

תאריך עברי : ה' טבת, תשפ"ג
תאריך לועזי : 29.12.2022
מס' תיק לקוח : 10298296 א
מספרנו (אופק) : 46066
לקביעת שכ"ט : 20.22 יח' שומה

לכבוד

גב' אריאלה אקשטיין
שמאית מקרקעין מטעם
המשיגה

arielaek@gmail.com

מר רן פירו
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י

ranpiro5@gmail.com

גב ליזה פרנקל
צוות חוזים לדורות
מרחב ירושלים, רמ"י

lizaf@land.gov.il

א.ג.נ.,

שומה מבוססת הנחה

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

קרקע למגורים בנחלה, חלק ממגרש 2 בתכנית מי/במ/544ב',

משק 2, גבעת ישעיהו

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: **המשיבה** או **רמ"י**), להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ², בהתייחס לשתי חלופות שווי כדלקמן:

- **חלופה 1** - חלקת מגורים בנחלה, בשטח 2.5 דונם, בשימוש למגורים בלבד, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, כריקה ופנויה, למטרת גביית דמי רכישה³.

- **חלופה 2** - אומדן שווי מרכיב הקרקע לזכויות המהווונות שנרכשו, בהתייחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי ומ"ר מבונה שטח שירות.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויים בתי מגורים ומבני עזר.**

בנוסף, **הכרעה זו מבוססת הנחה, שכן מאומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל, ולמרות שבמקרה הנדון גורם זה משפיע על שווי השוק של הנכס. הנחת עבודה זו הינה בהתאם לקווים המנחים⁴.**

1.3. ב- 13.09.2021 נערכה שומה מטעם המשיבה, לשווי הזכויות בקרקע בהתאם לחלופות דלעיל, על ידי שמאי המקרקעין מר רן פירו (להלן - **שמאי המשיבה**).

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

² לפי הנחיית השמ"ר מיום 4.9.2022, בכל הכרעה בהשגה שטרם פורסמה ייאמד שווי הקרקע כולל עלויות פיתוח.

³ בהתאם להסדר עפ"י הוראות סימן ז', ס' 8.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

⁴ בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לרבות חו"ד של רמ"י מנוב' 2017 המצורפת לו.

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה על ידי גב' חנה יעקובוביץ, בעלת הזכויות בקרקע (להלן - **המשיגה**), באמצעות בא כוחה, עו"ד זהר שדה, ובאמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' אריאלה אקשטיין (להלן - **שמאית המשיגה**), שנערכה ב- 24.4.2022.

1.5. ב- 23.10.2022 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים ונציגיהם.

1.6. ב- 25.10.2022 הופץ תקציר הדיון לצדדים, תוך קביעת לוח זמנים להעברת תגובות ומסמכי השלמה עד ל- 15.11.2022.

1.7. ב- 27.10.2022 העבירה שמאית המשיגה את תגובתה לתקציר, בצירוף תחשיב שומתה והעתק של שומת היטל השבחה בגין עסקת מכר ממרץ 2021 במושא השומה.

2. נתוני זיהוי הנכס

מגרש/שטח	חלק ממגרש 2 לפי תכנית מי/במ/544ב'
	: שטח המגרש (חלקה א' בנחלה): 3.651 דונם, מושא השומה מהווה 2.5 דונם מתוך המגרש, בהתאם לתשריט העסקה.
זיהוי משני	: גוש 34326, חלק מחלקה 1, ששטחה הרשום כ- 73 דונם.
מהות הנכס	: קרקע למגורים בנחלה
כתובת	: משק 2, גבעת ישעיהו

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתאם לחלופות השומה.

4. המועד הקובע

13.09.2021, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ ב- 22.11.2022.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

גבעת ישעיהו הוא מושב עובדים הממוקם בחבל עדולם שבשפלת יהודה, קרוב לעמק האלה, כ- 10 ק"מ דרומית לעיר בית שמש, בסמוך ליישובים צפרירים ושריגים (לי-און), בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה. המושב הוקם ב- 1958 ולפי נתוני למ"ס מונה כיום כ- 800 תושבים. ביישוב אזור וותיק הכולל בעיקרו נחלות חקלאיות, בתחומן בתי מגורים, יקבים וגידולים חקלאיים. בתחילת שנות ה-2000, בחלקו הדרום מזרחי של המושב, נבנתה שכונת הרחבה הכוללת בתי מגורים בבניה נמוכה.

סביבת הנכס היא אזור תיירותי שהוכר לאחרונה כחבל יין (אפלאסיון)⁵, המתהדר ביקבים וביינות ייחודיים, שאיכותם נובעת, בין השאר, מהמיקום הגאוגרפי, סוג האדמה, האקלים ועוד. במושב גבעת ישעיהו קיימים מספר יקבים.

הפיתוח הסביבתי כולל כבישים, מדרכות (לעתים בצד אחד של הדרך), תשתית חשמל עילית וכן חיבור לתשתיות מים וביו, רמת הפיתוח סבירה.

1. מפת הסביבה (הועתק מ-Govmap, לא כולל סימונים)



6.2. הנכס

חלק מחלקת המגורים בנחלה הממוקמת קרוב לכניסה למושב, בשוליו המערביים. חלקה א' בנחלה הנה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה 3,651 מ"ר. מושא השומה מהווה שטח קרקע של 2.5 דונם, בצידה המזרחי של חלקת המגורים בתיחום רגולרי (להלן - המגרש).

בתחום הקרקע מושא השומה בנויים בית מגורים, מבנה עזר מחופה טיח וסככה. בית המגורים דו קומתי, קירותיו החיצוניים מחופים טיח השלכה והגג משופע מחופה רעפים. בחצר המקיפה את הבית דק עץ, צמחיה, עצי פרי, מדרגות חיצוניות ושבילים. מפלס הקרקע נמוך מכביש הגישה הפנימי בכ- 2 מ', טופוגרפית הקרקע משופעת ממזרח למערב. כמו כן, בצדה המערבי של חלקת המגורים בנוי לול שאינו פעיל ומשמש בפועל לאחסנה.

⁵ כינוי מקור המוגדר ומוגן לפי החוק, בו משתמשים כדי לציין היכן גדלו הענבים בהם משתמשים לייצור יין.



גבולות חלקת המגורים בשלמותה :

צפון : חלקת מגורים בנחלה

דרום : חלקת מגורים בנחלה

מזרח : דרך גישה היקפית סלולה

מערב : דרך סלולה ומעברה שטח חקלאי של הנחלה.

בגבולותיה המזרחיים, הדרומיים והמערביים של החלקה בנויות מסלעות לתמיכת הקרקע.
החלקה קרובה לשטחי העיבוד של המושב וממנה נשקף נוף הררי לכיוון דרום-מערב.

2. תצלום אוויר עם סימון גבולות חלקת המגורים בשלמותה והכניסה למושב (הועתק מ-Govmap)



מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein



3. העתק מתשריט העסקה שהוכן ע"י רמ"י (השטח המקווקו בצבע אדום חלקת המגורים בשטח 2.5 דונם)



6.3. צילומי הנכס



חזית מזרחית של חלקת המגורים והבית לכיוון הרחוב

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein



בית המגורים והחצר - מבט מדרום מזרח



בית המגורים – מבט מדרום-מערב



מבנה אחסנה וסככה



מבני אחסנה



מסלעה לתמיכת הקרקע בגבול החלקה הדרומי



מבנה הלול



מבט על חלקה א' ממערב



מסלעה לתמיכת הקרקע בגבול המזרחי של החלקה

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein



נוף מהחלקה לכיוון דרום



נוף מהחלקה לכיוון דרום מערב



כביש פנימי המפריד בין חלקה א' לחלקה ב'



חלקה ב' של הנחלה (ממוקמת מול חלקה א', מעבר לדרך גישה פנימית).

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

הנחת השומה היא שהקרקע בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל.

7.1. הסכם מכר

להלן תמצית עיקרי הסכם המכר במושא השומה:

תאריך ההסכם	:	4.3.2021
המוכרת	:	חנה יעקובוביץ, מ.ז. 000542043
הקונה	:	גולן פלם
הממכר (הנכס)	:	חלקה א' שעליה בנוי בית מגורים ושטחים חקלאיים נוספים, בהתאם לאישור הרכב הנחלה המצורף להסכם כנספח. [הערה: לפי הנספח, המהווה מכתב מאת ועד אגודה חקלאית מושב גבעת ישעיהו מיום 28.5.2016, כוללת נחלה 2 שטח א' - חלקת מגורים בשטח 3.651 דונם, חלקת לול חקלאית - 0.696 דונם ושטח ג' חקלאי - 18 דונם].
התמורה	:	₪ 5,850,000
כללי	:	המוכרת מצהירה כי לא מונה בן ממשיך לנחלה

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

8. מצב תכנוני

8.1 תכנית מי/במ/544' אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ מס' 4392 מ- 17.03.1996

תכנית מפורטת, שמטרותיה העיקריות הן יצירת מסגרת תכנונית לשינויים בישוב קיים והרחבתו, שינוי ייעוד שטח חקלאי ל- 70 מגרשי מגורים חד משפחתיים, הוספת זכויות בניה למגורים בנחלות. חלקת המגורים בנחלה הנדונה מזוהה לפי תשריט התכנית כמגרש 2, המיועד לאזור חקלאי ב' ובו מותרים שימושי מגורים וק"ט.

ניצול הבניה למגורים בנחלות

ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים, כולל יחידת הורים, בשטח מירבי כולל (עיקרי + שירות) של 440 מ"ר. במנין השטחים נכללים כל שטחי הבניה, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג רעפים שמעל לגובה 1.80 מ', מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדר הסקה, מחסנים וחניה מקורה. מתוך זכויות הבניה ניתן לנצל במרתף עד 25 מ"ר עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן. מספר קומות מירבי: 2 קומות.

4 סימון גבולות מגרש 2 בשלמותן ע"ג תשריט תכנית מי/במ/544



8.1.1 תכנית מי/במ/200' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5306 מ- 21.6.2004

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות בכתב. התכנית חלה על כל המרחב התכנוני של מטה יהודה, מטרותיה העיקריות הן פיתוח תירות ותעסוקה לא חקלאית במושבים, והגדרת זכויות והוראות בניה בשטח הנחלה, מבלי לגרוע זכויות ושימושים לפי תכניות מאושרות.

בכל נחלה מותרת הקמת 3 יח"ד בשני מבנים לכל היותר (לבעל המשק, לבן ממשיך ויחידת הורים), בשטח כולל של 450 מ"ר. שטחים אלה כוללים שטח עיקרי ושטחי שירות למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו המירבי יהא 30 מ"ר בכל מבנה.

כמו כן, תותר הקמת מבנים לתעסוקה לא חקלאית בשטח מירבי של 500 מ"ר (עיקרי + שירות).

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

8.1.2. תמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מ- 27.12.2005⁶

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 ככל הניתן, ללא שינוי מהותי של אופי הישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בהם. לפי לוח 72 המצורף לתכנית מספר יחידות הדיור המרבי בגבעת ישעיהו הוא 350 יח"ד. בנפת ירושלים, באזור כפרי (שמור משולב), בישובים שבהם צפי אוכלוסייתם עד 2,000 נפש, צפיפות הבניה המינימלית תהא 2.5 יחידות/דונם. הצפיפות המרבית לא תעלה על כפל הצפיפות המינימלית. התכנית כוללת תנאים לחריגה ממגבלות הצפיפות.

8.1.3. תמ"א 35/1 - שינוי לתמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 מ- 7.7.2016

תכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2. בכל נחלה שהיתה 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, לצורך חישוב מספר יחידות הדיור, בתכנית שהופקדה לאחר אישור שינוי 1ב', יח"ד המתווספות בנחלות יופחתו ממכסת היחידות לפי לוח 2. התכנית לא משנה את מכסת יחידות הדיור הקבוע בלוח 2 בנוגע למושב גבעת ישעיהו.

8.1.4. תיקון 101 לחוק התכנון והבניה⁸

לפי הוראות החוק, בתכנית מפורטת או בתכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית, הכלולה בתחום מועצה אזורית במחוז ירושלים, תתאפשר הגדלת השטח המותר לבניה במגרש מגורים, שאושר בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הנמוך ביניהם.

8.1.5. תכנית מס' 151-0387068, אשר פורסמה לאישור ברשומות ב- 27.12.18, בי.פ. מס' 8045

תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית החלה על כל מרחב התכנון 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 על שטחים פתוחים, הרחבת והגמשת הוראות בינוי למגורים. 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 :

⁶ לרבות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 (אושר ב- 6/2016).

⁷ לוח 2 המצורף לתמ"א 35, הכולל רשימת ישובים כפריים ופירוט מספר יח"ד המרבי המותר בכל ישוב.

⁸ חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 101), התשע"ד - 2014

- 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 (2) הוספת יחיד במבנה נפרד, (3) פיצול מבנה קיים.
- בהוספת יחיד במבנה נפרד זכויות הבניה המרביות ליחידה השלישית הן 140 מ"ר שטח עיקרי ועוד 20 מ"ר שטחי שירות. קווי בנין - 3 מ'.

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 הם 3 מ'. הוספת הדיורית כפופה למכסת יחיד המותרת בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35.

פיצול מגרש מנחלה

התכנית מאפשרת גריעת מגרש מגורים מפיצול 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 יחיד שלישית תותנה בחיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב, בהתאם לתכניות ביוב מאושרת.

לפי נספח הביוב המצורף לתכנית⁹, במושב גבעת ישעיהו קיימת מערכת ביוב מרכזית, השפכים מטופלים במט"ש של נתיב הל"ה. נדרשת הקמת מט"ש בעמק האלה לשם הסדרת מערכת הביוב המקומית והמרכזית.

8.1.6. נתוני רישוי

ב- 30.5.2022 הוגשה בקשת מידע להיתר למימוש מבנים קיימים בחלקת המגורים ליקב עם מרכז מבקרים ולשימושי מסחר. לפי מידע באתר הוועדה המקומית, הבקשה נסגרה בשל אי עמידה בתנאים. לפי בירור שערכתי לא ניתן לעיין בהיתר הבניה.

⁹ נספח 7 חתום לאישור.

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, למועד הקובע 13.09.2021:

שומת המשיגה *	שמאי המשיבה	תיאור החלופה
3,880,307 ₪	6,400,000 ₪	שווי הבעלות המלאה בשטח של 2.5 דונם +
	6,125 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי
	3,060 ₪	שווי מ"ר מבונה שירות
* 'ציון כי בשומת המשיגה הערך הנקוב הוא ללא פיתוח וללא מע"מ. בטבלת הסיכום דלעיל צוין אומדן השווי כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתבסס על שלב ביניים בתחשיב שומת ההשגה, זאת לצורך הצגת נתונים על בסיס אחיד התואם למטרת השומה.		

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על 4 עסקות מכר בבתים בנויים בשכונת ההרחבה במושב גבעת ישעיהו ועל 3 עסקות מכר למגרשי הרחבה במושב צלפון. שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי בשיעור 10% ועלות בניה בסך 6,000 ₪/מ"ר. בנוסף הוצגו ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי מתוך הכרעות האגף בהשגה ראשונה בכפר אוריה¹⁰. להלן פירוט נתוני ההשוואה וניתוחם:

גבעת ישעיהו - עסקות מכר בבתים מגורים בהרחבה

מס'	תאריך עסקה	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שנת בניה	שטח בנוי (במ"ר)	מחיר מכירה	יתרה לקרקע	שווי מ"ר מבונה [1]
1	4.11.2020	129	608	2008	180	5,800,000 ₪	1,465,455 ₪	4,477 ₪
2	12.3.2021	144	606	2011	240	4,700,000 ₪	2,378,182 ₪	7,266 ₪
3	26.1.2021	136	609	2011	275	3,000,000 ₪	1,609,091 ₪	4,916 ₪
4	3.4.2017	126	610	2003	240		2,196,364 ₪	6,711 ₪
ממוצע			608				1,912,273 ₪	5,843 ₪
הערות לטבלה: [1] לפי 327 מ"ר אקווי, בהתאם לתחשיב כדלקמן: שטח מגרש 600 מ"ר, הנחת תכסית 150 מ"ר, מקדמי שווי: שטח עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 0.9, יתרת שטחי שירות (48 מ"ר) - 0.5, שטח חצר (450 מ"ר) - 0.25.								

¹⁰ הכרעה מיום 2.6.2021 בנוגע לנחלה 37 (גו"ח 5979/99), מועד קובע 5/2019 והכרעה מיום 5.7.2020 בנוגע לנחלה מס' 32 (גו"ח 5979/24), מועד קובע 5/2019.

מושב צלפון - עסקות מכר במגרשי הרחבה

מס'	תאריך עסקה	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר מכירה	התאמה לזמן	שווי קרקע מתואם לזמן	שווי מ"ר מבונה [1]
1	23.10.2019	546	515	2,000,000 ₪	1.06	2,120,000 ₪	6,065 ₪
2	6.10.2019	557	524	1,930,000 ₪		2,045,800 ₪	5,853 ₪
3	2.9.2018	513	536	2,000,000 ₪		2,180,000 ₪	6,237 ₪
ממוצע			525			2,115,267 ₪	6,051 ₪

הערות לטבלה
 [1] לפי 350 מ"ר אקו', המחושבים כדלקמן: שטח מגרש ממוצע 525 מ"ר, הנחת תכנית 150 מ"ר, מקדמי שווי: שטח עיקרי (220 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 0.9, יתרת שטחי שירות (18 מ"ר) - 0.5, מרתף (40 מ"ר) - 0.4, חצר (375 מ"ר) - 0.25

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע בסך 5,947 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ. במעבר לבעלות מלאה (1.03) התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בסך 6,125 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב

עקרונות השומה בנוגע לאומדן שווי חלקת המגורים

- צוין כי בהתאם לניתוח הנתונים, אין מקום להתאמת מיקום בין המושבים צלפון לגבעת ישעיהו.
- שטח אקו' בחלופת שווי הבעלות המלאה: 1,016 מ"ר.

מקדמי שווי:

זכויות לפי תכנית מי/200/ב': שטח עיקרי (414 מ"ר) - 1, ממ"דים (36 מ"ר) - 0.9, מרתפים (60 מ"ר) - 0.4, חצר אפקטיבית (1,060 מ"ר) - 0.25, חצר שולית (1,000 מ"ר) - 0.15.
 יחידה שלישית לפיצול לפי תכנית 151-0387068: שטח עיקרי (140 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 0.9, שירות (8 מ"ר) - 0.5, זיכוי חצר (160 מ"ר) - 0.15. הונח בינוי בקומה אחת בכל היחידות.

פוטנציאל תכנוני

- ❖ הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת 50 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק התו"ב. ביחס לשטח זה ניתנה הפחתה לשוליות בשיעור 20%.
- ❖ ניתנה הפחתה לדחייה של שנתיים בשיעור היוון של 5%.
- ❖ משטח התוספת קוזז שווי חצר שולית שוות ערך ל-0.15 קרקע מבונה.
- ❖ סה"כ שטח אקו' לרכיב הפוטנציאל - 29.25 מ"ר אקו'.

עלויות פיתוח

עלויות הפיתוח חושבו בהתבסס על מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטות מועצת מקרקעי ישראל 1464.

תעריף הפיתוח: בסיס - 138,000 ₪ ו-162 ₪ לכל מ"ר מבונה מעל 375 מ"ר, בתוספת הצמדה. אומדן עלות הפיתוח לחלופת השווי כולל פוטנציאל - 212,388 ₪, צמוד למדד¹¹.

¹¹ הובאה בחשבון דחיה של רכיב הפיתוח המיוחס לפוטנציאל להרחבת יח"ד קיימות לפי תיקון 101.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811
www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

9.2.3. תחשיבי השומה

תחשיב חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כולל פוטנציאל		
רכיב	מקדמי התאמה	סה"כ
שטח מבונה אקווי (מ"ר)		1,016
שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ		6,125 ₪
סה"כ כולל הוצאות פיתוח וכולל מע"מ		4,622,222 ₪
פוטנציאל תכנוני		
תוספת זכויות בהתאם לתיקון 101 (מ"ר)		50
שטח אקווי לזכויות בהתאם לתיקון 101 (במ"ר)		32.5
דחיה לפוטנציאל	0.9	29.25
שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ		6,125 ₪
סה"כ הפוטנציאל כולל פיתוח וכולל מע"מ		179,168 ₪
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		6,400,000 ₪

תחשיב חלופה 2 - שווי מ"ר מבונה / שירות		
רכיב	מקדמי התאמה	סה"כ
שווי מ"ר מבונה עיקרי בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ		6,125 ₪
שווי מ"ר מבונה שירות בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ	0.5	3,063 ₪

9.3. סיכום שומת שמאית המשיגה

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהסתמך על עסקת מכר בנחלה הנדונה ועל עסקאות שדווחו לרשות המיסים: עסקת מכר בבית מגורים באזור הוותיק של גבעת ישעיהו ו-14 עסקות מכר במגרשי הרחבה ביישוב שריגים (לי-און). בנוסף, פורטו 2 עסקות מכר בנחלות בגבעת ישעיהו כאינדיקציה. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

הסכם מכר בנחלה מושא השומה

הסכם מיום 04/03/2021, למכירת הנחלה מושא השומה. התמורה: 5,850,000 ₪. העסקה נותחה תחת הנחה שהמוכר נושא בדמי רכישה והיטל השבחה וכי התמורה משקפת את מלוא הזכויות בנכס, כולל פוטנציאל. צוין כי הרוכש הוא קונה מיוחד המחזיק בבעלות יקב פלם, הממוקם בצומת אשתאול.

ניתוח הסכם המכר:		
התמורה בעסקה		5,850,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	10%	5,318,182 ₪
עלויות בניה [1]		772,278 ₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח ומע"מ		4,545,904 ₪
שטח אקו' [2]		1,004 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'		4,526 ₪
[1] עלויות בניה: בית מגורים - 475,920 ₪ (105.76 מ"ר * 4,500 ₪/מ"ר), מחסנים - 101,478 ₪ (78.06 מ"ר * 1,300 ₪/מ"ר), סככות - 74,880 ₪ (74.88 מ"ר * 1,000 ₪/מ"ר) ופיתוח חצר - 120,000 ₪. [2] מקדמי שווי: שטח עיקרי ל- 3 יח"ד (426 מ"ר) - 1, ממ"דים (24 מ"ר) - 0.9, שטח עיקרי ליח"ד נוספת (140 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 0.9, יתרת שטחי שירות (8 מ"ר) - 0.5, מרתף ל- 2 יח"ד (60 מ"ר) - 0.4, יתרת חצר ל- 3 יח"ד (1,890 מ"ר) - 0.2. סה"כ 1,004 מ"ר אקו'.		

גבעת ישעיהו - עסקת מכר באזור הוותיק

הובא בחשבון כי בית המגורים הבנוי במגרש אינו תורם לשווי וכי העסקה במהותה היא עסקה בקרקע.

גו"ח	יום מכירה	התמורה בעסקה	מס' מגרש	תכנית	שטח המגרש במ"ר	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ
34326/3/27	10/03/2021	1,157,289 ₪	27	מי/במ/544ב'	692	314 [1]	3,684 ₪
[1] שטח אקו': 180 מ"ר - 1 (עיקרי), 7 מ"ר - 0.9 (ממ"ד), 60 מ"ר - 0.4 (שטחי שירות) ו-415.2 מ"ר - 0.25 (חצר).							

עסקות מכר - מגרשים בהרחבה - שריגים (לי-און):

נותחו 14 עסקות מכר מ-2019 במגרשי הרחבה בישוב הקהילתי שריגים, המדווחות באתר רשות המיסים. שטח מגרש ממוצע: כ-330 מ"ר, שטח מבונה אקו' ממוצע למגרש - 246 מ"ר, לפי מקדמי השווי הבאים: שטח עיקרי (160) - 1, שטח שירות (10 מ"ר) - 0.5, שטח שירות במרתף (50 מ"ר) - 0.4, חצר - 0.3. חושב בהתבסס על תכנית מי/310/י, הנחת תכנית: 35%.

בניית העסקאות התקבל שווי ממוצע למגרש בסך כ-1,350,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה אקו' בסך 5,470 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

לאחר הפחתה למיקום בשיעור 15% והתאמת פיתוח¹², התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בסך 3,989 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

¹² נערכה התאמת פיתוח לפי פרק כ"ה לקווים המנחים - הופחתו עלויות פיתוח בסך 232,207 ₪ למגרש לפי מכרז רמ"י 202/2020 בשריגים והוספו עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה חלקית בסך 99,711 ₪ למגרש.

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

עסקות מכר בנחלות בגבעת ישעיהו - כאינדיקציה [1]									
גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת (ש)	שנת בניה	שטח (מ"ר)	עלות בניה מ"ר/ (ש)	סה"כ עלויות בניה (ש)	יתרה לקרקע ללא יזמות (10%) וללא עלויות בניה (ש)	שטח אקו"ל נחלה (ש)	שווי מ"ר אקו"ל (ש)
34326/16	16.6.19	3,800,000	1980	160	4,000	640,000	2,589,545	1,004	2,578
			2000	45	5,000	225,000			
34326/3	5.1.2021	4,000,000	1950	45	2,500	112,500	2,467,864	1,004	2,457
			1970	109	4,000	336,000			
			2015	124	5,000	620,000			

[1] צוין כי מאחר שהמידע מבוסס על מידע נדל"ן ולא על חו"ז המכר הוא ישמש כאינדיקציה בלבד.

סיכום ערכי השווי:

מקור	שווי מ"ר מבונה אקו"ל כולל פיתוח וכולל מע"מ
הסכם מכר במושא השומה	4,526 ₪
עסקה במגרש מגורים בגבעת ישעיהו	3,684 ₪
מגרשי הרחבה - שריגים	3,989 ₪
ממוצע	4,067 ₪

9.3.2. עקרונות התחשיב

- השומה נערכה בהתייחס לחלופת שווי הבעלות המלאה בלבד.
- צוין כי לא נרכשו זכויות קודמות, לפיכך לא נערך אומדן לשווי מ"ר עיקרי ושירות.
- שטח אקו"ל (בעלות מלאה): 1,004 מ"ר.
- מקדמי שווי: שטח עיקרי (426 מ"ר) - 1, ממ"דים (24 מ"ר) - 0.9, מרתפים (60 מ"ר) - 0.4, עיקרי יח"ד נוספת (140 מ"ר) - 1, ממ"ד יח"ד נוספת (12 מ"ר) - 0.9, יתרת שטחי שירות (8 מ"ר) - 0.5 ויתרת חצר (1,890 מ"ר) - 0.2.
- פוטנציאל תכנוני
 - ❖ לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות לפי תיקון 101, צוין כי לפי בירור שנערך עם הוועדה המקומית, הוועדה לא נוהגת לאשר תוספת זכויות בניה בהתאם לתיקון ובמכר אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין התוספת.
 - ❖ הובא בחשבון כי העסקה במושא השומה מגלמת את מלוא הזכויות, לרבות שטחים חקלאיים, קונה מיוחד ופוטנציאל תכנוני.
- ניתנה הפחתה בשיעור 5% לאי סחירות בנחלה המהווה מכלול, ללא אפשרות לפצל אותה ליחידות בודדות וכן בגין המצב המשפטי המאפשר שימוש בחלקת המגורים לחוכר ולקרובו בלבד.
- עלויות פיתוח
 - משווי הקרקע הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות לרמה חלקית במשקי עזר ונחלות.
 - תעריף הפיתוח: בסיס - 120,000 ₪ ו- 160 ₪ לכל מ"ר מבונה מעל 375 מ"ר, בתוספת הצמדה.
 - אומדן עלות הפיתוח לחלופת השווי כולל פוטנציאל - 182,164 ₪, צמוד למדד.

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

9.3.3. תחשיב השומה

תחשיב שווי הבעלות המלאה בחלקת המגורים

תחשיב שווי חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כולל פוטנציאל [1]	
שטח אקו' לפי תכניות בתוקף (מ"ר)	1,004
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,067 ₪
שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ	4,087,533 ₪
התאמה לחוסר סחירות	0.95
שווי קרקע מתואם, כולל פיתוח ומע"מ	3,880,307 ₪
[1] תחשיב חלקי, עד לשלב האומדן כולל פיתוח ומע"מ. בתחשיב המקורי נוכח מע"מ והוצאות פיתוח.	

10. טענות משלימות של הצדדים¹³

10.1. טענות שמאית המשיגה

10.1.1. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

- יש להתבסס על העסקה במושא השומה ועל בית המגורים שנמכר בישוב הוותיק. וועדת ההשגות קבעה בהחלטותיה בבית נקופה, כי יש להתבסס על עסקאות בנכסים דומים ככל האפשר, קרי: בנחלות. הכרעות שהתבססו לאחרונה על מגרשי הרחבה סותרות את החלטות הוועדה בבית נקופה, זאת למרות שהן ניתנו על ידי השמ"ר לשעבר, מר אייל יצחקי, שבהנחייתו נערכו גם הקווים המנחים, המחייבים את שמאי המאגר ואת השמאי הממשלתי.
- יצוין כי בהכרעות בבית נקופה נקבעו ערכי קרקע נמוכים משומתי, למרות שבית נקופה עדיף על פני גבעת ישעיהו.
- בשומתי התבססתי, בין היתר, על מגרשי הרחבה בשריגים. בהשוואה זו נדרשת הפחתה למיקום מישוב קהילתי, שבו רמת הפיתוח גבוהה ביחס למושא השומה. בשונה מעמדת שמאי המשיבה, לישוב קהילתי יתרון על פני מושב, שבו לעתים יש מורכבות ביחסים בין החברים. בהקשר זה יש לדחות את טענת שמאי המשיבה כי בשוק קיימת העדפה לישוב הוותיק על פני אזורים חדשים.
- בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי העסקאות בשריגים הן הקצאות, הרי שמחיר ההקצאה מבוסס על שומה ולכן משקף שווי.
- שמאי המשיבה התבסס על מושב צלפון, שמיקומו נוח יותר וקרוב לכביש 1 ולכביש 6, ולמרות זאת לא נתן הפחתה למיקום.
- שמאי המשיבה התבסס על עסקה גבוהה מ-2017, המגלמת פנלים סולריים ובחלק מהנתונים לא פרט את תרומת המבנים לשווי.

¹³ כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון ובתגובות לתקציר.

- התאמת מיקום: המיקום בנחלה נחות משמעותית בהשוואה להרחבה, שבה התכנון מודרני יותר, יש יותר רווחה סביבתית, רמת פיתוח טובה יותר ונוף אנושי שונה. לגורמים אלה השפעה על שווי הקרקע ולמרות זאת לא ניתנה להם התייחסות בשומת הרשות.
- כאשר קיימים פערי פיתוח מהותיים יש לבצע התאמת מיקום על ידי הפחתת עלות הפיתוח בנכסי ההשוואה ולהוסיף את שווי הפיתוח במושא השומה, זאת בהתאם לקווים המנחים.

10.1.2. סבירות השווי

- תוצאת שומת המשיבה אינה סבירה בהתייחס ל- 2.5 דונם ולעסקת המכר במושא השומה, שנערכה בסמוך למועד הקובע. בניגוד לטענת שמאי המשיבה, העסקה מגלמת פוטנציאל תכנוני, שכן תשלום דמי הרכישה חל על המוכר.
- רוכש הנחלה הנדונה הוא קונה מיוחד, בעלי יקב הממוקם באזור, שהיה מוכן לשלם מחיר גבוה משווי השוק, אחר חיפוש ממושך של נחלה המתאימה לצרכיו היחודיים, הכוללים בין היתר נטיעת כרם.
- בשומת השבחה שנערכה ביחס למושא השומה נאמד שווי הקרקע בסך 3.4 מיליון ₪ למועד קובע ינואר 2019, זאת לעומת אומדן בסך 6.4 מיליון ₪ בשומת המשיבה - פער זה הוא בלתי סביר.

10.1.3. פוטנציאל תכנוני

לפי ברור עם הוועדה המקומית, לא נגבה היטל השבחה במכר בגין הזכויות המוצעות בתיקון 101¹⁴. כמו כן, הוועדה לא נוהגת לאשר תוספת זכויות בניה לפי התיקון. לפיכך אין להביא בחשבון רכיב זה באומדן השווי.

10.1.4. התאמה לבעלות

וועדת ההשגות קבעה בהחלטתה מ- 7.5.2018 בשואבה שאין לתת התאמה לבעלות מלאה בהשוואה לחכירה ארוכת טווח, שבה ניתן היה לרכוש את הבעלות ללא תמורה, או בהשוואה לחכירות בהן הוקנו כל זכויות הבניה לפי תכנית מאושרת, זאת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370. נתוני ההשוואה מגלמים את כל הזכויות העתידיות, לכן אין מקום להתאמה.

10.2. טענות שמאי המשיבה

10.2.1. בסיס ההשוואה וניתוח הנתונים

- שמאית המשיגה התבססה על עסקות הקצאה מהישוב שריגים, שבהן לא התקיימו תנאי שוק חפשי. המגרשים שווקו לפני מספר שנים על רקע בעיות משפטיות, שנבעו בין השאר, מפשיטת רגל של קבלן הפיתוח. לרוכשים שנפגעו מכך הוקצו המגרשים שעליהם התבססה שמאית המשיגה, במחירים שאינם משקפים בהכרח שווי שוק.
- עוד יש להביא בחשבון כי שריגים הוא ישוב קהילתי, שנחשב נחות ביחס למושב, וכי מגרשי ההרחבה שבו מיועדים לבניה דו משפחתית לעומת בניה חד משפחתית במושא השומה.

¹⁴ חוק התכנון והבניה (תיקון 101), התשע"ד - 2014

- ב- 2017 נערכה עסקה בהרחבה בגבעת ישעיהו, המשקפת ערך קרקע בסך 6,700 ש"מ/מ"ר מבונה - גבוה מהשווי לפי שומת ההשגה למועד 2021.
- יש להביא בחשבון שקיים פלח רוכשים המעדיפים להתגורר בישוב הוותיק על פני אזורים חדשים, בשל יתרון הפרטיות והמרחבים, זאת למרות רמת הפיתוח הבסיסית.
- אין מקום להתאמת פיתוח בין מתחם ההרחבה לאזור הוותיק, שכן רמת הפיתוח במושא השומה דומה למושבים אחרים בסביבה. כמו כן, אין לנכות מנכסי ההשוואה עלויות פיתוח לפי הסכמי הפיתוח שכן זה יגרום לעיוות משמעותי באומדן השווי.

10.2.2. סבירות השווי

- בניתוח נכון של עסקת המכר במושא השומה, הכולל התאמה למועד קובע והתאמה לבעלות, מתקבל שווי דומה לשווי שקבעתי בשומתי. יש לזכור שאיננו עוסקים בסבירות העסקה וכי ישנה אפשרות שהתמורה לפי הסכם המכר נמוכה משווי השוק ומשקפת שווי זכויות קיימות. בהתחשב בגורמים אלה לא ניתן לבסס את השווי על העסקה. בנוסף, להערכתי העסקה משקפת מחיר לקרקע בלבד, שכן תרומת המחוברים לשווי במועד העסקה היא אפסית.
- בניגוד לעמדת שמאית המשיגה, אין להתבסס על שומת היטל השבחה, גם אם נערכה ביחס לנכס הנדון, שכן המטרות והכללים החלים על שומת השבחה שונים במהותם משומה למטרת גביית דמי רכישה.

10.2.3. הפחתה להיקף עסקה וגודל

בהתאם להחלטת וועדת ההשגות בכפר ביאליק, אין לתת הפחתה להיקף עסקה ולגודל מאחר שתשלום דמי רכישה מאפשר השכרה או פיצול של יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו של החוכר, ובהתחשב בפרטיות, במרחב וההנאה מהעורף החקלאי.

10.2.4. פוטנציאל תכנוני לפי תיקון 101

בניגוד לטענת שמאית המשיגה, לפי בירור שערכתי עם הוועדה המקומית ניתן לנצל את הזכויות לפי התיקון. וועדת ההשגות ציינה בהחלטותיה כי הוועדה גובה היטל השבחה בגין תוספת זכויות מכוח תיקון 101. בנוסף, בעת אישור תכנית מטה יהודה 151-0387068 ליחידה שלישית בנחלה צוין כי אושרו זכויות ליחידה שלישית בהיקף נמוך, בהתחשב בזכויות הנוספות אותן ניתן לנצל לפי תיקון 101.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

מושא השומה הוא זכויות הבעלות המלאה ברכיב הקרקע בשטח של 2.5 דונם בחלקת המגורים בנחלה, בשימוש למגורים בלבד, כולל פוטנציאל תכנוני.

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לקביעת ערכי שווי הקרקע ולאופן ניתוח הנתונים.

עמדת שמאי הצדדים כי יש לאמוד את שווי הקרקע בגישת ההשוואה מתקבלת.

שמאי המשיבה התבססה על עסקות מכר בבתי מגורים בהרחבה במושב ישעיהו, תוך חילוץ שווי הקרקע מבנוי ועל עסקות מכר בקרקע, במגרשי הרחבה במושב צלפון.

לעומת זאת, שמאית המשיגה התבססה בשומתה, על עסקות מכר במגרשי מגורים בישוב הוותיק בגבעת ישעיהו, על עסקה בנחלה מושא השומה ועל עסקות מכר במגרשי מגורים בישוב הקהילתי שריגים לי-און.

לטענת שמאית המשיגה שומת המשיבה אינה סבירה, שכן היא גבוהה משווי הנחלה בשלמותה לפי הסכם המכר במושא השומה, ובפרט בהתחשב בכך שהנחלה נרכשה על ידי קונה מיוחד, שהיה מוכן לשלם מעל שווי השוק עבור הנכס. **מנגד** טוען שמאי המשיבה כי אין להתבסס על עסקת המכר במושא השומה, בשל האפשרות כי התמורה בעסקה נמוכה משווי השוק ומשקפת שווי זכויות קיימות בלבד.

בקשר להסתמכותה על העסקה בנחלה הנדונה ועל עסקה נוספת בישוב הוותיק, הפנתה שמאית המשיגה במהלך הדיון להחלטות של וועדת ההשגות בבית נקופה¹⁵, בהן נקבע כי ההשוואה למגרשי הרחבה יוצרת עיוות באומדן השווי ולכן יש להעדיף על פניהן עסקות מכר בנחלות. שמאית המשיגה מפנה להחלטות אלה, על אף העובדה שבשומתה הסתמכה, בין היתר, על עסקות מכר למגרשי מגורים בישוב קהילתי.

בנוסף, ציינה שמאית המשיגה 2 עסקות מכר בנחלות במושב גבעת ישעיהו כאינדיקציה בלבד, מאחר שלא היתה לה גישה אל חוזי המכר ולא ביקרה בנחלות שנמכרו. למרות האמור צוין בהשגה כי עסקאות אלה משקפות כוח קניה המוגבל ל-4 מיליון ₪ לנחלה בגבעת ישעיהו.

בשנים האחרונות חלו תמורות משמעותיות בשוק הנחלות, שמקורן בשינוי מדיניותה של רמ"י בנוגע להקניית זכויות למגורים לבעלי הנחלות¹⁶. תמורות אלו והשפעתן על הקווים המנחים ועל אופן ניתוח העסקאות במושבים נדונו לאחרונה בהרחבה בהכרעות האגף¹⁷. כפי שצוין בהכרעות האגף הנ"ל, יש לבחון את רמת מובהקותם של נתוני ההשוואה והתאמתם לייחודיותו של הנכס הנישום, הנובעת **מההנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ומשמשת למגורים בלבד**.

בהחלטות וועדת ההשגות במושב מגשימים¹⁸ ובמושב בית נקופה¹⁶, נאמד שווי הקרקע למגורים בנחלה, למועדים קובעים 2018-2019, בהסתמך על עסקות מכר בנחלות. עמדת הוועדה בהחלטות אלה היא חד משמעית ולפיה

¹⁵ ר' לדוגמה החלטת וועדת ההשגות מ- 7.7.2022, בנוגע לשווי חלקת מגורים בנחלה 34 בבית נקופה, למועד קובע 27.11.2019.

¹⁶ לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1523.

¹⁷ הכרעה בהשגה מ- 18.7.2022, בנוגע לשווי חלקת המגורים בנחלה 79 במושב כוכב מיכאל למועד קובע 13.5.2021; הכרעה בהשגה מ- 29.9.2022 בנוגע לשווי קרקע למגורים בנחלה 26 במושב ניר ח"ן, למועד קובע 2021.

¹⁸ החלטת וועדת ההשגות מ- 13.12.2021 בנוגע לשווי קרקע למגורים בנחלה 10 במושב מגשימים, למועד קובע 11.10.2018.

יש להעדיף עסקות מכר בנחלות ככל הניתן על פני בתי מגורים בשכונות ההרחבה. בהתחשב בטענות ההשגה ובהחלטות וועדת ההשגות דלעיל, יש מקום לבחון את הנתונים הקיימים, בהתייחס לפרק כ"ט לקווים המנחים ובכפוף לעקרונות הבאים:

- א. העסקה נערכה בשוק שהפנים את משמעותיות מדיניותה של הרשות ומשקפת שווי זכויות מהוותות.
- ב. כל תשלומי החובה, לרבות דמי רכישה והיטל השבחה, חלים על המוכר.
- ג. תרומת המחברים לעסקה, לרבות הפרעה של מחברים קיימים לניצול מיטבי של הקרקע.
- ד. תרומתם של יתרת החצר בחלקה א, הרכיב החקלאי ורכיב הפל"ח בנחלה.
- ה. התמורה בעסקאות משקפת שווי כולל פוטנציאל, בניכוי היטל ההשבחה הצפוי, זאת בשונה מאומדן השווי בשומות הנערכות עבור רמ"י, שבהן אין להביא בחשבון את היטל ההשבחה בגין פוטנציאל עתידי (לפי חו"ד משפטית של רמ"י).

להלן התייחסותי לנתונים הקיימים, בהתבסס על הסכמי מכר שבידינו ועל דיווחי רשות המסים (שע"מ):

1. <u>עסקת מכר מ- 4.2.2021 בנכס הנדון</u>
העסקה נערכה קרוב למועד הקובע, תמורת 5,850,000 ₪. לפי הסכם המכר, כל תשלומי החובה והמסים החלים לפי חוק על המוכרת, לרבות דמי רכישה לרמ"י, דמי הסכמה עבור השטחים החקלאיים והיטל השבחה. לאור האמור מתקבלת עמדת שמאית המשיגה כי החוזה מתייחס למלוא הזכויות ברוטו בנחלה וכי ניתן להביאו בחשבון באומדן השווי. <u>תרומת המחברים</u>: ב- 30.5.2022 הוגשה בקשה למידע להיתר לצורך בניה חדשה ולהריסה בנחלה הנדונה¹⁹. במהות הבקשה צוין: "מימוש מבני מגורים מותרים ובנוסף יקב עם מרכז מבקרים. מבנים חקלאיים נוספים - סככה חקלאית ומחסן חקלאי, מרכז מבקרים ליקב". סה"כ נערך הבירור בנוגע למימוש 3 יח"ד בתחום הנחלה. שטח עיקרי מוצע: 1,310 מ"ר ועוד 350 מ"ר שטחי שירות. בהתחשב באמור אכן קיימת סבירות גבוהה להריסת הבינוי הקיים על ידי הרוכש, כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה. עם זאת, מאחר שהצדדים חלוקים בנושא ומאחר שהמידע חסר ואינו וודאי, אייחס שווי לבית המגורים ולמבנה הלול (שמצוי מחוץ ל- 2.5 דונם). ליתר המבנים לא מיוחס שווי, שכן מימוש 3 יח"ד בקרקע מחייב קרוב לוודאי את הריסתם. שמאית המשיגה ייחסה שווי גם לפיתוח החצר, הכולל מסלעות, דק ושבילים. אף על פי כן, אני סבורה כי שווי פיתוח החצר מתקזז עם השלמת היטלי פיתוח במימוש יתרת זכויות הבניה בחלקת המגורים, לכן הוא לא יופחת מהתמורה בעסקה. <u>קונה מיוחד</u>: שמאית המשיגה טוענת להפחתה בגין קונה מיוחד, למרות שלא נתנה הפחתה לגורם זה בשומתה. לאור נתוני מכר שנותחו ומחירי היצע לנחלות²⁰ ערכי השווי לפי העסקה אינם חריגים, על כן לא תינתן הפחתה לקונה מיוחד.

¹⁹ המידע מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית, לפי בקשת מידע להיתר 20220535/1.
²⁰ ר' בס' 12 להלן.

2. עסקת מכר מ-16.6.2019 במשק 16 (שטח חלקת המגורים 1.104 זונם²¹)

התמורה בעסקה לפי הסכם המכר : 3,800,000 ₪.
 הקונה ישא בתשלום היטל השבחה בגין תכנית 151-0387068 שקיבלה תוקף ב- 2018.
 הקונה ישא בכל העלויות הכרוכות בהכשרת יחידת מגורים בנחלה בהתאם למכתב מרמ"י.
 דמי רכישה חלים על המוכר.
 לפי האמור לעיל עסקה זו היא עסקת נטו שלאחריה הקונה יישא בתשלומים נוספים, אותם יש להוסיף לתמורה בעסקה.

3. עסקת מכר מ-5.1.2021 במשק 43

התמורה בעסקה : 4,000,000 ₪.
 לפי בירור שערכתני, בגין העסקה יחול חיוב בדמי רכישה, לפיכך נמכרו זכויות מהוונות.
 החוזה מעיד באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי המוכר מודע לכך שהעסקה בלתי כלכלית. לפי החוזה, מעבר לדמי הרכישה חלים על המוכר תשלומים נוספים לרמ"י, שסכומם אינו סופי במועד העסקה. **על כן, בעסקה זו חלים תנאים מיוחדים שבגינם לא ניתן להסתמך עליה כעסקה המשקפת שווי שוק.**

לפי האמור ראוי לנתח 2 עסקות מכר בנחלות לצורך ביסוס אומדן שווי הקרקע. עם זאת, היקף הנתונים אינו מספק לביסוס השווי, לכן יש לעבות אותו בנתונים נוספים.

מאחר שלא אותרו עסקות מכר נוספות בנחלות במושב גבעת ישעיהו ובמושב צפרירים הסמוך סביב המועד הקובע, נבחר את מידת התאמתם של נתוני ההשוואה הנוספים שעליהם התבססו שמאי הצדדים.

עסקת המכר במגרש מגורים 27 בגבעת ישעיהו, שעליה הסתמכה שמאית המשיגה נדחית. לפי מידע שבידינו זוהי עסקת הקצאה שהתגבשה בהליך משפטי. בנוסף, התמורה בעסקה מבוססת על שומה שנערכה מטעם רמ"י למועד קובע רחוק כדי עשור מהמועד הקובע להכרעתו, ולכן היא איננה רלוונטית להשוואה.

עמדת שמאי המשיבה כי ראוי להתבסס על עסקות מכר בבתי מגורים במושב גבעת ישעיהו מתקבלת.

עסקאות אלה מגלמות את מאפייני המיקום והסביבה במושא השומה, לכן ראוי להסתמך עליהן. בנוסף לעסקאות שפרט שמאי המשיבה אותרה עסקה נוספת בהרחבה מינואר 2020. בהינתן 4 עסקאות סביב המועד הקובע אין צורך להסתמך על עסקת מכר מאפריל 2017 שעליה התבסס שמאי המשיבה ובזאת מתייחר הדיון בטענות שמאית המשיגה בנוגע לעסקה.

עמדת שמאית המשיגה כי ראוי להתבסס על עסקאות בשכונת ההרחבה ביישוב שריגים (לי-און) נדחית. מעבר לטיעוני שמאי המשיבה בנוגע ליישוב קהילתי נחות מגבעת ישעיהו ובניה דו-משפחתית בהרחבה, בסיוור בשטח אכן ניכרים ההבדלים במאפייניהם של שני יישובים אלה ובמקרה דנן הקרבה הגיאוגרפית כשלעצמה אינה מצדיקה את ההשוואה.

²¹ בהתאם למידע שברשותנו התואם למדידה גרפית.

בהינתן נתוני השוואה ממושב גבעת ישעיהו סביב המועד הקובע מתייתרת ההשוואה לשריגים ובכך מתייתר הדיון באופן ניתוח נתונים בשומת ההשגה.

בהערת אגב אציין כי לאור האמור ועל בסיס נתוני ההשוואה שפורטו בשומת ההשגה, אין מקום להפחתה שנתנה שמאית המשיגה משריגים לי-און לגבעת ישעיהו.

שמאי המשיבה הסתמך בשומתו, בין היתר, על עסקות מכר בקרקע במושב צלפון, המצביעות לשיטתו על ערכי שווי דומים לתוצאת החילוץ מבתי מגורים בגבעת ישעיהו, כמו כן, צוינו בשומתו הכרעות בהשגות בכפר אוריה הממוקם בסמיכות לצלפון. במקרה הנדון, בהינתן מידע מספק על עסקות מכר בגבעת ישעיהו, מתייתר השימוש בנתונים מישובים אלה, שמאפייני סביבתם שונים מגבעת ישעיהו, כפי שנטען בצדק על ידי שמאית המשיגה.

לסיכום, לצורך אומדן שווי הקרקע אתבסס על עסקות מכר בנחלות במושב גבעת ישעיהו, לרבות עסקת מכר במושא השומה, וכן על עסקות מכר בבתי מגורים בשכונת ההרחבה בגבעת ישעיהו. בשקלול ערכי השווי תינתן עדיפות לתוצאת ניתוח עסקות המכר בנחלות.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. פוטנציאל תכנוני

עמדת שמאית המשיגה כי אין להביא בחשבון זכויות עתידיות לפי תיקון 101 נדחית באופן חלקי.
כמו כן, נדחית טענת שמאית המשיגה כי הוועדה המקומית מטה יהודה לא נוהגת לאשר תוספות בניה לפי תיקון 101.

תכנית מי/200' אושרה כ- 17 שנים לפני המועד הקובע, ונראה כי התכנון הקיים אינו ממצה את מלוא הפוטנציאל בקרקע. ניתן להניח בסבירות גבוהה כי בעתיד תאושר תכנית שתגדיל את זכויות הבניה מעבר למאושר, לכן, במועד הקובע ראוי להביא בחשבון לכל הפחות את הפוטנציאל לפי תיקון 101.

לפי בירור שערכנו בעבר עם הוועדה, אין מניעה לאישור תכנית להרחבת יחידות מאושרות לפי תיקון 101. כמו כן, באתר מנהל התכנון ניתן למצוא מידע על תכניות מאושרות או בתהליכי אישור, מהשנים האחרונות, המאשרות תוספת זכויות בניה לפי תיקון 101 **במרחב התכנון מטה יהודה²²**.
באשר לטענת שמאית המשיגה כי אין להביא בחשבון פוטנציאל מאחר שלא נגבה היטל השבחה במכר, הרי עצם קיומו של התיקון יוצר פוטנציאל. העובדה שגביית היטל ההשבחה מתאפשרת רק לאחר אישור תכנית למימוש הפוטנציאל איננה מבטלת את קיומו במועד הקובע.

בהתחשב בכך שמימוש הזכויות כרוך באישור תכנית נקודתית ושכיחותו אינו גבוהה בסביבה במועד הקובע, תינתן הפחתה לדחייה ארוכה מזו שחושבה בשומת המשיבה, לארבע שנים בריבית 5% (שיעור ההפחתה 18%).

בהיקף הבינוי הקיים ליח"ד ובהתחשב בניצול הבניה הנמוך ביחס לשטח הקרקע, אינני מוצאת מקום להפחתה לשוליות שניתנה בשומת המשיבה ביחס לרכיב זה.

יש להניח כי תיקון 101 מגולם באופן חלקי בעסקות ההשוואה וכי השוק מביא בחשבון הפחתה להיטל ההשבחה

²² דוגמאות: תכנית 151-0770289 במגראש מגורים במסילת ציון, שאושרה ביולי 2021; תכנית 151-0761437 להוספת יחידה שישית במגרש ולתוספת זכויות בניה בנטף 8.

הצפוי, בעוד בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לגלם הפחתה זו. בהתאם לכך יובא בחשבון החלק שאינו מגולם בעסקות ההשוואה (כ- 50% משווי לפי אומדן גס), תוך מתן הפחתה לדחייה ולהוצאות תכנון.

11.2.2. הפחתה לאי סחירות ולהיקף עסקה

שמאית המשיגה נתנה הפחתה בשיעור של 5% משווי הקרקע בשל אי סחירות בנחלה המהווה מכלול, ללא אפשרות לפצלה ליחידות בודדות ובגין השימוש בחלקת המגורים לחוכר ולקרובו בלבד. שמאי המשיבה מתנגד להפחתה להיקף עסקה באופן גורף, בשל אפשרויות פיצול והשכרה לאחר תשלום דמי הרכישה.

אי סחירות

טענות שמאית המשיגה לאי סחירות וכי אין אפשרות לפצל יחידות מהנחלה נדחות.

בנקודה זו מתקבלת עמדת שמאי המשיבה, כי לאחר המכר אין מגבלת פיצול יחידות מהנחלה וכן מתבטלת מגבלת השימוש ביחידות המגורים לחוכר ולקרובו בלבד, וזאת בהתאם למדיניות רמ"י כדלקמן:
"חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים...רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו"²³.
"תשלום דמי רכישה כאמור (בהעברת זכויות, הערה שלי, א.כ.) יזכה את החוכר במלוא זכויות הבניה למגורים בבניה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים...לרבות הזכות לפיצול מגרש או מגרשים..."²⁴.

היקף עסקה

בעסקות המכר בנחלות מגולמות הפחתות שונות בגין מורכבותן של זכויות הבניה למגורים, לרבות העיסוק היזמי הנדרש לצורך מימוש מיטבי של זכויות אלה והעלויות הכרוכות בתכנון ובפיצול מגרשי מגורים מהנחלה, דהינו - אין די בתשלום דמי הרכישה כדי לממש את מלוא האפשרויות. זאת ועוד, יש להביא בחשבון כי בחלק מהעסקאות מגולמת הפחתה לבינוי קיים המעכב את מימוש הזכויות באופן מיידי או באופן מיטבי. לאור האמור אין מקום למתן הפחתה נוספת בגין היקף עסקה בהשוואה לנחלות. לעומת זאת, בבתי מגורים בודדים בהרחבה זכויות הבניה מצומצמות יחסית ואין צורך בתהליכים שונים לניצול מלוא קיבולת, לכן ראוי לעשות הבחנה בינם לבין חלקת מגורים בנחלה ולפיכך, **בניתוח עסקאות בבתי מגורים תינתן הפחתה להיקף עסקה בשיעור 10% משווי הקרקע.**

11.2.3. התאמת מיקום

תינתן הפחתה למיקום בשיעור 5% בין שכונת ההרחבה בגבעת ישעיהו לבין הישוב הוותיק, בעיקר בשל פערים ברמת הפיתוח והתשתיות.

²³ ר' סי' 8.3.49 (ו) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

²⁴ ר' סי' 8.3.50 לקובץ ההחלטות.

11.2.4. שטחים

להלן תחשיב שטח מבונה אקוו' במושא השומה, לחלופת שווי הקרקע בבעלות מלאה, כולל פוטנציאל

אומדן שטח אקוו' במושא השומה			
		2,500	שטח הקרקע מושא השומה (=שטח העסקה), מ"ר
תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו' (מ"ר)
זכויות בניה מכוח תכנית מי/200ב			
שטח קרקע - הנחה	2,000		
שטח עיקרי יח"ד 1 + 2 + יח' הורים עד 55 מ"ר	450	1	450
מרתפים יח"ד 1 + 2	60	0.40	24
סה"כ שטח מבונה	510		
הנחת תכסית (בינוי ב- 2 קומות)	340		
שטח החצר	1,660		
שטח מגרש רעיוני (בניצול תכסית של 35%)	971		
חצר אפקטיבית במגרש רעיוני (בניכוי התכסית)	631	0.25	157.9
חצר שולית 631 מ"ר - 1,200 מ"ר	569	0.20	113.7
יתרת חצר שולית (מעל 1,200 מ"ר)	460	0.15	69.0
סה"כ שטח אקוו'			814.6
יח"ד שלישית לפיצול מהנחלה לפי תכנית 151-0387068			
שטח קרקע - הנחה	500		
שטח עיקרי	140	1	140
ממ"ד	12	1	12
יתרת שטחי שירות עיליים	8	0.6	4.8
סה"כ	160		
הנחת תכסית	160		
חצר	340	0.25	85
סה"כ יח"ד שלישית			241.8
סה"כ שטח אקוו' לא כולל פוטנציאל			1,056.37
זכויות עתידיות בהתאם לתיקון 101			
תוספת זכויות להרחבת יח"ד קיימות	50	1	50.00
דחייה עד למימוש (שנתיים וחצי בריבית 5%)		0.82	41.14
הפחתה בגין עלויות תכנון		0.90	37.02
הפחתה בגין גילום חלקי בנכסי ההשוואה		0.50	18.51
סה"כ שטח אקוו' כולל פוטנציאל עתידי			1,075

11.2.5. סבירות השווי

לטענת שמאית המשיגה, בהחלטות וועדת ההשגות בבית נקופה נקבעו ערכי קרקע נמוכים משומתה, למרות שבית נקופה עדיף על פני גבעת ישעיהו. לא מצאתי תימוכין לטענה זו בהחלטות וועדת ההשגות, אשר ניתנו למועדים קובעים 2017 - 2019. בהחלטת הוועדה נאמד שווי חלקת מגורים בנחלה (2.5 דונם) בסך

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טלי' 073-3927811
www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

5.48 מיליון ₪ למועד קובע 11/2019²⁵, כשנתיים לפני המועד הקובע להכרעתו, לעומת אומדן בסך 3.88 מיליון ₪ בשומת המשיגה למועד 9/2021, לפיכך טענה זו נדחת.

לטענת שמאית המשיגה שומת המשיבה אינה סבירה ביחס לשומת השבחה שנערכה בגין עסקת המכר במושא השומה. בענין זה אציין כי הערכתי נערכת באופן בלתי תלוי בשומות אחרות שנערכו בנוגע למושא השומה או לנכסים אחרים. כמו כן, מתקבלת עמדת שמאי המשיבה כי שומת השבחה נערכת לפי כללים שונים משומה הנערכת עבור רמ"י.

בנוסף, המועד הקובע להכרעתי הוא כמעט שנתיים לאחר המועד הקובע לשומת ההשבחה שהועברה לעיוני (15.1.2019), לאחר תקופה שבה חלו תמורות משמעותיות בשוק הנדל"ן. כמו כן, שומת ההשבחה מבוססת על נתוני השוואה מהישוב שריגים (לי-און), שכאמור, לפי הכרעתי, איננו ההשוואה המיטבית למושא השומה. לאור כל האמור אינני מוצאת מקום לבחון את סבירות אומדני השווי ביחס לשומת ההשבחה וטענת ההשגה בענין זה נדחת.

11.2.6. התאמה לבעלות

טענת שמאית המשיגה כי אין לתת התאמה לבעלות בהשוואה למגרשי מגורים נדחית.

שמאית המשיגה מפנה בענין זה אל החלטת וועדת ההשגות בשואבה²⁶. החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370, שעליה התבססה וועדת ההשגות בהחלטה הנ"ל, אפשרה להציע לחוכרים הקניית בעלות בקרקע ללא תשלום במגרשים לבניה נמוכה, ששטחם עד 540 מ"ר, וכן הקטינה את שיעורי התשלום במגרשים גדולים יותר. ההחלטה בוטלה ב- 2016 ולכן איננה רלוונטית לעסקות ההשוואה במקרה הנדון.

בנוסף, בהסתמך על חוזי החכירה במגרשי ההשוואה בהרחבה בגבעת ישעיהו, העסקאות משקפות שווי זכויות חוזיות וכל תוספת מעבר להן כרוכה בתשלום דמי היתר לרמ"י. זאת ועוד, בחלק מהמקרים הזכויות החוזיות נמוכות ממלוא הקיבולת לפי תכנית מאושרת. עוד יצוין כי לפי נסחי רישום בכל החלקות רשומה זכות חכירה ולא בעלות פרטית.

לאור האמור אני מאמצת את ההתאמה לבעלות שניתנה בשומת המשיבה, בשיעור 3% משווי הקרקע.

במגרשים שבהם הזכויות החוזיות אינן ממצות את קיבולת הבניה לפי תכנית מאושרת במועד ההקצאה (מי/במ/544), הנחתי כי ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא בגין יתרת הזכויות התבעיות - הנחה זו מבוססת על קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל²⁷. בהתאם לכך ינותחו הנתונים לפי קיבולת הבניה החוזית.

11.2.7. הוצאות פיתוח

הכרעתי נערכת בהתייחס לשווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ. אומדן הוצאות הפיתוח לפי שומת ההשגה נמוך מאומדן העלויות לפי שומת המשיבה. לפי מדיניות רמ"י נושא הפיתוח לא נדון במסגרת הכרעה בהשגה, לפיכך הנחת השומה היא כי הוצאות הפיתוח הן בהתאם לנספח המצורף לשומת המשיבה.

²⁵ ר' החלטת הוועדה מ- 7.7.2022, בנוגע לשווי חלקת מגורים בנחלה 34 בבית נקופה, למועד קובע 27.11.2019.

²⁶ החלטת וועדת ההשגות מ- 7.5.2018, בענין שווי קרקע למגרים במגרש 25 לפי תכנית מי/במ/816, שואבה.

²⁷ קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 5.5, סימן א', ס' 5.5.3 (בינוי בפועל).

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

התאמת זמן בניתוח הנתונים

בניתוח הנתונים להלן שיעורי עליית המחירים בהתאמות הזמן משתנים בהתאם למועד העסקה²⁸ ולרמת הביקושים.

12.1. עסקות מכר בנחלות בגבעת ישעיהו

12.1.1. התייחסות ליתרת חלקה א' (מעבר ל- 2.5 דונם) בניתוח העסקה

לשם זיקוק ערכן של הזכויות למגורים בנחלה, בשטח קרקע של 2.5 דונם, ינוכו מהתמורה בעסקה רכיבים שונים, לרבות שווי יתרת החצר בחלקה א'. במיקום הנדון יתרת החלקה, הרצופה טריטוריאליית לחלקת המגורים, היא רכיב משמעותי עבור פלח השוק של רוכשי הנחלות ומשכך סביר כי היא באה לידי ביטוי בשווי השוק של הנחלה. עם זאת, הבאתי בחשבון כי במכר נמכרות זכויות ברשות ביתרת החלקה וכי עבור זכויות החכירה בשטח זה צפוי הרוכש לשלם לרמ"מ 91% מערכן, **לכן שווי יתרת חלקה א' מגולם באופן חלקי בעסקת המכר.**

בחלקת מגורים ששטחה כ- 2.5 דונם מתקבל שטח קרקע ממוצע של כ- 830 מ"ר ליחיד - שטח נרחב כשלעצמו, הכולל בין היתר חצר שולית. לזכויות בעלות בחצר אפקטיבית, במעגל הראשון סביב בית המגורים, נהוג לייחס ערך של כ- 25% משווי מ"ר קרקע מבונה למגורים, לפיכך סביר לאמוד את התועלת שמייחס השוק לזכויות ברשות בחצר שולית ולאופציה לחכירה בעתיד בגבולות של 5% - 10% משווי מ"ר מבונה, בהתאם לשטח החלקה. בהתאם לאמור, בניתוח עסקות המכר תינתן התאמת שטחים אקווי' בין חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם לבין חלקה א' בשלמותה המגולמת בתמורה.

12.1.2. ניתוח עסקת מכר במושא השומה

מועד העסקה	התמורה בעסקה	התאמה למועד (7% שנתי)	תרומת המחברים [1]	אומדן שווי שטחים חקלאיים [2]	אומדן היטל השבחה דחוי בגין פוטנציאל [3]
04/03/2021	₪ 5,850,000	₪ 6,063,076	₪ 516,420	₪ 467,400	₪ 101,711

יתרה לקרקע בשטח 3.651 דונם	מקדם התאמה ל- 2.5 דונם	יתרה לקרקע למגורים בשטח 2.5 דונם
₪ 5,180,967	0.949	₪ 4,917,671
שטח אקווי'		1,075
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי'		₪ 4,575

בניתוח העסקה במושא השומה מתקבלת יתרה מתואמת לקרקע בסך של כ- 4.92 מיליון ₪ כולל פיתוח ומע"מ, המגלם את כל ההפחתות למיקום, היקף עסקה והיטל השבחה צפוי במועד העסקה.

²⁸ לפי שיעור עליית המחירים ממועד העסקה ועד למועד הקובע.

הערות לניתוח העסקה:

- [1] תרומת המחברים נאמדת בהתאם לשטח בית המגורים לפי תשריט מדידה שהוכן ע"י רמ"י (105.76 מ"ר) ועוד חלל גג רעפים המגולם בעלות למ"ר.
תרומת מחברים למ"ר: מגורים (105.76 מ"ר) - 3,500 ₪, לול (365.65 מ"ר) - 400 ₪.
שווי פיתוח חצר (120,000 ₪ לפי שומת ההשגה) מתקזז עם השלמת פיתוח הנדרשת במימוש מלוא זכויות הבניה.
[2] שווי זכויות העיבוד בשטחים חקלאיים (0.696 ד' בחלקה ב' ועוד 18 ד' בחלקה ג'), לפי אישור זכויות מטעם האגודה, נאמד בהתאם להחלטות וועדת ההשגות בבית נקופה, בסך 25,000 ₪ לדונם.

[3] היטל השבחה:

אומדן היטל השבחה בגין פוטנציאל לפי תיקון 101 (ר' תחשיב אקו' במושא השומה)		
תיאור	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח אקו' לחישוב השבחה (מגלם הפחתות ודחיה)		37.02 מ"ר
שטח אקו' לחיוב בהיטל השבחה	0.5	18.51 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מתואם לפי ניתוח עסקאות בהרחבה (ר' להלן)		5,495 ₪
היטל השבחה צפוי		101,711 ₪

12.1.3. עסקת מכר בנחלה 16 בגבעת ישעיהו

- במסגרת נמכרה נחלה ששטחה הכולל 28 דונם עבור מגורים וחקלאות (לפי חוזה).
- שטח חלקת המגורים : 1.104 דונם.
- היטל השבחה בגין תכנית מטה יהודה 151-0387068 (יח"ד שלישית) חל על הקונה.
- בחוזה המכר צוין כי קיימת חריגת בניה שבגינה שולמו דמי שימוש. עלויות עתידיות של הסדרת החריגה יחולו על הקונה.
- חלקת המגורים פינתית אך אינה רגולרית, בצדה הצפוני גובלת במבני משק.
- בניתוח העסקה הובאה בחשבון מגבלת ניצול מלוא זכויות הבניה, לרבות אפשרות של בנייה דו משפחתית ויח"ד נוספת. לאור האמור ניתנה תוספת לצורת מגרש בשיעור של 15%.

פרטי העסקה					
מועד העסקה	שטח בנוי לפי דיווח (מ"ר)	שטח בנוי בפועל [1]	שנת בניה	שטח חלקה א'	התמורה בעסקה (₪)
17/06/2019	160	210	1980	1.104 ד'	3,800,000
הערות:					
[1] שטח בנוי בפועל לפי הצלבת מידע, כולל את חריגת הבניה המוזכרת בחוזה. תרומת הבנוי מחושבת לפי 4,000 ₪ מ"ר.					

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811
www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein



ניתוח העסקה				
התאמת זמן (6% שנתי)	אומדן תרומת המחברים [2]	אומדן שווי שטחים חקלאיים (כ- 27 דונם) [3]	אומדן היטל השבחה	יתרה לקרקע בשטח 1.104 דונם
4,330,777 ₪	840,000 ₪	672,400 ₪	325,586 ₪	3,143,963 ₪
התאמה לצורת מגרשת נטרול מגבלת תכנון				
שטח אקוו' למלוא קיבולת הבניה (מ"ר) [4]			774	
שווי מ"ר מבונה אקוו'			4,670 ₪	
שטח אקוו' במושא השומה (מ"ר)			1,075	
שווי קרקע מתואם למושא השומה			5,019,690 ₪	
הערות לניתוח העסקה				
[2] תרומת המחברים: שטח בנוי בפועל (210 מ"ר) לפי 4,000 ₪/מ"ר.				
[3] שווי שטחים חקלאיים – 25,000 ₪ דונם, בהתאם להחלטות וועדת ההשגות בבית נקופה.				
[4] מחושב לפי עקרונות תחשיב השטח האקוו' במושא השומה, לשטח קרקע של 1.104 דונם.				
[5] אומדן היטל השבחה:				
אומדן היטל השבחה בגין אישור תכנית 151-0387068 (חל עלה קונה לפי ההסכם)				
פירוט	מ"ר	מקדם תועלת	סה"כ	
הנחת שטח מגרש	450			
שטח עיקרי	140	0.75	105	
שטח שירות	20	0.6	12	
נטרול שוליות חצר ליחידה	290	0.05	14.5	
זיכוי חצר שולית	160	0.2	32	
סה"כ אקוו'			99.5	
שווי מ"ר מבונה לפי שומת ההשבחה במושא השומה			4,500 ₪	
ההשבחה			447,750 ₪	
היטל ההשבחה			223,875 ₪	
היטל השבחה בגין תיקון 101 (ר' תחשיב דלעיל)			101,711 ₪	
סה"כ			325,586 ₪	

בניתוח העסקה מתקבלת יתרה מתואמת לקרקע בסך 5.02 מיליון ₪ כולל פיתוח ומע"מ, המגלם את כל ההפחתות למיקום, היקף עסקה והיטל השבחה צפוי במועד העסקה.

12.1.4. עסקות מכר בבתי מגורים חד משפחתיים בשכונת ההרחבה בגבעת ישעיהו

פרטי העסקאות							
מס'	מועד העסקה	גו"ח	מס' מגרש	שנת בניה	שטח בנוי מדווח בעסקה (מ"ר)	שטח קרקע (רשום, מ"ר)	התמורה בעסקה (₪)
1	12/03/2021	30867/17	144	2011	240	606	4,200,000
2	26/01/2021	30867/9	136	2011	275	601	3,585,000
3	04/11/2020	30867/2	129	2008	180	610	2,800,000
4	09/01/2020	30867/32	159	2006	180	607	2,900,000
ממוצע						606	

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

ניתוח העסקאות								
מס'	שטח בנוי לפי מידע רישוי במ"ר [1]	תמורה מתואמת לזמן - 8% שנתי (ש)	בניכוי רווח יזמי 5% (ש)	שווי מחוברים (7,000 ש"ח למ"ר בהתאם לשטח מדווח)	יתרה לקרקע כולל פיתוח ומע"מ (ש)	קיבולת בנייה לפי תנאי החכירה / היתר הבניה	שטח אקו' לפי זכויות או היתר בניה [2]	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ
1	224	4,367,069	4,159,114	1,680,000	2,479,114	240	323	7,687 ש"ח
2	100 + 175 מ"ר ש. שירות	3,763,143	3,583,946	1,925,000	1,658,946	247	323	5,144 ש"ח
3	180	2,991,025	2,848,595	1,260,000	1,588,595	180	285	5,574 ש"ח
4	160	3,300,134	3,142,985	1,260,000	1,882,985	160	270	6,974 ש"ח
ממוצע		6,345 ש"ח						
0.95		6,028 ש"ח						
0.90		5,425 ש"ח						
0.97		5,593 ש"ח						

הערות לניתוח הנתונים:

[1] מידע מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית.

[2] שטח אקו' - מלוא קיבולת לפי תכנית מ/במ/544: עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (עד 9 מ"ר לא כלול בשטחי הבניה לפי הוראות התכנית) - 1, יתרת שטחי שירות כולל מרתף וחניה (60 מ"ר) - 0.45, חצר בניכוי חניה (426 מ"ר) - 0.25. הנחת תכנית 180 מ"ר כולל שטח החניה; מקדם תועלת לשטחי שירות נקבע בהתחשב בהיקפם ובהתייחס לחניה, מרתף ומחסן חיצוני הנכללים בהם. התחשיב בהתאם לתכנית מ.במ.544.

במגרשים שבהם הזכויות החוזיות קטנות מקיבולת הבניה בתב"ע חושב שטח אקו' לפי חוזה / היתר לפי הגבוה.

בהתאם לניתוח הנתונים דלעיל, נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי מנוטרל חצר בסך 5,593 ש"ח כולל פיתוח וכולל מע"מ.

12.1.5 מחירים מבוקשים לנחלות במושב צפרירים - כאינדיקציה

מחירים מבוקשים לנחלות במושב צפרירים הסמוך לגבעת ישעיהו (נכון להיום אין חלוקה למגרשים סטטוטוריים בישוב הוותיק)	
מחיר מבוקש	תיאור לפי פרסום
10,500,000 ש"ח	נחלה במיקום גבוה מול נוף מרהיב וירוק עד האופק 4 דונם ברצף ליד הבית ועוד כ-20 דונם שטחים חקלאיים. בחלקת המגורים בית בשטח של כ-120 מ"ר ומבנה משק
8,600,000 ש"ח	חלקה א' כוללת כ-2 דונם ובתוכנית עתידית כ-2.5 דונם ועוד 2 דונם חקלאי. כמו כן למשק שטח חקלאי משותף כחבר באגודה. בית של כ-100 מ"ר + זכויות ל-3 בתים עד 450 מר סה"כ. המחיר משקף 5 מיליון נטו.

לא אותרו עסקות מכר בנחלות בצפרירים שאותן ניתן להשוות למחירי ההיצע. עם זאת, מובא בחשבון כי בנכסים מסוג זה עשוי להיות פער משמעותי בין מחיר מבוקש לעסקה בפועל.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811
www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein

13. תחשיבי השומה

13.1. סיכום ערכי שווי ותחשיב

13.1.1. חלופה 1

תחשיב שווי חלופה 1 - שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת כולל פוטנציאל					
פירוט	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	שטח אקו'	אומדן שווי הקרקע / יתרה לקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	חלק יחסי %	סה"כ
עסקת מכר במושא השומה			4,919,239 ₪	40%	1,967,757 ₪
עסקת מכר בנחלה 16			5,022,583 ₪	40%	2,009,033 ₪
עסקות מכר במגרשי הרחבה	5,593	1,075	6,011,373 ₪	20%	1,202,275 ₪
	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ		5,179,065 ₪	100%	5,179,065 ₪
	במעוגל				5,179,000 ₪

בהתאם לתחשיב דלעיל נאמד שווי הקרקע בסך 5.179 מיליון ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

13.1.2. חלופה 2

באומדן שווי זכויות מהווונות שנרכשו, יש לנטרל את ההפחתה להיקף עסקה, המגולמת בעסקות המכר בנחלות:

תחשיב שווי חלופה 2 - שווי מ"ר עיקרי / שירות לצורך גביית דמי חכירה ברכישת זכויות מהווונות						
פירוט	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' (לפני התאמות)	נטרול הפחתה להיקף עסקה (0.9)	התאמה למיקום בישוב הוותיק	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' מתואם	חלק יחסי %	סה"כ כולל פיתוח וכולל מע"מ
עסקת מכר במושא השומה	4,577 ₪	0.9	1	5,085 ₪	40%	2,034 ₪
עסקת מכר בנחלה 16	4,673 ₪	0.9	1	5,192 ₪	40%	2,077 ₪
עסקות מכר במגרשי הרחבה	6,345 ₪	1	0.95	6,028 ₪	20%	1,208 ₪
	ממוצע			5,435 ₪		5,316 ₪
	אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי			במעוגל		5,320 ₪
	אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה שטחי שירות (לפי 50% משטח שירות)				0.5	2,660 ₪

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein



14. השומה

לאור האמור הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכות הבעלות בנכס הנדון, קרקע למגורים בשטח של 2.5 דונם, בנחלה 2, במושב גבעת ישעיהו, למועד קובע 13.9.2021, כולל פיתוח וכולל מע"מ, נאמד כדלקמן:

א. שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת וכולל פוטנציאל נאמד בסך של:

5,179,000 ₪ (חמישה מיליון מאה שבעים ותשעה אלף ש"ח)

ב. שווי מרכיב הקרקע ביחס לזכויות מהוונות שנרכשו:

שווי מ"ר קרקע מבונה שטח עיקרי: 5,320 ₪

שווי מ"ר קרקע מבונה שטח שירות: 2,660 ₪

הערות לאומדני השווי:

- אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ.
- בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, לפיכך הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 בתקינה השמאית.

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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן

שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ"י

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein