

תאריך עברי : כ"ה אב, תשפ"ד
תאריך לועזי : 29 אוגוסט, 2024
מס' תיק רמ"י : 207057595
מספרנו (אופק) : 49874
קביעת שכ"ט : 9.40

לכבוד :

גב' ליה פנקל	מר אבי מלכה	מר יניב רפאל
צוות חוזים לדורות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב ירושלים, רמ"י	כצלסון 13, אשקלון	מבוא הרכס 43, הר אדר
Lizaf@land.gov.il	Avimalka246@zahav.net.il	yyrr@zahav.net.il

הכרעה בהשגה ראשונה¹ - מגרש 52 לפי תכנית מי/510, מושב בקוע

1. מבוא ומטרת השומה :

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י או המשיבה") שנתקבלה ביום 21.02.2024, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, בחלקת מגורים בנחלה לצורך גביית דמי רכישה² כולל פיתוח וכולל מע"מ בהתאם לחלופה כדלקמן :
- 1.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה 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. בתאריך 30.05.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי מלכה, להלן: "שמאי המשיבה".

- 1.4. בתאריך 14.01.2024 נערכה שומה מטעם המשיגה ע"י שמאי המקרקעין מר יניב רפאל, להלן "שמאי המשיגה".

- 1.5. בתאריך 16.05.2024 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאי הצדדים וב"כ המשיגה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20.05.2024, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 10.06.2024.

- 1.6. בתאריך 08.07.2024 התקבל מאת שמאי המשיבה וב"כ המשיגה באמצעות דוא"ל תשריט מדידה והסכם מכר במושא השומה.

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

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

³ בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לרבות חו"ד משפטית 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

<http://Shuma.justice.gov.il>

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 4852
חלק מחלקות	: 4-6
מגרש	: 52 לפי תכנית מי/510
שטח העסקה ⁴	: 2,500 מ"ר
מהות הנכס	: קרקע לחלקת מגורים בנחלה
מיקום	: נחלה מס' 52, בקוע

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות כולל מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה (בהתאם לשומת המשיבה):

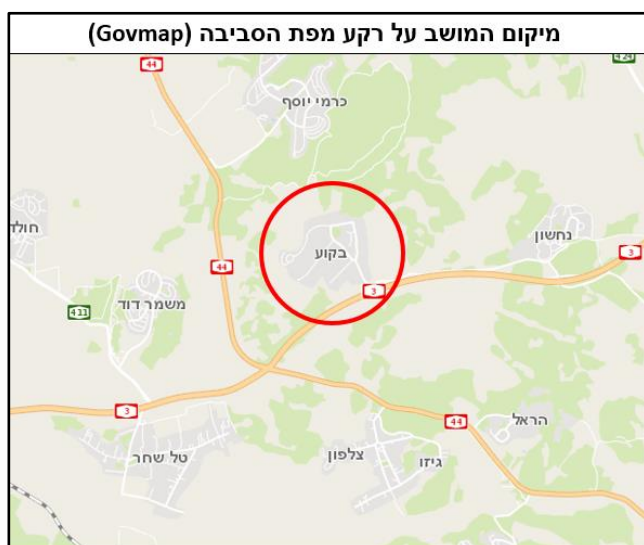
30.05.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2024 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:



מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בחלקת המגורים בגוש 4852 חלק מחלקות 4-6, במושב בקוע ומשויך למועצה אזורית מטה יהודה.

המושב ממוקם בגבול הרי יהודה ושפלת יהודה בקצה הצפוני של פרוזדור ירושלים וצפונית מערבית לבית שמש, בין צומת נחשון למחלף לטרון והגישה אליו היא מכביש 3.

מושב בקוע הוקם בשנת 1952 ע"י עולים מתימן ולפי נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2022 מנה כ- 875 תושבים.

המושב מאופיין במבנים צ"ק ותיקים לצד מבנים חדשים בנחלות החקלאיות, במשקי העזר ובהרחבה.

המושב כולל מגוון שירותים כגון: בתי כנסת, גני ילדים, גני שעשועים, מגרשי ספורט, מקווה, מועדון בית עם וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי ברמה סבירה וכולל את כל התשתיות הנדרשות כמאופיין במושבים.

⁴ שטח המגרש בשלמות 2.648 ד' לפי תשריט מדידה, בהכרעתי אכריע לאומדן שווי חלקת המגורים בנחלה בשטח של 2.5 ד' בלבד, זאת בהתאם לשומת המשיבה והזמנת השומה.

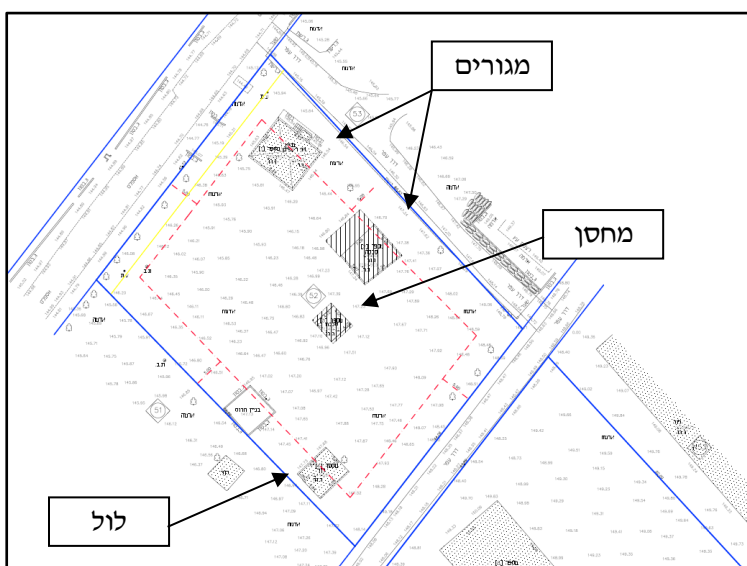
6.2. הנכס:

כאמור מושא השומה מהווה מרכיב קרקע של חלקת מגורים בנחלה חקלאית מס' 52 במושב בקוע. חלקה המגורים צורתה מלבנית ומוגבהת במעט מעל מפלס הכביש. שטח חלקת המגורים לפי תשריט המדידה הוא 2.648 דונם, אך במסגרת זו נדרשתי לאמוד שטח של 2.5 ד'.

גבולות החלקה: צפון ודרום – חלקות א' במגרשים 51,50; מזרח – יתרת חלקת המגורים ומעברה שטח חקלאי; מערב – כביש פנים מושבי ומעברו חלקות א'.

בחזית החלקה מצוי בית מגורים סוכנותי ישן ומוזנח בנוי בניה קונבנציונלית הכולל גג רעפים בשטח 63 מ"ר מאחוריו מצוי בית מגורים נוסף ישן ומוזנח הבנוי בנייה קונבנציונלית בשטח 44 מ"ר, כמו כן בחלקה קיימים סככה רעועה, לול ישן ומבנה הרוס. נכון למועד הביקור בנכס, ניכר כי הנחלה אינה מאוישת מזה זמן מה.

להלן תשריט מדידה שנמסר מהמשיבה



סימון חלקה 52 ע"ג תצ"א (Govmap)



מחוז ירושלים והדרום

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

מבט מעורף החלקה



חזית החלקה



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין באר שבע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 03.07.2024 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח : 4582/4-6

בעלות : מדינת ישראל

7.2. הסכר מכר:

הוצג בפניי הסכם מכר משק ונחלה חקלאית מתאריך 21.12.2020 למשק מס' 52 במושב בקוע הידוע גו"ח 4852/52, מחיר מכירה : 3,790,000 ₪.

8. מצב תכנוני:

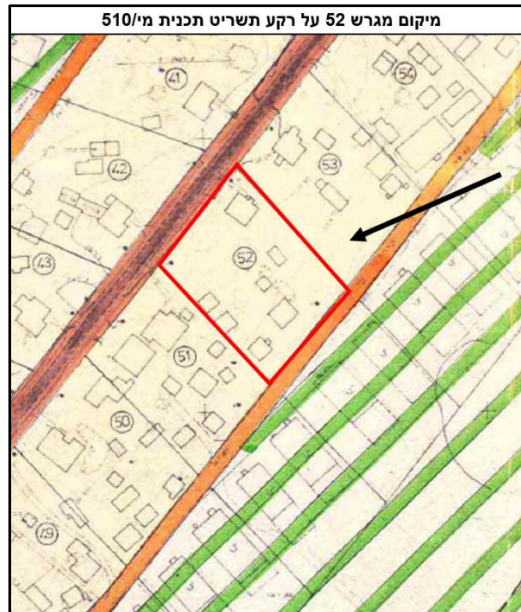
מבדיקה שערכתי באתרי האינטרנט של רמ"י ומנהל התכנון עולה כי בקרקע שבנדון חלות בין היתר התכנונות הבאות:

8.1. תכנית מי/200 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.11.1979 בי.פ. 2578

מהווה תכנית מתאר מקומית "מטה יהודה". בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"אזור חקלאי ב" אזור המשמש או המיועד לשמש לחקלאות למגורי העוסקים בחקלאות או בשרותים הנלווים וכיו"ב.

8.2. תכנית מי/510 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 07.03.1988 בי.פ. 3535

בין מטרות התכנית: תיחום שטח הפיתוח של מושב בקוע כישוב חקלאי וקביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית. בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"אזור מגורים" המיועד למבני מגורים, מבני עזר למגורים ומבני משק חקלאיים. אחוזי הבניה יהיו בהתאם לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מי/200.



8.3. תכנית מ/200 ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.06.2004 בי.פ. 5306

בין מטרות התכנית הגדרת זכויות והוראות בניה בשטח הנחלה המשקית במושבים, קביעת תנאים ומגבלות והוצאת היתר בניה וכיו"ב. בהתאם להוראות התכנית, בכל נחלה תותר הקמת 3 יח"ד בשני מבנים לכל היותר, שטחם הכולל לא יעלה על 450 מ"ר, שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות למעט שטח מרתף של 30 מ"ר בכל מבנה (סה"כ 60 מ"ר).

8.4. תכנית 151-0387068 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.2018 בי.פ. 8054

בין מטרות ועיקרי הוראות התכנית: הוספת יחידה שלישית ודוירית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 ב', קביעת הוראות המאפשרות פיצול מגרש מנחלה בתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק או בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

ייעודי קרקע לפי תכנית מאושרת אחרת והשימושים המותרים על פי התכניות החלות על השטח ביום תחילתה של תכנית זו.

בהתאם לתכנית ניתן להוסיף יח"ד באמצעות הוספת קומה למבנה קיים, באמצעות מבנה נפרד או לחלופין באמצעות פיצול מבנה קיים, ובהתאם להוראות כדלקמן:

תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדן יהא ככל הניתן לקונטור הקיים; זכויות הבניה המרביות יהיו בהתאם לקונטור; ככל הניתן, תוספת יחידת הדיור תעשה באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדן; תותר הקמת מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבואו במניין זכויות הבניה המרביות.

תוספת יחידת דיור באמצעות מבנה נפרד: זכויות הבניה המרביות עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות, קווי בניין – 3 מ'.

בנחלות בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ"ר ובו יח"ד אחת הוספת יחידה שלישית תהא באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים לשתי יחידות; תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר בלבד, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה.

בישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוח תכנית זו.

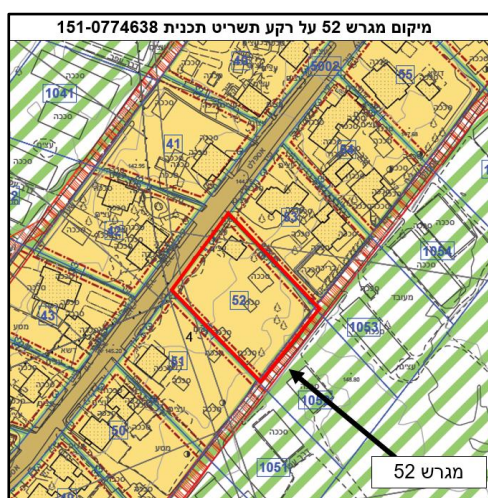
מחוז ירושלים והדרום

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

ניתן לאשר הקמת יחידת משנה למגורים ("דירות") שהינה חלק מיחידת הדיור הראשית, כל עוד מתקיימים כל אלה: ביחידת הדיור ראשית לא תוקם יותר מדירות אחת; הבינוי יהיה צמוד דופן למבנה מגורים הקיים בשטח הנחלה; קווי בניין - 3 מטר; תוספת "דירות" תהא בהתאם להיקף יחיד המתאפשר עפ"י לוח 2 בתמ"א 35 בשטח מירבי של 45 מ"ר.

להלן סיכום ז.ב. במושא השומה בהתאם לתכניות שלעיל:

שטח מגרש	מס' יחיד	מס' מבנים מירבי	סך שטח עילי (עיקרי + שירות)	סך שטח תת קרקעי	מס' קומות
2,500 מ"ר	4	3	610 מ"ר	60 מ"ר	2 + מרתף



8.5. תמ"א 35 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.12.2005 בי.פ. 5474

מהווה תכנית מתאר ארצית. מטרת התכנית היא בין היתר, מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים 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 6² המצורף לתכנית, מספר יחיד מרבי בבקוע הוא 300 יחיד, המושב נכלל בנפת ירושלים באזור כפרי שמור משולב לפיה בישובים בהם צפי אוכלוסייה הוא עד 2,000 נפשות, צפיפות הבניה המינימלית היא 2.5 יחיד/דונם. התכנית כוללת תנאים לחריגה ממגבלות הצפיפות.

8.6. תמ"א 35/1/ב אשר פורסמה למתן תוקף ביום 09.06.2016 בי.פ. 7299

תכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2. בכל נחלה שהייתה מאושרת במועד אישור התכנית, תותר תוספת יחיד בחלקת המגורים. היה והשטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 ד', רשאי מוסד התכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 ד' בתנאים המופיעים בסעיף 4 רבתי לתכנית זו. במחוז ירושלים, לצורך חישוב מספר יחידות הדיור, בתכנית שהופקדה לאחר אישור שינוי ב', יחיד המתווספות בנחלות יופחתו ממכסת היחידות לפי לוח 2. התכנית אינה משנה את מספר יחיד הקבוע בלוח 2 בבקוע (300 יחיד).

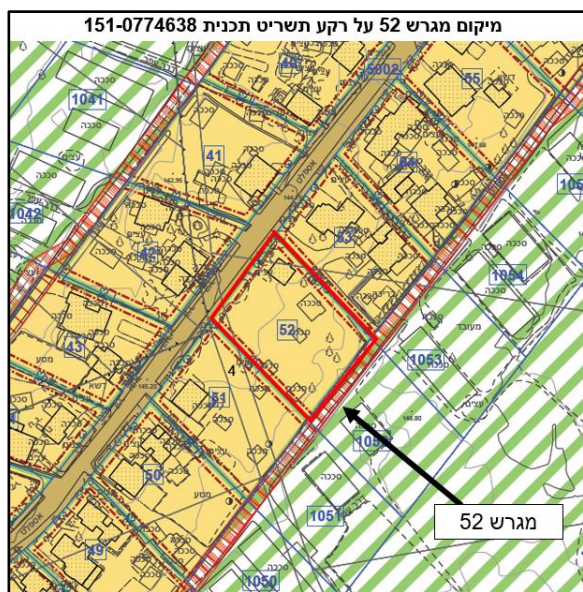
⁵ לרבות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 (אושר ביום 09.06.2016).

⁶ הלוח כולל רשימת ישובים כפריים ופירוט מספר יחד מרבי המותר בכל יישוב.

8.7. **תוספת זכויות בניה בהתאם לחוק התו"ב לרבות תיקון 101 לחוק⁷**

בהתאם לתיקון 101 לחוק, בסמכות ועדה מקומית לאשר תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית בנושא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית במחוז צפון או דרום, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הנמוך.

8.8. **תכנית 151-0774638 אשר פורסמה להפקדה ברשומות ביום 03.12.2023 בי.פ. 11858**



מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות המושב הקיים. עיקרי הוראות התכנית הן בין היתר, שינוי ייעוד לתיירות, דרכים יער, מגורים א', מגורים ביישוב כפרי, מסחר ותעשייה וכיו"ב; קביעת שימושים בהתאם לייעודי קרקע; קביעת תנאים למתן היתרי בניה היתר איכלוס ושלביות ביצוע; תוספת זכויות לשימושים תיירותיים וזכויות בניה בנחלות. בהתאם לתכנית זו מסווג מושא השומה כ"מגורים ביישוב כפרי" בו יותרו שימושים למגורים, תיירות כפרית ותומכי תיירות ושימושים לעיבוד תוצרת חקלאית (שימושים לפי תכנית 151-0387068) הגדרת זכויות והוראות בניה בשטח הנחלה המשקית במושבים, קביעת תנאים ומגבלות והוצאת היתר בניה וכיו"ב. בין

הוראות התכנית: הקמת תוספת יחידת הדיור כמוצע בתכנית יהיה בד בבד עם הקמת מבני הציבור; תנאי להיתר בניה בתחום המגורים יהיה בדיקת הצורך בדבר הקמת שטחי הציבור בהתאם לפרוגרמה.

להלן סיכום ז.ב. במושא השומה לפי התכנית:

יעוד	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	סך שטחי בניה (מ"ר)	תכסית	מס' קומות	מס' יח"ד
מגורים ביישוב כפרי	450		60	510	35%	2 + מרתף	2
מגורים	140	20		160			1

⁷ חוק התו"ב (תיקון 101) התשע"ד, 2014, סעיפים 62א(א)-(9) ו-17.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, נכון למועד קובע 16.06.2022 בהתאם לשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיגה
7,600,000 ₪	5,632,000 ₪

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה⁸:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת הישירה זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר ומחירי היצע למגרשים פנויים במושב בקוע וכדלקמן:

■ עסקות מכר למגרשי הרחבה:

תאריך	מיקום	מגרש*	שטח המגרש (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	התאמה למיקום פנימי ביחס למיקום הרחבה חיצונית למגרש מעטפת/שאינו מעטפת	תמורה מתואמת	שטח אקו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
27.02.2023	הרחבה חיצונית	211	503	3,300,000 ₪	1	0.85	2,805,000 ₪	338	8,293 ₪
21.12.2022		264	562	3,100,000 ₪	1	0.9	2,790,000 ₪	353	7,904 ₪
21.03.2022		261	532	3,275,000 ₪	1	0.9	2,947,500 ₪	346	8,531 ₪
07.03.2022		229	539	2,900,000 ₪	1.045	0.85	2,575,925 ₪	347	7,418 ₪

* לפי תכנית מ/510/ד.

■ נתוני היצע למגרשי הרחבה:

- מחיר היצע למגרש בשטח 526 מ"ר הכולל היתר בניה – 3,700,000 ₪, לאחר הפחתה של מו"מ (0.9) ניכוי אומדן עלויות תכנון (100,000 ₪) והפחתה למיקום (0.9), התקבל מחיר מתואם בסך 2,907,000 ₪. לאחר חלוקה בשטח אקו' (344 מ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,451 ₪.
- מחיר היצע למגרש בשטח 516 מ"ר הכולל היתר בניה – 3,200,000 ₪, לאחר הפחתה של מו"מ (0.9) והפחתה למיקום (0.9), התקבל מחיר מתואם בסך 2,592,000 ₪. לאחר חלוקה בשטח אקו' (341.5 מ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,590 ₪.

הערות לניתוח העסקות:

- מקדם בגין מיקום פנימי למיקום הרחבה חיצונית למגרש שאינו מעטפת – 0.9; מקדם בגין מיקום פנימי ביחס למיקום הרחבה חיצונית למגרש מעטפת – 0.85.
- שטח אקו' חושב כדלקמן: שטח עיקרי עילי – מקדם תועלת 1; שטח שירות – מקדם תועלת 0.5; שטח חצר – מקדם תועלת 0.25.

בסופו של יום, משקלול הנתונים ולאחר התאמה לבעלות (1.03) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,200 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

⁸ ליתר פירוט ר' שומת המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

עקרונות התחשיב לחלופה א':

- בתחשיב שווי הנחלה לפי תכנית מאושרת הובא בחשבון שטח אקווי כדלקמן:

שטח אקווי יח"ד 3 בנחלה (מ"ר)	שטח אקווי ל-2 יח"ד + יחידת הסמך (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח יח"ד 3 בנחלה	שטח 2 יח"ד + יח' סמך	תיאור
140	414	1	140	414	שטח עיקרי
10.8	32.4	0.9	12	36	שטח שירות ממ"ד
-	24	0.4	-	60	מרתף
4	-	0.5	8	-	יתרת שירות
-	313	0.25	-	1250	חצר אפקטיבית
-32	130	0.2	-160	650	חצר שולית
-	8	0.05	-	150	גישה ליח' עורפית
132	939				שטח אקווי'
1,062					סך שטח אקווי' לפי תכנית מאושרת

- בתחשיב שווי לפי פוטנציאל תכנוני, הובא בחשבון תוספת שטח אקווי' לפי תיקון 101 לחוק התו"ב וכדלקמן:

שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח (מ"ר)	תיאור
50	1	50	שטח עיקרי
-10	0.2	-50	הפסד חצר שולית
40			סה"כ שטח מ"ר אקווי'

- בתחשיב הפוטנציאל בגין תוספת שטחים עיקריים לפי תיקון 101 הובאה בחשבון דחיה עד למימוש – 0.7.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום והיקף עסקה בסך 0.85.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי פוטנציאל בגין תוספת שטחים עיקריים (תיקון 101)	שווי הנחלה לפי תכנית מאושרת	תיאור
40	1,062	שטח אקווי' (מ"ר)
0.7	-	דחיה
נח	8,200	שווי מ"ר מבונה
נח 229,600	נח 8,707,990	שווי ביניים
	0.85	הפחתה להיקף עסקה
	נח 7,600,000	שווי הקרקע בבעלות כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה⁹:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בהתאם לנתונים הבאים:

- עסקות מכר למגרשי הרחבה במושב בקוע:

תאריך	מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	התאמה לאזור ותיק, מיקום ורמת פיתוח	נטרול פינתיות ונוף	תמורה מתואמת	שטח אקווי' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
20.05.2021	287	514	נח 1,900,000	1.1	0.8	-	נח 1,672,000	357.4	נח 4,678
19.01.2022	288	521	נח 2,650,000	1.11	0.8	-	נח 2,353,200	359.15	נח 6,552
15.02.2022	270	530	נח 2,000,000	1.09	0.8	0.9	נח 1,569,600	361.4	נח 4,343
07.03.2022	229	539	נח 2,900,000	1.09	0.8	0.9	נח 2,275,920	363.65	נח 6,259
21.03.2022	261	532	נח 3,275,000	1.09	0.8	0.95	נח 2,713,010	361.9	נח 7,497
21.12.2022	264	562	נח 3,100,000	1.09	0.8	0.95	נח 2,568,040	369.4	נח 6,952
27.02.2023	211	503	נח 3,300,000	1.09	0.8	0.95	נח 2,733,720	354.65	נח 7,708
									נח 6,412

שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר התאמה לבעלות (0.98)

⁹ ליתר פירוט ר' שומת המשיגה.

■ הכרעות בהשגה ראשונה:

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 24.10.2022 חלקות שונות בגושים 4853,4851,4849, לבית בהרחבה במושב בקוע למועד קובע 21.06.2021 נקבע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך 5,728 ₪, לאחר התאמות למועד (1.1) ולמיקום (0.8) התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 5,041 ₪.

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 18.06.2023 בגו"ח 4844/8, לנחלה ברחוב אלון 13 מושב כרמי יוסף למועד קובע 09.05.2022, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך 7,959 ₪¹⁰, לאחר התאמות למועד (1.075) ולמיקום (0.9) התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 7,700 ש"ח.

■ שומות לפי תיקון 84:

- בשומה לפי תיקון 84 מיום 14.11.2023 במשק 73 מושב בקוע למועד קובע 03.05.2023 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,200 ₪, לאחר התאמה למועד (1.02) התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 7,344 ₪.

- בשומה לפי תיקון 84 מיום 09.10.2023 במשק 24 מסילת ציון למועד קובע 18.01.2023 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,956 ₪, לאחר התאמות למועד (1.03) ולמיקום (0.9) התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 6,448 ₪. משקלול הנתונים בין ההכרעות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,633 ₪.

בסיכומו של יום נקבע שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 6,523 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

עקרונות התחשיב:

■ בתחשיב שווי הנחלה לפי תכנית מאושרת הובא בחשבון שטח אקווי כדלקמן:

תיאור	שטח 2 יח"ד + יחידת סמך (מ"ר)	מקדם תועלת ל-2 יח"ד + יח' סמך	שטח אקווי 2 יח"ד + יח' סמך (מ"ר)
שטח עיקרי יח"ד 1	160	1	160
שטח עיקרי יח"ד 2	160	0.9	144
שטח עיקרי יח"ד 3	55	0.9	49.5
ממ"ד (ל-3 יח"ד)	36	0.8	28.8
מרתף	60	0.4	24
חצר אפקטיבית	1,250	0.2	250
חצר שולית	650	0.1	65
שביל גישה	150	0.05	7.5
סה"כ שטח מ"ר אקווי			728.8

■ בתחשיב שווי ליח"ד שלישית, הובא בחשבון שטח אקווי כדלקמן:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקווי
שטח עיקרי	140	1	140
ממ"ד (יח"ד 3)	12	0.8	9.6
יתרת ש"ש	8	0.5	4
הפסד חצר שולית	- 160	0.15	- 24
סה"כ שטח מ"ר אקווי			129.6

סך שטח אקווי בנחלה לפי תכנית מאושרת:

תיאור	שטח (מ"ר)
שטח אקווי 2 יח"ד + יח' סמך	728.8
שטח יח"ד 3 בנחלה	129.6
סה"כ שטח מ"ר אקווי	858.4

¹⁰ נראה כי חלה טעות אריתמטית, שווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעה הינו בסך 7,794 ₪.

- בתחשיב שווי לפי פוטנציאל תכנוני, הובא בחשבון תוספת שטח אקווי לפי תיקון 101 לחוק התו"ב וכדלקמן:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקווי (מ"ר)
שטח עיקרי	50	0.3	15
הפסד חצר שולית	- 50	0.1	- 5
סה"כ שטח מ"ר אקווי			10

- בתחשיב הפוטנציאל בגין תוספת שטחים עיקריים לפי תיקון 101 הובאה בחשבון דחיה עד למימוש – 0.63 (8 שנים, בריבית 5%).

9.3.3 תחשיב השומה:

שווי הנחלה לפי תכנית מאושרת	שווי פוטנציאל בגין תוספת שטחים עיקריים (תיקון 101)	תיאור
858.4	10	שטח אקווי (מ"ר)
6,532	נח	שווי מ"ר מבונה
-	0.63	דחיה (8 שנים, ריבית 5%)
5,599,161	נח 40,925	שווי ביניים
-	0.8	הפחתה להיקף עסקה
5,632,000	נח	שווי הקרקע בבעלות כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 16.05.2024 ומסמכי ההשלמה:

9.4.1 טענות שמאית המשיגה:

- מועד קובע – דרישת התשלום בגין דמי רכישה הינה בעקבות מכירת הנחלה לכן המועד הקובע הוא בהתאם לביצוע עסקת המכר, קרי 22.12.2020 ולא כפי שצוין בשומת המשיגה 30.05.2023.
- שטח העסקה – בהתאם לדף מידע תכנוני של הוועדה המקומית שטח המגרש הוא 0.944 דונם ולכן שטח זה אמור להיות שטח העסקה.

נתוני השוואה וערכי השווי:

- עסקות המכר למגרשי הרחבה אינן ברות השוואה, הן נערכו לאחר הקורונה ובכך אינן מייצגות נכונה את השוק. בנוסף, התמורה מגלמת קנס בגובה של כחצי מיליון ₪ שחל על המוכרים בגין מכירה מוקדמת של הקרקע ומעבר לכך מדובר בקונים מיוחדים שרצו את הקרקע בכל מחיר. מעבר לאמור, יש להביא התאמות לנתוני השוואה בעלי מאפיינים ייחודיים כגון מגרש פינתי/נוף.
- יש להביא בחשבון עסקה בנחלה שנערכה שנתיים וחצי לפני המועד הקובע, תוך הבאת מקדם התאמה למועד.
- בדצמבר 2020 הנחלה נרכשה לרבות כל מרכיביה בסכום של 3,790,000 ₪, בעוד שבמאי 2023 שמאי המשיגה קבע שווי בסך 7,600,000 ₪ לחלקת המגורים בלבד. לא סביר כי שווי חלקת המגורים הכפיל עצמו ביותר מפי שתיים תוך שנתיים וחצי.
- לצורך אינדיקציה, במושבים בית נקופה ונס הרים נמכרו במועד הנוכחי נחלות בסך של 7 מיליון ₪ ו-5 מיליון ₪ (בהתאמה) הנ"ל לא ברי השוואה למושב הנדון.
- לסיכומו של עניין, שווי מ"ר מבונה בסך 8,200 ₪ שנקבע בשומת המשיגה הינו גבוה משמעותית משווי השוק.

שטח אקווי:

- לשטח הממ"ד יש להביא בחשבון מקדם תועלת נמוך (0.8) כיון שמדובר בחדר מגורים מבטון מזוין, לא ניתן לבצע שינויים פונקציונליים כמו שבירת פתחים וקירות, יש נטייה להצטברות גז רדון וכיו"ב.
- לחצר אפקטיבית בשטח 1,250 מ"ר וחצר שולית בשטח 650 מ"ר יש להביא מקדמים נמוכים יותר.
- למושא השומה יש זכויות בניה נרחבות ביחס לנתוני ההשוואה ולכן יש להביא בחשבון מקדם שוליות על שטחים נרחבים.

פוטנציאל תכנוני:

- פורסמה שומה מכרעת לפי תיקון 84 בגבעת ישעיהו¹¹ בה נקבע כי לא ניתן לנצל את היחידה השלישית ולכן לא ניתן לנצל את כל הזכויות לפי תכנית.
- בנוסף, מהיכרותי את המושבים במועצה האזורית, כמעט ולא הוגשו בקשות לתוספת שטחים בגין תיקון 101, לכן לטעמי אין פוטנציאל לתוספת שטחים בנחלה.

הפחתה להיקף עסקה:

- מדובר בעסקה בהיקף גדול, מושא השומה ממוקם במקום נחות מנתוני ההשוואה ומקובל הן בהכרעות בהשגה ראשונה והן בשומות מכריעות לפי תיקון 84 להביא מקדם הפחתה גדול בשיעור 20%.

התאמה לבעלות:

- לפי שומה מכרעת במשק 73 במושב בקוע יש להביא בחשבון התאמה לבעלות 2% ולא 3% כבשומת רמ"י שניתן ללא הנמקה.

טענות שמאי המשיבה: 9.4.2

- מועד קובע – הנושא עולה בכל תיק דומה כיון שיש פער בין מועד העסקה לבין המועד הקובע ומכאן נוצר פער בערכי השווי.
- שטח העסקה – הועבר לעיוני תשריט מדידה המעיד כי שטח חלקת המגורים הוא מעל 2.5 דונם.

נתוני השוואה וערכי השווי:

- מסד הנתונים כולל עסקות למגרשים בלבד, גם אם המחיר מגלם תשלום קנס אותו משלם המוכר לרמ"י, אנו בוחנים תמורה כיון שלבסוף קונה שילם את הסכום המבוקש.
- לא ראיתי לנכון לנתח את עסקת המכר בנחלה כיון שהעסקה נערכה כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע כאשר אנו יודעים מה קרה לערכי הקרקע בתקופה זו. נוסף לאמור היא אינה עומדת במבחן הסבירות, מגרשי הרחבה במושב בשטח חצי דונם נמכרים בסביבות 3 מיליון ₪ ולכן לא סביר שהנחלה נמכרה ב – 3.79 מיליון ₪. לצורך השוואה, בשנת 2022 נמכרה נחלה במושב צלפון תמורת 8 מיליון ש"ח.

הפחתה להיקף עסקה:

- בשומה מכרעת במושב בקוע¹² ניתנה הפחתה בגין היקף עסקה נמוכה מההפחתה אותה הבאתי בחשבון בשומתי. לטעמי מקדמי ההפחתה שהבאתי בחשבון משקפים נכונה את ההבדלים.

¹¹ שומה מכרעת לפי תיקון 84 מיום 02.11.2020 בגו"ח 1 (בחלק) / 34326, גבעת ישעיהו למועד קובע 15.01.2019.
¹² שומה מכרעת לפי תיקון 84 מיום 14.11.2023 בגו"ח 6 (בחלק) / 4852, מושב בקוע, למועד קובע 03.05.2023.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

לטענת שמאי המשיגה יש לערוך את השומה בכפוף למועד קובע בעסקת המכר בנחלה שבנדון (קרי 21.12.2022) עוד טען כי שטח העסקה הוא 0.966 ד' לפי רישומי הוועדה המקומית. מנגד שומת רמ"י נערכה ליום מתן השומה (קרי, 30.05.2023) ולשטח עסקה של 2.5 ד' מתוך חלקת מגורים בשטח 2.648 ד' ¹³. ככלל, לפי פרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי השגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד וטענות משפטיות יש להפנות למחלקה המשפטית בהתאם ללוחות זמנים אותם קבעה הרשות. הובהר והוסכם בין הצדדים כי הכרעתי תערך בהתאם למתווה אותה קבעה הרשות זאת מבלי לפגוע בזכות המשיגה לטעון טענות משפטיות בערכאות אחרות ¹⁴.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה מרכיב קרקע בנחלה חקלאית במושב בקוע בשטח של 2.5 ד' בשימוש למגורים בלבד לרבות פוטנציאל.

בקביעת ערכי השווי שמאיי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה בהסתמך על נתוני עסקות מכר/נתוני היצע למגרשי מגורים צמודי קרקע מהמושב הנדון כאשר שמאי המשיבה התבסס על נתונים מתאריכים 03.2022-02.2023, ואילו שמאי המשיגה התבסס על עסקות מתאריכים 05.2021-02.2023, וכן על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ובשומות מכריעות לפי תיקון 84.

במעמד הדיון ציין שמאי המשיגה כי יש לנתח את עסקת המכר בנחלה, זאת על אף שלא הביא אותה בחשבון נכון למועד הקובע ¹⁵, שכן עסקות המכר למגרשים אינן ברות השוואה ואינן משקפות שווי שוק ¹⁶.

ראשית, מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת השוואה למגרשי הרחבה מהמושב עצמו.

באשר לטענת שמאי המשיגה כי יש להתבסס על עסקת המכר בנחלה בהתאם לעדכון מספר 2 לפרק כ"ט בקווים המנחים ¹⁷, כאמור לפי חוזה המכר הנחלה נמכרה בתאריך 21.12.2020 (כשנתיים וחצי טרם המועד הקובע) במחיר מכירה של 3,790,000 ₪. באותה תקופה נמכרו שני בתים באזור ההרחבה במחיר מכירה הנע בין 4.1-4.6 מיליון ₪, **לא סביר כי בתים בנויים בהרחבה נמכרו במחיר גבוה יותר מנחלה הכוללת 3.5 יחידות דיור, רכיב חקלאי וכיו"צ**. מעבר לכך מדובר בעסקה בודדת ואין בנמצא מסד נתונים מספק לנחלות עליו ניתן לבסס את השווי, לאור האמור עסקה זו לא תובא בחשבון.

¹³ בהתאם לתשריט המדידה.

¹⁴ בין היתר לפי החלטת בג"ץ 2834/23 זאב קריין ואח' נ' מועצת מקרקעי ישראל.

¹⁵ בשומת ההשגה הובאו בחשבון שני מועדים קובעים, האחד נכון למועד עסקת המכר והשני לפי המועד שנקבע בשומת המשיבה. בקביעת ערכי השווי נכון למועד עסקת המכר התבסס שמאי המשיגה בין היתר על עסקת המכר בנחלה.

¹⁶ היות ומדובר בקונים מיוחדים, עסקות שנערכו לאחר תקופת הקורונה וגילום קנס במחיר מכירה שיש למוכר לשלם לרשות.

¹⁷ ניתן להתבסס על עסקות מכר בנחלות תחת מספר תנאים כלהלן: עסקות ההשוואה נערכו בנחלה מהוותה כאשר השוק הפנים את משמעות החלטת ממ"י ומחיר העסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוותה בנחלה; יש לוודא שתשלום דמי הרכישה לרבות תשלומים בעסקה חלים על המוכר וכי מדובר בעסקת ברוטו; יש לבחון את תרומת המחברים במחיר העסקה לרבות פוטנציאל ומצב פיזי; תרומת הרכיב החקלאי ותרומת הזכות לפל"ח; רכיב הפוטנציאל משתקף במחיר העסקה ומבטא את העובדה שהרוכש ישלם היטל השבחה, זאת בשונה מתחשיב שווי הפוטנציאל, שבהתאם לחו"ד משפטית של רמ"י לא יכלול תשלום היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל.

לגבי טענת שמאי המשיגה כי עסקות המכר מושפעות מגובה הקנס שמטילה רמ"י במכירה מוקדמת¹⁸, בשוק משוכלל קונה סביר יראה לנגד עיניו את העלות האלטרנטיבית למוצר דומה שבו אין קנס, לכן השפעת הקנס על התמורה, מזערית וחלשה משמעותית מכוחות השוק, ואין לתת לה ביטוי בניתוח העסקאות¹⁹.

לגבי עסקת מכר לנחלה במושב צלפון שציין שמאי המשיגה (לא הובאה בחשבון בשומתו), מאחר ולא מצוי בידי חוזה המכר²⁰ קיים קושי בניתוח העסקה. בנוסף אציין כי מדובר בעסקה בודדת במושב בעל מאפיינים שונים ולכן אינה רלוונטית להשוואה.

לעניין ערכי השווי בהכרעות שונות, מאחר ומונחת לפתחי הכרעה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה עדכנית ובלתי תלויה. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד הנתונים המפורט בשומות מכריות אחרות (ככל שהן רלוונטיות), אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד. בהתאם לאמור לעיל, בהכרעתי בחרתי להתבסס על עסקות מכר למגרשי הרחבה ממושב בקוע.

10.3. עקרונות השומה:

10.3.1. הפחתה למיקום והיקף עסקה:

שמאי המשיגה הביא בחשבון בשומתו הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה. מנגד, שמאי המשיגה טען כי מדובר בהפחתה נמוכה וכי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% בהתאם למקובל בהכרעות בהשגה ראשונה ובשומות מכריות לפי תיקון 84.

מקובלת עלי עמדת שמאי הצדדים באשר לצורך בהפחתה בין נתוני ההשוואה הלקוחים ממגרשי הרחבה לבין מושא השומה המהווה חלקת מגורים בנחלה. הפחתה זו מאפיינת את גודל העסקה (מספר יחידות דיור) ומיקום באזור הוותיק של המושב ביחס לאזור מפותח בהרחבה.

בהתאם לאמור, ולהתרשמותי בעת הביקור בנכס ובנתוני ההשוואה לרבות הבדלי הפיתוח, אביא בחשבון הפחתה כללית המבטאת מיקום, היקף עסקה, הגבלות ומטרדים שונים ככל שישנם בשיעור 20%.

10.3.2. התאמות בגין מאפייני מגרשי ההשוואה

שמאי המשיגה הביא הפחתות לנתוני ההשוואה בגין מיקום פנימי ביחס למיקום הרחבה חיצונית למגרש שאינו מעטפת (0.9) ולמגרש מעטפת (0.85). שמאי המשיגה הביא הפחתות שונות (0.9/0.95) לחלק מנתוני ההשוואה בגין פינתיות ונוף.

לגבי הפחתה בגין מיקום פנימי במושב להרחבה חיצונית, הפחתה זו מגולמת ממילא בהפחתה להיקף עסקה, משכך מדובר בכפל הפחתות ואין להביאה בחשבון.

בעניין הפחתה בגין מגרש פינתי, אני מקבלת כי יש להתחשב בגורם זה, עם זאת מגרש 264 אשר יובא בחשבון במסד הנתונים, הינו מגרש פינתי אי רגולרי, צורתו מדמה רבע עיגול, זאת בשונה מנתוני ההשוואה, לדעתי שני הגורמים הנ"ל מקזזים אחד את השני.

באשר למקדם התאמה לנוף, מהתרשמותי מביקור בנתוני ההשוואה עליהם אתבסס, חלקם פונים לשטחים פתוחים, אני סבורה כי השוק רואה לנ"ל יתרון ולכן תובא לכך הפחתה בשיעור 10%.

¹⁸ בטווח של 5 שנים ממועד ההקצאה.

¹⁹ בשים לב כי הקנס פוחת לאורך השנים בקפיצות של 4%, בשנה הראשונה להקצאה לדוג' גובה הקנס הוא 20% משווי הקרקע.

²⁰ עסקת מכר מיום 01.07.2022 לנחלה במושב צלפון בסכום של כ- 8 מיליון ₪.

10.3.3. פוטנציאל תכנוני:

שמאי המשיבה הביא בחשבון פוטנציאל תכנוני של תוספת 50 מ"ר בגין תיקון 101 לחוק התו"ב. שמאי המשיגה אף הוא הביא בחשבון תוספת פוטנציאל בשטח של 50 מ"ר אם כי במעמד הדיון טען כי מהיכרותו כמעט ולא הוגשו בקשות לתוספות שטחים אלו.

מבדיקה שערכתי במחלקת ההנדסה במועצה האזורית מטה יהודה, הוגשו מספר תכניות ברחבי המועצה שמטרתיהן בין היתר תוספת שטחים בגין תיקון 101 לחוק התו"ב²¹. משכך, ולאור היקף הזכויות הנמוך יחסית ליחידה שלישית (160 מ"ר בלבד), מקובלת עליי עמדת המשיבה כי רכיב הפוטנציאל מהווה תוספת זכויות של 50 מ"ר מכוח חוק התו"ב.

כמו כן, בהתחשב ביקוש הנמוך למימוש הפוטנציאל במושב הנדון, מקובל עליי מקדם הדחיה אשר הובא בשומת המשיבה - 0.7 (6 שנים, 6%).

10.3.4. שטח אקו':

שמאי המשיגה הביאו בחשבון מקדמים תועלת שונים ליחידות השונות לאור שוליות בשל היקף זכויות בניה נרחב. במעמד הדיון אף טען ש כי בהתאם לשומה מכרעת לפי תיקון 84 בגבעת ישעיהו לא ניתן לנצל את היחידה השלישית ואת חלק מזכויות הבניה. מבדיקה שערכתי, ניצול הבניה ברוטו ליחידת דוור המאושר במגרשי ההרחבה גבוה בכ- 20% משטח יח"ד בנחלה ולכן אין מקום להפחתה נוספת, מעבר לכך ניתנה התאמה להיקף עסקה כאמור בסעיף 10.3.1.

באשר לטענתו לעניין אי יכולת ניצול שטחים/יח' שלישית בנחלה, לפי שומה המכרעת שאותרה על ידי בגבעת ישעיהו²² צוין מפורשת כי "השימוש המיטבי הינו ניצול 4 יח"ד בנכס הנדון". משכך והיות ושמאי המשיגה לא הרים את נטל ההוכחה בנושא, נדחית טענת חוסר כדאיות, מה גם שבשומת ההשגה הובאו בחשבון כלל השטחים לפי התכנית.

להלן חישוב שטח אקו' אותו אביא בחשבון בהתאם לתכנית מי.200 ב' ותכנית 151-0387068:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקו' (מ"ר)
עילי עיקרי + ממ"ד (12 מ"ר ליח' השלישית)*	602	1	602
שירות עילי	8	0.5	4
מרתף	60	0.4	24
חצר אפקטיבית עד 1500 מ"ר (הנחה בינוי בקומה אחת)	890	0.25	222.5
חצר שולית**	1000	0.15	150
סה"כ שטח אקו'			1002.5

* שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תועלת 0.9 לשטחי הממ"ד בעוד ששמאי המשיגה הביא בחשבון מקדם תועלת 0.8 לשטחים אלו בטענה כי מדובר בעלויות גבוהות וכיו"ב. אומנם אכן עלות בניית ממ"ד היא גבוהה יותר אם כי לאור המצב הבטחוני במדינת ישראל בעשור האחרון, יש יתרון מובהק לדירה הכוללת מרחב מוגן²³, על כן אביא בחשבון שטחים אלו במקדם תועלת 1.

²¹ ר' תכנית 151-0770289 שפורסמה לתוקף ברשומות 01.07.2021 ב.י.פ. 9725 ; תכנית 151-0761437 שפורסמה לתוקף ברשומות ביום 07.07.2020 ב.י.פ. 8967 ; תכנית 151-0983841 שאושרה לתוקף ברשומות ביום 15.08.2022 ב.י.פ. 10736.

²² שומה מכרעת לפי תיקון 84 בחלק מחלקה 1 בגוש 34326, משק 16 במושב גבעת ישעיהו שפורסמה ביום 02.11.2020 למועד קובע 15.01.2019, אציין כי ההכרעה שצוינה ע"י שמאי המשיגה לא הועברה לעיוני על ידו.

²³ ר' כתבה בנושא שפורסמה בעיתון גלובס ביום 23.11.2023 בה פורסם סקר שערכה לשכת השמאים בעניין שווי דירה הכוללת/ שאינה כוללת מרחב מוגן, בהתאם לסקר מחיר דירה ללא מרחב מוגן נמוכה בכ- 10%-5 מדירה הכוללת שטח זה.

****שמאיי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיב שטח אקווי 150 מ"ר במקדם תועלת 0.05 בגין גישה ליחידה עורפית. כאמור מקובל להביא מקדם של כ-10% לדרך משכך לדרך פרטית סביר לדעתי להביא מקדם תועלת בשיעור 15% ולכן שטח זה מגולם בשטח החצר השולית.**

להלן חישוב שטח אקווי לפי פוטנציאל התכנוני:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקווי
פוטנציאל מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב	50	1	50
הפסד חצר	-50	0.15	-7.5
הפחתה בגין דחיה עד מימוש (6 שנים, 6%)			0.7
סה"כ שטח אקווי (מ"ר)			29.75

10.4 נתונים לאומדן השווי:

10.4.1. להלן עסקות מכר למגרשים במושב בקוע:

מס"ד	תאריך	ג"ח	תמורה	מגרש	שטח	שטח אקווי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה לפני התאמות	הפחתה לנף	שווי מ"ר מבונה
1	07/03/2022	4853/7	2,900,000 ₪	229	536	361.4	8,024 ₪	-	-
2	21/03/2022	5853/9	3,275,000 ₪	261	532	358.6	9,133 ₪	-	-
3	31/10/2022	4851/65	2,350,000 ₪	272	504	347.4	6,765 ₪	-	-
4	21/12/2022	4853/8	3,100,000 ₪	264	560	370.6	8,365 ₪	1	8,364 ₪
5	27/02/2023	4853/3	3,300,000 ₪	211	503	347	9,510 ₪	0.9	8,559 ₪
6	25/02/2024	4853/7	2,900,000 ₪	219	515	351.8	8,243 ₪	1	8,243 ₪
7	24/03/2024	4853/8	2,900,000 ₪	263	500	345.8	8,386 ₪	1	8,386 ₪
8	23/06/2024	4853/9	3,600,000 ₪	240	516	348.2	10,339 ₪	-	-
שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר התאמה לבעלות, בנטרול חריגים (באדום)									8,556 ₪
								1.02	

עקרונות לניתוח עסקות המכר:

- לאור תמורות בשוק הנדל"ן ועליית המחירים החדה בשוק המקרקעין בשנים שלפני עליית הריבית (אפריל 2022), העדפתי להתבסס על עסקות השוואה שנערכו בסמוך ככל האפשר למועד הקובע, בטווח של כשנה, זאת בהינתן מסד נתונים מספק, בכך מתייתר הצורך במתן מקדם התאמה לזמן.
- שטח אקווי חושב בהתאם לתכנית בתוקף ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי – 1.00 ; ממ"ד – 1.00 ; מחסן – 0.4 ; יתרת שירות – 0.5 ; חניה – 0.3 ; חצר עד 500 מ"ר (תכנית 150 מ"ר) – 0.25 ; חצר מעל 500 מ"ר – 0.15.
- הובאה בחשבון הפחתה למגרש הצופה לנף – 0.9.
- הובאה בחשבון התאמה עבור זכויות בעלות לעומת זכויות חכירה מרמ"י ע"י תוספת בשיעור – 2%, המבטאת את רכיב השיתוף בין רמ"י לבין החוכר.
- בעסקות ההשוואה קיים פוטנציאל לתוספת של כ-36 מ"ר בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב (7% או 50 מ"ר הנמוך מבניהם), בהתחשב בתשלומים הנדרשים למימוש הפוטנציאל לרבות היטל השבחה, דמי היתר לרמ"י ודחיה, הונח כי מרכיב זה הינו שולי במחיר המכירה²⁴.
- לגבי עסקה מס"ד 3, המגרש ממוקם בהרחבה הצפון מזרחית של המושב, בעת הביקור התרשמתי כי המגרש צופה לנף מרהיב אם כי בסביבה הררית ומשופעת, המצריכה עלות פיתוח פנים מגרש גבוהות, יתכן שזו הסיבה לשווי מ"ר מבונה נמוך וחריג המתקבל מניתוח העסקה, משכך אינה תובא בחשבון במסד הנתונים.

²⁴ לצורך הדוגמא ר' תחשיב בסעיף 12.2 בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 57(בחלק)/31396, מגרש 53 לפי תכנית מ/838, מושב אבן ספיר, שפורסמה ביום 06.08.2024 למועד קובע 14.02.2022.

- באשר לעסקה מס"ד 8 מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה למדי, אפשר לייחס לכך בין היתר את קיבוע הריבית על ידי נגיד בנק ישראל מספר חודשים טרם נערכה העסקה ותגובת השוק לקיבוע הריבית וכמו כן את התקדמות הליך הרישוי להוצאת היתר בניה במגרש (באוגוסט 2024 נשלחה בקשה לתשלום אגרה), בהערת אגב אציין כי המכר היה מחצית מהזכויות במגרש.

10.5. תחשיב השומה:

מהות	לפי תכנית מאושרת	לפי פוטנציאל (דחוי)
שטח אקוו' (מ"ר)	1,002.5	29.75
סך שטח אקוו' לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל (מ"ר)	1,032.25	
שווי מ"ר מבונה	8,556	ש
הפחתה להיקף עסקה	0.8	
שווי קרקע לפי תכניות מאושרות לרבות פוטנציאל	7,065,676	ש
שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת לרבות פוטנציאל, במעוגל	7,065,000	ש

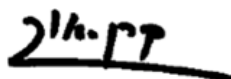
11. שומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלקת מגורים בנחלה מס' 52 הממוקמת המושב בקוע הידועה כגוש 4852 חלק מחלקות 4-6, נכון למועד הקובע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, כדלקמן:

7,065,000 ₪ (שבעה מיליון ושישים וחמישה אלף ₪)

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,



קרן-אור מנדל
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים והדרום

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