תאריך עברי	:	א' סיון תשפ"ה
תאריך לועזי	:	28 מאי 2025
מס' תיק רמ"י	:	203030032
מספרנו (אופק)	:	51159
לקביעת שכ"ט	:	7.58

לכבוד:

ליאל בן הרוש ויזמן	מר אסף אשכנזי	מר מנשה שרבף
צוות חוזים לדורות, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
lielb@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	sharbafmeny@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש מפוצל מנחלה מס' 25/2 בהתאם לתשריט חלוקה, מושב שקף</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 17.11.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע"מ, לצורך גביית דמי רכישה/היוון בגין פיצול מגרש מנחלה בהתאם לחלופות השומה הבאות;

<u>חלופה מס' 1:</u> אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תכנון כדין לזכויות בניה של 160 מ"ר.

<u>חלופה מס' 2:</u> אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תכנון כדין למלוא קיבולת הבניה ע"פ תב"ע בתוקף בתוספת פוטנציאל תכנוני לזכויות בניה (ללא תוספת יח"ד).

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

1.3. השומה[2] מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אסף אשכנזי, מיום 4.09.2024, **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע, איריס ויצחק תשובה, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר מנשה שרבף, מיום 3.09.2024, **להלן: "המשיגים".**

1.4. בתאריך 3.04.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 8.04.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 6.05.2025.

1.5. בתאריך 3.04.2025 העביר שמאי המשיגים קובץ הכולל את ניתוח נתוני ההשוואה המקוריים בשומתו בנוסף לניתוח אלטרנטיבי של נתוני השוואה ממושב שקף בלבד.

1.6. בתאריך 8.04.2025 העביר שמאי המשיבה ניתוח של עסקת המכר למגרש הרחבה בנוי ממושב שקף.

---

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

[2] שומה זו מהווה עדכון לשומה מיום 23.05.2024 בעקבות דו"ח בקר רמ"י לעניין רכיב הפיתוח מיום 1.08.2024.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה	:	3123/28 (בחלק)
מגרש	:	25/2 לפי תשריט חלוקה
מהות הנכס	:	קרקע למגורים צמוד קרקע
שטח הקרקע מושא השומה	:	500 מ״ר
מיקום	:	מושב שקף

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

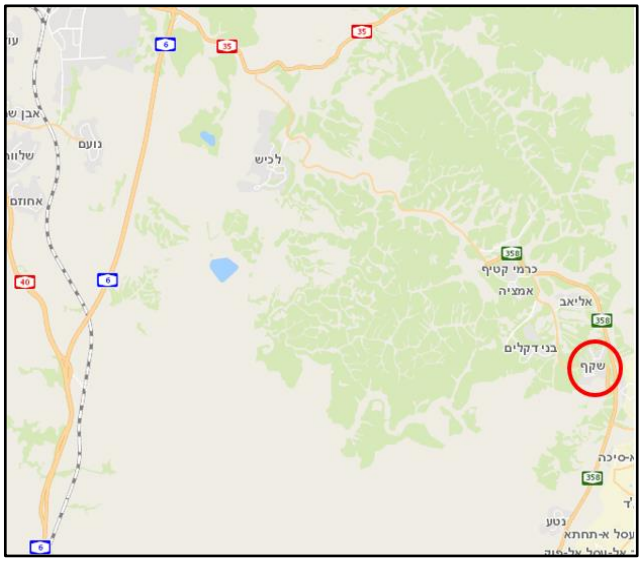
23.05.2024 – בהתאם לשומת רמ״י.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובנתוני ההשוואה נערך ביום 10.04.2025 על ידי החי״מ וע״י עדן רובין, מתמחה ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:



שֶׁקֶף הוא מושב עובדים חקלאי בעל צביון חילוני המשתייך למועצה אזורית לכיש הממוקם דרומית מזרחית לקריית גת ומערבית לחברון. המושב הוקם בשנת 1981 במסגרת ״תכנית הכוכבים״ לעיבוי קו התפר ע״י משפחות צעירות שראו את ייעודן ביישוב הארץ. בהתאם לנתוני הלמ״ס (לסוף שנת 2023) המושב מונה כ-635 תושבים. המושב מאופיין בבתים צ״ק, מבנים ושטחים חקלאיים בנחלות לצד מתחם הרחבה מפותח חלקית.

מזרחית לאורכו של המושב, במרחק הנע בין כמה מטרים לכ-200 מטרים, עוברת גדר ההפרדה (או גדר הביטחון) שמטרתה ליצור חיץ בין המושב לבין כפרים פלסטיניים סמוכים שנמצאים מעבר ל׳קו הירוק׳. הגישה למושב מתבצעת דרך כביש 358 לאורך גדר ההפרדה או דרך כביש 3415 המחבר את המושבים הסמוכים ומתחבר צפונה לכביש 35.

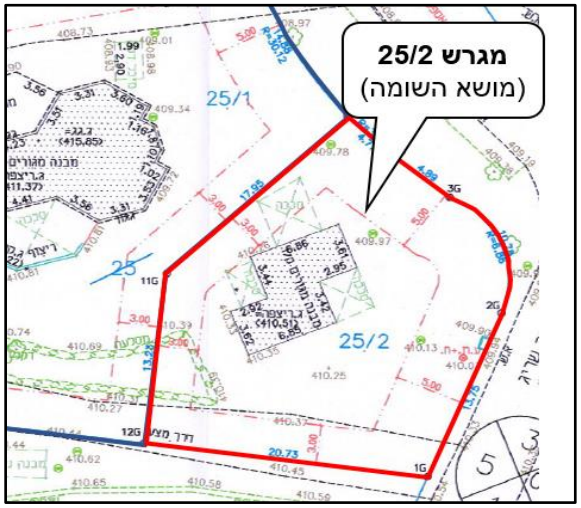
במושב מעונות, גני ילדים, מקווה טהרה, בית כנסת, מכולת ומרפאה. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הנדרשות כמאופיין במושבים.

6.2. הנכס:

כאמור, מושא השומה מהווה תא שטח 25/2 לפי תשריט חלוקה, שהינו מגרש מפוצל בחלקה המזרחי של נחלה 25 הממוקמת בצפון מזרח מושב שקף.

שטח המגרש 500 מ"ר[3], צורתו דמוית מחומש בעלת חזית מזרחית אל רחוב שריג. גבולותיו ; מדרום – כביש גישה החוצה את הנחלה אל חלקה הפנימי, ממערב – בית המגורים של בעלי נחלה מס' 25, מצפון – כביש גישה. בהתאם לביקור בנכס, על המגרש בנוי בית מגורים ותיק מבנייה קלה בשטח של כ-50 מ"ר.

תשריט עסקה מרמ"י



סימון המגרש ע"ג תצ"א (GOVMAP)



תמונות מיום הביקור בנכס

מושא השומה מכיוון דרום



מושא השומה מכיוון מערב



[3] בהתאם להזמנת השומה ותשריט חלוקה מאת רמ"י.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) באר שבע לחלקה שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 3.04.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	3123
חלקה:	28
רשות מקומית:	מ.א. לכיש
שטח רשום:	1,879,188 מ"ר
בעלות:	רשות הפתוח (בשלמות)
הערות:	קיימות מס' הערות בדבר אתרי עתיקות

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה, בין היתר, התכנית הבאה:

8.1 תכנית מס' 634-0454967, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 9482 בתאריך 16.03.2021

תוכנית זו מהווה תוכנית מפורטת שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית להסדרת הבינוי והשימושים הקיימים במושב ולאפשר את הרחבתו, וכמו כן, הסדרת הנחלות המאושרות ובתוך כך הגדלתן עד לשטח של 2.5 ד', הסדרת יח"ד שלישית והגדלת זכויות הבניה בהתאם.
התכנית מסווגת את נחלה 25 ממנה פוצל הנכס שבנדון בייעוד "מגורים בישוב כפרי".

להלן סיכום ז"ב במושא השומה:

שימוש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שירות ת"ק (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	תכסית	מס' יח"ד
מגורים בישוב כפרי	1,990 (א)	485 (ב)	120 (ג)	60	665 (ד)	31%	2
אירוח כפרי (יח"ד שלישית)		160	-	-	160	10%	1

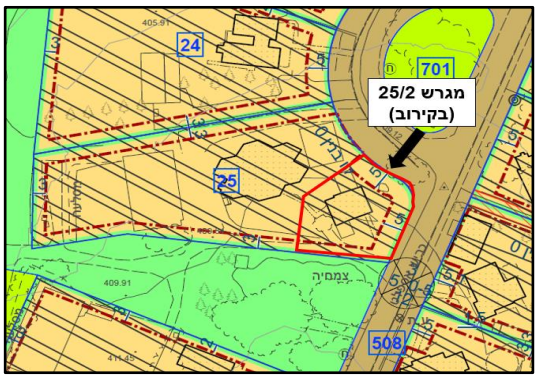
(א) בהינתן פיצול מגרש מגורים מנחלה גודלו יהיה עד 500 מ"ר כולל דרך גישה ויגרע מתוך המגרש המקורי.

(ב) לא תותר העברת זכויות בין יחידות דיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת דיור בתא שטח המפוצל, זכויות הבניה המרביות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160 מ"ר (לפחות, לכל אחת).

(ג) שטחי שירות בשתי יח"ד מגורים ראשיות (לא כולל יח"ד הורים) – יותרו 55 מ"ר לכל יח"ד. גודל מרבי לכל שימוש: מחסן – 12.5 מ"ר, חניה מקורה – 30 מ"ר, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

(ד) סה"כ בניה לכל יח"ד יהיה 275 מ"ר (220 מ"ר עיקרי + 55 שירות) + מרתף 30 מ"ר שירות. בנוסף, תותר יח"ד הורים בשטח כולל של 55 מ"ר (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות).

סימון מושא השומה על רקע תשריט תכנית 634-0454967



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בהתאם לחלופות בשומות הצדדים:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
חלופה 1	₪ 1,300,000	₪ 980,000
חלופה 2	₪ 1,650,000	₪ 1,320,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה מהיישובים בני דקלים ואליאב תוך מתן התאמה לזמן, בשילוב גישת העלות בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר לבתים צ"ק בנויים מהיישובים בני דקלים ונטע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמה לזמן, ותוך הסתמכות על נתון היצע לבית צ"ק בנוי ממושב שקף, כדלקמן;

- ניתוח עסקאות למגרשים;

מס'	מושב	תאריך	גו"ח	מגרש[4]	שטח מגרש	תמורה	שטח אקוו'[5]	התאמה לזמן [6]	שווי מ"ר מבונה
1	אליאב	3.12.2023	3206/134	202	500 מ"ר	₪ 2,200,000	343	1	₪ 6,407
2		20.11.2022	3206/52	89	501 מ"ר	₪ 1,900,000	343	1.04	₪ 5,780
3	בני דקלים	15.04.2024	3182/93	242	490 מ"ר	₪ 1,820,000	361	1	₪ 5,043
4		13.07.2022	3181/16	298	497 מ"ר	₪ 1,890,000	363	1.06	₪ 5,538
שווי מ"ר מבונה, לאחר התאמה לבעלות (0.98/), במעוגל									**₪ 5,800**

- ניתוח עסקאות לבתים בנויים;

מס'	מושב	תאריך	מגרש[7]	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	שטח אקוו'[8]	יתרה לקרקע[9]	התאמה לזמן [6]	שווי מ"ר מבונה
1	בני דקלים	14.03.2024	381	496 מ"ר	182	₪ 3,800,000	362	₪ 2,163,048	1	₪ 5,969
2	נטע	28.11.2022	232	530 מ"ר	110	₪ 3,300,000	360	₪ 1,977,143	1.04	₪ 5,732
שווי מ"ר מבונה, לאחר התאמה לבעלות (0.98/), במעוגל										**₪ 6,000**

- הוצג ניתוח נתון היצע מאתר "יד 2" לבית בנוי 180 מ"ר במושב שקף, בשטח מגרש של 500 מ"ר, במחיר מבוקש של 3,800,000 ₪. לאחר הפחתה 5% למו"מ, וחילוץ מרכיב הקרקע (יזמות 5%, עלות בניה 8,000 ₪/מ"ר) ומעבר לבעלות מלאה (0.98/), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח בגבולות 5,950 ₪.

---

[4] מושב אליאב – בהתאם לתב"ע 297/02/6; מושב בני דקלים – בהתאם לתב"ע 306/02/6.

[5] עיקרי עד 200 מ"ר במקדם 1; עיקרי מעל 200 מ"ר במקדם 0.8; 12.5 / 12 מ"ר ממ"ד במקדם 0.9; שירות ת"ק במקדם 0.4; 12 מ"ר מחסן במקדם 0.5; חניה מקורה במקדם 0.35; חצר במקדם 0.25.

[6] הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% עד לפרוץ מלחמת חרבות ברזל.

[7] מושב בני דקלים – בהתאם לתב"ע 306/02/6; מושב נטע – בהתאם לתב"ע 300/03/6.

[8] עיקרי עד 200 מ"ר במקדם 1; עיקרי מעל 200 מ"ר במקדם 0.8; 12.5 / 12 מ"ר ממ"ד במקדם 0.9; עיקרי ת"ק במקדם 0.6; שירות ת"ק במקדם 0.4; 12 מ"ר מחסן במקדם 0.5; חניה מקורה במקדם 0.35; חצר במקדם 0.25.

[9] חילוץ מרכיב הקרקע נערך בהתאם לפרמטרים הבאים: יזמות 5%; עלות בניה – 8,000 ₪/מ"ר.

- שקלול ערכי השווי:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	מקדם עצימות	תרומה לשווי
עסקאות לקרקע	₪ 5,800	0.33	₪ 1,933
עסקאות לבנוי	₪ 6,000	0.33	₪ 2,000
מחיר היצע	₪ 5,950	0.33	₪ 1,983
שווי מ"ר מבונה בבעלות, במעוגל			**₪ 5,900**

9.1.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ורמת פיתוח וקרבה לגדר מערכת במקדם 0.9.

<u>חלופה 1 –</u>

- הובא בחשבון שטח עיקרי 160 מ״ר בבינוי של קומה אחת.
- הובא בחשבון שטח אקוו׳ כולל פוטנציאל בהתאם לתחשיב כלהלן;

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

<u>חלופה 2 –</u>

- הובא בחשבון שטח אקוו׳ כולל פוטנציאל בהתאם לתחשיב כלהלן;

תיאור השטח	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
יתרת שירות	24.17	0.5	12.1
שירות ת"ק	20	0.4	8
חצר	320	0.25	80
סה"כ שטח אקוו'			**311**

תחשיב השטחים נעשה ע״י הפחתת 45 מ״ר עיקרי + 10 מ״ר שירות לטובת יח׳ הורים. יתרת השטחים בחלוקה ל-3 יח״ד[10].

9.1.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1	
שטח אקוו' מושא השומה	245
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 5,900
הפחתה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ורמת פיתוח וקרבה לגדר מערכת	0.9
סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 1,300,000**

חלופה 2	
שטח אקוו' מושא השומה	311
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 5,900
הפחתה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ורמת פיתוח וקרבה לגדר מערכת	0.9
סה"כ שווי זכויות הבעלות כולל פוטנציאל, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 1,650,000**

[10] בהתאם לשטחים המאושרים בהתאם לתכנית מס׳ 634-0454967.

9.2. סיכום שומת המשיגים:[11]

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

בדומה לשמאי המשיבה, התבסס שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה מהיישובים בני דקלים ואליאב, בשילוב גישת העלות בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר לבתים צ"ק בנויים מהיישובים בני דקלים ונטע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות בגין מאפייני המגרש וקרבה לגדר המערכת, והתאמה לפיתוח (בהתאם להבהרה לפרק כ"ה לקווים המנחים) כדלקמן ;

מושב	תאריך	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	שטח אקוו'	יתרה לקרקע[12]	התאמה למגרש פינתי	התאמה לקרבה לגדר הפרדה	שווי מ"ר מבונה
עסקאות לבנוי										
נטע	11.07.2024	232	504	175	₪ 3,300,000	338	₪ 1,771,017			₪ 5,234
בני דקלים	30.05.2024	49	500	279	₪ 3,900,000	358	₪ 1,615,566		0.95	₪ 4,282
בני דקלים	14.03.2024	381	496	182	₪ 3,800,000	357	₪ 2,161,368		0.95	₪ 5,744
בני דקלים	6.02.2024	88	498	194	₪ 3,540,000	358	₪ 1,994,329		0.95	₪ 5,293
נטע	28.11.2022	232	530	163	₪ 3,300,000	343	₪ 1,554,983	0.95		₪ 4,306
בני דקלים	15.09.2022	49	500	276	₪ 3,650,000	358	₪ 1,747,750		0.95	₪ 4,632
עסקאות למגרשים צ"ק										
בני דקלים	15.04.2024	242	490		₪ 1,820,000	356			0.95	₪ 4,857
אליאב	8.04.2024	217	533		₪ 2,000,000	345		0.9		₪ 5,223
אליאב	3.12.2023	202	500		₪ 2,200,000	343				₪ 6,407
אליאב	20.11.2022	89	501		₪ 1,900,000	343				₪ 5,780
בני דקלים	13.07.2022	298	497		₪ 1,890,000	358			0.95	₪ 5,020
שווי מ"ר מבונה אקוי' בממוצע כולל פיתוח וכולל מע"מ										₪ 5,098
מר"מ ממוצע בנתוני השוואה										350
שווי מגרש קהילתי ממוצע										₪ 1,784,720
התאמה לחצי דונם קרקע										99.1%
שווי חצי דונם מגורים ביישוב קהילתי בסביבה										₪ 1,768,641
רכיב פיתוח – מגרש מגורים ביישוב קהילתי										₪ 250,000
שווי דונם קרקע לא מפותח										₪ 1,518,641
מר"מ קרקע לא מפותח למגורים ביישוב קהילתי										₪ 4,338
מקדם התאמה למגרש במתחם נחלות (קרוב לפעילות חקלאית/פל"ח)										0.9
שווי מ"ר מבונה קרקע לא מפותחת ביעוד מגורים מתואם לנכס הנדון										₪ 3,904
התאמה לבעלות										/0.98
שווי מ"ר מבונה קרקע לא מפותחת ביעוד מגורים, בבעלות										**₪ 3,984**

- ניתוח עסקאות בני דקלים (מגרשים לפי תב"ע 306/02/6) : תכסית 195 מ"ר ; תחשיב שטח אקוו' : עיקרי עד 180 מ"ר - 1 ; עיקרי עד 220 מ"ר -0.9 ; עיקרי שולי מעל 220 מ"ר -0.7 ; ממ"ד 12 מ"ר -1 ; מחסן 12 מ"ר -0.45 ; חניה 30 מ"ר -0.35 ; שירות ת"ק 11 מ"ר -0.3 ; חצר -0.25.

- ניתוח עסקאות אליאב (מגרשים לפי תב"ע 297/02/7) : תכסית 180 מ"ר ; תחשיב שטח אקוו' : עיקרי עד 180 מ"ר -1 ; עיקרי עד 220 מ"ר -0.9 ; ממ"ד 12.5 מ"ר -1 ; מחסן 12 מ"ר -0.45 ; חניה 30 מ"ר -0.35 ; שירות ת"ק -0.3 ; חצר במקדם 0.25.

[11] במסגרת הדיון טען שמאי המשיגים כי לאור עסקת מכר חדשה שאיתר לבית מגורים בנוי בהרחבת מושב שקף, מתאריך 29.07.2024, נוצר מסד נתונים מספק ממושב שקף המייתר את הצורך בנתוני השוואה ממושבים אחרים. במסגרת הזמן להשלמת מסמכים הועבר תחשיב אלטרנטיבי הכולל נתוני השוואה ממושב שקף בלבד : עסקת המכר הנ"ל ו-3 נתוני היצע אשר ניתוח שלהם מביא למסקנת שווי מ"ר מבונה בסך 4,462 ₪.

[12] חילוץ מרכיב הקרקע בניכוי יזמות 5%, עלות בניה לא פורטה בשומה (הובא בחשבון שטח בנוי מדווח / שטח בהיתר – הגבוה מבין השניים).

- ניתוח עסקאות נטע (מגרשים לפי תוכנית 300/03/6) : תכסית 180 מ״ר ; ניתוח שטח אקוו׳ בהתאם למקדמים הבאים : עיקרי עד 180 מ״ר -1 ; עיקרי עד 220 מ״ר -0.9 ; עיקרי ת״ק -0.4 ; ממ״ד 12.5 מ״ר -1 ; מחסן 12.5 מ״ר -0.45 ; חניה 10 מ״ר -0.35 ; חצר במקדם 0.25.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ורמת פיתוח וקרבה לגדר מערכת במקדם 0.9.

חלופה 1 –

- הובא בחשבון שטח עיקרי 160 מ״ר בבינוי של קומה אחת.
- הובא בחשבון שטח אקוו׳ כולל פוטנציאל בהתאם לתחשיב כלהלן ;

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

חלופה 2 –

- הובא בחשבון שטח אקוו׳ כולל פוטנציאל בהתאם לתחשיב כלהלן ;

תיאור השטח	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עד 180 מ"ר	180	1	180
עיקרי עד 220 מ"ר	20	0.9	18
ממ"ד	12.5	1	12.5
מחסן	12.5	0.45	5.63
חניה	11.7	0.35	4.08
מרתף שירות	20	0.3	6
חצר	263.33	0.25	65.83
סה"כ שטח אקוו'			**292.04**

תחשיב השטחים נעשה ע״י הפחתת 45 מ״ר עיקרי + 10 מ״ר שירות לטובת יח׳ הורים. יתרת השטחים בחלוקה שווה ל-3 יח״ד.[13]

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1	
שטח אקוו' מושא השומה	245
שווי מ"ר מבונה אקוו' לא מפותח	₪ 3,984
שווי קרקע לא מפותחת, במעוגל	₪ 980,000
תוספת מרכיב פיתוח (בהתאם לשומת רמ"י)	₪ 130,757
סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 1,110,000**

חלופה 2	
שטח אקוו' מושא השומה	292.04
שווי מ"ר מבונה אקוו' לא מפותח	₪ 3,984
שווי קרקע לא מפותחת, במעוגל	₪ 1,160,000
תוספת מרכיב פיתוח (בהתאם לשומת רמ"י)	₪ 158,156
סה"כ שווי זכויות הבעלות, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 1,320,000**

[13] בהתאם לשטחים המאושרים בתכנית מס׳ 634-0454967.

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 3.04.2025 :

9.3.1. <u>טענות שמאי המשיגים</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע</u>:

- נכון להיום, קיים מסד נתונים מספק ממושב שקף שלא היה ידוע במועד עריכת השומה הכולל עסקת מכר לבית בנוי בהרחבת מושב שקף מתאריך 29.07.2024 ו-3 נתוני היצע. כלל הנתונים מתכנסים למסקנת שווי נמוכה יותר ממה שקבעתי בשומתי.
בהינתן מסד הנתונים הנ"ל, אין צורך לדון בנתונים מיישובי הסביבה שהובאו בשומתי ובשומת המשיבה.
- בראייה לאחור, אני חושב שבשומתי הבאתי עלויות בניה בחסר, וכי נכון להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר ב- 500-1,000 ₪/מ"ר, זאת לאור השינוי החד שחל בעלויות הבניה בשנת 2024.

- <u>מקדמי התאמה</u>:

- התאמה בגין סמיכות לגדר ההפרדה – החל משנת 2023 (מלחמת חרבות ברזל) קיימת ירידה בביטחון האישי המשפיעה גם על ערכי הקרקע. בשל כך, ניתנה הפחתה של 5% ביחס לנתוני השוואה מיישובים שאינם צמודי גדר בניגוד למושב שקף שצמוד לגדר הפרדה וממוקם בסמיכות ליישוב פלסטיני.
- התאמה לסביבת נחלות – קיימים הבדלים בין מגרש ביישוב קהילתי/מתחם הרחבה למגרש הממוקם באזור הוותיק של המושב וסביבת נחלות המאופיינות בפעילות משקית ענפה, על כן, הובא בחשבון מקדם התאמה של 10% שהינו מקדם ראוי ומקובל גם בהשגות ובשומות הכרעה בהיטל השבחה.
- התאמה לזמן – אין להביא התאמה לזמן בניתוח עסקאות מהמחצית השנייה של 2022 ועד לשנת 2024. בתקופה זו חלה התייצבות מחירים בארץ, ואף נצפו ירידות מחירים ביישובים צמודי גדר כמו מושא השומה בשל המצב הבטחוני.

- <u>התאמה לפיתוח</u>:

אני חושב שבמקרה הנדון אין להביא מקדם התאמה לפיתוח אלא יש להביא התאמה מספרית. בשל כך בשומתי פעלתי בהתאם להבהרה לפרק כ"ה לקווים המנחים. מניתוח ההבדלים בערכי הפיתוח, מדובר על הבדל של 5%-7% המהווה התאמה סבירה. לשיטתי, יש להביא התאמות על ערך קרקע ללא פיתוח.

- <u>פוטנציאל</u>:

לקביעת הפוטנציאל, ערכנו סקירה לשטחי הבינוי השכיחים במושב וסביבתו, ממנה עולה כי בינוי עילי שכיח נע בטווח של 150 - 200 מ"ר. על כן, אני מקבל את הפוטנציאל שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

<u>טענות שמאי המשיבה</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע</u>:

- מושב שקף הוא מושב חילוני ייחודי ביחס לסביבה ויש לו ביקושים גבוהים. כיוון שבמועד עריכת השומה לא היו נתוני השוואה מהמושב עצמו הובאו בלית ברירה נתונים מהסביבה הקרובה.

- אני מסכים עם שמאי המשיג כי יש להתבסס על עסקה מיולי 2024 לבית בנוי בהרחבת מושב שקף, המהווה נתון השוואה מהימן שנערך סמוך למועד הקובע, ושאינו דורש התאמות למיקום וזמן. מבדיקתי, מדובר בבית בנוי בשטח 167 מ״ר, אשר לאחר ניכוי יזמות ועלות בנייה בסך 8,000 ₪ ומתן התאמה לבית חד משפחתי מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪, שהינו גבוה ממה שקבעתי בשומתי.

- <u>מקדמי התאמה:</u>

- התאמה בגין סמיכות לגדר ההפרדה – לשיטתי, אין שוני בין מיקום מושב שקף למושבי הסביבה הסמוכים מבחינת קרבה לגדר. כלל הנתונים מגלמים את אותה סביבה ואין להביא התאמה נוספת.
- התאמה לסביבת נחלות –יש לבחון בשנית את ההתאמה בגין אזור ותיק למגרש ביישוב קהילתי/מתחם הרחבה. מושא השומה הינו מגרש פינתי, הממוקם סמוך לשטח ירוק באזור המושב הוותיק בו אמנם רמת הפיתוח פשוטה ביחס להרחבות וליישובים הקהילתיים אך זהו אזור פסטורלי וירוק בצפיפות נמוכה ביחס ליישוב קהילתי, כך שלטעמי היתרונות והחסרונות מקזזים זה את זה.
- התאמה לזמן –בשומתי הבאתי על הצד הזהיר ומטעמי שמרנות מקדם התאמה לזמן של 5% בלבד המשקף את עליות המחירים החדות שחלו משנת 2022, במיוחד בצמודי קרקע. אפשר לראות זאת בין היתר באזורים בהם בוצעו הרבה עסקאות, נתוני הלמ״ס המפורסמים מערים סמוכות וכיו״ב.

- <u>התאמה לפיתוח:</u>

כאשר מביאים בחשבון התאמה לפיתוח בסכום כספי מדובר על כפל הפחתות שהובא בחשבון פעם אחת ע״י מקדם הפחתה לנחלות ופעם שנייה ע״י התאמה לפיתוח. אינני מסכים עם הגישה בה נקט שמאי המשיג ויש מקום להביא בחשבון מקדם התאמה על כלל השווי כולל מרכיב הפיתוח.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה לפיהם יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, בהתאם לחלופות השומה.

הצדדים מסכימים כי יש להתבסס על גישת ההשוואה הישירה בהסתמך על עסקאות מכר למגרשי מגורים מהרחבות המושבים אליאב ובני דקלים תוך מתן התאמה לזמן, בשילוב עם גישת העלות, ע"י ניתוח עסקאות מכר לבתים בנויים מהמושבים אליאב, בני דקלים ונטע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע והתאמה לזמן[14].

בנוסף, התבסס שמאי המשיבה גם על נתון היצע לבית מגורים בנוי בהרחבת מושב שקף.

במסגרת הדיון הוצגה ע"י שמאי הצדדים עסקת מכר חדשה לבית בנוי בהרחבת מושב שקף שנערכה כחודשיים לאחר המועד הקובע ולא הייתה ידועה במועד עריכת שומות הצדדים.[15]

מקובלת עלי טענת הצדדים כי יש להעדיף התבססות על נתוני השוואה מהמושב עצמו, המגלמים את מאפייני המיקום לרבות קרבה לגדר ההפרדה וכן מיקום במושב לעומת מיקום ביישוב קהילתי[16]. לפיכך אתבסס על עסקת המכר לעיל ועל נתוני היצע לבתים צמודי קרקע בנויים בהרחבת מושב שקף.

בנוסף לכך, מאחר וגישת ההשוואה הישירה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך אומדן שווי הקרקע שבנדון ולאור רגישותה של גישת העלות לכל שינוי במרכיבי החילוץ, הכרעתי תתבסס גם על עסקאות מכר סביב המועד הקובע, למגרשי מגורים צ"ק מהיישובים אליאב ובני דקלים הסמוכים למושב שקף, תוך מתן התאמה למיקום.

בתוך כך ולאור מסד נתונים מספק ורלוונטי כאמור, מתייתר הצורך בהתבססות על נתוני השוואה לבתים צמודי קרקע בנויים ממושבי הסביבה שניתוחם מצריך ריבוי הנחות העלול לפגוע במובהקות מסקנת השווי[17].

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה למיקום לרבות קרבה לגדר ההפרדה:

שמאי המשיגים הביא בחשבון התאמה בשיעור 0.95 לנתוני ההשוואה ממושב בני דקלים, זאת בשל ריחוקם היחסי מגדר ההפרדה. מנגד, טוען שמאי המשיבה כי כלל הנתונים מגלמים קרבה לגדר ההפרדה ואין להביא התאמה בגין כך.

המועד הקובע לשומה הינו כחצי שנה לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל, כאשר המלחמה עדיין בעיצומה. תקופה זו מאופיינת בחוסר ודאות וערעור תחושת הביטחון הלאומית והאישית, במיוחד ביישובים צמודי גדר. לאור זאת, סביר להניח כי קיים הבדל בין מושב שקף הממוקם בטווח של כמה עשרות ועד 200 מטרים מגדר ההפרדה הנשקפת מחלקים נרחבים של המושב, לבין מושב אליאב ללא ראות ישירה לגדר ההפרדה

---

[14] שמאי המשיגים הביא בחשבון גם התאמות בגין מאפייני מגרש וקרבה לגדר ההפרדה.
[15] עסקת מכר מיום 29.07.2024 בגוש/חלקה 3123/135 בתמורה של 3,400,000 ₪.
[16] השוני מתבטא בין היתר בסביבה חקלאית פעילה במושב, רמת פיתוח, צפיפות משתנה וכיוצ"ב.
[17] חילוץ מרכיב הקרקע בנוסף להתאמה למיקום.

ומושב בני דקלים הממוקם ב"טבעת שנייה" ביחס לגדר.

על אף האמור, לא תובא בחשבון הפחתה ביחס לעסקאות ההשוואה במושב בני דקלים שכן הם ממוקמים בהרחבת הישוב בחלקו המערבי שטרם אוכלס ונמצא כיום בשלבי פיתוח (ללא מדרכות/תאורה).

לסיכום, תובא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 0.95 ביחס לנתוני ההשוואה מהישוב אליאב.

10.2.2. תחשיב שטח אקוו' חלופה א – לפי זכויות בניה של 160 מ"ר:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח אקוו'			**245**

10.2.3. תחשיב שטח אקוו' חלופה ב – מלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית 634-0454967 כולל פוטנציאל:

הצדדים מסכימים כי בהתאם לתוכנית 634-0454967, מלוא קיבולת הבניה הינה שליש מהשטחים המאושרים עבור שלוש יח"ד בנחלה 25 ולא קיים פוטנציאל לזכויות נוספות.[18]

אני מקבלת את הסכמת הצדדים בנושא. משכך, יובא בחשבון שטח מבונה כדלקמן; 200 מ"ר עיקרי עילי, 36.6 מ"ר שטחי שירות ו-20 מ"ר שירות ת"ק.

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	180	1	180
עיקרי שולי	20	0.8	16
ממ"ד	12	1	12
יתרת שטחי שירות	24.6	0.5	12.3
מרתף	20	0.3	6
חצר (בניכוי תכסית בשטח 165 מ"ר[19])	335	0.25	84
סה"כ שטח אקוו'			**310.1**

10.2.4. התאמה למגורים בסביבת נחלות ביחס למגורים במתחם הרחבה/יישובים קהילתיים:

שמאי המשיגים הביא הפחתה בשיעור 10% למגורים באזור הוותיק של המושב בסביבת נחלות ביחס למגורים ביישוב קהילתי/מתחם הרחבה בלבד. לעומתו, הביא שמאי המשיבה הפחתה כוללת של 10% המשקללת מיקום, רמת פיתוח וקרבה לגדר מערכת. במסגרת הדיון טען כי יש לבחון בשנית התאמה זו כיוון שייתכן כי היתרונות והחסרונות מקזזים זה את זה.

במקרה הנדון, מושא השומה ממוקם בחזית נחלה באזור הוותיק של מושב שקף המאופיין ברמת פיתוח נמוכה ביחס לאזור ההרחבה במושב והיישובים הקהילתיים ובקרבה לפעילות חקלאית. **לפיכך אאמץ את שיעור ההפחתה בשומת המשיגה – 10%.**

[18] בניכוי שטח של 55 מ"ר ליחידת הורים (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות).

[19] תכסית בינוי ממוצעת בשטח 165 מ"ר בהתאם לניתוח היתרים ממגרשי הרחבה במושב שקף, כמפורט; היתר מס' 20210465 מיום 15.09.2022 למגרש 404; היתר מס' 20220431 מיום 4.08.2022 למגרש 401; היתר מס' 20220048 מיום 25.05.2022 למגרש 405; היתר מס' 20220063 מיום 12.05.2022 למגרש 393; היתר מס' 20210489 מיום 3.11.2021 למגרש 394; היתר מס' 20210368 מיום 29.09.2021 למגרש 406; היתר מס' 20210058 מיום 4.03.2021 למגרש 407; היתר מס' 20210009 מיום 21.01.2021 למגרש 360.

10.2.5. התאמה לפיתוח:

לטענת שמאי המשיגים, עלות הפיתוח הסביבתי במגרשי ההרחבה גבוהה משמעותית ביחס לסביבת נחלות ותיקה, על כן, יש לפעול בהתאם להבהרה לפרק כ"ה לקווים המנחים, קרי יש לנכות מעסקאות ההשוואה את רכיב הפיתוח לקבלת שווי קרקע ללא פיתוח, ולאחר מכן להוסיף את עלויות הפיתוח במושא השומה.

בהתאם להבהרה לפרק כ"ה לקווים המנחים - סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ"י, נכתב כך: *"במקרים בהם סוג הקרקע הנישומה אינו מצריך פיתוח סביבתי **(כדוגמת קרקע חקלאית או שטח מרוחק לאחסנה פתוחה)** שווי הנכס יערך במצבו ולא יופחתו עלויות פיתוח. לעיתים תידרש התאמת פיתוח ביחס לעסקות ההשוואה".*

בהתאם לאמור, הקווים המנחים מייחסים סוגיה זו למקרים ספציפיים ולנכסים מיוחדים כגון קרקע חקלאית או שטח מרוחק לאחסנה פתוחה, אשר מצריכים פיתוח סביבתי מזערי/לא צורכים פיתוח, בשונה מהמקרה הנדון בו הפיתוח הנדרש בעסקאות ההשוואה אינו שונה **במהותו** ביחס לפיתוח במושא השומה.

משכך, לא תובא בחשבון הפחתה לרמת פיתוח לפי פרק כ"ה לקווים המנחים.

בהקשר זה יוער כי בפרק 10.2.4 לעיל הובא בחשבון מקדם התאמה המבטא את השוני ברמת הפיתוח במושב הוותיק שהינו ירוד ביחס לרמת הפיתוח באזור הרחבה.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. עסקת מכר ונתוני היצע לבתים בנויים בהרחבת מושב שקף:

מס'	תאריך	מגרש (א)	שטח המגרש במ"ר	תמורה	שטח בנוי במ"ר (ב)	שנת בניה	יתרה לקרקע (ג)	שטח אקוו' במ"ר (ד)	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	29.07.2024	407	501	₪ 3,400,000	168.71	2019	₪ 1,804,060	342	₪ 5,530
2	היצע מאי 25	אשכול 110	500	₪ 3,550,000	210	2021	₪ 1,467,857	342	₪ 4,298
3	היצע מאי 25	אשכול 1	500	₪ 3,200,000	112	2020	₪ 1,846,857	342	₪ 5,408
4	היצע מאי 25	אשכול 106	500	₪ 4,850,000	157	2023	₪ 2,882,643	342	₪ 8,495
5	היצע ינואר 24	אשכול 135	500	₪ 3,900,000	190		₪ 1,882,857	342	₪ 5,338
								שווי מ"ר מבונה ממוצע (בנטרול עסקה חריגה)	₪ 5,143

עקרונות לניתוח העסקות:

(א) בהתאם לתוכנית 634-0454967.

(ב) מס' 1 – שטח בנוי בהתאם להיתר מס' 20210058 מיום 4.03.2021.

(ג) הובאה בחשבון הפחתה למועד ומו"מ בשיעור 0.9 ביחס לנתוני ההיצע.
חילוץ מרכיב הקרקע נערך בהתאם לפרמטרים הבאים[20]: יזמות 5% ; עלות בניה – 8,000 ₪/מ"ר.

(ד) שטח מבונה אקוו' בהתאם לזכויות הבניה כלהלן; 180 מ"ר עיקרי עילי במקדם 1 ; 40 מ"ר עיקרי שולי במקדם 0.8 ; 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם 1 ; 60 מ"ר שירות ת"ק במקדם 0.3 ; 30 מ"ר חניה במקדם 0.3 ; 12.5 מ"ר מחסן במקדם 0.5 ; 331 מ"ר חצר במקדם 0.25.

[20] בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, שיעור היזמות בבניה עצמית נע בטווח שבין 5% - 0%, המבטא בעיקר את ביטול הזמן האישי, יגיעת הכפיים ומרכיב סיכון נמוך. עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל בתוספת עקיפות ומע"מ תוך שחיקה.

10.3.2. עסקאות מכר למגרשי מגורים צ״ק מהמושבים אליאב ובני דקלים:

מס'	יישוב	תאריך	גו"ח	מגרש (א)	שטח המגרש במ"ר	תמורה	שטח אקוו' במ"ר (ב)	התאמה לקרבה לגדר הפרדה	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	אליאב (ג)	08/04/2024	3205/81	217	533	₪ 2,000,000	339	0.95	₪ 5,598
2	אליאב	03/12/2023	3206/134	202	501	₪ 2,200,000	334	0.95	₪ 6,254
3	בני דקלים	27/01/2025	3182/51	200	499	₪ 1,800,000	358	1	₪ 4,993
4	בני דקלים	15/04/2024	3182/93	242	490	₪ 1,820,000	356	1	₪ 5,080
שווי מ"ר מבונה ממוצע (בנטרול עסקה חריגה)									**₪ 5,224**

עקרונות לניתוח העסקות:

(א) מושב אליאב – בהתאם לתכנית 297/02/6 ; מושב בני דקלים – בהתאם לתכנית 306/02/6.

(ב) שטח מבונה אקווי בהתאם לזכויות הבניה כלהלן ; 180 מ״ר עיקרי עילי במקדם 1 ; שטח עיקרי מעל 180 מ״ר במקדם 0.8 ; 12 מ״ר ממ״ד במקדם 1 ; שירות ת״ק במקדם 0.4 ; 30 מ״ר חניה במקדם 0.3 ; 12.5 מ״ר מחסן במקדם 0.5 ; 331 מ״ר חצר במקדם 0.25.

(ג) לא תובא בחשבון התאמה למגרש פינתי בעסקה זו כפי שטען שמאי המשיגים, שכן מושא השומה אף הוא מהווה מגרש פינתי.

שקלול הנתונים:

נתון	שווי מ"ר מבונה	עצימות	תרומה לשווי
עסקת מכר ונתוני היצע ממושב שקף	₪ 5,143	0.5	₪ 2,572
עסקאות לבתים בנויים ממושבים אליאב ובני דקלים	₪ 5,224	0.5	₪ 2,612
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,184
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לבעלות (0.98/), במעוגל			₪ 5,290

מגרשי ההרחבה במושבים הנ״ל ניתנו במסגרת הסכמי פיתוח. סביר להניח כי עסקאות אלו מייצגות זכויות חכירה בהן בא לידי ביטוי רכיב השיתוף בין רמ״י לבין החוכר. לפיכך, **תובא בחשבון התאמה לבעלות ע״י חלוקה ב- 0.98.**

11. תחשיב השומה:

חלופה א׳

שווי מ"ר מבונה אקוו', כולל מע"מ ופיתוח	₪ 5,290
שטח אקוו' לזכויות בניה של 160 מ"ר	245
התאמה לסביבת נחלות	0.9
שווי מושא השומה כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 1,166,000**

חלופה ב׳

שווי מ"ר מבונה אקוו', כולל מע"מ ופיתוח	₪ 5,290
שטח אקוו' לפי מלוא קיבולת הבניה (ללא תוספת יח"ד)	310.1
התאמה לסביבת נחלות	0.9
שווי מושא השומה כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 1,476,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את תא שטח 25/2 לפי תשריט חלוקה, במושב שקף, נכון למועד הקובע, בהתאם לחלופות השומה, כלהלן:

<u>חלופה א'</u>: שווי זכויות הבעלות לזכויות בניה של 160 מ"ר:

1,166,000 ₪ (מיליון, מאה שישים ושישה אלף ₪)

<u>חלופה ב'</u>: שווי זכויות הבעלות בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

1,476,000 ₪ (מיליון, ארבע מאות שבעים ושישה אלף ₪)

הערך הנקוב כולל מע"מ וכולל פיתוח.

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

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין
מחוז ירושלים

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.