תאריך עברי : ח' חשוון, תשפ"ו
תאריך לועזי : 30.10.2025
מס' תיק רמ"י : 211000545
מספרנו (אופק) : 51788
לקביעת שכ"ט : 7.1

לכבוד:

הגב' חני ספוסניק
צוות לקידום עסקות
מרחב ירושלים, רמ"י
HANIS@LAND.GOV.IL

מר יעקב כהן
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' הנפת הדגל 7, נס ציונה
vered.eng@gmail.com

גב' שושי שרביט - שפירא
שמאית מקרקעין מטעם המשיגה
אבא הלל 12, רמת גן
Shoshiamit10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלק מחלקה 71 בגוש 1906, שכונת החורש, קריית גת

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל - להלן: "**רמ"י או המשיבה**", להכריע במחלוקת בעניין שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון לפי תכנית מאושרת, כולל מע"מ ופיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - נימוקים מיוחדים.

1.2. בתאריך 01.11.2022 נערכה שומה מטעם המשיבה ביחס לחלקה הנ"ל, על ידי שמאי המקרקעין יעקב כהן - (להלן: "**שמאי המשיבה**").

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי בעלת הזכויות בנכס, (להלן: "**המשיגה**"), באמצעות שומה מתאריך 06.02.2025 שנערכה ביחס לחלקה הנ"ל, על ידי שמאית המקרקעין הגב' שושי שרביט שפירא - (להלן: "**שמאית המשיגה**").

1.4. ביום 04.06.2025 התקיים דיון באמצעות מערכת "VC" בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 10.06.2025, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01.07.2025.

2. נתוני זיהוי:

חלק ממגרש מס'	114
תכנית	41/101/02/9
שטח מגרש במ"ר	339
מהות	מגרש מגורים לבניית בית דו משפחתי בקיר משותף
גו"ח	1906/71
מיקום	שכונת החורש, קריית גת

3. הזכויות המוערכות:

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

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

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

01.11.2022 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.07.2025 על ידי הח"מ ועדן רובין מתמחה במשרדינו.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. <u>הסביבה</u>:

מושא השומה הינו קרקע לבניית בית דו משפחתי המהווה את חלקו הדרומי של מגרש 114 לפי תכנית 41/101/02/9, המצוי בשכונת החורש, קריית גת.

קרית גת הוכרזה כעיר בשנת 1972 ומשמשת כבירת חבל לכיש. העיר ממוקמת מזרחית לאשקלון ואשדוד, דרומית לקריית מלאכי וכ-40 ק"מ צפונית לבאר שבע. נכון לשנת 2024 העיר מונה כ- 67,000 תושבים.

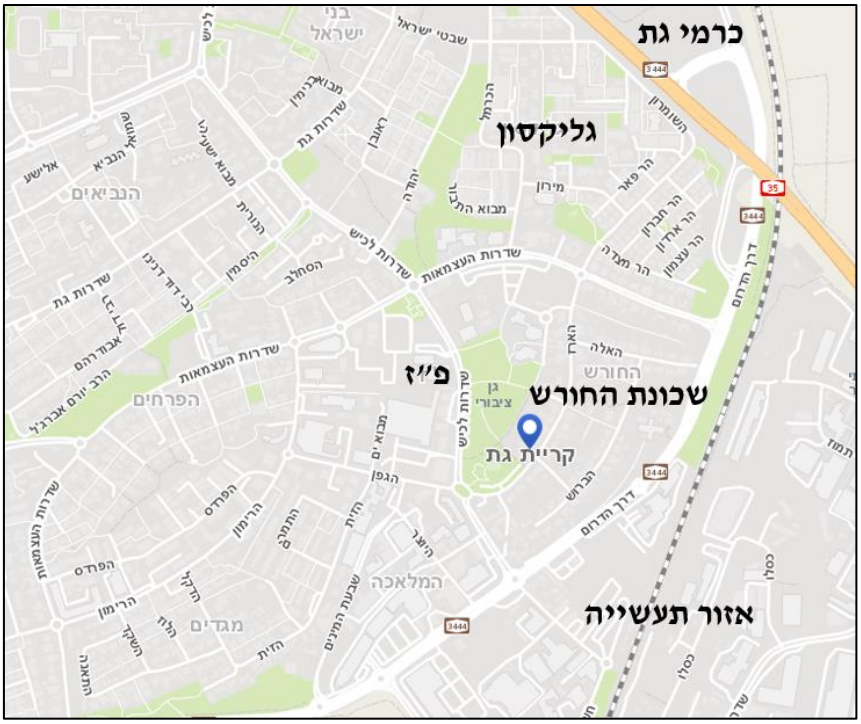
שכונת החורש מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה יחסית, לצד מגרשים ריקים, מוסדות ומבני ציבור.

השכונה גובלת מצפון לשכונות גליקסון, כרמי גת וכביש 35 החוצה את העיר ממזרח למערב ומוביל לעיר אשקלון ; ממזרח ומדרום לאזור התעשייה, אזור מלאכה ודרך הדרום ; ממערב לשכונות פ"ז וגליקסון.

הנכס שבנדון ממוקם בין רחובות דרך הדרום, השיטה, הארז, האלה, ובסמוך לשדרות העצמאות המהווה שדרה מעגלית וראשית, המסתעפת מ"דרך הדרום" מצפון-מזרח ומתמזגת בחזרה מדרום ל"דרך הדרום".

קיים פיתוח סביבת מלא, אם כי בסמיכות מיידית לנכס שבנדון טרם בוצע פיתוח.

<u>איתור וסימון שכונת החורש בה מצוי המגרש שבנדון ע"ג מפת הסביבה</u>



6.2. <u>הנכס</u>:

כאמור, מושא השומה הינו קרקע לבניית בית דו משפחתי מהווה את חלקו הדרומי של מגרש 114 לפי תכנית 41/101/02/9, בשטח של 339 מ"ר[2], צורתו רגולרית דמוית מלבן, מבחינה טופוגרפית, הקרקע מישורית יחסית ונוחה לבניה, להלן גבולותיו:

מצפון מגרש מס' 113 ; ממזרח דרך שטרם פותחה ; ממערב מגרש מס' 109; מדרום מגרש מס' 152.

מביקור שנערך במקום עולה כי לא קיימת גישה מוטורית ורגלית לנכס שבנדון, כאשר בהתאם לתכנית 41/101/02/9 הגישה העתידית לנכס הינה מרחוב השקמים.

<u>סימון הנכס שבנדון ע"ג תצ"א (govmap)</u>



[2] בהתאם לשומת המשיבה והזמנת השומה.

7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין</u>:

הונח כי המגרשים שבנדון הינם בבעלות המדינה/קק"ל/רשות הפיתוח ובניהולה של רמ"י.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

מבדיקה שערכנו באתר רשות מקרקעי ישראל ומנהל התכנון עולה כי הנכס שבנדון נכלל בתחום גבולותיה של תוכנית מס' 41/101/02/9 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ מס' 5994 מיום 03.09.2009.

בהתאם לתכנית זו, הנכס שבנדון מסווג כ"**אזור מגורים א'**".

מטרות התכנית, בין היתר, קביעת מסגרת תכנונית לתוספת יח"ד בבניה צמודת קרקע, הסדרת גבולות, יצירת מערכת דרכים ושבילים ושיפור איכות החיים בשכונה ע"י הקמת מערכות תשתיות חדשות וכיו"ב.

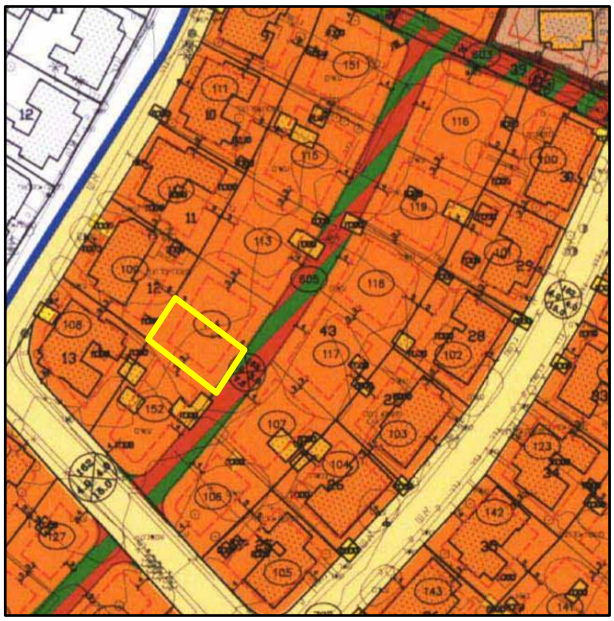
<u>להלן פירוט התכליות והשימושים המותרים בנכס שבנדון</u>:

- תותר בניית בתים חד משפחתיים עם קיר משותף, עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה וכן קומת מרתף, שני מבנים על כל מגרש.
- תותר בנית מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. בניית המחסן תותר בתוך קווי הניין.
- תותר הקמת קומת מרתף שהכניסה אליו תהיה מתוך הבית.
- החניה תהיה לפי חוק התכנון והבניה. מיקום החניה כמפורט בנספח התנועה המנחה.
- תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת מגורים, שטח החניה - 15 מ"ר.

<u>להלן טבלת זכויות בנייה המוצעת בהתאם לתקנון התכנית</u>:

אזור	מס מגרש	אחוזי בנייה מרביים ליח"ד אחת		סה"כ	מס' קומות	תכסית מרבית	קווי בנין
		עיקרי	שרות				
מגורים א'	114	200 מ"ר על קרקעי + 30 מ"ר תת קרקעי	34.5 מ"ר על קרקעי[3]	264.5 מ"ר	2 עילי + 1 תת"ק	150 מ"ר	כמסומן בתשריט

<u>להלן איתור וסימון גבולות מושא השומה (בקירוב) על רקע תשריט התכנית</u>:



[3] שטחי השירות ליחידות מגורים אחת כוללים 12 מ"ר מחסן + 15 מ"ר חניה מקורה + 7.5 מ"ר ממ"ד וקירותיו.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאית המשיגה
₪ 1,820,000	₪ 950,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י ועסקאות מכר למגרשי מגורים צמודי קרקע בשכונת כרמי גת, וכן על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י בשכונת אתרי המקרא וצה"ל, כמפורט להלן:

- ניתוח מכרז רמ"י (447/2019) מתאריך 26.10.2022, שכונת אתרי המקרא וצה"ל, קריית גת[4], לפיו נמכרו זכויות בלתי מסוימות לחכירת 38 יח"ד ב-19 מגרשים[5], לבניה עצמית בסכום כולל של 58,827,984 ₪, כולל מע"מ וללא פיתוח.

לאחר הפחתה לביטול זכויות משוער (כ- 0.95) ובתוספת פיתוח כולל למתחם בסך של 10,215,211 ₪, מתקבל מחיר זכייה למתחם בסך של 66,365,853 ₪, ותמורה ממוצעת למגרש של 3,492,940 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוי' למגרש ממוצע:

תמורה ממוצעת למגרש	שטח אקוי'[6]	שווי מ"ר מבונה	התאמה לבניה בקיר משותף ויח' הורים	התאמה לנוף פתוח	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה אקוי' (במעוגל)
₪ 3,492,940	338 מ"ר	₪ 10,348	0.9	0.95	0.9	₪ **7,963**

- ניתוח מכרז (יפ/229/2021) מתאריך 15.06.2022 לפיו נמכרו 3 מגרשי מגורים[7] בבניה צמודת קרקע בשכונת כרמי גת, כדלקמן:

גו"ח	מחיר זכייה כולל פיתוח ומע"מ	בהתאמה לבינוי בקיר משותף	התאמה לנוף פתוח	תמורה מתואמת	שטח אקוי' במ"ר[8]	שווי מ"ר מבונה אקוי' מתואם
7289/36	₪ 1,854,045	1	1	₪ 1,854,048	274	₪ 7,078
7289/85	₪ 2,588,362	0.95	0.95	₪ 2,335,997	351	₪ 6,859
7289/108	₪ 2,083,918	1	0.95	₪ 1,979,722	327	₪ 6,285
שווי מ"ר מבונה אקוי' בממוצע						₪ 6,741
בהתאמה למיקום (0.9) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל פיתוח ומע"מ						₪ **6,067**

[4] גו"ח 1570/84 ו- 1565/24,28,84.

[5] בכל מגרש תותר הקמת יח"ד ראשית + יח"ד קטנה.

[6] עיקרי וממ"ד - 1 ; חניה - 0.35 ; יתרת שטחי שירות עילי - 0.5 ; שטח תת"ק עיקרי - 0.4 ; שטח חצר ממוצע - 0.35.

[7] מגרש 122B, 152, 167A לפי תכנית 1/140/02/9, גו"ח 7289/36,85,108.

[8] עיקרי וממ"ד - 1 ; מרתף עיקרי - 0.5 ; חניות מקורות - 0.35 ; חצר עד 150 מ"ר - 0.3 ; שטח חצר מעבר ל- 150 מ"ר - 0.25.

- ניתוח עסקאות מכר למגרשי מגורים צמודי קרקע בשכונת כרמי גת:

תאריך העסקה	גו"ח	מחיר מכירה	שטח אקווי' במ"ר[9]	התאמה לזמן	התאמה לקיר משותף	שווי מ"ר מבונה אקווי'
14.02.2022	2812/306	₪ 1,750,000	301	1.08	1	₪ 6,292
30.01.2022	2812/139	₪ 1,650,000	325	1.09	0.95	₪ 5,244
02.01.2022	2812/138	₪ 1,500,000	325	1.1	0.95	₪ 4,808
02.01.2022	2812/137	₪ 1,500,000	325	1.1	0.95	₪ 4,808
22.08.2021	2812/222	₪ 1,700,000	325	1.14	0.95	₪ 5,666
27.06.2021	2812/339	₪ 1,300,000	301	1.16	1	₪ 5,016
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח						**₪ 5,310**

- בסיכום ושקלול הנתונים שלעיל תוך מתן משקל זהה הן למכרזי רמ"י והן לעסקאות מכר לקרקעות, **מתקבל שווי מ"ר אקוי' כולל פיתוח ומע"מ בסך של 6,600** ₪, זאת לאחר התאמה לבעלות בשיעור של 2%.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- הובא בחשבון הפחתה בגין דרך שטרם פותחה - 0.95.
- הובא בחשבון שטח אקוי' של 291 מ"ר, כמפורט להלן:

מטרה/שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	1	12.5
מחסן	7	0.4	2.8
חניה	15	0.35	5.25
תת"ק	30	0.4	12
חצר	150	0.35	52.5
יתרת חצר	24	0.25	6
סה"כ שטח מבונה אקו'			**291**

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

סה"כ שטח מבונה אקוי'	291
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ	₪ 6,600
הפחתה לדרך שטרם פותחה	0.95
סה"כ שווי הנכס (במעוגל)	**₪ 1,820,000**

[9] עיקרי וממ"ד - 1 ; שירות עילי - 0.5 ; שירות תת"ק - 0.2 ; חצר עד 150 מ"ר - 0.3 ; שטח מעבר ל- 150 מ"ר - 0.25.

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על עסקאות מכר לבתי מגורים בשכונת החורש, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כמפורט להלן:

- ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע בשכונת החורש:

גו"ח	מגרש	תאריך העסקה	שטח מגרש במ"ר	מחיר מכירה	שטח בנוי בהיתר במ"ר	תרומת מחוברים[10]	שטח אקווי' במ"ר[11]	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1906/35/1	142	12.3.23	365	₪ 2,000,000	110	₪ 385,000	275.05	0.95	₪ 5,578
1905/55/2	188	24.5.21	491	₪ 1,420,000	116	₪ 348,000	300.25	1.19	₪ 4,249
1905/57/1	198	23.8.21	485	₪ 1,450,000	107	₪ 321,000	299.05	1.18	₪ 4,455
1905/19	203	9.1.22	424	₪ 1,880,000	93.09	₪ 279,270	286.85	1.05	₪ 5,859
1906/36	143	10.4.22	365	₪ 2,000,000	92	₪ 276,000	275.05	1.03	₪ 6,456
1906/32/2	125	22.2.22	380	₪ 1,350,000	110.92	₪ 332,760	278.05	1.04	₪ 3,805
						שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ בממוצע			**₪ 5,067**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות לפי מקדם 0.747 (ריבית 6% ל- 5 שנים), המשקפת את הזמן הדרוש להסדרת פלישות, הריסות מבנים, הכנת תכנית פיתוח (כפי שנקבע בתכנית מס' 41/101/02/9) וכן תנאי נוסף לקבלת היתר בניה - הפעלת מכון לטיהור שפכים.
- הובא בחשבון שטח אקווי' בסך של 245.55 מ"ר, כמפורט בתחשיב להלן:

מטרה/שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
מחסן	7	0.4	2.8
חניה	15	0.35	5.25
תת"ק	30	0	0
חצר עד 200	102	0.25	25.5
סה"כ שטח מבונה אקו'			**245.55**

9.3.3. תחשיב השומה:

סה"כ שטח מבונה אקו'	245.55
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ	₪ 5,067
התאמה לבעלות	1.02
דחייה למימוש זכויות (5 שנים, ריבית 6%)	0.747
סה"כ שווי הנכס (במעוגל)	**₪ 950,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

9.4.1. טענות שמאית המשיגה:

ניתוח עסקאות השוואה:

- בניתוח עסקאות של בתים ותיקים משכונת החורש יש להפחית תרומת מחוברים בסך של 3,000 ₪ למ"ר[12] (משקף תרומת שלד).
- לחילופין, ניתן לנערוך תחשיב שמכמת את ההכנסה לפי שימוש ביניים עד להריסת המבנה, לרבות חיסכון

[10] הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך של 3,000 ₪ למ"ר בנוי המשקפת חיסכון במס שבח, הכנסה משימוש ביניים, חסכון באגרות בניה ובחיבור לתשתיות עירוניות.

[11] עיקרי וממ"ד - 1 ; מחסן - 0.4 ; חניה - 0.35 ; חצר - 0.25.

[12] בהתאם למחירון דקל עלות בניה חדשה הינה 7,600 ₪/למ"ר. לאחר הפחתה בשיעור 60% בגין פחת מתקבלת עלות של 3,000 ₪.

במס רכישה, אגרות בניה ופיתוח (כפי שנקבע בתקן 3 לתקינה השמאית), כך שלבסוף תתקבל עלות דומה לזו שנקבעה בשומתי (3,000 ₪ למ"ר).

- מאחר וברוב עסקאות ההשוואה שנותחו בשומתי לא נהרסו המבנים הקיימים (4 מתוך 6), ניתן להסיק שמי שבחר להרוס את הבינוי הקיים עשה זאת משיקולים סובייקטיביים[13]. לכן יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים לכלל עסקאות ההשוואה משכונת החורש.

<u>דחייה בגין העדר פיתוח:</u>

- המגרש שבנדון ממוקם מאחורי בית מגורים, ומוגדר בתב"ע כמיועד למגורים אך אינו ניתן לבנייה בפועל בשל היעדר דרך גישה. אומנם קיימת בתוכנית דרך סטטוטורית, אך זו לא בוצעה מזה כ- 16 שנה, ואין צפי לביצועה או לקבלת היתרי בניה בעתיד הקרוב. משכך, יש להביא בחשבון דחייה עד לקבלת היתר בניה ופינוי הפלישות לתקופה בת 5 שנים בשיעור של 6% (מקדם 0.747)[14].
- בעת קביעת מקדם דחייה למימוש, יש להתחשב בתנאי נוסף לקבלת היתר בניה שהינו הפעלת מכון לטיהור שפכים, כשלפי בדיקתי מול גורמים רלוונטיים בוועדה, הקמת המט"ש לא תתאפשר בזמן הקרוב.

<u>השלמה לפיתוח מלא:</u>

- אין להוסיף עלויות פיתוח לתמורה בעסקאות ההשוואה משכונת החורש. כאשר בא רוכש פוטנציאלי לקנות קרקע בשכונה הוא רואה לנגד עיניו שטח מפותח, ולכן הוא קונה קרקע שכוללת פיתוח.
- אגרות והיטלי פיתוח המשולמים בעת הבנייה מגולמות בעלויות הבניה. אין לייחס עלויות אלו לשווי הקרקע.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

<u>נתוני ההשוואה:</u>

- אני מסכים שיש להביא בחשבון את העסקאות שהובאו בהכרעות בשכונה, אם כי לעמדתי יש לבסס יותר את השווי ולנתח מכרזים נוספים משכונת כרמי גת שהינה הדומה במאפייניה לשכונת החורש.
- גישת החילוץ הינה בעלת תוקף נמוך, כך שככל ותתקבל טענת שמאית המשיגים לפיה יש להתבסס על גישת החילוץ, אזי יש להתבסס בנוסף גם על גישת ההשוואה הישירה (שהינה הגישה העדיפה במקרה שבנדון) ולנתח עסקאות מכר לקרקעות ומכרזי רמ"י משכונת כרמי גת.
- תרומת מחוברים למבנים ותיקים בשכונת החורש - בהנחה וקיימת תרומה מסוימת לרכיב זה, הרי שתרומה זו מתקזזת עם הפחת התכנוני שנוצר שכן תכנון מודרני אינו תואם לבינוי ותיק ומיושן.

<u>מימוש זכויות בקומת מרתף:</u>

קיימים בפועל בנייה של מרתפים בשכונת החורש. לכן יש להביא בחשבון שטח זה.

<u>דחייה בגין העדר פיתוח:</u>

הערכת הדחייה צריכה להתבסס על המידע שהיה זמין במועד הקובע בלבד, וזאת מבלי להתחשב במה שקרה לאחר מכן, שכן קיימים מקרים בהם נודע בדיעבד שמקדם הדחייה שהובא היה לתקופה ארוכה מדי (למשל נודע בדיעבד שניתן היה להוציא היתר בטווח זמן קצת יותר).

<u>השלמה לפיתוח מלא:</u>

בניתוח עסקאות השוואה למבנים ישנים, יש להוסיף לתמורה את מרכיב הפיתוח לשטחים שטרם נבנו.

---

[13] בהקשר זה צוין כי ככל וערכי הקרקע נמוכים יותר, כך יש תמריץ להשאיר את הבינוי הקיים, זאת מאחר ותרומת רכיב מחוברים משמעותי ביחס לשווי הקרקע. לכן, סביר שבעלי הזכויות בשכונת החורש לא ימהרו להרוס את בתיהם.

[14] מקדם זה נקבע גם בשומות מכריעות שנערכו לתוכנית "דרך הנוריות" בכפר שמריהו.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. <u>שאלת השומה</u>:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ואופן ניתוח נתוני ההשוואה, עליהם נכון להסתמך באומדן השווי המגרש שבנדון, הממוקם בשכונת החורש, קריית גת.

שמאי המשיבה התבסס על השוואה לעסקאות ומכרזים למגרשי מגורים צ"ק משכונות כרמי גת, אתרי המקרא וצה"ל, כאשר במעמד הדיון טען כי ניתן להתבסס על עסקאות השוואה שנותחו במסגרת ההכרעות בהשגה ראשונה שניתנו בשכונה, אם כי לעמדתו יש לבסס יותר את השווי על מכרזים נוספים משכונת כרמי גת שהינה דומה במאפייניה לשכונת החורש.

מנגד, שמאית המשיגה הסתמכה על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לבתי מגורים משכונת החורש, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כשלעמדתה בניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים יש ליישם את גישת החילוץ ולנכות יזמות ומחוברים בכלל עסקאות ההשוואה, מאחר וברוב העסקאות שנותחו בשומתה לא נהרסו המבנים (4 מתוך 6 עסקאות), כך שניתן להסיק שמי שבחר להרוס את הבינוי הקיים, עשה זאת משיקולים סובייקטיביים[15].

ככלל, גישת ההשוואה הישירה לקרקע הינה הגישה העדיפה ביותר[16] לצורך קביעת שווים של מקרקעין זאת על פני גישות שומה אחרות. לפיכך, איני מוצא לנכון להתבסס על עסקאות השוואה לבתי מגורים (אשר רובם בבניה ותיקה[17]).

לאור האמור, אותרו על ידי 4 עסקאות השוואה בשכונת החורש, אשר על אף שדווחו כעסקת מכר לבית בנוי, הללו משקפות שווי קרקע ריקה, זאת מהסיבות כלהלן:

מעיון בהיתרי בניה שהופקו ביחס ל-3 עסקאות שהובאו בהכרעתי, ואשר חלקן נותחו ע"י שמאית המשיגה (גו"ח 1905/55/2 ; גו"ח 1905/57/1 ; 1904/7/2)[18] עולה כי המחוברים מיועדים להריסה[19]. לפיכך, ניתן להניח בסבירות גבוהה כי בעסקאות אלו המחוברים אינם תורמים לשווי והתמורה ששולמה בעדם משקפת את שווי הקרקע בלבד.

בהקשר זה יוער כי בהתאם לבדיקה שנערכה באתר הועדה המקומית בקריית גת עולה כי במהלך השנים הופקו מס' היתר בניה (לכל הפחות 7 היתרים) בשכונת החורש, שבמסגרתם נכללה הריסת בית המגורים הקיים. לכן, לעמדתי מדובר בהליך תכנוני שכיח ומקובל באזור, ועל כן ניתן לראות בעסקאות מסוג זה כעסקאות המשקפות את שווי הקרקע בלבד.

בנוגע לעסקה הרביעית שהובאה בהכרעתי (גו"ח 1906/35/1), מבדיקה שנערכה על ידי בתצ"א של אתר המפות הממשלתי (govmap) עולה נכון לשנת 2021, **כשנתיים טרם ביצוע העסקה** ועד למועד העסקה, שהקרקע עמדה ריקה ופנויה, כך שניתן להסיק שגם עסקה זו משקפת את שווי הקרקע בלבד.

---

[15] בהקשר זה צוין כי ככל וערכי הקרקע נמוכים יותר, כך יש תמריץ להשאיר את הבינוי הקיים, זאת מאחר ותרומת רכיב מחוברים משמעותי ביחס לשווי הקרקע. לכן, סביר שבעלי הזכויות בשכונת החורש לא ימהרו להרוס את בתיהם.

[16] כאמור בתקן מס' 3 לתקינה השמאית העוסק ביישום גישת השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים. עוד בעניין זה ראה פסק דין בע"א 161/79 (הרברט זילברשטיין) ; ת"א 7256/05 (אמינה דולה) ; ע"א 7225/03 (אלפתיאני).

[17] בפרק י"ח לקווים המנחים נכתב כי יש להימנע מחילוץ שווי הקרקע של נכסי השוואה בבנייה ותיקה, שכן שיטה זו יוצרת עיוות בשווי הקרקע.

[18] מס' היתרי הבניה 20220264, 20230023 ו- 20240124 בהתאמה.

[19] כמו כן, מבדיקה שנערכה באתר המפות הממשלתי (govmap) עולה כי נכון לשנת 2023 לא קיימים מבנים בתחום המגרשים.

לסיכום, וכפי שפורט לעיל, בהכרעתי זו אתבסס על 4 עסקאות השוואה למגורים צ״ק משכונת החורש המשקפות שווי קרקע ריקה ואת מאפייני הנכס הנדון (מיקום, מצב תכנוני, רמת ביקוש וכיו״ב), בכך מתייתר הצורך לדון ולהכריע לגבי אופן וניתוח נתוני ההשוואה, בין היתר, משכונות כרמי גת ואתרי המקרא וצה״ל, המצריכות התאמות רבות למיקום, רמת פיתוח, אופי בינוי (צמוד קרקע חד משפחתי לעומת דו משפחתי), היקף זכויות בניה שונה וכיו״ב[20].

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. <u>התאמה לזמן</u>:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ-10%, כאשר לצורך ביסוס שיעור זה, שמאית המשיגה התבססה על מדד מחירי הדיור במחוז הדרום ובחינת סקירת השתנות מחירי דירות 4 חדרים של יו״ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר.

ראשית, אציין כי ראוי ונכון יותר לבסס את שיעור עליית המחירים על בסיס עסקאות השוואה לקרקעות בשכונה שבנדון ושכונות סמוכות, שכן מדובר במוצר זהה (צמוד קרקע), המשקף את עליית המחירים במיקום הנוכחי, ומנטרל עליות מחירים של ערים אחרות במחוז הדרום.

כאמור, בהכרעתי זו התבססתי על עסקאות מכר לקרקעות בשכונת החורש המצביעות על פער בשווי התמורה של כ- 30% לשנה. מבדקתי, שיעור עלייה דומה נצפה בשכונת כרמי גת, נכון לשנת 2022.

עם זאת, לאור מיעוט עסקאות מכר לקרקעות בשכונת החורש, לפיהן ניתן לבסס באופן מובהק את שיעור עליית המחירים בין השנים 2021-2023, וכן מאחר וייתכן שעליית המחירים בשכונת כרמי גת אינה מיוחסת לעליית המחירים בשוק הנדל״ן בלבד אלא, בין היתר, להתפתחותה והתבססותה של השכונה בהתהוות, יובא בחשבון בגישה זהירה ומתונה, התאמה לזמן בשיעור של כ-15% לשנה.

באשר לעסקה עדכנית שהובאה בחשבון בהכרעתי מתאריך 01.07.2024, ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה מתונה יחסית בשיעור של כ-5% לשנה, זאת לאור השפעת מלחמת חרבות ברזל ועליית שיעור הריבית.

10.2.2. <u>דחייה למימוש עד לפיתוח דרך גישה סטטוטורית</u>:

לעמדת שמאית המשיגה יש להביא בחשבון התאמה בגין העדר פיתוח לתקופה בת 5 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.665), זאת לאור העבודה שעד למועד עריכת חוות הדעת (3 שנים לאחר המועד הקובע) וכ-15 שנה מאז אישור התכנית, טרם אושרה בוועדה המקומית תכנית פיתוח וכי טרם פונו פלישות. עוד נטען כי הדחייה שנקבעה מגלמת את העובדה שתנאי נוסף בתכנית התקפה טרם מומש (הפעלת מכון לטיהור שפכים), זאת בהתאם לבדיקה שנערכה בועדה המקומית.
מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, אומדן הדחייה צריך להתבסס על המידע שהיה זמין במועד הקובע, וזאת מבלי להתחשב במידע שנמסר לאחר מכן, שכן קיימים מקרים בהם נודע בדיעבד שמקדם הדחייה שהובא היה לתקופה ארוכה מדי[21].

אקדים ואומר כי, במסגרת הכרעות קודמות שערכתי בסביבת הנכס, בוצעה בחודש ינואר 2024 בדיקה מקיפה ביחס לסוגייה דנן, המשקפת את משך הדחיה שאותה רואה לנגד עיניו רוכש סביר, נכון למועד הקובע.

---

[20] יוער כי מבדיקה שנערכה עולה כי המכרז בשכונת אתרי המקרא וצה״ל בוטל, זאת בשל טעות מצד המציעים ביחס להיקף זכויות הבניה הניתנות לניצול, כך שרוב המגרשים במסגרת מכרז זה יוצאו לשיווק בשנית.

[21] למשל נודע בדיעבד שניתן היה להוציא היתר בטווח זמן קצת יותר.

עם זאת, ראיתי לנכון להתחשב בתנאי נוסף להיתר בניה (הפעלת מכון לטיהור שפכים), סוגיה אשר לא עמדה בפני במסגרת הכרעות קודמות.

מבירור מול הועדה המקומית קריית גת[22], עולה כי נכון לתחילת שנת 2024 נבחרו מתכננים לתכנון הרובע (החורש), וכי הצפי לסיום התכנון הינו בתאריך 2.2025[23], כך שרק לאחר סיום התכנון והחל מתאריך 2.2025, ניתן להתחיל לקדם היתרי בניה במגרשים שבהם לא קיים פיתוח. עוד נמסר כי בתאריך זה, צפוי להתפרסם מכרז לביצוע הפיתוח ולאחר מכן ביצועו בפועל.

לאור האמור לעיל, נמצא כי עמדת הועדה המקומית היא שעד לתאריך 2.2025 לא ניתן לקדם תכנית בקשה להיתר למגרשים שטרם נעשה בהם פיתוח. לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחייה בת 3 שנים לפי שיעור היוון של 6% (0.84), המבטא את משך הזמן המשוער עד לתכנון הפיתוח וביצועו בפועל, לצד מגבלה נוספת שיש בה בכדי לעכב את הליך הוצאת היתר בניה (בהתאם למידע שהתקבל בועדה המקומית), הנובעת מסעיף 3.5.3 לתכנית מס׳ 41/101/02/9, לפיה קיים תנאי נוסף להיתר בניה שהינו הפעלת מכון לטיהור שפכים חדש.

<u>הערה</u>: באופן כללי, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן, משכך השווי בהכרעה זו כולל פיתוח הוא תחת הנחה שעלות הפיתוח שיש להפחית היא בהתאם לערכים שבנספח לשומת המשיבה. עם זאת, מאחר וכאמור בהכרעתי הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה במקדם 0.84, הרי בהתאמה יש לדחות גם את עלויות הפיתוח, כפי שיופחתו ע״י הרשות.

10.2.3. <u>התאמות הנובעות מעסקאות ההשוואה - נכסים בנויים שהשימוש המיטבי בהם הוא הריסתם:</u>

שמאית המשיגה טוענת כי במידה ומתבססים על עסקאות השוואה שהשימוש המיטבי בהם הוא הריסת המבנה, יש לנכות מהתמורה בעסקה את התרומה הנובעת משימוש הביניים עד להריסת המבנה (דמי שכירות), לרבות חיסכון במס רכישה, אגרות בניה ופיתוח (כפי שנקבע בתקן 3 לתקינה השמאית), המסתכם לעמדתה בסכום של כ- 3,000 ₪ למ״ר בנוי. עוד נטען כי אין להוסיף עלויות פיתוח לתמורה שכן רוכש פוטנציאלי רואה לנגד עיניו שטח מפותח.
לעמדת שמאי המשיבה, בניתוח עסקאות השוואה למבנים ישנים, יש להוסיף לתמורה את מרכיב הפיתוח לשטחים שטרם נבנו.

מחד גיסא, יש מקום לנכות מהתמורה את ההכנסה משימוש הביניים, וכן את החסכון במס רכישה ואגרות בנייה. מאידך גיסא, יש להוסיף לתמורה עלויות ההריסה ופינוי המבנה הקיים, וכן את עלויות ההשלמה לפיתוח מלא של הקרקע, זאת בהתאם להנחייה של השמאי הממשלתי[24].

לאור האמור, הונח כי הניכוי מהתמורה מתקזז עם התוספות שיש להביא בחשבון.

---

[22] הבירור נערך מול הגב׳ אלינור נעים, מנהלת מחלקת רישוי ובנייה בועדה לתכנון ובניה קריית גת, נכון למועד ביצוע הכרעות קודמות של הח״מ בשכונת החורש (ינואר 2024).
המידע שנמסר, הינו לאחר ישיבה שנערכה בעניין הפיתוח בשכונת החורש בתאריך 1.2024, בה נכחו, בין היתר: מיכל חיימוביץ, מהנדסת הועדה; מיכאל שיטרית, אחראי כספים; אוהד, נציג החכ״ל ואחראי על הפיתוח; אלינור נעים, מנהלת מחלקת רישוי.

[23] יצוין כי הצפי לסיום מתחשב בעובדה שקיימים פולשים ו/או חריגות בניה בשטחים המיועדים לפיתוח.

[24] בהתאם להנחיה של השמאי הממשלתי מתאריך 4.9.2022 נקבע כי בהחלטות בהשגה ראשונה יוערך שווי הנכס כולל **עלויות פיתוח מלאות**. בהקשר זה אציין כי נערכה בדיקה מול הועדה המקומית ולפיה נמסר כי בעת הוצאת היתר בניה למלוא זכויות הבניה לפי תכנית, על בעל הקרקע לשלם עלויות הפיתוח, כך שהתמורה בעסקה לא כוללת פיתוח מלא, אלא חלקי.

10.2.4. חישוב שטח אקוי':

מהות	זכויות בניה במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
מחסן	9.5	0.5	4.7
חניה מקורה	13	0.35	4.5
עיקרי תת"ק	30	0	0
חצר עד 200 מ"ר	176[25]	0.25	44
חצר מעל 200 מ"ר	0	0.2	0
סה"כ שטח אקווי'			**265**

הערה:

ככל וקיימת תרומה כלכלית לשטחים בקומת המרתף, כפי שחושב ע"י שמאי המשיבה, הרי שתרומה זו מגולמת בעסקאות ההשוואה[26]. כמו כן, מעיון במספר לא מבוטל של היתרי בניה שהופקו משכונת החורש ומשכונת כרמי גת, לרבות היתרי הבניה שהופקו בעסקאות ההשוואה מושא הכרעתי, וכן בהתאם לבדיקה שנערכה במחלקת הרישוי בועדה המקומית קריית גת עולה כי רוב היתרי הבניה שהופקו בשכונות אלו לא מנצלים את זכויות הבניה בתת הקרקע. לפיכך, לא קיימת תרומה כלכלית לקומת המרתף.

11. נתונים לאומדן השווי:

כאמור, שווי המגרש יקבע על בסיס ניתוח 4 עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת החורש, כדלקמן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה	התאמה לזמן	שטח אקוי' במ"ר[27]	שווי מ"ר מבונה מתואם
01/07/2024	הארז 47	1904/7/2	393	₪ 2,200,000	0.92	242	₪ 8,372
12/03/2023	הברוש 32	1906/35/1	365	₪ 2,000,000	0.95	272	₪ 7,004
24/05/2021	עצמאות 13	1905/55/2	491	₪ 1,420,000	1.22	297	₪ 5,852
23/08/2021	עצמאות 7	1905/57/1	485	₪ 1,450,000	1.18	296	₪ 5,794
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ בממוצע, בנטרול עסקה חריגה (מסומן בצבע אדום)							₪ 6,217
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ (לאחר התאמה לבעלות מלאה)						1.02	**₪ 6,341**

12. תחשיב השומה:

סה"כ שטח אקווי'	265
שווי מ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח ומע"מ	₪ 6,341
דחייה בגין העדר פיתוח	0.84
שווי הנכס שבנדון כולל מע"מ ופיתוח (במעוגל)	**₪ 1,412,000**

[25] 176 מ"ר = 13 מ"ר (חניה מקורה) - 150 מ"ר תכסית - 339 מ"ר (שטח מגרש).

[26] כאמור, על הנכס שבנדון ועסקאות השוואה מושא הכרעתי, חלה תכנית מס' 41/101/02/9, למעט עסקה אחת שהוחרגה.

[27] הניתוח האקוי' בעסקאות מרחובות הברוש והעצמאות נערכו בדומה לניתוח האקוי' של הנכסים שבנדון, עליהן חלה אותה תכנית. העסקה מרחוב הארז נוחתה לפי אותם מקדמים אקוי', אך לפי הוראות תכנית מס' 29/101/02/9.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה לרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלק מחלקה 71 בגוש 1906, נכון למועד הקובע כריק ופנוי, לפי תכנית בתוקף, כדלקמן:

1,412,000 ₪ (מיליון ארבע מאות ושניים עשר אלף ₪)

הערכים הנקובים לעיל כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

<u>הערה</u>: באופן כללי, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן, משכך השווי בהכרעה זו כולל פיתוח הוא תחת הנחה שעלות הפיתוח שיש להפחית היא בהתאם לערכים שבנספח לשומת המשיבה. עם זאת, מאחר וכאמור בהכרעתי הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה במקדם 0.84, הרי בהתאמה יש לדחות גם את עלויות הפיתוח, כפי שיופחתו ע"י הרשות.

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,



אור חג'אג'
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:

מר שגיא צברי - ראש תחום שמאות, מרחב ירושלים sagiz@land.gov.il