

תאריך עברי : כ"ט אייר תשפ"ה
תאריך לועזי : 27 מאי 2025
מס' תיק רמ"י : 207059433
מספרנו (אופק) : 51541
לקביעת שכ"ט : 10.3

לכבוד

מר שמעון רוט
מר אבי מלכה
מר זיו כהן
מקדם עסקות חוזים לדורות,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב ירושלים, רמ"י
Shimonro@land.gov.il
Avimalka246@gmail.com
Ziv@zic-cohen.com

הכרעה בהשגה ראשונה¹

חלק מחלקה 3 בגוש 29724, נחלה 86, מושב כסלון

1. רקע ומטרת השומה

- 1.1 נתבקשנו על ידי הצדדים, רשות מקרקעי ישראל (להלן: **המשיבה** או **רמ"י**) מחד, ובעלי הזכויות בנכס, ה"ה אבנר ומרים תמיר (להלן: **"המשיגים"**) מנגד, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בשטח של עד 2.5 דונם, עפ"י תבי"ע מאושרת + פוטנציאל ובשימוש למגורים בלבד. זאת לצורך גביית תשלום "דמי רכישה".
- 1.2 הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויים מבנים. בנוסף, הכרעה זו מבוססת הנחה, שכן מאומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים², על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל ולמרות שבמקרה הנדון גורם זה משפיע על שווי הזכויות בקרקע.
- 1.3 ב-8.11.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה, ע"י שמאי המקרקעין מר אבי מלכה (להלן - **"שמאי המשיבה"**).
- 1.4 ב-1.12.2024 נערכה שומה מטעם המשיגים, ע"י שמאי המקרקעין מר זיו כהן (להלן - **"שמאי המשיגים"**).
- 1.5 ב-8.5.2025 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ב-12.5.2025, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מ-26.5.2025.
- 1.6 ב-13.5.2025, העביר שמאי המשיגים את המסמכים הבאים: הסכמי מכר של העסקאות בנחלה מס' 14 בזנוח ובנחלה מס' 25 בכסלון, הרכב נחלה והרכב סוכנות לנחלה מס' 25 והיתרי בניה לנחלה מס' 86 שבנדון ונחלה מס' 14 בזנוח.
- 1.7 ב-20.5.2025, העביר שמאי המשיגים את הסכם המכר של הנכס הנדון.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, ס' 4.20 סימן ב'.
² בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים (מאי 2019), לרבות חו"ד של רמ"י מנוב' 2017 המצורפת לו.

2. זיהוי הנכס

גוש	: 29724
חלק מחלקה	: 3
מס' מגרש ³	: 86
מהות הנכס	: חלקת מגורים בנחלה
שטח חלקת המגורים בשלמות ⁴	: 2.483 דונם ("שטח צהובי")

3. הזכויות המוערכות

זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע

8.11.2023, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

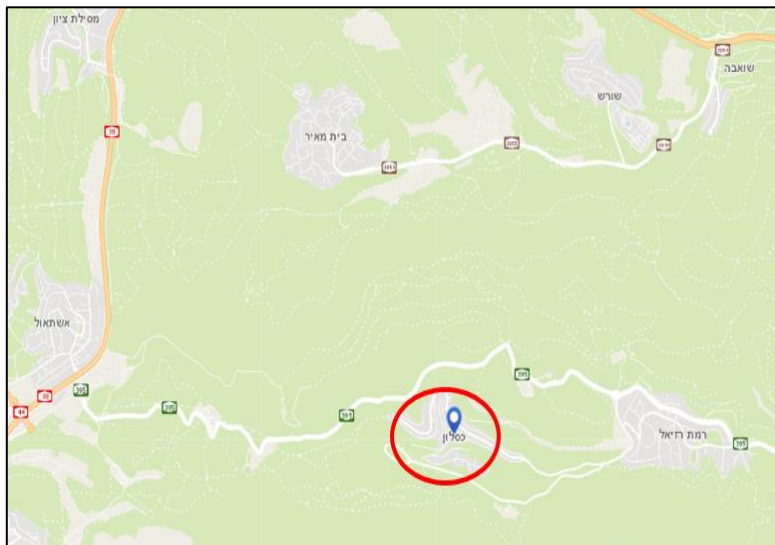
5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב-22.05.2025 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הסביבה

מושב כסלון נכלל בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה והוא ממוקם בהרי ירושלים כ-12 ק"מ ממערב לירושלים, כ-5 ק"מ צפונית מזרחית לעיר בית שמש, בסמוך לכביש מס' 395 המקשר בין ירושלים



(שכונת עין כרם), לבין כביש מס' 38 (צומת אשתאול) ובקרבת המושב רמת רזיאל. הגישה למושב באמצעות כביש המתפצל דרומה מכביש 395, בסמוך למושב רמת רזיאל. המושב הוקם בשנת 1952 והוא מונה כ-490 תושבים (נכון לסוף שנת 2021). כמו כן, הוא מאופיין בטופוגרפיה הררית ובתחומו בנויים בעיקר בבתי מגורים צמודי קרקע בתחומי נחלות חקלאיות, לצד מבני משק ומבני

ציבור (המושב לא כולל הרחבה). הפיתוח הסביבתי במושב חלקי וכולל בין היתר כבישים, תשתיות חשמל עילי, תשתיות מים, ביוב וכיו"ב).

³ לפי תכנית לא מאושרת - מי/829 (להרחבה ר' סעיף 8).

⁴ בהתאם למפת מדידה שהועברה על ידי מזמין השומה.

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

6.2. הנכס

הנכס שבנדון מהווה חלקת מגורים של נחלה חקלאית, בשטח כולל של 2.483 דונם, הממוקמת בחלקו הדרומי של מושב כסלון.

צורת חלקת המגורים רגולרית, דמוית ריבוע וטופוגרפית פני הקרקע נוחה, משופעת קלות בשיפוע ממוצע של כ-10%, מצפון לדרום.⁵

נכון ליום הביקור בנכס, התרשמתי כי מהחלקה נצפה נוף הררי לכיוון דרום, וכי עליה בנויים מבנה מגורים הכולל קומת קרקע, קומה א' וקומת קרקע תחתונה חלקית (להרחבה ר' 11.2.4 (א)(1)), וכן מבנה אחסנה הממוקם בעורף החלקה.

להלן גבולות החלקה:

צפון: דרך רחוב פנימי של המושב (ממנו מתבצעת הגישה לנכס).

דרום: שטח הררי פתוח

מזרח: חלקת מגורים של נחלה מס' 87

מערב: חלקת מגורים של נחלה מס' 85

סימון חלקת המגורים שבנדון על גבי תצ"א (מתוך תשריט העסקה מטעם רמ"י)



⁵ חושב באמצעות מדידות גרפיות והסתמכות על קווי גובה מאתר govmap.



6.3. צילומי הנכס



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. הזכויות:

השומה נערכה תחת הנחה שהבעלות בקרקע של מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל ובניהול רמ"י.

7.2. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מיום 31.10.2021 שנערך בין אבנר ומרים תמיר ("המוכרים"), לבין הרמן אוריאל זאב ("הרוכש"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר	:	נחלה מס' 86 במושב כסלון, כל הבנוי עליה.
מיסים והוצאות	:	בין היתר דמי הסכמה, מס שבח והיטל השבחה, ישולמו על ידי המוכר. מס רכישה יחול על הרוכשים.
התמורה	:	6,850,000 ₪.

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 תוכניות מאושרות רלוונטיות:

בהתאם למידע המפורט בתשריט העסקה שהועבר על ידי המשיבה ונערך על ידי מודד מטעמה, ביום 1.5.2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

למושב כסלון לא קיימת תכנית מפורטת. לפיכך, לנכס הנדון לא קיימים גבולות סטטוטוריים. זכויות הבניה נגזרות משתי תוכניות מתאר תקנוניות.

כמו כן, הוועדה המקומית נוהגת להוציא היתרי בנייה ביישוב זה על פי גבולות תכנית מי/829, תכנית שקודמה בעבר, והגיעה לכדי הפקדה ב-2005 אך לא אושרה לבסוף.

המושב מקדם תכנית חדשה להסדרת ייעודי קרקע וגבולות הנחלות, אך זו טרם עברה תנאי סף להגשה למחוזית.

למען הסר ספק, בהכרעה זו, שטח חלקת המגורים שבנדון, לרבות גבולותיה, מבוססים על תשריט העסקה שהופק על ידי המשיבה וכפי שפורט לעיל.

■ תכנית מי/200ב' אשר פורסמה לאישור ברשומות ב-21.6.2004, בי.פ. 5306:

תכנית מתאר מקומית, שמטרותיה העיקריות הן פיתוח תיירות ותעסוקה לא חקלאית במושבים, והגדרת זכויות הוראות בניה בשטח הנחלה.

התוכנית אינה גורעת זכויות ושימושים לפי תוכניות מאושרות.

בהתאם לתכנית, בכל נחלה מותרת הקמת 3 יח"ד ב-2 מבנים לכל היותר. שטחן הכולל של היחידות לא יעלה על 450 מ"ר (עיקרי + שירות). בנוסף לאמור, בכל מבנה תותר בניית מרתף בשטח מרבי של 30 מ"ר ובגובה מרבי של 2.2 מ'.

■ תכנית מס' 151-0387068 אשר פורסמה לאישור ברשומות ב-27.12.2018, בי.פ. מס' 8045:

תכנית מתאר מקומית שחלה על כל מרחב השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה.

מטרות התכנית הן, בין היתר, יצירת מסגרת סטטוטורית לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות במטה יהודה, ביסוס ופיתוח היישובים הכפריים תוך הרחבת והגמשת הוראות בינוי למגורים.

ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית.

להלן הוראות בינוי למגורים בנחלה:

במושבים תותר תוספת יח"ד אחת בכל נחלה.

התוכנית מציעה 3 דרכים להוספת יחידת דיור שלישית בנחלה:

1. הוספת קומה לבנין קיים - זכויות הבניה המרביות ליחידה השלישית והבינוי יהיו בהתאם לקונטור הקיים. תותר בניית מדרגות חיצוניות שלא יובאו במניין 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 בניין - 3 מ'.

3. פיצול מבנה קיים: בנחלות בהן קיימת 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.

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

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 הקיים בשטח הנחלה. 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 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל ולהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית. ניתן לאשר את החלוקה החדשה בתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק או בתכנית בסמכות הוועדה המקומית ובתנאי כי ליישוב קיימת תכנית מפורטת מאושרת.

8.2. פוטנציאל תכנוני

- **תמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף ב-27.12.2005, בי.פ. 5474:**
תכנית מתאר ארצית משולבת, שמטרתה העיקרית היא מתן מענה לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, בדגש על המרקמים העירוניים, וצמצום תופעת הפרבור.
התוכנית מאפשרת הכנת תוכניות להרחבת ישובים כפריים, בשטחים המיועדים לבינוי ככל הניתן, ללא שינוי מהותי של אופי הישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בהם.
- **תיקון 101 לחוק התכנון והבניה (פורסם בספר החוקים בחודש אפריל 2014):**
לפי הוראות החוק, בתכנית מפורטת או בתכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית, הכלולה בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז צפון או דרום, 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 מבניהם ובכל מקרה לא יותר מ-175 מ"ר.
- **תמ"א 1/35 ב - שינוי לתמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף ב-7.7.2016, בי.פ. 7299:**
תכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2.
בכל נחלה מאושרת במועד אישור התוכנית, תותר תוספת של יחידת דיור אחת, בחלקת המגורים. במידה והשטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 ד', רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 ד' בתנאים המפורטים בתוכנית.
תוספת יח"ד תתאפשר בכפוף לכך שלמוסד התכנון יוגש תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.

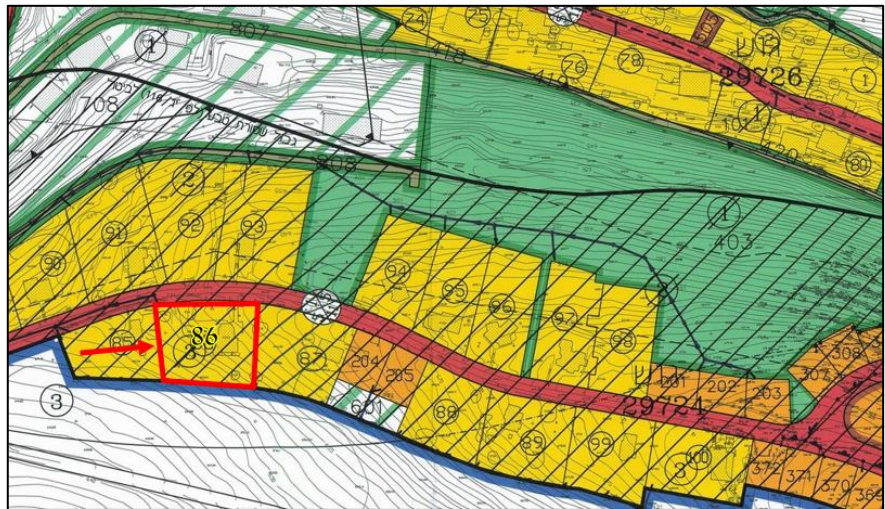
8.3. תכנית מי/829 (לא מאושרת):

התוכנית התקבלה בוועדה המחוזית ב-16.8.1998 ופורסמה להפקדה ברשומות ב-13.9.2005. סטאטוס אחרון של התוכנית מ-1.6.2009 כי התנאים לאישור התוכנית לא מולאו ועל כן שהתוכנית נדחתה. להלן סימון חלקת המגורים שבנדון על גבי תשריט התוכנית:

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. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע כולל פיתוח ומע"מ:

שמאי המשיגים	שמאי המשיבה
₪ 5,280,145	₪ 7,320,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), בהתבסס על 2 עסקות מכר לנחלות במושב כסלון (לרבות הנחלה שבנדון), 3 עסקות מכר למגרשי מגורים חד משפחתיים במושב אדרת ו-4 עסקות מכר לבתים חד משפחתיים בנויים במושב אשתאול. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

■ עסקות מכר לנחלות:

נחלה 86	נחלה 25	
31.10.21	30.3.22	מועד העסקה
2,483	2,000	שטח חלקת המגורים במ"ר
₪ 6,850,000	₪ 6,000,000	תמורה בעסקה
₪ 0	₪ 107,852	תוספת תשלום שחל על הקונה
₪ 6,850,000	₪ 6,107,852	סה"כ תמורה
₪ 796,000	₪ 523,500	תרומת מחוברים
₪ 255,170	₪ 260,000	תרומת שטחים חקלאיים
₪ 5,972,795	₪ 5,484,083	יתרה לקרקע ומעבר לבעלות מלאה (3%)
₪ 0	₪ 864,198	תוספת בגין חצר משלימה ל-2.483 ד'
₪ 6,570,074	₪ 6,983,109	יתרה מתואמת לרבות התאמה למועד קובע (10%)
₪ 95,209	₪ 92,353	היטל השבחה צפוי בגין פוטנציאל (תיקון 101)
₪ 116,582	₪ 113,085	היטל בשבחה צפוי בגין פוטנציאל ליחיד רביעית
1.00	1.03	התאמה לנכס הנדון
₪ 6,782,000	₪ 7,404,000	סה"כ שווי מתואם
₪ 7,090,000		שווי חלקת מגורים בממוצע (כולל פיתוח ומע"מ)

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 לבתי מגורים בנויים - אשתאול:

נתוני העסקאות

שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	מחיר מכירה	שטח מגרש	מס' מגרש	גו"ח	תאריך	מס'
2000	225	5,775,000 ₪	503	208	29667/8	13.11.22	1
2011	224	2,700,000 ₪	499	241	29666/46	1.9.21	2
2001	151	3,375,000 ₪	506	256	29666/32	23.6.21	3
2012	230	4,430,000 ₪	500	284	29666/8	20.6.21	4

-מספרי מגרשים של עסקאות 1-3 לפי תכנית מס' מי/במ/590,ב, עסקה מס' 4 לפי תכנית מי/590.

חילוץ מרכיב הקרקע

מס'	יתרה לקרקע*	התאמה למועד	יתרה לקרקע מתואמת	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	3,537,500 ₪	1.00	3,006,875 ₪	305	9,868 ₪
2	998,545 ₪	1.15	1,148,327 ₪	304	3,781 ₪
3	2,086,682 ₪	1.15	2,399,684 ₪	305	7,856 ₪
4	2,532,273 ₪	1.15	2,912,114 ₪	299	9,724 ₪
ממוצע					
0.9 התאמה למושב כסלון					
1.03 התאמה לבעלות מלאה					
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם					
8,481 ₪					

* בניכוי רווח יומי בשיעור 10% ועלות בניה בסך 6,500 ₪/מ"ר בעסקות 2-4 ו-7,600 ₪/מ"ר בעסקה מס' 1.

■ עסקות מכר למגרשי מגורים - אדרת:

מס'	תאריך	מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	תמורה בעסקה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	13.8.23	2022	500	2,250,000 ₪	283	7,964 ₪
2	20.2.23	-	500	2,100,000 ₪	282	7,435 ₪
3	10.11.22	2037	499	2,930,000 ₪	282	10,382 ₪
ממוצע						
1.03 התאמה לבעלות מלאה						
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם						
7,930 ₪						

■ שקלול ערכי השווי מעסקות המכר למגרשים/בתי מגורים חד משפחתיים:

תיאור	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	שווי משוקלל
עסקות לבתי מגורים - אשתאול	8,481 ₪	0.5	4,241 ₪
עסקות מכר למגרשים - אדרת	7,930 ₪	0.5	3,965 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו'			8,200 ₪

9.2.2. עקרונות התחשיב

- פוטנציאל תכנוני:
- תוספת יח"ד רביעית - הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת שטחים ויח"ד רביעית בנחלה בהתאם ליתרת יחידות הדיור במושב כסלון לפי לוח 2 לתמ"א 35 על תיקוניה.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה וסיכון בשיעור של 44% (10 שנים בריבית של 6%) והפחתה נוספת בגין סיכון ואי וודאות בשיעור של 50% ובסה"כ הפחתה בשיעור של 72%.
- תוספת זכויות מכוח תיקון 101 לחוק התוי"ב - הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה בסך 50

מחוז ירושלים והדרום

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

www.justice.gov.il/Units/ShomatMekkein



- מ"ר. הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה סיכון ואי וודאות בשיעור של 30%.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום בסביבת נחלות והיקף עסקה.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין היקף ביחס לנחלה שכיחה ומאפיינייה (4 יח"ד לעומת 3).
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין מאפייני הנחלה - סמיכות לגן שעשועים ומגרש כדורגל.
- שטחים אקו' :

פוטנציאל תכנוני				זכויות מוקנות בתוכנית מאושרת			
יח"ד 4				זכויות ל-2.5 יח"ד ב-2 מבנים			
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	תיאור	שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	תיאור
140	1.00	140	עיקרי	414	1.00	414	עיקרי
11	0.90	12	ממ"ד	32.4	0.90	36	ממ"דים
4	0.50	8	יתרת ש"ש	18	0.30	60	מרתפים
32	0.20	160	זיכוי חצר	313	0.25	1,250	חצר אפקטיבית
123			סה"כ	157	0.20	783	חצר שולית
34.44			הפחתה לדחייה וסיכון (0.28)	זכויות ליח"ד 3 במבנה נפרד			
תוספת זכויות (תיקון 101)				140		140	עיקרי
50	1	50	עיקרי	11	0.9	12	ממ"ד
10	0.20	50	קיוון חצר	4	0.5	8	יתרת ש"ש
40			סה"כ	32	0.20	160	קיוון חצר א'
28			הפחתה לדחייה וסיכון (0.7)	זכויות לדירורית			
62.44			סה"כ שטח אקו' לפוטנציאל	9		45	שטח
				1,065			סה"כ
סה"כ 1,127.44 מ"ר אקו' (כולל פוטנציאל)							

9.2.3. תחשיב השומה

- תחשיב לפי עסקות מכר למגרשים/בתים חד משפחתיים

1,127.44	סה"כ שטח אקו' במ"ר
8,200 ₪	שווי מ"ר מבונה אקו'
0.90	הפחתה למיקום בסביבת נחלות והיקף עסקה
0.95	הפחתה בגין היקף ביחס לנחלה שכיחה
0.97	הפחתה למאפייני נחלה - סמיכות לגן שעשועים ומגרש כדורגל
7,670,000 ₪	סה"כ שווי קרקע בבעלות כולל מע"מ ופיתוח במעוגל

- תחשיב מסכם :

תיאור	שווי	מקדם עצימות	סה"כ
שווי לפי מגרשים/בתי מגורים חד משפחתיים	7,670,000 ₪	0.4	3,068,000 ₪
שווי לפי עסקות מכר לנחלות	7,090,000 ₪	0.6	4,254,000 ₪
סה"כ שווי חלקת המגורים בבעלות, כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			7,320,000 ₪

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. סיכום שומת שמאי המשיגים

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיגים אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה לנחלות חקלאיות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע של חלקת המגורים, בהתבסס על 2 עסקות מכר לנחלות מושב כסלון (לרבות הנחלה שבנדון) ועסקת מכר לנחלה במושב זנוח. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

■ עסקת מכר של נחלה מס' 86 שבנדון, מיום 31.10.2021:

שטח חלקת המגורים במ"ר	2,483
מחורבים	בית 1 - 197.5 מ"ר בית 2 - 156.05 מ"ר מבנים נוספים - 37.3 מ"ר
שטחים חקלאיים	חלקה ב' - 1,200 מ"ר שטחי עיבוד משותפים - 12,000 מ"ר
מחיר בעסקה	₪ 6,850,000
תרומת מחורבים*	(₪ 1,805,050)
תרומת שטח חקלאי (לפי 25,000 ₪/ד')	(₪ 330,000)
יתרה לקרקע של חלקת המגורים	₪ 4,714,950
התאמה למועד (5% שנתי)	1.101
יתרה מתואמת לקרקע של חלקת המגורים	₪ 5,191,612
שטח אקו**	1,049.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ	₪ 4,949

*בתי מגורים לפי 5,000 ₪/מ"ר, יתרת מבנים לפי 1,000 ₪/מ"ר.
**שטחים אקו: שטח עיקרי ל-3 יחיד - 566 מ"ר (1); ממ"דים - 36 מ"ר (1); שירות - 8 מ"ר (0.5); מרתפים - 60 מ"ר (0.4); חצר עד 1,500 מ"ר - 890 מ"ר (0.25); חצר עד 2,500 מ"ר - 983 מ"ר (0.2).

■ עסקת מכר של נחלה מס' 25 במושב כסלון, מיום 30.03.2022:

שטח חלקת המגורים במ"ר	2,000
מחורבים	בית מגורים - 142 מ"ר
שטחים חקלאיים	חלקה ב' - 800 מ"ר שטחי עיבוד משותפים - 12,240 מ"ר
מחיר בעסקה	₪ 6,000,000
תרומת מחורבים*	(₪ 710,000)
תרומת שטח חקלאי (לפי 25,000 ₪/ד')	(₪ 326,000)
יתרה לקרקע של חלקת המגורים	₪ 4,964,000
התאמה למועד (5% שנתי)	1.081
התאמה למיקום	0.900
יתרה מתואמת לקרקע של חלקת המגורים	₪ 4,827,456
שטח אקו**	952.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ	₪ 5,068

*בית מגורים לפי 5,000 ₪/מ"ר.
**שטחים אקו: שטח עיקרי ל-3 יחיד - 566 מ"ר (1); ממ"דים - 36 מ"ר (1); שירות - 8 מ"ר (0.5); מרתפים - 60 מ"ר (0.4); חצר עד 1,500 מ"ר - 890 מ"ר (0.25); חצר עד 2,500 מ"ר - 500 מ"ר (0.2).

■ עסקת מכר של נחלה מס' 14 במושב זנוח, מיום 05.04.2022:

שטח חלקת המגורים במ"ר	2,500
מחורבים	בית 1 - 150.5 מ"ר בית 2 - 73 מ"ר מבנים נוספים - 750 מ"ר
שטחים חקלאיים	חלקה א' - 3,136 מ"ר שטחי עיבוד משותפים - 2,000 מ"ר
מחיר בעסקה	₪ 6,000,000
תרומת מחורבים*	(₪ 827,000)

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



תרומת שטח חקלאי (לפי 25,000 ש"ד/ה)	128,400 (₪)
יתרה לקרקע של חלקת המגורים	5,044,600 ₪
התאמה למועד (5% שנתי)	1.080
התאמה למיקום	1.050
יתרה מתואמת לקרקע של חלקת המגורים	5,719,125 ₪
שטח אקו**	1,052.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ	5,434 ₪
* בית 1 - לפי 4,000 ש"ד/מ"ר; בית 2 - 0 ש"ד (מיועד להריסה); שאר המבנים לפי 300 ש"ד/מ"ר. ** שטחים אקו: שטח עיקרי ל-3 יחיד - 566 מ"ר (1); ממזיזים - 36 מ"ר (1); שירות - 8 מ"ר (0.5); מרתפים - 60 מ"ר (0.4); חצר עד 1,500 מ"ר - 890 מ"ר (0.25); חצר עד 2,500 מ"ר - 1,000 מ"ר (0.2).	

■ סיכום שווי מ"ר מבונה אקו'

תיאור	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	תרומה לשווי
נחלה 68 - שבנדון	4,949 ₪	60%	2,969 ₪
נחלה 25 - כסלון	5,068 ₪	30%	1,520 ₪
נחלה 14 - זנוח	5,434 ₪	10%	543 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'			5,033 ₪

9.3.2. עקרונות השומה

■ שטחים אקו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי ל-3 יחיד	566	1.00	566
ממזיזים	36	1.00	36
שירות ליחיד 3	8	0.50	4
מרתף יחיד 1 + 2	60	0.40	24
תכסית	610		
יתרת חצר	1,873		
חצר עד 1,500 מ"ר	890	0.25	222.5
חצר עד 2,500 מ"ר	983	0.20	196.6
סה"כ שטח אקו'			1,049.1

9.3.3. תחשיב השומה

$$5,280,000 \text{ ₪} = 5,033 \text{ ₪} \times 1,049.1 \text{ מ"ר}$$

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

10. טענות משלימות של הצדדים⁶

10.1. טענות שמאי המשיגים

- יש להתבסס על עסקות מכר לנחלות בלבד. בהיעדר 3 עסקאות השוואה לנחלות ממושב כסלון יש להעדיף להתבסס על עסקאות מכר לנחלות ממושבים אחרים בסביבה (בדומה להחלטות האגף).
- התבססות על עסקות מכר של נכסים בהרחבות גורמים לעיוותים.
- במטה יהודה ניתוח הנחלות הוא הכי עדיף והכי פשוט שכן העסקאות מגלמות את הכל, יש כבר תוכנית מאושרת ל-3 יח"ד, העסקאות מגלמות את הזכויות הקיימות והעתידיות אין צורך להוסיף זכויות נוספות.
- לדעתי אין פוטנציאל נוסף בנחלה שבנדון או בעסקאות ההשוואה. ככל והוא קיים הרי שמגולם במחירי המכירה. לפיכך, יש לנתח את עסקות המכר לפי מחיר ליחידת שטח אקו', תוך שמירה על עקרונות ניתוח ומקדמי תועלת דומים במושא השומה ונטרול היטל ההשבחה בגין הפוטנציאל באמצעות במקדמים אקו'.
- לא ברור לי מדוע הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יחידת דיור רביעית בשומת המשיבה. שכן לא קיימת שום תבי"ע המצביעה על כך.
- למעלה מהצורך יצוין כי התיק הנ"ל התעכב מאחר שאין אפילו תבי"ע למושב עצמו, כך שלא ברור על איזו תבי"ע ליחיד מדובר.
- היקף השטחים הבנויים בנכס הנדון (המגולמים בעסקת המכר), שהובאו בשומתי, הם על סך של כ-390 מ"ר ומבוססים על היתר הבניה בנכס (שהועבר על ידי). כמו כן, לא ברור מדוע תשריט המדידה של המשיבה מביא בחשבון היקף שטחים נמוך יותר - אולי לא חישבו את קומה א' ורק את הקונטור.

⁶ כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

10.2. טענות שמאי המשיבה

- אני לא מסכים עם הטענה שהעסקאות בנחלות מגלמות את הכל. למשל, אם נערוך שומה בשוק החופשי אני מסכים עם הטענה, אבל כאשר עורכים שומה לרמ"י יש להביא בחשבון אלמנטים מסוימים שהשוק לא מביא אותם בחשבון. במקרה הנדון אני עורכים שומה לכ-2.5 דונם כולל פוטנציאל לזכויות עתידיות.
- בשומתי לא הבאתי בחשבון תרומה משמעותית לתוספת היחידה רביעית, אך בכל זאת אני סבור כי יש להתחשב בפוטנציאל הנ"ל, אשר מבוסס בין היתר, על תוכניות שמקודמות במושבים עגור, בית נקופה וצפירים.
- היקף השטחים הבנויים בנכס הנדון (המגולמים בעסקת המכר), שהובאו בשומתי, הם על סך של כ-215 מ"ר, והם מבוססים על תשריט מדידה שהועבר על ידי רמ"י, המשקף את כל השטחים הבנויים בפועל על הקרקע ובלוקה לקומות, כך שאין סיכוי שמתפספת קומה. ככל ויש טעות במדידה יש להתחשב בכך.
- בהסתייגות אומר, כי במידה ונהרסו חלק מהמחוברים, אני סבור כי אין להביא להם תרומה במחיר העסקה, אלא להפך, יש להביא בחשבון עלויות הריסה ואו התאמות, שכן לעיתים אנו נתקלים במצבים שבהם הרוכשים של הנחלות הורסים חלק מהמחוברים או את כלל המחוברים.
- יש להביא בחשבון כי בעסקה בנחלה מס' 25 בכסלון הרוכש משלם את דמי הרכישה לרמ"י בגין הפוטנציאל.
- באשר לעסקת המכר של הנחלה בזנוח עליה התבסס שמאי המשיגים – מהיכרותי את הנכס, יש להביא בחשבון תוספת בין העסקה הנ"ל למושא השומה. שכן בסמוך לבית המגורים הראשי של הנחלה בזנוח, בחזיתה, בנוי בית כנסת שמהווה מטריד. בשומה שאני ערכתי לנחלה הזו הענקתי הפחתה של כ-15%.
- באופן עקרוני, אם היה ברשותנו מסד נתונים מספק של עסקות מכר לנחלות במושב כסלון, אני מסכים כי לא היה צורך בהשוואה למגרשי הרחבה.
- בחינת סבירות:
- ב-25.5.21 נמכרה נחלה מס' 23 ברמת רזיאל במחיר של 7.4 מ' ש.ה. העסקה נערכה בסמוך לעסקת המכר בנכס הנדון, אשר נמכר בתמורה ל-6.85 מ' ש.ה. מניתוח העסקאות, מתקבל פער של כ-20% בערכי השווי של חלקות המגורים. בנוסף, לאחרונה התקבלה הכרעה בהשגה ראשונה ברמת רזיאל, ממנה עולה כי שווי חלקת מגורים בנחלה, נכון לנובמבר 2023, נקבע על סך של כ-9.52 מ' ש.ה. אם נתחשב בהפחתה של 20% לכסלון, מתקבל שווי שלא יורד מזה שנקבע בשומתי.
- מחיר היצע - באתר יד 2 מוצעת למכירה נחלה בכסלון בתמורה ל-11.9 מ' ש.ה. להערכת המספר הוא גבוה, יש לתת הפחתה משמעותית למו"מ, למועד קובע וכיו"ב.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה לפיהם נכון לאמוד את שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה שבנדון, בשטח של 2.483 דונם, הממוקמת במושב כסלון.

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה, בהסתמך על 2 עסקות מכר לנחלות ממושב כסלון (לרבות העסקה בנחלה מושא השומה) תוך חילוץ מרכיב הקרקע, 3 עסקות מכר למגרשי מגורים חד משפחתיים ממושב אדרת וכן 4 עסקות מכר לבתי מגורים חד משפחתיים בנויים, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

לעומת זאת, שמאי המשיגים התבסס על גישת ההשוואה, בהסתמך על 3 עסקות מכר לנחלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע - 2 עסקות המכר עליהן התבסס שמאי המשיבה כאמור ממושב כסלון ובנוסף על עסקת מכר לנחלה ממושב זנוח.

ככלל, בהתאם לפרק כטי' לקווים המנחים (מאי 2022), יש לאמוד את שווי הנכס שבנדון לפי גישת ההשוואה לנחלות מהוונות או למגרשי מגורים בהרחבה. אולם, יש להעדיף להתבסס על עסקאות השוואה לגביהן נדרשות פחות התאמות.

מקובלת עליו הסכמתם העקרונית של הצדדים כי יש להעדיף נתוני השוואה לנחלות מהוונות מהמושב עצמו המגלמים את מרבית מאפייני הנכס שבנדון, זאת בין היתר בהיעדר מגרשי הרחבה במושב כסלון.

במסגרת זו, מאחר ואותרה על ידי עסקה נוספת לנחלה מהוונת במושב כסלון, הרי שעומד בפני מסד נתונים מספק לנחלות מהוונות במושב כלהלן: 2 עסקות מכר עליהן התבססו שמאי הצדדים (בנחלה 86 שבנדון ובנחלה 25) וכן עסקת מכר נוספת בנחלה מסי' 55. בתוך כך, מתייטר הצורך לדון במחלוקות בנוגע לשאר עסקאות ההשוואה בשומות הצדדים.

באשר למחלוקות הצדדים בנוגע לאופן ניתוח הנתונים, ראה הכרעתי בפרק עקרונית השומה שלהלן (סי' 11.2).

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. פוטנציאל

▪ תוספת יח"ד ו/או זכויות בניה

הצדדים חלוקים באשר לפוטנציאל התכנוני - שמאי המשיבה מביא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד רביעית בנחלה בשטח של 160 מ"ר, בהתבסס על יתרת יחידות הדיור במושב כסלון לפי לוח 2 לתמ"א 35. בנוסף, מביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, בסך של 50 מ"ר, מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב. לשיטתו, ניתן לראות כי במושבים בית נקופה, צפרירים ועגור מקודמת תוכנית לתוספת יח"ד מעבר ליח"ד השלישית.

לעומת זאת, שמאי המשיגים סבור כי הזכויות המוקנות לנחלות בתחומי מטה יהודה, להקמת 3 יח"ד, ממצות את הפוטנציאל התכנוני. לשיטתו, ככל וקיים פוטנציאל נוסף, הרי שזה מגולם בעסקות המכר לנחלות ולפיכך יש לנתח את עסקות המכר לפי מחיר ליחידת שטח אקו', תוך שמירה על עקרונות ניתוח ומקדמי תועלת דומים במושא השומה.

ראשית, אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים, שעסקות המכר לנחלות במושב כסלון מגלמות פוטנציאל תכנוני בדומה למושא השומה וכן שיש לנתח את הנתונים ואת מושא השומה לפי מחיר ליחידת שטח אקו', תוך שמירה על עקרונות ניתוח ומקדמי תועלת דומים⁷, על מנת להימנע מעיוותים בתוצאת השווי.

באשר לפוטנציאל התכנוני - בראיית שוק, אני סבור כי יש לבחון את הפוטנציאל התכנוני אותו היה רואה לנגד עיניו רוכש סביר במועד הקובע. בתוך כך, יצוין כי יוזמות תכנוניות / הליכי תכנון מסוימים בקרבת הנכס הנדון או בתחומי המועצה האזורית מטה יהודה, עשויות לשקף במידה מסוימת את הפוטנציאל התכנוני אותו יביא בחשבון רוכש פוטנציאלי.

מבדיקה שנערכה עולה כי נכון למועד הקובע, בתחום המועצה אזורית מטה יהודה, נמצאים שלושה הליכי תכנון בודדים לתוספת יחידות דיור מעבר ליחידה שלישית בנחלות (תוכניות כלל מושביות), במושב בית נקופה, עגור וצפרירים. בעניין זה יצוין כי התוכניות הנ"ל החלו את דרכן לפני שנים ונכון למועד כתיבת שורות אלה אף **טרם אושרו** ועל כן שניתן ללמוד אודות מורכבות הליכים תכנוניים מעין אלו⁸.

בתוך כך, בהתחשב במשך הדחייה הארוכה ושיעור היוון גבוהה, המבטאים את הסיכון וחוסר הוודאות בהליכים מעין אלו, **נכון למועד הקובע**, אני סבור כי אלו עשויים לאיין (במידה מסוימת) את הפוטנציאל כאמור וכי רוכש סביר לא ייתן משקל מהותי לפוטנציאל זה במסגרת שיקוליו בעת הרכישה, ולא ייחס לו תרומה כלכלית ממשית.

לאור האמור, ובהתחשב בהיקף זכויות הבניה המוקנות ל-3 יח"ד במקרה הנדון (כ-200 מ"ר דירתי במוצע), בהכרעתי אתחשב בפוטנציאל לתוספת זכויות בניה בסך של 50 מ"ר, מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב, הכפוף להכנת תוכנית נקודתית בסמכות מקומית.

⁷ למעט נטרול היטל ההשבחה בגין הפוטנציאל התכנוני שכאמור מנוטרל מעסקות המכר בשונה ממושא השומה (להרחבה ר' סעיף 11.2.4 (ג)).

⁸ בעניין זה יצוין כי במושב צפרירים התוכנית התקבלה בוועדה המחוזית באוקטובר 2023 ונכון ל-11.7.2024 (סטאטוס אחרון של התכנית), היא נמצאת בבדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף.

▪ דחיה, סיכון ועלויות תכנון

הפוטנציאל התכנוני כאמור כפוף להכנת תכנית נקודתית בסמכות מקומית ועל כן אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה למשך שנתיים, בשיעור היוון של 5% (הפחתה של כ-9%) וכן להתחשב בעלויות תכנון על ידי הפחתה של 15%. לפיכך תובא בחשבון הפחתה כוללת לפוטנציאל בשיעור של כ-23%.

11.2.2. שטחים אקו'

להלן תחשיב השטחים האקו':

שטח אקו' לחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם (בהתאם לזכויות מוקנות עפ"י תב"ע בתוקף)			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עילי כולל לבניית 2 יח"ד	450		
שטח עיקרי	406	1.00	406
ממ"דים	24	1.00	24
יתרת ש"ש	20	0.50	10
מרתפים	60	0.35	21
עיקרי יח"ד שלישית	140	1.00	140
ממ"ד	12	1.00	12
יתרת ש"ש	8	0.50	4
יתרת חצר בהנחת תכסית של 600 מ"ר (200 ליח"ד)	1,883		
חצר עיקרית (עד למגרש רעיוני של 500 מ"ר ליח"ד)	900	0.25	225
חצר שולית	983	0.15	147
סה"כ שטח אקו' בסיסי לפי זכויות מוקנות (ללא פוטנציאל)			
פוטנציאל לתוספת 50 מ"ר מבוני			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	50	1.00	50
קיצוז חצר	50	0.15	7.5
סה"כ שטח אקו' לפני דחיה והפחתות			42.5
מקדם דחיה (שנתיים בשיעור היוון של 5%)			0.91
הפחתה לעלויות תכנון וכיו"ב			0.85
סה"כ פוטנציאל תכנוני דחוי במונחים אקו'			33
סה"כ שטח אקו' כולל פוטנציאל תכנוני			
			1,022

11.2.3. התאמה למועד

באשר לעסקות המכר שנחלות 86 ו-25 במושב כסלון, שמאי המשיבה מחשב התאמה למועד בשיעור של 10% ביחס לכל התקופה שבין מועד העסקאות למועד הקובע שבנדון. לעומת זאת, שמאי המשיגים מתחשב בהתאמה למועד בשיעור של 5% לשנה, ובסה"כ כ-10% בין המועד הקובע, לבין עסקת המכר שנחלה 86 וכ-8% לבין עסקת המכר שנחלה מס' 25.

עסקות המכר עליהן התבססתי בהכרעתי (נחלות 86, 25 ו-55) נערכו במועדים הבאים (בהתאמה): 31.10.2021, 30.03.2022 ו-14.07.2021, בעוד המועד הקובע במקרה הנדון הינו 08.11.2023.

מחד, החל מהרבעון השני של שנת 2021, לאחר ביטול הסגר ומהמגבלות שחלו במדינה עקב נגיף הקורונה, החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד לאמצע שנת 2022 נרשמו שיאים (של שני עשורים) בהיקף העסקאות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים. מאידך, החל מהמחצית השנייה של שנת 2022, בנק ישראל העלה את הריבית בהדרגה, כך שבחודש מאי 2023 עמדה הריבית במשק על שיעור של 4.75% ובהתאם

מחוז ירושלים והדרום

לכך קצב עליית המחירים התמתן.

בהתאם לאמור, ובהתחשב בכך שעסקות ההשוואה במקרה הנדון נערכו בין הרבעון השני של שנת 2021 לבין הרבעון הראשון של שנת 2022 (טרם עליית הריבית), סביר לקבוע כי קצב עליית המחירים לאורך התקופה בין מועד העסקאות למועד הקובע (11/2023), **בממוצע בשיעור של 7% לשנה**.

11.2.4. עקרונות לניתוח עסקות המכר לנחלות

(א) תרומת מחוברים בתחום חלקת המגורים:

(1) נחלה מס' 86 (מושא השומה):

שמאי המשיבה מפחית תרומת מחוברים בסך של 796,000 ₪, בהתאם לשטח בנוי המבוסס על תשריט מדידה מיום 15.2.2022, אשר הועבר לידו על ידי המשיבה, כדלקמן:

מבנה מס'	תיאור	שטח בנוי במ"ר
1	מחסן חקלאי	17.5
2	בית הורים קומה 1	155
	בית הורים קומה 2	42
3	פרגולה	30

לעומתו, שמאי המשיגים מפחית תרומת מחוברים בסך של כ-1.8 מ' ₪, בהתאם לשטח בנוי המבוסס על תכנית בקשה להיתר בניה מס' 21974 מיום 6.11.2003, להקמת בית מגורים לבן ממשיך בקומת עמודים, תוספת בניה, שינויים וממ"ד חדש בבית בעל הזכויות, מחסן ביתי חדש, מחסן חקלאי (מכולה) חדש, כדלקמן:

קומה	בית בעל הנחלה - במ"ר		בית בן ממשיך - במ"ר		סה"כ
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
קומת קרקע תחתונה (עמודים)					149.29
קומת קרקע	155.22	11.85	6.76	10.92	173.83
קומה א'	30.43				30.43
סה"כ	185.65	11.85	145.13	10.92	353.55

בנוסף לאמור, בתכנית הבקשה כאמור מבוקשים גם מחסן ביתי בשטח 22.1 מ"ר ומחסן חקלאי בשטח 15.2 מ"ר. בהתאם לכל האמור, סך השטחים עפ"י ההיתר הנ"ל הינם 390.85 מ"ר.

כפי שניתן להתרשם, עיקר המחלוקת בין הצדדים, הינה האם להתחשב בשטח בית בן ממשיך בסך של כ-156 מ"ר, המבוקש במסגרת היתר בניה כאמור, להקמה בקומת העמודים של הבית הראשי (בעל הנחלה). מביקור שנערך בנכס עולה כי שטח הקומה התחתונה (בן ממשיך) נסגרה לחלוטין ולא ניתן להשתמש בה, למעט מקלט ושטח מעברים אליו (הגישה למקלט מתבצעת מתוך בית המגורים הראשי בקומת הקרקע). משיחה שנערכה עם הרוכש עולה כי הוא ביקש מהמוכר לסגור את הקומה התחתונה למעט המקלט, עוד טרם העברת החזקה לידי הרוכש, וזאת על מנת לנצל את זכויות הבניה של הקומה התחתונה במקום אחר בתחום חלקת המגורים.

בהתאם לאמור, סביר כי הרוכש לא ראה בשטחים הנ"ל כל תועלת, יחד עם זאת, סביר כי המוכר כן ייחס להם תרומה מסוימת למחיר בעסקה, שכן השטחים הנ"ל נבנו על חשבונו ועפ"י היתר בניה כדן. במכלול דברים אלו, אייחס לשטחים שנסגרו תרומה של 50% ביחס לתרומת השטחים בבית המגורים הראשי⁹.

⁹ כך למשך, במידה וירצה הרוכש להשתמש בשטחים שנחסמו, יקום הצורך בעלויות התאמה ושיפוץ.

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

להלן תחשיב תרומת המחוברים :

תיאור	שטח במ"ר	תרומה למ"ר	סה"כ
בית מגורים ראשי ק.ק.	155 ¹⁰	5,000 ₪	775,000 ₪
בית מגורים ראשי - ק.א.	30.43	5,000 ₪	152,150 ₪
בית מגורים בן ממשיד (שטח מקלט שלא נסגר, לרבות מעברים)	30	5,000 ₪	150,000 ₪
בית מגורים בן ממשיד (שטח שנסגר טרם העסקה)	115	2,500 ₪	287,500 ₪
מחסן ביתי	22	2,000 ₪	44,000 ₪
סה"כ			1,408,650 ₪

(2) נחלה מס' 25 :

שמאי המשיבה מפחית תרומת מחוברים בסך של 523,500 ₪. לעומת זאת, שמאי המשיגים מפחית תרומת מחוברים בסך 710,000 ₪ (שטח בנוי של 142 מ"ר לפי בסך 5,000 ₪).

מעיון בתשריט מדידה שנערך במסגרת עסקת דמי רכישה מול רמ"י, עולה כי על הקרקע בנויים בית מגורים בשטח 145 מ"ר, בית אימון בשטח 20.87 מ"ר, ו-2 מחסנים חקלאיים בשטח כולל של 28.28 מ"ר. כמו כן, מסויר שנערך בסביבת הנכס ניכר כי בתחום הנחלה בנוי בית מגורים סוכנותי ותיק, חד קומתי (מעל קומת מרתף חלקית ועמודים), בגמר הרבצה צמנטית וגג רעפים.

לאור האמור, סביר להתחשב **בתרומת מחוברים בסך של 507,500 ₪** (לפי 3,500 ₪/מ"ר בית מגורים עפ"י תשריט המדידה כאמור, המגלם את תרומת שאר המבנים בנחלה).

(3) נחלה מס' 55 :

- בהתאם לתשריט מדידה שנערך במסגרת עסקת דמי רכישה מול רמ"י, ניכר כי בתחום חלקת המגורים בנויה בריכת שחיה החורגת מגבולות קווי הבניין וכן 3 מבנים כדלקמן: מבנה 1 (בן ממשיד) - 171.2 מ"ר, מבנה 2 (מחסן) - 29.81 מ"ר ומבנה 3 (בעל המשק) - 90.09 מ"ר.

- בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20120147 (מאושר), שהוגשה ביום 13.2.2012, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מהות הבקשה - הקמת בית לבן ממשיד, בניית יחידת הורים חדשה, בשטח כולל של כ-290 מ"ר (כ-245 מ"ר עיקרי + כ-44 מ"ר שירות).

- בהתאם לבקשה להיתר שטרם אושרה מס' 20220595/1 מיום 21.6.2022 (לאחר עסקת המכר), מבוקשים נספח בינוי, הסדרת תוספת בנייה בבית בעל המשק, בבית לבן ממשיד שינויים בפיתוח הסבת בית אימון לצימר והסדרת בריכת שחיה, בשטח כולל של כ-343 מ"ר (כ-245 מ"ר עיקרי קיים + 41.8 מ"ר עיקרי מבוקש + כ-44 מ"ר שטחי שירות קיימים).

- בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתחשב בעלויות ההסדרה וההסבה שעשויים לחול על הרכש בגין הסבת המחסן ליחידת קייט, הסדרת חריגות בניה בבית בן ממשיד והסדרת בריכת השחיה וחדר מכונות, וכן כפי שהתרשמתי ממצבו הפיזי של הנכס נכון ליום הביקור (רמת גמר, מצב תחזוקתי וכיו"ב) אני סבור כי יש

¹⁰ נכון ליום הביקור עולה הרושם כי שטח ממ"ד עפ"י היתר הבניה, בסך של 11.85 מ"ר לא בנוי בפועל ועל כן שלא התחשבתי בשטחים הנ"ל.

מחוז ירושלים והדרום



לחשב את תרומת המחוברים באופן הבא :

תיאור	שטח במ"ר	תרומה ש/מ"ר	סה"כ
בית בן ממשיד	*168.82	6,000 ₪	1,012,920 ₪
צימר**	29.7	3,000 ₪	89,100 ₪
בית בעל המשק	90.66	6,000 ₪	543,960 ₪
בריכת שחיה			50,000 ₪
סה"כ			1,695,980 ₪

* הובא בחשבון שטח הבנוי בהיתר בלבד ולמעט שטח שירות המשמש כשביל מעבר מקורה.
** הובא בחשבון כי עפ"י היתר הרוכש קנה את הנכס כשהצימר מאושר כמחסן ועל כן שיידרש בעלויות ההסדרה כגון היתר בניה, תשלומים לרמ"י וכיו"ב¹¹.

(ב) תרומת שטחים חקלאיים :

שמאי המשיבה מחשב את תרומת השטחים החקלאיים לפי 20,000 ש/דונם ואילו שמאי המשיגים לפי 25,000 ש/דונם.

ככלל, מקובל ליחס לשטחים החקלאיים **הצמודים** לחלקת המגורים ערכי שווי של כ- 20-25 א"ש/דונם, זאת בין היתר, מאחר והשטחים הנ"ל עשויים לשמש בפועל כחצר של חלקת המגורים ומשכך סביר כי התועלת שרואה לנגד עיניו קונה מרצון, גבוהה יותר מהתועלת שנצמחת מקרקע חקלאית. אולם, במקרה הנדון, השטחים החקלאיים של הנחלות מושא עסקות ההשוואה, אינם צמודים לחלקת המגורים ועל כן אני סבור כי יש לאמוד את ערכם בדומה לאופן חישוב תשלום דמי הסכמה עבור השטח החקלאי בנחלה, בהתאם לסעיפים 8.3.50(4) ו-8.18.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בהתאם לכל האמור לעיל, תרומת השטחים החקלאיים תחושב כדלקמן¹² :

(1) נחלה מס' 86 (מושא השומה) :

תיאור	שטח קרקע בד'	שווי לדונם ¹³	סה"כ
חלקה ב' (חלקת לולים)	1.2	6,513 ₪	7,816 ₪
שטחי עיבוד משותפים	9.5		61,874 ₪
חלקה ג' (חלקת זיתים)	2.5	33,433 ₪	83,583 ₪
סה"כ			153,272 ₪

(2) נחלה מס' 25 :

תיאור	שטח קרקע בד'	שווי לדונם ¹⁴	סה"כ
חלקה ב' (חלקת לולים)	0.8	6,590 ₪	5,272 ₪
שטחי עיבוד משותפים	9.7		64,187 ₪
חלקה ג' (חלקת זיתים)	2.5	33,828 ₪	84,570 ₪
סה"כ			154,029 ₪

(3) נחלה מס' 55 :

תיאור	שטח קרקע בד'	שווי לדונם ¹⁴	סה"כ
חלקה ב' (חלקת לולים)	0.9	6,450 ₪	5,805 ₪
שטחי עיבוד משותפים	16		103,200 ₪
חלקה ג' (חלקת זיתים)	2.5	33,110 ₪	82,775 ₪
סה"כ			191,780 ₪

¹¹ משיחה שנערכה עם הרוכש נמסר לי כי המוכר התחייב בפניו להסדיר את חריגות הבניה על חשבונו. עם זאת, עיון בהסכם המכר מעלה כי אין כל התחייבות כזו מצד המוכר כלפי הרוכש ויתרה מזאת הרוכש הצהיר מפורשות לרכוש את הנחלה כפי מצבה (AS IS). לאור האמור הונח כי הרוכש יישא בעלויות ובאחריות ההסדרה.

¹² השטחים מבוססים על מכתבי הרכב הנחלות.

¹³ לפי סעיף 8.18.12 לקובץ החלטות כאמור (פיצוי כספי) - דונם קרקע המועבד בגידולי בעל - 6,000 ₪ / דונם קרקע הנטוע מטעים - 30,800 ₪ / דונם ובהצמדה למועד העסקה (מ-12/2010).

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

(ג) נטרול היטל השבחה צפוי/שטחים אקו' לצורך ניתוח העסקאות:

כאמור בסעיף 1.2 לעיל, הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה מאומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה. לפיכך, ומאחר ועסקות המכר שבוצעו בנחלות מביאות בחשבון את העובדה שבעתיד יידרשו לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל, במסגרת חישוב השטחים האקו' לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה מהעסקה הנ"ל, נטרל הפוטנציאל והיטל ההשבחה באופן הבא:

מס' נחלה			פוטנציאל תכנוני - תוספת 50 מ"ר מבונים
55	25	86	
	-7.5	-7.5	קיצוץ שטח אקו' של חצר שולית (0.15*50) במ"ר
	42.5	42.5	פוטנציאל תכנוני (במונחים אקו') במ"ר
	21.25	21.25	בניכוי היטל השבחה צפוי (50%) במ"ר
	0.91	0.91	מקדם דחיה (שנתיים בשיעור היוון 5%)
	0.85	0.85	הפחתה לעלויות תכנון וכיו"ב
	-10	0	הפחתת תשלום דמי רכישה לרמ"י בגין הפוטנציאל (במונחים אקו')
	6.4	16.38	פוטנציאל תכנוני מנטרל היטל השבחה דחוי (במונחים אקו') במ"ר*
539	617	617	שטח אקו' בסיסי (ללא פוטנציאל וללא חצר)
781	917	989	שטח אקו' בסיסי (ללא פוטנציאל כולל חצר)** - ר' סעיף 11.2.2 לעיל במ"ר
781	923	1,006	סה"כ שטח אקו' לצורך ניתוח העסקה במ"ר

*בנחלה מס' 25 הובא בחשבון התחייבות הרוכש לשאת בתשלום דמי הרכישה לרמ"י בגין הפוטנציאל התכנוני. תשלום דמי הרכישה חושב לפי 33% משווי הפוטנציאל, ללא הפחתת היטל השבחה וכולל פיתוח ומע"מ במונחים אקו' (הסכום המתקבל עוגל כלפי מטה על מנת לבטא את הפחתת עלויות הפיתוח).

**השטח האקו' הבסיסי מבוסס על תחשיב השטחים האקו' שבסעיף 11.2.2 לעיל, בשינויים הנדרשים בשטח החצר בהתאם לשטח חלקת המגורים של כל נחלה ונחלה. כמו כן, בנחלה מס' 55 הובא בחשבון כי לא קיים פוטנציאל תכנוני וכי קיים קושי לנצל את זכויות הבניה ליח"ד 3 ועל כן שטח עיקרי חושב במקדם 0.5 ושטחי שירות ב-0.25 (להרחבה ראה סעיף 11.2.5).

11.2.5. מקדם התאמה ביחס לנחלה מס' 55

חלקת המגורים בנחלה מס' 55 מתאפיינת בטופוגרפיה תלולה, הכוללת מס' טרסות עם שיפוע ממוצע של למעלה מ-30%¹⁴ - הגבוה באופן ניכר מהשיפוע בחלקת המגורים שבנדון, אשר עומדת על כ-10% בלבד. ככלל, עלויות פיתוח פנים מגרש במגרשים בעלי שיפוע תלול כרוך לרוב בפתרונות הנדסיים שונים - חפירה, קירות תומכים, תכנון בינוי מדורג וכיו"ב. כמו כן, טופוגרפיה תלולה עשויה לפגוע באפשרות ניצול זכויות הבניה, בפונקציונאליות של המבנים ובאפקטיביות השימוש בשטחים הפתוחים (חצר), בשל אילוצי תכנון. כך למשל, במקרה הנדון קיים קושי ניכר בנגישות לנכס ובתוך תחומי הנחלה עצמה, אינטנסיביות שימוש נמוכה בחצר, קושי בניצול יתרת זכויות הבניה בנכס (בהתחשב בבינוי בפועל ובטופוגרפיה), לרבות הקמת יח"ד נוספת במבנה נפרד / פיצול מגרשים.

לאור האמור, בניית ערכי השווי המתקבלים מהעסקה הנ"ל, תובא בחשבון תוספת של 5% ביחס לשווי חלקת המגורים שבנדון. בנוסף לכך, בניית העסקה (שטחים אקו'), אתחשב במקדם אקו' נמוך יותר לזכויות הבניה ליח"ד השלישית (ביחס לנחלות 25 ו-86) וכן לא יובא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות.

¹⁴ בהתאם למדידה גרפית והסתכמות על קווי גובה מ-GIS של אתר הועדה המקומית מטה יהודה.



12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. עסקות מכר לנחלות מהונות - מושב כסלון

55	25	86 (שבנדון)	נחלה מס'
14/07/2021	30/03/2022	31/10/2021	מועד העסקה
₪ 6,000,000	₪ 6,000,000	₪ 6,850,000	תמורה בעסקה
(₪ 1,695,980)	(₪ 507,500)	(₪ 1,408,650)	תרומת מחוברים (ר' סעיף 11.2.4 (א))
(₪ 191,780)	(₪ 154,029)	(₪ 153,272)	תרומת שטח חקלאי (ר' סעיף 11.2.4 (ב))
₪ 4,112,240	₪ 5,338,471	₪ 5,288,078	יתרה לקרקע (חלקת מגורים)
1,610	2,000	2,483	שטח חלקת המגורים במ"ר
781	923	1,006	שטח אקו'
1.170	1.115	1.147	מקדם התאמה למועד
₪ 6,164	₪ 6,447	₪ 6,028	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם למועד

12.2. סיכום וקביעת ערכי הבסיס:

הנתון	שווי מ"ר מבונה אקו'	התאמה לטופוגרפיה	שווי מתואם	משקל	סה"כ
נחלה 86 שבנדון	₪ 6,028	1.00	₪ 6,028	0.50	₪ 3,014
נחלה מס' 25	₪ 6,447	1.00	₪ 6,447	0.25	₪ 1,612
נחלה מס' 55	₪ 6,164	1.05	₪ 6,473	0.25	₪ 1,618
סה"כ					₪ 6,244

13. תחשיבי השומה

שטח אקו'	1,022 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 6,244
שווי הקרקע, כולל פיתוח ומע"מ	₪ 6,382,750
התאמה לבעלות מלאה (חילוק)	0.98
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	₪ 6,510,000

14. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, המהווה קרקע של חלקת מגורים בנחלה מס' 86 במושב כסלון, בשטח של כ- 2.48 דונם, בהתאם לתוכניות מאושרות וכולל פוטנציאל תכנוני, כולל פיתוח וכולל מע"מ, הינו כדלקמן:

6,510,000 ₪ (ששה מיליון חמש מאות ועשרה אלף ש"ח)

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,
שגיא דגבר
שמאי מקרקעין בכיר
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