תאריך עברי	:	ד' תמוז תשפ"ה
תאריך לועזי	:	30 יוני 2025
מס' תיק רמ"י	:	207056963
מספרנו (אופק)	:	51728
קביעת שכ"ט	:	9.02

לכבוד:

מיטל רג'יניאנו	ורד בניטה	יומיק שמר
מרחב ירושלים, רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
MeitalRe@land.gov.il	Vered@v-b.co.il	y_shemer@netvision.net.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 326 חלקה 63, מגרש 142 לפי תוכנית ד/716, באר טוביה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") שהתקבלה ביום 09.03.2025, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי חכירה כולל פיתוח וכולל מע"מ, לפי החלופות שלהלן:

חלופה א': שווי זכויות הבעלות לשטח של עד 2 דונם, על פי תוכנית מאושרת.

חלופה ב': שווי זכויות הבעלות לשטח של חצי דונם עם זכויות בניה למגורים של 160 מ"ר.

חלופה ג': שווי זכויות הבעלות לשטח מעבר ל-160 מ"ר עליו שולמו בעבר דמי היתר.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.

1.2. בתאריך 31.01.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאית המקרקעין ורד בניטה, (להלן: "**שמאית המשיבה**").

1.3. בתאריך 21.04.2025 נערכה שומה מטעם המשיג ע"י שמאי המקרקעין יומיק שמר (להלן "**שמאי המשיג**").

1.4. בתאריך 05.06.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10.06.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 25.06.2025.

1.5. בתאריך 12.06.2025 העביר שמאי המשיג טבלה המרכזת ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה בסביבת באר טוביה.

2. נתוני זיהוי:

גוש	:	326
חלקה	:	63
שטח החלקה[2]	:	3,040 מ"ר
שטח מושא ההכרעה	:	2,000 מ"ר חלופה א' ; 500 מ"ר חלופה ב'
מהות הנכס	:	מגורים צ"ק במשק עזר
מיקום	:	מושב באר טוביה

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

3. <u>הזכויות המוערכות</u> :

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

4. <u>המועד הקובע לשומה (בהתאם לשומת המשיבה)</u>:

31.01.2023

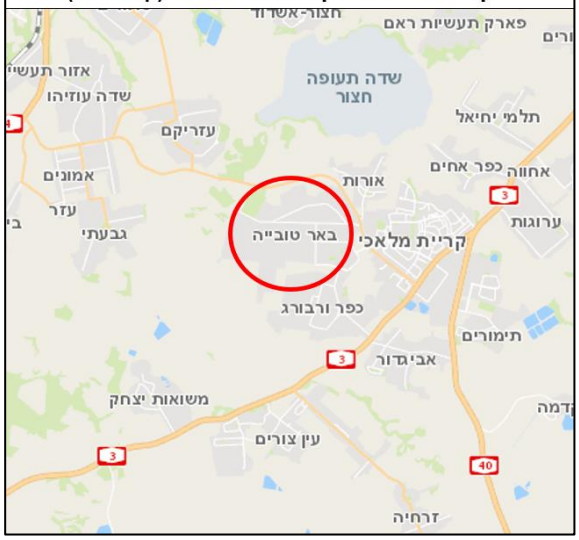
5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.05.2025 ע"י החי"מ ואורטל ליפינר מתמחה ממשרדנו.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1 <u>הסביבה:</u>

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (Govmap)



מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בייעוד אזור מגורים ומשק עזר, במושב באר טוביה.

המושב ממוקם במישור החוף הדרומי, מערבית לקריית מלאכי. למושב 3 דרכי גישה כאשר הדרך הראשית מסתעפת מכביש 3703 המסתעף מכביש 3, סמוך לצומת טוביה.

המושב הוקם בשנת 1930 ולפי נתוני המועצה האזורית, נכון לשנת 2024 מנה כ- 1,306 תושבים.

המושב מאופיין במבנים צ"ק ותיקים לצד מבנים חדשים (בעיקר בשכונת ההרחבה), וכולל מגוון שירותים כגון: מוסדות חינוך, תחנת תדלוק, מועדון ותיקים, ספריה, מרפאה וכיו"ב.

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

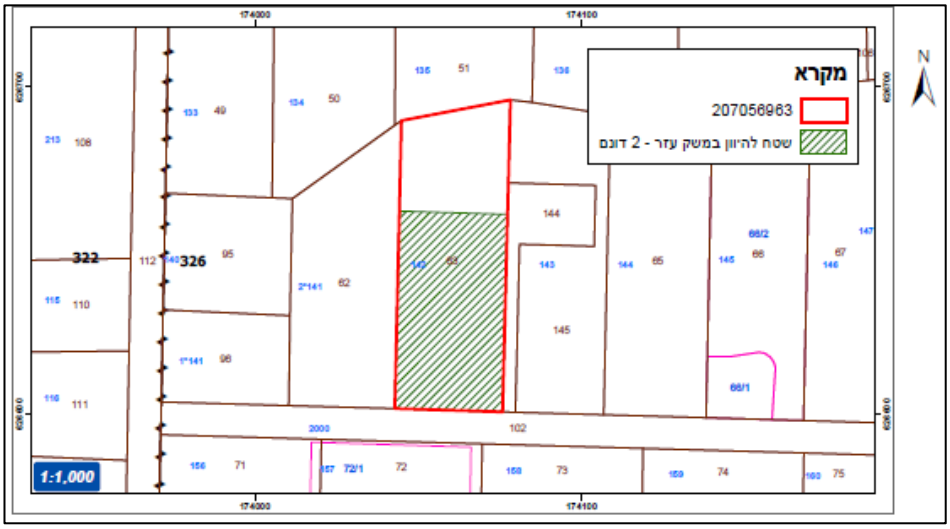
6.2 <u>הנכס:</u>

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע במשק עזר בגוש 326 חלקה 63. צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז ופני הקרקע בגובה מפלס הכביש. לפי תשריט העסקה סך שטח החלקה הוא 3.04 דונם, אך במסגרת זו נדרשתי לאמוד שטח מגרש של 2 דונם בחלופה א' ו- 500 מ"ר בחלופה ב'.

גבולות החלקה: צפון, מזרח ומערב – משקי עזר ; דרום – כביש פנים מושבי שמעברו משקי עזר.

בחזית החלקה ממוקם בית ותיק הכולל 2 קומות (קומת קרקע וקומה על עמודים) בשטח של כ- 222 מ"ר, המבנה מחופה בשילוב טיח שפריץ והגג מחופה רעפים.

להלן תשריט עסקה שנמסר מהמשיבה



חזית החלקה



מושא השומה (בקירוב) ע"ג תצ"א



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04/06/2025 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח	326/36 :
שטח	3.040 דונם :
סוג המקרקעין	מירי :
רשויות	עיריית קריית מלאכי :
בעלות	קרן קיימת לישראל :

קיימות הערות על חכירה לטובת הנישום ובני משפחתו.

8. מצב תכנוני:

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

8.1 תוכנית ד/716 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.1971 בי.פ 1738

בין מטרות התוכנית: ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד ; קביעת יעדים ואזורים וכיו"ב. בהתאם לתוכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד "אזור מגורים ומשקי עזר".

להלן זכויות הבניה לאזור מגורים ומשקי עזר כפי שעולה מתקנון התוכנית:

שטח חלקה מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	מס' יחידות למגרש	מס' קומות	מבני עזר
600	25%	1	2	5%

מושא השומה על רקע תשריט תוכנית ד/716



תוכנית 59/101/02/8 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27.06.2004 בי.פ 5308

מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת בריכות שחייה בתחום המועצה האזורית באר טוביה, ע"י שינויים בהנחיות הבניה. בין עיקרי הוראות התוכנית: בתחום התוכנית בייעוד קרקע שונים לרבות מגורים בישוב חקלאי תותר בניית בריכת שחיה אחת במגרש ; משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.

8.2 תוכנית 23/117/03/8 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.12.2006 בי.פ 5604

מטרת התוכנית היא תוספת יח"ד ב-28 מגרשים בבאר טוביה ע"י הגדלת זכויות בניה וקביעת תכליות והשימושים. מושא השומה מסווג "בייעוד אזור מגורים לבעל מקצוע (אזור מגורים ומשקי עזר)" בו תותר בניה למגורים, שתי יח"ד בכל מגרש, היחידה הנוספת (מעבר ליח"ד המותרת כיום) תכלול ממ"ד, תותר הקמת מחסן, חניה מקורה (בקירוי קל) לחניה אחת לפחות, בניית מרתף ששטחו יחשב כשירות וגובהו לא יקטן מ-2.2 מ' ולא יעלה על 2.4 מ'.

להלן זכויות הבניה לייעוד "מגורים ומבני עזר" כפי שעולה מתקנון התוכנית:

שטח מגרש (מ"ר)*	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת"ק	תכסית (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי
1,950	25%	4%	6%	500	2	2+מרתף

* שטח מגרש מפוצל מירבי, לאחר חלוקה, 400 מ"ר.

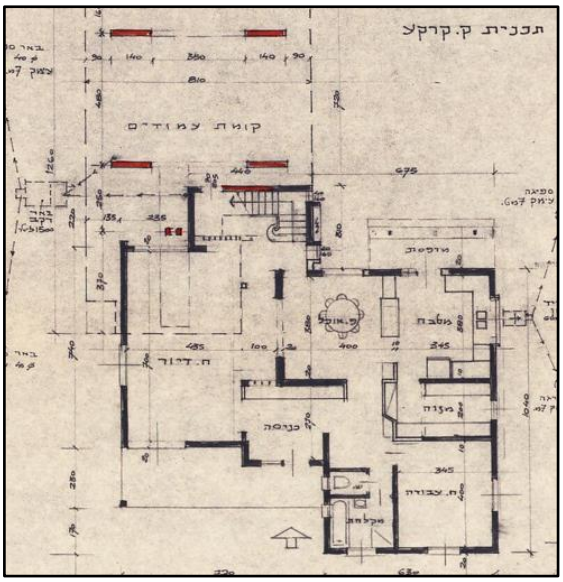
מושא השומה על רקע תשריט תוכנית 23/117/03/8

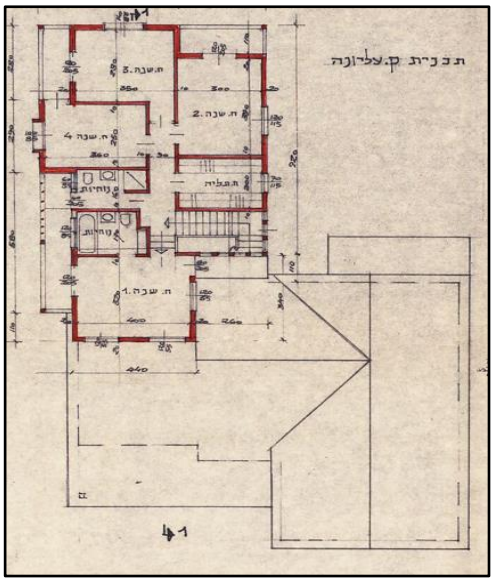


9. מצב תכנוני:

הועברה לעיוני תוכנית בקשה להיתר במגרש 142 לפי תוכנית ד/716, מטרת הבקשה: תוספת לבניין קיים למגורים. בהתאם לתוכנית מבוקש שטח של 222.34 מ"ר (קיים 143 מ"ר + מוצע 79.34 מ"ר).

להלן תשריט הקומות מתוך תוכנית הבקשה





10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, נכון למועד קובע 31.01.2023 בהתאם לשומות הצדדים:

חלופות	מהות	שומת המשיבה	שומת המשיג
חלופה א'	שווי בעלות לשטח של עד 2 ד' עפ"י תב"ע	₪ 8,770,000	₪ 6,730,000
חלופה ב'	שווי בעלות לשטח 0.5 ד' עם ז.ב למגורים 160 מ"ר	₪ 2,450,000	₪ 1,900,000
חלופה ג'	שווי בעלות לשטח מבונה מעל 160 מ"ר	₪ 620,000	₪ 485,000

10.2 סיכום שומת שמאי המשיבה:

10.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

בקביעת ערכי השווי נקטה שמאית המשיבה בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר ליח"ד בנויות בהרחבת מושב באר טוביה, וכדלקמן:

גו"ח	תאריך עסקה	מגרש[3]	שטח בנוי אקו' לפי היתר בניה (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	תמורה מתואמת להיום	שווי קרקע	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה
3070/84	11/12/2022	268	223	₪ 5,600,000	1.01	₪ 5,675,076	₪ 3,845,066	310.5	₪ 12,383
3070/51	06/01/2022	235	145	₪ 4,000,000	1.11	₪ 4,428,818	₪ 3,205,022	314.5	₪ 10,191
3070/37	18/02/2021	219	202	₪ 4,100,000	1.2	₪ 4,937,737	₪ 3,288,607	310.8	₪ 10,583
שווי מ"ר מבונה בממוצע									₪ 11,052
שווי מ"ר מבונה בממוצע לאחר התאמה לגודל (0.9), מעוגל									**₪ 10,000**

הערות לניתוח הנתונים:

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: עיקרי ושרות עילי – מקדם תועלת 1 ; שירות ת"ק – מקדם תועלת 0.4 ; חצר עד 300 מ"ר – מקדם תועלת 0.25.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 10% שנתי.
- בתחשיב גישת החילוץ הובא בחשבון רווח יזמי 5% ועלות בניה בסך 7,000 ₪/מ"ר.

10.2.2 עקרונות התחשיב:

בתחשיב השומה הובא בחשבון שטח אקוו' כדלקמן:

- חלופה א' – שווי בעלות לשטח של עד 2 דונם לפי תב"ע:

תיאור	מגרש מקורי (מ"ר)	מגרש מפוצל (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה (מ"ר)
עיקרי	250	250	1	500
שרות עילי	40	40	0.5	40
שרות ת"ק	60	60	0.4	48
חצר עד 300 מ"ר	300	250	0.25	137.5
חצר מעל 300 מ"ר	1,010		0.15	151.5
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)				**877**

נוכתה תכסית של 500 מ"ר סה"כ.

[3] לפי תוכנית מספר 17/117/03/8

- חלופה ב' – שווי בעלות לשטח של 0.5 דונם עם ז.ב למגורים 160 מ"ר:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה (מ"ר)
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**245**

- חלופה ג' – שווי בעלות לשטח מבונה מעל 160 מ"ר:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה (מ"ר)
שטח מבונה מעל 160 מ"ר	62.3	1	62.3
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**62.3**

10.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- חלופה א' – שווי בעלות לשטח של עד 2 דונם לפי תב"ע:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	877	
שווי למ"ר מבונה	10,000	₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ	**8,770,000**	**₪**

- חלופה ב' – שווי בעלות לשטח של 0.5 דונם עם ז.ב למגורים 160 מ"ר:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	245	
שווי למ"ר מבונה	10,000	₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ	**2,450,000**	**₪**

- חלופה ג' – שווי בעלות לשטח מבונה מעל 160 מ"ר:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	62.3	
שווי למ"ר מבונה	10,000	₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ	623,400	₪
במעוגל	**620,000**	**₪**

10.3. **<u>סיכום שומת שמאי המשיג:</u>**

10.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

בקביעת ערכי השווי התבסס שמאי המשיג בשילוב בין גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בבאר טוביה לבין ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שונות, וכדלקמן:

- <u>עסקאות מכר לבתי מגורים במושב באר טוביה:</u>

גו"ח	תאריך עסקה	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	יזמות 5%	שווי קרקע[4]	התאמה למועד	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	שווי מתואם נחלה((0.85)	
3070/84	11/12/2022	502	288	₪ 5,600,000	₪ 5,333,333	₪ 3,029,333	0.42%	310	₪ 9,813	₪ 8,341	
3070/51	06/01/2022	144	144	₪ 4,000,000	₪ 3,809,524	₪ 2,657,524	3.21%	315	₪ 8,721	₪ 7,413	
3070/37	18/02/2021	218	218	₪ 4,100,000	₪ 3,904,762	₪ 2,160,762	5.85%	311	₪ 7,359	₪ 6,255	
שווי מ"ר מבונה ממוצע (ללא החריג) במעוגל										**₪ 7,900**	

[4] בהפחתת עלויות בניה בסך 8,000 ₪/מ"ר

- <u>הכרעות בהשגה ראשונה:</u>

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 18.08.2024 למגרש בהרחבת מושב אמונים, למועד קובע 9.03.2023 נקבע שווי בסך 8,800 ₪/מ״ר מבונה.

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 18.08.2024 לנחלה מס׳ 100 במושב אמונים, למועד קובע 9.03.2023 נקבע שווי בסך 7,470 ₪/מ״ר מבונה מתואם נחלה.

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 24.07.2024 לנחלה מס׳ 8 במושב עזריקם, למועד קובע 21.12.2022 נקבע שווי בסך 6,715 ₪/מ״ר מבונה מתואם נחלה.

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.09.2024 לנחלה מס׳ 33 במושב כפר ורבורג, למועד קובע 9.02.2023 נקבע שווי בסך 7,881 ₪/מ״ר מבונה מתואם נחלה.

- <u>סיכום ושקלול הנתונים:</u>

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי משוקלל
עסקאות מכר – באר טוביה	7,900 ₪	0.6	4,740 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה – מגרש באמונים	8,800 ₪	0.1	880 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה – נחלה באמונים	7,470 ₪	0.1	747 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה – נחלה בעזריקם	6,715 ₪	0.1	672 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה – נחלה בכפר ורבורג	7,881 ₪	0.1	788 ₪
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**7,800 ₪**

10.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

בתחשיב השומה הובא בחשבון שטח אקוו׳ כדלקמן:

- חלופה א׳ – שווי בעלות לשטח של עד 2 דונם לפי תב״ע:

תיאור	מגרש מקורי (מ"ר)	מגרש מפוצל (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה (מ"ר)
עיקרי	250	250	1	500
שרות עילי	40	40	0.5	40
שרות ת"ק	60	60	0.4	48
חצר עד 1,000 מ"ר	500		0.25	125
יתרת חצר	1,000		0.15	150
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)				**863**

- חלופה ב׳ – שווי בעלות לשטח של 0.5 דונם עם ז.ב למגורים 160 מ״ר:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה (מ"ר)
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**245**

- חלופה ג׳ – שווי בעלות לשטח מבונה מעל 160 מ״ר:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה (מ"ר)
שטח מבונה מעל 160 מ"ר	62.3	1	62.3
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**62.3**

10.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- חלופה א' – שווי בעלות לשטח של עד 2 דונם לפי תב"ע:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	863	
שווי למ"ר מבונה	7,800	₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	**6,730,000**	**₪**

- חלופה ב' – שווי בעלות לשטח של 0.5 דונם עם ז.ב למגורים 160 מ"ר:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	245	
שווי למ"ר מבונה	7,800	₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	**1,900,000**	**₪**

- חלופה ג' – שווי בעלות לשטח מבונה מעל 160 מ"ר:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	62.3	
שווי למ"ר מבונה	7,800	₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	**485,000**	**₪**

10.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 05.06.2025 ומסמכי ההשלמה:

10.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

<u>גישת השומה ונתוני ההשוואה:</u>

- יש להשוות בין מוצרים זהים, מושא השומה מהווה משק עזר במושב וקיימת עדיפות להתבסס על נתונים דומים קרי משקי עזר או נחלות, זאת בשל שונות גדולה בינם לבין מגרשי הרחבה ביחס לתשתיות, מיקום, מטרדים, נגישות וכיו"ב. זאת כמובן בהינתן נתוני השוואה רלוונטיים ובהתאם להחלטות של ועדת השגות.

  גם בין נחלות לבין משקי עזר ישנם הבדלים אולם מבחינת השוואה מדובר במוצר הכי קרוב מבחינת מורכבות, סביבה חקלאית, גודל המגרש וכיו"ב.

- במסד הנתונים מהרחבת המושב יש להחריג עסקה שהיא קיצונית וגבוהה ביחס לשתי עסקאות האחרות בפער של 20%. כמו כן לא ניתן להעיד על עליית מחירים מעסקה בודדת.

- יש להתייחס למועד הקובע כמסך ברזל שהרי קונה מסתכל אחורה ולא קדימה, משכך אין להתבסס על עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע.

- בשל מחסור בנתונים רלוונטיים, התבססתי על ערכי שווי לנחלות שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה בסביבת המושב ועל עסקאות מכר בהרחבת מושב באר טוביה תוך מתן הפחתה להיקף עסקה בשיעור 15% הכוללת בין היתר את סביבת המשק הצמודה לסביבה חקלאית ורפתות.

  ניתן ללמוד מההכרעות השונות אותן הצגתי בשומתי[5] כי שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪/מ"ר מאוד גבוה ומאשררות את שווי מ"ר מבונה שקבעתי בשומתי.

[5] אמונים, עזריקם, כפר ורבורג, אביגדור, שכולם שוות ערך לבאר טוביה מבחינת אוכלוסייה ורמה סוציו-אקונומית למעט עזריקם המעט נחותה.

10.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- משק עזר לא בר השוואה לנחלות, מדובר בשני מוצרים שונים, נחלה כוללת כ-25 דונם לרבות חלקת מגורים וחלקות חקלאיות.
- המחלוקת העיקרית היא אופן ניתוח נתוני ההשוואה לרבות התאמות שונות. בשומתי התבססתי על מסד נתונים מספק, של 3 עסקאות מכר בהתאם לתקינה השמאית, בכך מתייתר הצורך להתבסס על מושבים סמוכים. מה גם באר טוביה עדיפה מבחינת ביקושים, נגישות לצירי תנועה מרכזיים וכיו"ב.
- בניתוח נתוני ההשוואה הסתמכתי על היתרי בניה.
- בשומתי הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור 10%, בהלימה עם עליית המחירים לפי הלמ"ס באזור הדרום.
- עלות בניה שהובאה בשומת המשיג בסך 8,000 ₪/מ"ר גבוהה, לפי מחירון דקל למועד 2023 עלות בניה ישירה בסך 6,000 ₪/מ"ר בתוספת עקיפות מגיעים לטווח 7,500 ₪.
- בשומתי קבעתי הפחתה להיקף עסקה בשיעור 10%, מדובר בהפחתה סבירה בין משק עזר לשכונת ההרחבה ביחס להכרעות שקובעות 15% בין נחלות לשכונת ההרחבה.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1. **<u>שאלת השומה:</u>**

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה משק עזר במושב באר טוביה בשטח של 2 ד' בשימוש למגורים בלבד.

באומדן השווי הסתמכו שמאיי הצדדים על גישת העלות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים צ"ק בנויים בבאר טוביה. שמאי המשיג הוסיף והסתמך גם על ערכי שווי הן למגרשי הרחבה והן לנחלות שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה במושבים בסביבה[6], בטענה כי נחלות מהוות את המוצר הקרוב ביותר במהותו למשקי עזר.

בהיעדר השוואה ישירה לקרקע במושב באר טוביה, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על נתוני השוואה מהמושב הנדון המגלם את כלל מאפייני המיקום. לפיכך אתבסס על נתוני השוואה עליהם התבססו הצדדים.

בנוסף, מאחר וגישת ההשוואה הישירה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך אומדן שווי הקרקע שבנדון ולאור רגישותה של גישת העלות לכל שינוי בפרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע, הכרעתי תתבסס גם על עסקאות מכר שנערכו כשנה לפני/אחרי[7] המועד הקובע למגרשי מגורים משכונת ההרחבה בתלמי יחיאל וכפר ורבורג תוך מתן התאמה למיקום.

באשר להתבססות שמאי המשיג על ערכי שווי לנחלות, ראשית ערכי שווי שנקבעו בערכאות שונות אינם מהווים עסקאות מכר המאפיינות שווי שוק בין מוכר מרצון לקונה מרצון. לפיכך ומאחר ומונחת לפתחי הכרעה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה עדכנית ובלתי תלויה. אציין כי אין מניעה ואף רצוי לערוך

[6] אמונים, עזריקם וכפר ורבורג, ליתר פירוט ר' סעיף 10.3.1.
[7] בניגוד לטענת המשיג, בהינתן נתוני השוואה יש להתייחס אף לעסקאות מכר שנערכו לאחר המועד הקובע, הנ"ל מעיד על מגמת וראיית השוק.

שימוש במסד הנתונים המפורט בהכרעות, אולם מסקנת השווי יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד.

שנית, על אף כי קיימים קווי דמיון בין נחלה לבין משק עזר מבחינת מיקום בסביבה חקלאית, תשתיות וכיו"ב הרי שמדובר במוצרים שונים באופן מהותי. נחלה מאופיינת בהיקף זכויות בניה נרחב הכולל פוטנציאל 3 יחידות דיור + יחידת סמך, כוללת חלקה חקלאית בשטחים נרחבים ובזכות חברות באגודה. זאת בניגוד למקרה הנדון המהווה משק עזר הכולל שתי יחידות דיור בשטח מוגדר ללא פוטנציאל[8] ולא זכאי לחברות באגודה. לפיכך, בסיס ההשוואה הראוי ביותר הוא מגרשי הרחבה.

11.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

11.2.1. <u>מקדם מיקום:</u>

מבירור שערכתי עם מתווכים ואנשים המעורים בסביבה לרבות מהתרשמותי מביקור במושבים, ניכר כי כפר ורבורג עדיף על פני באר טוביה וכי באר טוביה עדיפה ומבוקשת יותר מתלמי יחיאל. בהתאם לאמור אביא בחשבון הפחתה של 5% לנתון השוואה מכפר ורבורג ותוספת 10% לנתוני השוואה מתלמי יחיאל.

11.2.2. <u>מקדם זמן:</u>

בניתוח נתוני ההשוואה שמאית המשיבה הביאה בחשבון התאמה לזמן שנתית של 10%, מנגד שמאי המשיג הביא בחשבון הפחתה למועד קובע בשיעור של 3%.

בבחינת מסד הנתונים, לא ניתן להסיק על עלייה/ירידת מחירים בשווי הקרקעות בתלמי יחיאל, עם זאת בניתוח עסקאות מכר מבאר טוביה בגישת העלות ניתן לראות כי קיימת עליית מחירים מסוימת בערכי השווי החל מינואר 2022. כמו כן ניתן לראות עלייה דומה בשוק המקרקעין בהתאם להכרעות האגף שפורסמו לאחרונה כדוגמת במושב אורות הנמצא בתחום מועצה אזורית באר טוביה[9]. בהתאם לאמור לעיל, אביא התאמה לזמן שנתית מתונה 5% לנתוני השוואה מבאר טוביה בלבד.

11.2.3. <u>הפחתה להיקף עסקה:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום בסביבה חקלאית, מנגד שמאי המשיג הביא בחשבון הפחתה של 15%.
מקובל עלי כי יש להביא הפחתה בין נתוני ההשוואה הלקוחים ממגרשי ההרחבה לבין מושא השומה המהווה משק עזר בסביבה חקלאית. הפחתה זו מאפיינת את גודל העסקה (2 יחידות דיור בסך של 700 מ"ר עילי ות"ק), מיקום באזור הוותיק של המושב ביחס לאזור מפותח בהרחבה, עירוב שימושים הקיים באזור נחלות המשלב מגורים ופעילות חקלאית, אוכלוסייה צעירה בשכונת ההרחבה וכיו"ב.

בהתאם לאמור, ולהתרשמותי בעת הביקור בנכס ובנתוני ההשוואה, אביא בחשבון הפחתה כללית המבטאת מיקום, היקף עסקה, הגבלות ומטרדים שונים ככל שישנם בשיעור 15%, כך לדוגמא מביקור במושא השומה עולה כי המושב כולל רפתות רבות שמתבטא במטרדי ריח באופן ניכר משכונת ההרחבה.

באשר לחלופות ב' ו-ג' אביא בחשבון הפחתה של 10% בגין התאמה למיקום בלבד שכן החלופות כוללות יח"ד אחת בשטח של חצי דונם והיקף בינוי הדומה לעסקאות ההשוואה.

[8] במסגרת הכרעה זו התבקשתי לשום את אומדן הזכויות לפי תוכנית מאושרת בלבד.
[9] ר' הכרעה בהשגה ראשונה מושב אורות סעיף 12.2.

11.2.4. שטח אקוו' במושא השומה[10]:

- חלופה א' – שטח אקוו' לפי תוכנית 23/117/03/8 לשטח של 2 דונם (זכויות בניה ל-2 יח"ד):

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	500	1	500
ממ"ד	25	1	25
יתרת שירות עילי	55	0.5	27.5
שירות תת"ק	120	0.3	36
חצר עד 500 מ"ר ליח"ד*	600	0.25	150
חצר שולית	950	0.15	142.5
שטח אקוו' לפי תוכנית (מ"ר)			**881**

* בניכוי תכסית 200 מ"ר ליח"ד

- חלופה ב' – שטח אקוו' למגורים של 160 מ"ר בשטח חצי דונם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
מגורים עד 160 מ"ר	160	1	160
חצר	340	0.25	85
שטח אקוו' לפי תוכנית (מ"ר)			**245**

- חלופה ג' – שטח אקוו' שמעבר ל-160 מ"ר עליו שולמו בעבר דמי היתר:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח מעל 160 מ"ר עליו שולם בעבר דמי היתר	62.34	1	62.34
שטח אקוו' לפי תוכנית (מ"ר)			**62.34**

11.3. נתונים לאומדן השווי:

11.3.1. נתונים לאומדן השווי לפי גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים בכפר ורבורג ותלמי יחיאל:

תאריך	מיקום	גו"ח	מס' מגרש	תוכנית	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	שטח אקוו' (מ"ר)	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה
13/02/2024	כפר ורבורג	2748/113	155	7/112/03/8	500	₪ 3,200,000	327	0.95	₪ 9,297
30/01/2024	תלמי יחיאל	2554/37	236	5/114/03/8	505	₪ 2,700,000	347.75	1.1	₪ 8,541
15/08/2023		2554/37	233		505	₪ 3,100,000	347.75	1.1	₪ 9,806
22/05/2022		2551/53	206	3/114/03/8	722	₪ 2,800,000	340.3	1.1	₪ 9,051
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לבעלות (0.98)								**0.98**	**₪ 9,361**

11.3.2. נתונים לאומדן השווי לפי גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר לבתים בנויים בהרחבת באר טוביה:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש*	שטח מגרש (מ"ר)	שטח לפי היתר (מ"ר)	שטח מדווח (מ"ר)	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
22/02/2024	3070/75	259	500	218.3	218	₪ 4,100,000	₪ 1,855,550	₪ 2,049,212	311	₪ 6,589
17/05/2023	3070/101	285	500	161.5	180	₪ 4,700,000	₪ 1,502,250	₪ 2,973,940	311	₪ 9,563
11/12/2022	3070/84	268	502	227.28	288	₪ 5,600,000	₪ 1,931,880	₪ 3,401,453	311.3	₪ 10,927
06/01/2022	3070/51	235	515	144.7	144	₪ 4,000,000	₪ 1,229,950	₪ 2,579,574	313.2	₪ 8,235
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לזמן									1.02	₪ 9,721
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לבעלות									**0.98**	**₪ 9,920**

* לפי תוכנית 17/117/03/8.

[10] תוכנית 59/101/01/8 מקנה זכויות בניה במועצה האזורית באר טוביה עבור בריכות. נכון למועד הקובע לא זיהיתי ניצול שכיח למימוש הבריכות, בכל אופן הזכויות מגולמות בנתוני ההשוואה.

עקרונות לניתוח עסקאות המכר:

- שטח אקוו' חושב בהתאם לתוכניות בתוקף ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי + ממ"ד – 1.00 ; יתרת שטחי שירות עילי – 0.5 ; שירות תת"ק – 0.4 ; חצר עד 500 מ"ר[11] – 0.25 ; חצר מעל 500 מ"ר – 0.15.
- התאמה למיקום 5% ביחס לנתון השוואה מכפר ורבורג ו- 10% ביחס לנתוני השוואה מתלמי יחיאל.
- בהתאם לסעיף 11.2.2, הובאה בחשבון התאמה לזמן שנתית 5% לנתוני השוואה מבאר טוביה (מועד ממוצע הנתונים הוא אוקטובר 2022).
- בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים:
יזמות – 5%
עלות בניה לבנוי בהיתר – 8,500 ₪ ; עלות בניה מעבר לבנוי בהיתר – 7,000 ₪ (בגין הכשרה וכו').
עסקה מ- 11.12.2022 דווחה בשטח בנוי של 288 מ"ר לעומת כ-227 מ"ר לפי היתר, מביקור במקום מדובר בבית בנוי בן קומה אחת ולפי מדידה גראפית ניכר ששטח התכסית תואם להיתר לכן יתכן ומדובר בטעות בדיווח ובעסקה זו אביא בחשבון שטח לפי היתר הבניה בלבד.
- עסקה מ-22.02.2024 שנערכה למגרש 259 נמוכה בפער של למעלה מ-20% ביחס ליתר נתוני ההשוואה. בשל העבודה כי מדובר בעסקה חריגה ובודדת קיים קושי לבסס עליה את ערכי השווי ולא אביא אותה בחשבון בממוצע הנתונים.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

11.3.3. סיכום שווי מ"ר מבונה:

השוואה ישירה מגרשי הרחבה במושבים בסביבה	9,361	₪	0.6	5,616	₪
גישת העלות – עסקות מכר באר טוביה	9,920	₪	0.4	3,968	₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל				**9,584**	**₪**

על אף כי בגישת העלות עסקאות המכר לקוחות מבאר טוביה, לאור רגישות גישת העלות לפרמטרים השונים ולאור עדיפותה של גישת ההשוואה הישירה החלטתי במקרה דנן להביא בחשבון משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה.

11.4. **<u>תחשיב השומה</u>**:

11.4.1. חלופה א' – שטח אקוו' לפי תוכנית 23/117/03/8 לשטח של 2 דונם (זכויות בניה ל-2 יח"ד):

שטח אקוו' (מ"ר)	893	
שווי מ"ר מבונה	9,584	₪
הפחתה להיקף עסקה	0.85	
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת	7,177,152	₪
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת, במעוגל	**7,177,000**	**₪**

11.4.2. חלופה ב' – שטח אקוו' למגורים של 160 מ"ר בשטח חצי דונם:

שטח אקוו' (מ"ר)	245	
שווי מ"ר מבונה	9,584	₪
הפחתה להיקף עסקה	0.9	
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת	1,995,916	₪
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת, במעוגל	**1,996,000**	**₪**

[11] הובאה בחשבון תכסית בשטח 160 מ"ר למעט מגרש 206 בה הובא בחשבון תכסית בשטח 200 מ"ר בשל שטח מגרש נרחב.

11.4.3. חלופה ג' – שטח אקוו' שמעבר ל-160 מ"ר עליו שולמו בעבר דמי היתר:

שטח אקוו' (מ"ר)	62.34	
שווי מ"ר מבונה	9,584	₪
הפחתה להיקף עסקה	0.9	
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת	537,732	₪
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת, במעוגל	**538,000**	**₪**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה משק עזר הממוקם במושב באר טוביה הידועה כגוש 326 חלקה 63, מגרש 142 לפי תוכנית 716/ד, נכון למועד הקובע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, כדלקמן:

חלופה א':

7,177,000 ₪ (שבעה מיליון מאה שבעים ושבעה אלף ₪)

חלופה ב':

1,996,000 ₪ (מיליון תשע מאות תשעים ושישה אלף ₪)

חלופה ג':

538,000 ₪ (חמש מאות שלושים ושמונה 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 מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

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