמה.

בתחום חלקת המגורים בנוי בית מגורים בן שני קומות הבנוי בבניה קונבנציונאלית מבטון ובלוקים מחופה טיח וגג רעפים. בית המגורים מחולק לשתי יחידות בשטח של 160 מ"ר כל אחת⁵, בית בעל המשק בקומה העליונה ובית לבן ממשיך בקומה התחתונה, בנוסף בנוי על החלקה מחסן חקלאי בשטח של כ-27 מ"ר.

הגישה לנחלה מתבצעת באמצעות שני שבילי גישה היורדים מערבה ממפלס הרחוב הראשי, שביל דרומי המאפשר גישה ליחידה העליונה ושביל צפוני המאפשר גישה ליחידה התחתונה ולחצר בעורף החלקה.

חזית בית המגורים (מבט מכיוון צפון-מזרח)



סימון חלקת המגורים עפ"י תשריט רמ"י



יחידה עליונה וחצר צמודה – (מבט מכיוון דרום)



עורף חלקת המגורים (מבט מכיוון מערב)



⁵ בהתאם לתשריט בקשה להיתר מס' 20110908.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין (טאבו) ירושלים לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19.07.2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	34325 :
חלקה	2 :
רשות מקומית	מ.א מטה יהודה :
שטח רשום	191,938 מ"ר (של כלל חלקה 2) :
בעלות	מדינת ישראל, בשלמות :

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות⁶:

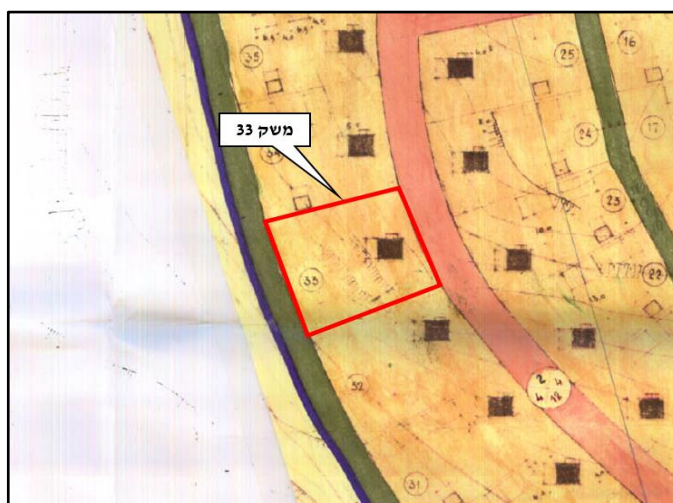
שם התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ילקוט פרסומים (י.פ.)
יג/105	11.12.1958	637
מי/200 ב'	21.06.2004	5306
תמ"א 35	27.12.2005	5474
תמ"א 35 שינוי מס' 1 ב'	07.07.2016	7299
151-0387068	27.12.2018	8054

8.1 תכנית מספר יג/105, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 637 בתאריך 11.12.1958

מהווה תכנית מפורטת למושב צפרירים.

התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש 33 ביעוד 'אזור חקלאי' (צבע צהוב בתשריט), בו יותרו זכויות בנייה למבנה מגורים של 150 מ"ר בבינוי של עד 2 קומות. בנוסף תותר הקמת מבנה עזר בשטח 25 מ"ר.

סימון המגרש ע"ג תשריט התוכנית יג/105



⁶ על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתנו אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

8.2. תכנית מספר מי/200/ב', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5306 בתאריך 21.06.2004

תכנית מתאר מקומית, שמטרתה העיקרית הן פיתוח תיירות ותעסוקה לא חקלאית במושבים, והגדרת זכויות והוראות בניה בשטח הנחלה.

התכנית אינה גורעת זכויות ושימושים לפי תכניות מאושרות.

בכל נחלה מותרת הקמת 3 יח"ד בשני מבנים לכל היותר (לבעל המשק, לבן ממשיך ויחידת הורים). שטחן הכולל של היחידות לא יעלה על 450 מ"ר (שטח עיקרי ושטחי שירות). בנוסף לאמור לעיל, בכל מבנה תותר בניית מרתף בשטח מרבי של 30 מ"ר ובגובה מרבי של 2.2 מ'. כמו כן, תותר הקמת מבנים לשימוש חקלאי עד 500 מ"ר ברוטו, לתעסוקה לא חקלאית, לאירוח כפרי ועוד, הכל בהתאם להוראות התכנית.

8.3. תמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 בתאריך 27.12.2005⁷

תכנית מתאר ארצית משולבת שמטרתה העיקרית היא מתן מענה לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, בדגש על המרקמים העירוניים, וצמצום תופעת הפרבור.

התכנית מאפשרת הכנת תכניות להרחבת ישובים כפריים, בשטחים המיועדים לבינוי ככול הניתן, ללא שינוי מהותי של אופי הישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בהם.

לפי לוח 82 המצורף לתכנית מספר יחידות הדיוור המרבי בצפריים הוא 350 יח"ד.

בנפת ירושלים, באזור כפרי, ביישובים שבהם צפי אוכלוסייתם עד 2,000 נפש, צפיפות הבניה המינימלית תהא 2.5 יחידות/דונם. התכנית כוללת תנאים לחריגה ממגבלות הצפיפות.

8.4. תמ"א 1/35 ב - שינוי לתמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 9.06.2016

תכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2.

בכל נחלה שהייתה מאושרת במועד אישור התכנית, תותר תוספת של יחידה דיור אחת, בחלקת המגורים. במידה והשטח המיועד למגורים קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 דונם בתנאים המפורטים בתכנית.

במחוז ירושלים, מרכז וחיפה לצורך חישוב מספר יחידות הדיוור, בתכנית שהופקדה לאחר אישור שינוי 1ב', יופחתו יח"ד המתווספות בנחלות ממכסת יח"ד שנקבעה בלוח 2 (התכנית לא שינתה את מכסת היחידות).

8.5. תיקון 101 לחוק התכנון והבניה⁹

לפי הוראות החוק, בסמכות ועדה מקומית לאשר תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית בנושא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מ.א. במחוז ירושלים, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הנמוך ביניהם.

8.6. תכנית מס' 151-0387068, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8054 בתאריך 27.12.2018¹⁰

תכנית זו מהווה תכנית מתאר מקומית החלה על כל מרחב השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה. מטרת התכנית הן יצירת מסגרת סטטוטורית לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות במטה יהודה, הרחבת העיבוד החקלאי בשטחה, ביסוס ופיתוח הישובים הכפריים על ידי יצירת מקורות תעסוקה כפריים, שמירה

⁷ לרבות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 (אושר ב- 9.06.2016).

⁸ לוח 2 המצורף לתמ"א 35, הכולל רשימת ישובים כפריים ופירוט מספר יח"ד המרבי המותר בכל ישוב.

⁹ חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 101), התשע"ד – 2014.

¹⁰ נכון למועד הקובע לשומה היוותה התכנית הנ"ל פוטנציאל תכנוני לאור העובדה כי הייתה בהליכי תכנון ראשוניים.

על שטחים פתוחים, הוספת יחידת דיור שלישית ודיורית בנחלות במושבים בהתאם לתמ"א 35 (ראה הרחבה מעלה), קביעת הוראות המאפשרות פיצול מגרש מנחלה. ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית.

הוראות בינוי למגורים בנחלה:

במושבים תותר תוספת יח"ד אחת, בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי 1ב' לתמ"א 35 (יח"ד שלישית), בכפוף לתנאים הבאים: היחידה הנוספת תמוקם בשטח שביום אישור שינוי 1ב' היה מיועד למגוריו של בעל הנחלה; תוגש למוסד התכנון תכנית בינוי לכל שטח חלקה א'; תוספת היחידה תתוכנן ככל הניתן, על ידי תוספת קומה לבנין הקיים כדין.

התכנית מציעה 3 דרכים להוספת יחידת דיור שלישית בנחלה:

1. הוספת קומה לבנין קיים: במקרה זה זכויות הבניה המרביות ליחידה השלישית והבינוי יהיו בהתאם לקונטור הקיים. תותר בניית מדרגות חיצוניות שלא יובאו במנין זכויות הבניה המרביות.

2. הוספת יח"ד במבנה נפרד: זכויות הבניה המרביות ליחידה השלישית הן 140 מ"ר שטח עיקרי ועוד 20 מ"ר שטחי שירות. קווי בנין - 3 מ'.

3. פיצול מבנה קיים: בנחלות בהן קיים בית מגורים חד משפחתי ששטחו עולה על 400 מ"ר, ניתן לפצל את הבנין הקיים לשתי יחידות. במקרה זה תותר תוספת זכויות של 50 מ"ר, בתנאי שתנוצל לצורך הפיצול.

הוספת דיורית

ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת בלבד למגורים (דיורית), בשטח מרבי של 45 מ"ר, שתהיה חלק מיחידת הדיור הראשית. הבינוי יהיה צמוד דופן למבנה המגורים הקיים בשטח הנחלה. קווי הבנין המינימליים 3 מ'. הוספת הדיורית כפופה למכסת יח"ד המותרת בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35.

פיצול מגרש מנחלה

התכנית מאפשרת גריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקה א' בנחלה, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית. ניתן לאשר את החלוקה החדשה בתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק או בתכנית בסמכות הוועדה המקומית ובתנאי שלישוב קיימת תכנית מפורטת מאושרת.

תנאים למתן היתר בניה וטופס 4

מתן היתר בניה מותנה, בין היתר, בתכנון כולל לחלקה א', לרבות חלוקת שטחי בינוי, דרכי גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה. הבקשה להיתר תכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים (כגון אסבסט). היתר בניה יינתן בכפוף לקיומו של פתרון ביוב. המועצה תוודא כי יכולת קיבול התשתיות הפנימיות מאפשרות את תוספת הבניה. בניית יחידת דיור שלישית תותנה בחיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב, בהתאם לתכניות ביוב מאושרת. לפי נספח הביוב המצורף לתכנית (נספח 7), במושב צפרירים קיימת מערכת ביוב מרכזית, השפכים מטופלים במט"ש נתיב הליה.

להלן סיכום ז"ב בנשוא השומה:

ממצב תכנוני	ייעוד	מס' מבנים	שטח כולל במ"ר	מרתף
מאושר	מגורים ביישוב כפרי	3 יח"ד מגורים לכל היותר במבנה אחד או בשני מבנים	450 מ"ר	30 מ"ר בכל מבנה
פוטנציאל	מגורים ביישוב כפרי	הוספת יח"ד 3 בנחלה	140 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות	-

מחוז ירושלים והדרום

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בשומות הצדדים:

שמאי המשיג	שמאי המשיב
2,027,819 ₪ ¹¹	2,701,266 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה¹²:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקת מכר למגרש הרחבה פנוי מהמושב גבעת ישעיהו וניתוח עסקות מכר לבתים בנויים בהרחבת המושבים גבעת ישעיהו, מסילת ציון וזכריה תוך חילוף מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחה עסקת מכר בין פרטיים משנת 2015, למגרש הרחבה במושב גבעת ישעיהו, בשטח 608 מ"ר. לאחר תוספת לזמן בשיעור של 5%, חלוקה בשטח אקווי והתאמה למיקום (0.95), **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 3,895 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

- 3 עסקות מכר מהשנים 2015-2016, לבתים בנויים במושב גבעת ישעיהו, בשטח בנוי הנע בין 187-198 מ"ר ובשטח מגרש הנע בין 594-618 מ"ר. מניתוח העסקות הנ"ל ע"י ניכוי רווח יזמי (5%), הפחתת עלות בניה (7,000 ₪/מ"ר), תוספת לזמן בשיעור של 5% לשנה, חלוקה בשטח אקווי והתאמה למיקום (0.95), **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 4,370 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

- 3 עסקות מכר¹³ מהשנים 2014-2016, לבתים בנויים במושב מסילת ציון, בשטח בנוי הנע בין 147-208 מ"ר ובשטח מגרש הנע בין 603-616 מ"ר. מניתוח העסקות הנ"ל ע"י ניכוי רווח יזמי (5%), הפחתת עלות בניה (7,000 ₪/מ"ר), התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה, חלוקה בשטח אקווי והתאמה למיקום (0.9), **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 4,560 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

- 4 עסקות¹⁴ מכר מהשנים 2014-2016, לבתים בנויים במושב זכריה, בשטח בנוי הנע בין 130-231 מ"ר ובשטח מגרש הנע בין 502-516 מ"ר. מניתוח העסקות הנ"ל ע"י ניכוי רווח יזמי (5%), הפחתת עלות בניה (7,000 ₪/מ"ר), תוספת לזמן בשיעור של 5% לשנה, חלוקה בשטח אקווי והתאמה למיקום (1.15), **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 5,175 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

לאחר שקלול ערכי השווי על ידי מקדמי עצימות של 0.3 בעסקאות במושב גבעת ישעיהו ו-0.2 לעסקאות במושב זכריה ומסילת ציון והתאמה לבעלות (0.98), **מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 4,500 ₪/מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

¹¹ באומדן השווי בשומת ההשגה, לא הופחתו הוצאות הפיתוח ומע"מ. השווי המוצג לעיל הנו בניכוי הוצ' פיתוח שנקבעו בשומת רמ"מ (197,519 ₪) ומע"מ (17%), משווי כולל מע"מ ופיתוח בסך של כ-2.57 מ' ₪.

¹² ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

¹³ בניתוח השווי נטרלה עסקה חריגה אשר הצביעה על שווי מ"ר מבונה בסך 7,104 ₪.

¹⁴ בניתוח השווי נטרלו שני עסקות חריגות אשר הצביעו על שווי מ"ר מבונה בסך 6,952 ו-2,384 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח אקווי' בעסקות ההשוואה חושב בהתאם למקדמי האקווי': עיקרי – 1, ממ"ד – 0.9 ; חניה – 0.35 ; יתרת שטחי שירות – 0.5 ; מרתף – 0.3 ; חצר – 0.25.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין היקף עסקה ומיקום בסביבת בינוי של נחלה – 0.9.
- הובא בחשבון שטח אקווי' במושא השומה ל-2 יח"ד ויחידת סמך בחלקת מגורים בשטח של 1.5 ד', כדלהלן:

שטח אקווי'	מקדם	שטח במ"ר	מטרה/ שימוש
425	1	425	שטח עיקרי
22.5	0.9	25	ממ"ד
18	0.3	60	מרתף
262.5	0.25	1,050	חצר עד 1,200 מ"ר (בהנחת בינוי בקומה אחת)
728			סה"כ מ"ר אקווי'

- בחישוב תוספת השווי בגין הפוטנציאל התכנוני, הובא בחשבון פוטנציאל ליח"ד נוספת (שלישית) מכוח תכנית 151-0387068, לפי זכויות בניה בסך 140 מ"ר עקרי + 20 מ"ר שירות המותרות בתכנית. לאור היקף חלקת המגורים (1.5 דונם) יח"ד השלישית הובאה בחשבון במקדם 0.8, וכן לא הובא בחשבון הפוטנציאל להגדלת שטח יח"ד הנ"ל עפ"י תיקון 101.

תחשיב אקווי' לתוספת יח"ד שלישית			
שטח אקווי'	מקדם	שטח במ"ר	מטרה/ שימוש
112	0.8	140	שטח עיקרי
9	0.72	12.5	ממ"ד
3	0.4	7.5	יתרת ש"ש
-12.5	-0.25	50	הפסד חצר (בהנחת בינוי בשני קומות)
111.5			סה"כ שטח אקווי'
101.465			שטח אקווי' בדחיה עד למימוש - 0.91 (2 שנים, 5%)

- בתחשיב הפוטנציאל לתוספת יח"ד הובאה בחשבון דחייה עד למימוש – 0.91 (2 שנים בריבית 5%).
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בסך 197,519 ₪, בהתאם למסמך רמ"י.¹⁵

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי פוטנציאל בגין יח"ד שלישית	שווי הנחלה לפי תב"ע בתוקף	תיאור
4,500 ₪	4,500 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח
101.5	728	מ"ר אקווי'
0.9	0.9	הפחתה למיקום והיקף עסקה
410,000 ₪	2,948,000 ₪	שווי בעלות כולל מע"מ ופיתוח
3,358,000 ₪		שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל
197,519 ₪		עלויות פיתוח
2,701,266 ₪		סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ (17%) וללא פיתוח

¹⁵ הוצאות הפיתוח בהתאם למסמך רמ"י ('יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464'), בהתאם לרמת פיתוח בסיסית בשיפוע קרקע של עד 12%, לפי התחשיב הבא: סך 138,000 ₪, לשטח קרקע של 2.5 ד' ובינוי של עד 375 מ"ר. מעבר לכך, הובאו בחשבון תעריפים ממודדים של 162 ₪ לז"ב נוספות. ניתנה דחייה להוצ' הפיתוח המשוויכות לפוטנציאל.

9.3. סיכום שומת המשיג¹⁶:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקת מכר למגרש הרחבה פנוי מהמושב גבעת ישעיהו וניתוח עסקות מכר לבתים בנויים בהרחבת המושבים גבעת ישעיהו ושריגים לי-און תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- המשיגה מאמצת את ערכי השווי וניתוח העסקה למגרש הרחבה ריק בהרחבת מושב גבעת ישעיהו, שבשומת רמ"י, בסך 3,895 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

- המשיגה מאמצת את ערכי השווי וניתוח העסקות לבתים בנויים בהרחבת מושב גבעת ישעיהו, שבשומת רמ"י, בסך 4,370 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

- 6 עסקות מכר מהשנים 2015-2016, לבתים בנויים במושב שריגים לי-און, בשטח בנוי הנע בין 165-253 מ"ר ובשטח מגרש הנע בין 420-527 מ"ר. מניתוח העסקות הנ"ל ע"י ניכוי רווח יזמי (5%), הפחתת עלות בניה (7,000 ₪/מ"ר), חלוקה בשטחים אקווי והתאמה למיקום (0.9), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 2,537 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

לאחר שקלול ערכי השווי על ידי מקדמי עצימות של 0.4 בעסקאות במושב גבעת ישעיהו ו-0.2 לעסקאות במושב שריגים לי-און והתאמה לבעלות (1.03), מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,928 ₪/מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח אקווי בעסקות ההשוואה חושב בהתאם למקדמי האקווי: עיקרי – 1, ממ"ד – 0.9; חניה – 0.35; יתרת שטחי שירות – 0.5; מרתף – 0.3; חצר – 0.25.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין היקף עסקה, נגישות וחוסר פרטיות – 0.9.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין אי סחירות/ מגבלה משפטית/ הליך תכנוני למימוש – 0.9.
- בתחשיב הפוטנציאל לתוספת יח"ד הובאה בחשבון דחייה עד למימוש – 0.822 (4 שנים בריבית 5%).
- הובא בחשבון שטח אקווי במושא השומה ל-2 יח"ד ויחידת סמך בחלקת מגורים בשטח של 1.5 ד', כדלהלן:

שטח אקווי	מקדם	שטח במ"ר	מטרה/ שימוש
425	1	425	שטח עיקרי
22.5	0.9	25	ממ"דים
18	0.3	60	מרתף
137.5	0.25	550	חצר עד 550 מ"ר
50	0.1	500	יתרת חצר (בהנחת בינוי בקומה אחת)
653			סה"כ מ"ר אקווי

- בחישוב תוספת השווי בגין הפוטנציאל התכנוני, הובא בחשבון פוטנציאל ליח"ד נוספת (שלישית) מכוח תכנית 151-0387068, לפי זכויות בניה בסך 140 מ"ר עקרי + 20 מ"ר שירות המותרות בתכנית.

¹⁶ ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

תחשיב אקו' לתוספת יח"ד שלישית			
שטח אקו' שטח	מקדם	שטח במ"ר	מטרה/ שימוש
140	1	140	שטח עיקרי
11.25	0.9	12.5	ממ"ד
1.875	0.25	7.5	יתרת ש"ש
85	0.25	340	חצר
-50	-0.1	500	הפסד חצר
188.125			סה"כ שטח אקו'
154.77		0.822	שטח אקו' בדחיה עד למימוש - 0.822

9.3.3. תחשיב השומה:

שוי הנחלה לפי תב"ע בתוקף	שוי פוטנציאל בגין יח"ד שלישית	תיאור
3,928 ₪	3,928 ₪	שוי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח
653	154.77	מ"ר אקו' דחוי עד למימוש
2,564,984 ₪	607,937 ₪	שוי בעלות כולל מע"מ ופיתוח
	3,172,924 ₪	סה"כ שוי המגרש כולל פוטנציאל
	0.9	הפחתה לסחירות/ מגבלה משפטית/ הליך תכנוני למימוש
	0.9	הפחתה לפרטיות ונגישות
	2,570,068 ₪	שוי המגרש כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל
	197,519 ₪	עלויות פיתוח בהתאם לשומת רמ"י
	2,027,819 ₪	סה"כ שוי המגרש ללא מע"מ (17%) וללא פיתוח

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 12.05.2022:

9.4.1. טענות המשיגים:

■ בסיס נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

מיקומו המרוחק יחסית של מושב צפרירים, בקצה הדרום-מזרחי של מועצה אזורית מטה יהודה והעובדה כי טרם אושרה תב"ע להקמת שכונת ההרחבה, הביאו לכך שרמת הפיתוח במושב נמוכה והאוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי נמוך ביחס לשאר מושבי המועצה.

לפיכך, לטעמי לא ניתן להשוות בין מושב צפרירים למושבים זכריה ומסילת ציון בהם רמת הפיתוח גבוהה יותר ובהן קיימת שכונת הרחבה הממנפת את המושב.

בנוסף, מושב שריגים הסמוך מהווה נתון השוואה ראוי מאחר והוא משקף שווי קרקע למגורים מנוטרל כל מרכיב חקלאי. לסיכום אני סבורה כי הישובים גבעת ישעיהו ושריגים מהווים את מקורות ההשוואה הראויים ביותר לאור אופיים הדומה למושב צפרירים.

■ פוטנציאל ליחידה שלישית:

לא סבירה בעיניי ההנחה שעולה משומת רמ"י, כי חלק מהבינוי של היחידה השלישית יהיה על גג היחידה הראשונה, כך שהתכסית של היחידה השלישית מסתכמת ב- 50 מ"ר. לא ידוע לי על בינוי מסוג זה במושבים.

■ דחייה עד למימוש הפוטנציאל:

בהתייחס למועד הקובע - סוף שנת 2016, טרם אושרה תכנית להקמת יחידה שלישית ביישובי מועצה אזורית מטה יהודה (תכנית 151-0387068) בכלל ובמושב צפרירים בפרט, לאור מדיניות התכנון בישראל, סביר שרוכש פוטנציאלי יראה לנגד עיניו דחייה של כ- 4 שנים עד לאישור התוכנית לתוספת יחידה שלישית.

■ הפחתה לפרטיות ונגישות:

אומנם בשומתי הובאה בחשבון הפחתה של – 0.9 בגין צפיפות בינוי בנחלה, אך לטעמי לאור שטחה הקטן יחסית של החלקה (1.5 ד') והטופוגרפיה ההררית, ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8.

■ הפחתה בגין מגבלה משפטית והליך תכנוני עד למימוש:

לעומת מגרשי ההרחבה הסחירים המהווים את עסקות ההשוואה, פיצול נחלה ליחידות מצריך הליך תכנוני וקנייני מול הועדה המקומית ורמ"י, בגין גורם יש להביא בחשבון הפחתה (0.9).

■ הפחתה בגין טופוגרפיה:

טופוגרפית פני השטח ההררית מקשה על ניצול מלוא זכויות הבנייה באופן מיטבי. איני מסכימה עם טענת שמאי רמ"י כי יש לנחלה הנידונה שני חזיתות, הכביש העורפי לנחלה הינו כביש כורכר המוגדר עפ"י תב"ע בתוקף כדרך שצפ"ת ואינו מייצר "חזית סטטוטורית" נוספת לחלקה.

■ עלויות פיתוח:

שמאי רמ"י פעל בשומתו עפ"י כללי האצבע לעלויות פיתוח נורמטיביות בקרקע בעלת שיפוע של עד 12%, השיפוע בנחלה שבנדון גבוה מכך ולכן, יש לקחת בחשבון עלויות פיתוח נוספות בהתאם לשיפוע הקרקע.

■ **סבירות מסקנות השווי:**

כאשר בוחנים את סבירות מסקנת השווי ביחס לעסקת המכר, מעבר להפחתת מרכיב השלד הבנוי בנחלה, יש להביא בחשבון כי העסקה כוללת היתר בניה מאושר לבית נוסף, ובכך הקונה חוסך מעצמו את ההליך התכנוני והדחייה עד לקבלת היתר.

■ **התייחסות בעל הזכויות מר אבנר לוינסון:**

היתרונות בנחלה שבנדון הינן בין היתר, הנוף המשתקף ממנה וכן מאחר והחלה בנחלה בניית שלד לבית נוסף ברמה גבוהה. מושב צפרירים נחות מבין מושבי המועצה, הן ברמת הפיתוח והן ברמת השירותים המוצעים לתושבים. כמו כן, כביש הגישה התחתון עליו דיבר שמאי המשיג עתיד להתבטל בעקבות התב"ע החדשה.

9.4.2. טענות המשיבה:

■ **בסיס נתוני ההשוואה:**

אין מחלוקת ביני לבין שמאית המשיגים כי מקור ההשוואה הטוב ביותר לנכס מושא השומה הינו מגרשי הרחבה במושב גבעת ישעיהו, ואף בשומתה שמאית המשיגים אימצה באופן מלא את ניתוח העסקות בגבעת ישעיהו אשר נערך בשומתי. לצורך עיבוי מסד הנתונים, בשומתי נתחו גם עסקות השוואה מהמושבים מסילת ציון וזכריה והתקבלו ערכי שווי הדומים לאלו שהתקבלו בגבעת ישעיהו.

לאור האמור, ומאחר שעסקות המכר בגבעת ישעיהו כוללות בין היתר, עסקה אחת ישירה לקרקע, יש לשקול התבססות על עסקות מגבעת ישעיהו בלבד. לטעמי סריגים אינו מהווה מקור השוואה ראוי, מאחר והוא בעל מאפיינים של יישוב וכן נחות מבחינת ביקושים ורמה סוציו-אקונומית של אוכלוסייה.

בנוגע לגישת החילוץ בשומת ההשגה, מביקור בעסקאות ההשוואה לבתים בנויים במושב שריגים וכן בדיקה במס שבח, עולה כי הללו נבנו בשנות ה-90, כך שאין זה נכון לייחס להם עלויות בנייה של 7,000 ש"ח/מ"ר.

■ **פוטנציאל ליחידה שלישית:**

בעת חישוב שווי הפוטנציאל בנחלה יש לקחת בחשבון את שטחה המצומצם ביחס לזכויות הבנייה המאושרות של שני יחידות סמך ובנוסף פוטנציאל ליחידה שלישית. לאור הבינוי הצפוף ומספר יחידות הדיוור לטעמי, אין מקום לייחס לחצר שולית אלא להביאה בשלמותה במקדם חצר מיטבית.

ההבדל ביני לבין שמאית המשיגים בתחשיב האקווי של הפוטנציאל נובע מהעבודה כי בתחשיבי לא הובא בחשבון שטח החצר של היחידה, אלא החצר הובאה בשלמותה בתחשיב הזכויות המאושרות. כמו כן, בשל שטח החלקה (1.5 ד') הנחתי כי זכויות הבנייה של היחידה השלישית ימומשו בשתי קומות ואף חלקן בקומה העליונה של הבית הקיים, הנ"ל עולה בקנה אחד עם הוראות תכנית 151-0387068. באופן דומה ובניגוד לכפי שהובא בשומתי, יש להביא בחשבון בינוי בשתי קומות גם בתחשיב האקווי של הזכויות המאושרות.

■ **דחייה עד למימוש הפוטנציאל:**

כאמור, המועד הקובע לשומה הינו סוף שנת 2016, בתקופה זו תכנית המתאר החדשה של מטה יהודה (151-0387068) הייתה כבר מופקדת בוועדה המחוזית. לטעמי, כאשר מופקדת תכנית בסדר גודל כזה אשר כבר עברה את אישורה של הועדה המקומית, הדבר נראה בעיני רוכשים סבירים כפוטנציאל ודאי אשר הצפי מימושו קרוב ולכן, דחייה לשנתיים מהווה זמן סביר.

■ **התאמה לפרטיות ונגישות:**

שמאית המשיגים הביאה הפחתה בשיעור של כ-0.9 בגין פרטיות יחידות הדיור וכן לרמת נגישות לעומת עסקות ההשוואה, לטעמי אין לבצע הפחתה זו לכלל שטח הנחלה, אלא רק ליחידת הדיור השלישית אשר ככל הנראה תבנה בעורף החלקה. בשומתי גורם זה בא לידי ביטוי ע"י מתן מקדם 0.8 לזכויות הבניה ליחידה השלישית בתחשיב האקווי.

■ **הפחתה בגין מגבלת משפטית והליך תכנוני עד למימוש:**

ההפחתה בגין גורם זה באה לידי ביטוי ומקבילה להפחתה להיקף עסקה שהובאה בחשבון בשומתי.

■ **הפחתה בגין טופוגרפיה:**

לטעמי בנחלה הנידונה, טופוגרפית פני הקרקע מתונה ואף מהווה יתרון ולא חיסרון כפי שטוענת שמאית המשיגים, זאת בשל העובדה כי לנחלה שתי חזיתות המאפשרות ניצול יעיל של זכויות הבנייה ע"י בנייה בשני מפלסים, כך שניתן לייצר יחידות דיור בעלות פרטיות ונוף ייחודי הנשקף בנכס הנדון. כמו כן, עסקות ההשוואה גם הן מצויות בטופוגרפיה ההררית הדומה לנכס הנדון, כך שגורם זה מגולם בעסקאות ההשוואה.

■ **סבירות מסקנת השווי:**

בחודש יולי 2014 נמכרה הנחלה בסכום של כ-3 מיליון ₪, כלומר כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע. לאחר תוספת לזמן בשיעור של 20% וניכוי שווי מחוברים¹⁷ מתקבלת יתרה לקרקע בסכום של כ-3.2 מיליון ₪, בתוספת תשלום היטל השבחה צפוי אשר מגולם במחיר ואינו מופחת בשומת רמ"י, מתקבל שווי של כ-3.5 מיליון ₪. הנ"ל מצביע על סבירות השווי שנקבע בשומתי.

¹⁷ בית בנוי בשטח של 70 מ"ר ברמה ירודה ובנוסף שלד בלבד בשטח 182 מ"ר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה את מרכיב הקרקע בנחלה חקלאית במושב צפרירים, בשטח של 1.5 ד', בשימוש מגורים בלבד, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, ככול שקיים.

ערכי השווי בשומת המשיבה נקבעו בהסתמך על ניתוח עסקות מכר למגרש מהיישוב גבעת ישעיהו ועסקות מכר לבתים בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע, משכונות ההרחבה ביישובים גבעת ישעיהו, מסילת ציון וזכריה.

שמאית המשיגים מאמצת את ניתוח עסקות ההשוואה ממושב גבעת ישעיהו (לקרקע ולבנוי) שנקבעו בשומת המשיבה ומעבה את מסד הנתונים ע"י ניתוח עסקות מכר לבתים בנויים ממושב שריגים לי-און.

ראשית, מקובלת עליי עמדת הצדדים באשר לקביעת שווי חלקת המגורים בנחלה, בהסתמך על ניתוח נתוני השוואה למגרשי הרחבה בלבד, זאת בין היתר, בהעדר עסקות לנחלות **מהוונות** במושב צפרירים. הנ"ל תואם לעקרונות בפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי¹⁸, במסגרתם נקבע כי שומה עבור שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום¹⁹, בין אם מדובר בעסקאות בנחלות מהוונות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע. עוד צוין כי אין להתבסס על עסקה בנחלה שאינה מהוונת, כעסקת השוואה מתאימה לשומה הנדרשת עבור תשלום דמי חכירה/רכישה (ראה סעיף 7.1 בכותרת 'עסקות בנחלות' לרבות הערת שוליים 34).

באשר לנתוני ההשוואה הרלוונטיים, מסויר שערכתי במושב צפרירים, במושבים סמוכים ובשכונות ההרחבה שלהם, וכן משיחות שקיימתי עם מתווכים הפועלים באזור, התקבל הרושם, כי מבין המושבים בסביבה, מושב גבעת ישעיהו הנו המושב הדומה ביותר במיקומו, במאפייניו וברמת הביקוש ביחס למושב צפרירים.

לאור האמור, מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר להתבססות על עסקות מכר ממושב גבעת ישעיהו. כמו כן, נמצא כי ערכי השווי שהתקבלו בהתבסס על עסקות אלו ואשר מוסכמים ע"י הצדדים (כ- 4,217 ש"ח/מ"ר לאחר התאמה למיקום בשיעור של 0.95)²⁰, מצויים בטווח הסביר ובהכרעתי בחרתי לאמצם.

באשר ליתר נתוני ההשוואה, בהתאם לעמדת הצדדים כפי שעלתה במהלך הדיון וכפי שעולה משומותיהם, עסקות המכר בגבעת ישעיהו מהוות את מקור ההשוואה הראוי ביותר (בשומת ההשגה נתוני ההשוואה מגבעת ישעיהו מהווים 80% משווי הבסיס שנקבע).

לפיכך, מקובלת עליי עמדת המשיבה כפי שעלתה במהלך הדיון, כי בהינתן מסד נתונים מספק של עסקות מכר בגבעת ישעיהו הכולל עסקה ישירה לקרקע ושלוש עסקות לבתים בנויים, ניתן להתבסס עליהן בלבד. בכך, מתייתר הצורך בניתוח עסקות מכר נוספות ממושבים שונים אשר התאמתם למושא השומה עלולה ליצור עיוות בערכי השווי²¹.

¹⁸ פרק כ"ט לקווים המנחים (עודכן בחודש מאי 2022) - עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה.

¹⁹ תוך העדפת עסקאות השוואה לגביהן נדרשו פחות התאמות.

²⁰ בשקלול ערכי השווי בשומת הצדדים, הובא בחשבון משקל שווה בין עסקת המכר למגרש ריק לבין עסקות המכר לבתים בנויים.

²¹ כך למשל בשומת ההשגה, שוקללו ערכי השווי שהתקבלו מניתוח עסקות ההשוואה בשריגים, על אף היותם נמוכים בכ-40% מערכי השווי שהתקבלו מניתוח העסקות בגבעת ישעיהו (לאחר התאמה למיקום).

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. פוטנציאל לתוספת יחידת דיור שלישית ודחייה עד למימוש:

הצדדים אינם חלוקים בנוגע למהותו של הפוטנציאל התכנוני ומסכימים כי קיים פוטנציאל לתוספת יחיד, וכי אין כדאיות כלכלית לתוספת זכויות בניה מכוח תיקון 101, בשל שטחה הקטן של חלקת המגורים שבנדון (1.5 ד'). עיקר המחלוקת נוגעת לאופן מימוש הזכויות והדחייה עד למימוש הפוטנציאל, להלן התייחסותי:

פוטנציאל לתוספת יחיד שלישית

בשומות הצדדים הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יחיד שלישית בהיקף בינוי 140 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות בהתאם לתכנית 151-0387068. בשומת המשיבה הונח כי חלק מזכויות הבנייה של היחידה השלישית ניצלו בקומה העליונה של בית המגורים המקורי, זאת לנוכח שטחה הקטן של חלקת המגורים (1.5 ד'). מנגד טוענת שמאית המשיגים כי לא סבירה ההנחה לפיה חלק מהבינוי של היחידה השלישית יהיה על גג היחידה הראשונה וקובעת בשומתה בינוי בק"ק בלבד בתכנית של 160 מ"ר.

מקובלת עלי עמדת המשיגה בנוגע לאופן ניצול הזכויות ביחידה השלישית.

בהתחשב בפוטנציאל לפיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה, ללא תמורה לרמ"י לאחר הקניית בעלות, בהכרעתי יובא בחשבון כי הבינוי ביחיד השלישית יהיה בקומה אחת ובמבנה נפרד, כך שיתאפשר פיצול המגרש מהנחלה והפיכתו למגרש סחיר.

פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תיקון 101 ותוספת "דוורית":

מקובלת עלי עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון זכויות עתידיות לפי תיקון 101 ואת הפוטנציאל לתוספת "דוורית" מכוח תכנית 151-0387068, זאת בשל שטחה הקטן יחסית של חלקת המגורים שבנדון (1.5 ד') ומגבלת הטופוגרפיה ההררית המקשה על מימוש הבניה.

דחייה עד למימוש הפוטנציאל

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של שנתיים עד למימוש הפוטנציאל, זאת מאחר ובמועד הקובע לשומה (סוף שנת 2016) הייתה תכנית 151-0387068, המתירה יחידה שלישית במ.א מטה יהודה, לאחר אישור הוועדה המקומית ובהפקדה בוועדה המחוזית. הנ"ל מהווה את טווח הזמן בו אושרה התכנית בפועל.

מנגד, בשומת ההשגה הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים, זאת מאחר ובמועד הקובע התכנית טרם אושרה בוועדה המחוזית, כך שלאור מדיניות התכנון הרווחת בישראל הצפי לאישור התכנית הינו כ-4 שנים.

כאמור, תכנית 151-0387068 המהווה תכנית מתאר לכלל יישובי מ.א מטה יהודה, הופקדה בחודש ספטמבר 2016, ואושרה למתן תוקף כעבור כשנתיים בחודש דצמבר 2018, כאשר המועד הקובע לשומה חל בסמוך למועד הפקדת התכנית בחודש דצמבר 2016.

אני מקבלת חלקית את עמדת שמאית המשיגים, כי בהתחשב במועד הקובע, קיימת חוסר וודאות למשך הזמן עד לאישור תכנית בסדר גודל כזה בוועדה המחוזית. זאת על אף שעברה את אישור הוועדה המקומית. לפיכך, בהכרעתי תובא בחשבון דחייה של כ-3 שנים בריבית של 5% (0.86), המהווה טווח זמן סביר שקונה ראה לנגד עיניו במועד הקובע, עד לאישור התכנית כאמור, לרבות הכנת תצ"ר במקרה של פיצול מגרש (בסמכות ועדה המקומית).

10.2.2. התאמה למיקום והיקף עסקה:

בשומת המשיבה ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין מיקום (בינוי בתחום נחלה) והיקף עסקה, ביחס לעסקות השוואה למגרשי הרחבה. בשומת ההשגה לא הובאה הפחתה בגין גורם זה.

מקובלת עליי עמדת המשיבה באשר לצורך בהפחתה בין עסקות ההשוואה (מגרשי הרחבה) לבין נשוא השומה (נחלה) שמתבטאת בעיקר, בגודל העסקה (3-4 יח"ד לעומת 1) ובמיקום באזור הוותיק של מושב.

במקרה הנדון, בהתאם לביקור שערכתי בעסקות ההשוואה במושב גבעת ישעיהו, עולה כי מדובר בשכונת הרחבה וותיקה יחסית, כך שההבדלים ברמת הפיתוח אינם גבוהים. לפיכך אני מקבלת את מקדם ההפחתה למיקום והיקף עסקה שבשומת המשיבה בשיעור – 10%.

באשר להפחתה לסחירות, מגבלה משפטית והליך תכנוני למימוש, בשיעור – 10% שהובאה בחשבון בשומת ההשגה, אני סבורה כי מקדם ההתאמה למיקום (בינוי התחום הנחלה) והיקף עסקה שפורט לעיל, מקביל להפחתה זו ומבטא את מכלול ההגבלות והמטרדים, ככל וישנם, בנחלות לעומת עסקות ההשוואה.

10.2.3. התאמה לפרטיות ונגישות:

לטענת שמאית המשיגים יש להביא בחשבון הפחתה לכלל הנחלה בשיעור של 20%, בגין רמת פרטיות ונגישות ביחס לעסקות ההשוואה, זאת לאור שטחה הקטן יחסית של החלקה (1.5 ד') והטופוגרפיה ההררית.

מנגד טען שמאי המשיבה כי יש לייחס את המקדם הנ"ל רק עבור יחידת הדיוור השלישית, שכן ניתן לבנות שתי יחידות בחזית החלקה כך שלהן לא קיימת בעיית נגישות ופרטיות.

בהתאם למאפייני הקרקע וכפי שעולה מסיור שערכתי בנכס, נראה כי בשל שטחה הקטן יחסית של חלקת המגורים והטופוגרפיה ההררית המגבילה את מימוש הבנייה, סביר להניח שלפחות שתי יחידות יבנו במבנה אחד. הנ"ל תואם לבינוי בפועל קרי, בית בעל המשק בנוי בקומה העליונה של המבנה והגישה אליו מחזית החלקה שבמפלס הרחוב ובית לבן ממשיך בנוי בקומה התחתונה כאשר הגישה אליו מתבצעת דרך שביל פנימי היורד ממפלס הרחוב אל מפלס נמוך יותר.

לגבי היחידה השלישית אשר תבנה בעורף חלקת המגורים, נראה כי קיימת בעיית נגישות מאחר ובהתאם לתשריט העסקה ומהתרשמותי מהביקור בנכס, עורף חלקת המגורים אינו גובל בכביש ההיקפי של המושב אלא מסתיים במפלס ביניים של הנחלה, אשר כיום הגישה אליו מתבצעת ממפלס הרחוב באמצעות שביל פנימי בתוך החלקה.

בהתאם לאמור, לאחר שהבאתי בחשבון את האילוצים הנובעים ממאפייני החלקה לרבות הטופוגרפיה התלולה ושטח החלקה, בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה כוללת בגין רמת פרטיות ונגישות ביחס לעסקות ההשוואה בשיעור – 0.9.

10.2.4. הפחתה בגין טופוגרפיה:

שמאית המשיגים טענה במהלך הדיון, כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת עקב טופוגרפית הקרקע ההררית אשר מקשה על ניצול מלוא זכויות הבנייה בצורה מיטבית. מנגד טען שמאי המשיבה כי הטופוגרפיה כאמור מהווה יתרון שכן היא יוצרת לחלקה שני חזיתות המאפשרות את מימוש זכויות הבנייה בצורה מיטבית. יתרה מכך, ככל והנ"ל מהווה מגבלה, הרי שהדבר מגולם בעסקות ההשוואה הממוקמות באזור הררי גם כן.

מקובלת עליי עמדת המשיבה כי מגבלת הטופוגרפית מגולמת בעסקאות ההשוואה.

העלויות הכרוכות בבנייה בקרקע בעלת טופוגרפיה הררית (עלויות ביסוס כו'), מגולמות כאמור בעסקות ההשוואה, זאת בנוסף ליתרונות הקיימים בבינוי מדורג, כגון חשיפה לנוף וניצול מיטבי של חלקה בעלת שטח קטן יחסית. באשר לאילוצים והמגבלות במימוש הבנייה בטופוגרפית קרקע הררית, גורמים אלו הובאו בחשבון במקדם לפרטיות ונגישות לעיל.

10.2.5. חישוב שטח אקוו':

להלן חישוב שטח אקוו' במגרש נשוא השומה:

שטח המגרש במ"ר			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי עבור 2 יח"ד + יחידת סמך	425	1	425
ממ"דים עבור 2 יח"ד	25	0.9	22.5
מרתף	60	0.3	18
חצר עד 1,000 מ"ר בניכוי תכסית ²²	775	0.25	193.8
יתרת חצר	500	0.15	75
סה"כ שטח אקוו'			734.3

להלן חישוב שטח אקוו' בהתאם לפוטנציאל לתוספת יח"ד במגרש נשוא השומה:

שטח מגרש רעיוני במ"ר			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי עילי	140	1	140
ממ"ד	12	0.9	10.8
יתרת ש"ש	8	0.5	4
חצר	340	0.25	85
הפסד חצר	-500	0.15	-75
סה"כ שטח אקוו'			164.8

10.2.6. סיכום ערכי השווי:

כאמור בפרק שאלת השומה (סעיף 10.1), להלן סיכום ערכי השווי בהתאם לניתוח עסקות ההשוואה במושב גבעת ישעיהו אשר בשומות הצדדים:

בסיס ההשוואה		שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	מקדם עצים	שווי משוקלל
השוואה ישירה למגרש במושב גבעת ישעיהו		₪ 4,100	0.95	0.5	1,948 ₪
חילוץ מרכיב הקרקע מבתי בניינים במושב גבעת ישעיהו		₪ 4,600		0.5	2,185 ₪
שווי מ"ר מבונה אקוו', כולל מע"מ וכולל פיתוח, לאחר התאמה לבעלות (חלוקה ב- 0.98)					
					₪ 4,217

²² שטח החצר חושב בניכוי תכסית של 225 מ"ר, לפי הנחת בינוי בשתי קומות שוות, במסגרת שימוש מיטבי וכמקובל בסביבה. סה"כ הובא בחשבון תכסית בינוי של 385 מ"ר ל-3 יח"ד במגרש בשטח של 1.5 ד'

11. תחשיב השומה:

ש"ח	4,217	שווי מ"ר מבונה אקווי מנוטרל חצר
	0.9	הפחתה להיקף עסקה ובינוי בנחלה
ש"ח	3,795	שווי מ"ר מבונה מתואם, כולל מע"מ וכולל פיתוח
	734.3	שטח אקווי עבור 2 יח"ד + יחידת סמך
ש"ח	2,786,591	שווי חלקת המגורים בניצול 2 יח"ד + יחידת סמך לפי תכנית בתוקף, כולל מע"מ ופיתוח
	164.8	שטח אקווי לפי פוטנציאל לתוספת יח"ד
	0.86	הפחתה בגין דחיה עד למימוש (3 שנים בריבית 5%)
ש"ח	537,879	שווי הפוטנציאל לתוספת יח"ד
ש"ח	3,324,471	שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
	0.9	הפחתה בגין פרטיות ונגישות
ש"ח	2,992,024	שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
ש"ח	196,206	הוצ' פיתוח בהתאם לשומת רמ"י ²³
ש"ח	2,390,000	שווי המגרש בניכוי מע"מ (17%) והוצאות פיתוח, במעוגל

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלקת מגורים בנחלה 33 במושב צפרירים, הידועה כחלק מחלקה 2 בגוש 34325, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי למלוא קיבולת הבניה לפי תכנית בתוקף לרבות פוטנציאל, כלהלן:

2,390,000 ש"ח (שני מיליון שלוש מאות ותשעים אלף ש"ח)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה

בברכה,



צפנת עשור
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.

²³ בתחשיב הוצאות הפיתוח עודכן מקדם הדחייה בגין הפוטנציאל, בהתאם למקדם שנקבע בהכרעה זו (0.86 במקום 0.91).