תאריך עברי	:	ח' תשרי, תשפ"ו
תאריך לועזי	:	30 ספטמבר, 2025
מס' תיקי לקוח	:	207062373 207062203
מספרנו (אופק)	:	51989
לקביעת שכ"ט	:	7.43 יח' שומה

לכבוד

גב' סיגל אזולאי צוות לקידום עסקות חקלאי מרחב ירושלים, רמ"י	מר אסף אשכנזי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	מר יניב רפאל גב' נורית הרשקוביץ שמאי מקרקעין מטעם המשיג
sigalaz@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	yyrr@zahav.net.il nurit.nurit.h@gmail.com

ג.א.נ.,

<u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>קרקע למגורים, מגרשים 229 ו- 256 לפי תכנית 151-0867259</u>

<u>מושב אבן ספיר</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשתי על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ"י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע הנדונה כולל פוטנציאל, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע"מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים.

1.2. ב- 30.1.2025 נערכו שומות מקרקעין נפרדות מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי **(להלן - שמאי המשיבה)**, לשווי המגרשים הנדונים.

1.3. השגות על שומות המשיבה הוגשו על ידי ה"ה ארז אפללו ולינוי אפללו, בעלי הזכויות במגרש 256, ועל ידי לירית מזרחי וגיא מזרחי, בעלי הזכויות במגרש 229 **(להלן - המשיג)**, באמצעות שתי שומות נפרדות, שנערכו על ידי שמאי המקרקעין מר יניב רפאל וגב' נורית הרשקוביץ **(להלן - שמאי המשיג)**, שנערכו ב- 29.4.2025.

1.4. ב- 7.7.2025 הועברה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון בתיק. עם זאת, עפ"י בקשת שמאי המשיג לקיים דיון, נערך דיון מקוון ב- 7.9.2025, בהשתתפות שמאי הצדדים ובמועד זה הופץ תקציר הדיון לצדדים. בתקציר היון נקבע לוח זמנים להשלמת מסמכים ותגובות שכנגד לא יאוחר מיום 18.9.2025.
הצדדים לא העבירו מידע או מסמכי השלמה.

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

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	31396
חלקות	:	201 (בחלק)
מגרשים	:	מגרשים 229 ו- 256 לפי תכנית 151-0867259
שטח הקרקע	:	מגרש 256 - 517 מ״ר מגרש 229 - 485 מ״ר
מהות הנכס	:	קרקע למגורים (צמוד קרקע, חד משפחתי)

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע״מ, בהתאם לשומת המשיבה.

4. המועד הקובע

30.1.2025 בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי החי״מ ב- 28.9.2025.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הסביבה

מושב אבן ספיר ממוקם בהרי ירושלים, גובהו כ- 620 מ׳ מעל פני הים, בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה, בקרבה רבה לבית החולים ׳הדסה עין כרם׳ ולשכונת עין כרם שבירושלים, מערבית למושבים אורה ועמינדב. דרך הגישה למושב מסתעפת מכביש 396, בסמוך לבית החולים הדסה.

המושב הוקם ב- 1950 וכיום מונה כ- 700 תושבים.

שכונת ההרחבה המתוכננת במושב נמצאת בשלב עבודות בניה ופיתוח. ההרחבה תכלול סה״כ 80 בתי מגורים בבניה צמודת קרקע, בשני מקבצים נפרדים וקרובים זה לזה, כדלקמן:

- **מקבץ צפוני-מזרחי -** חטיבת קרקע הממוקמת בצמוד לשוליים הצפונים-מזרחיים של המושב, בשיפולי ההר, בשטח מדרוני. בשטח זה מתוכננות 50 יח״ד. מאזור זה ישנה תצפית לכיוון הרי ירושלים, הכניסה לירושלים, מושב בית זית ובית החולים הדסה.
- **מקבץ פנימי -** חטיבת קרקע הממוקמת במעלה ההר, בצדו הצפוני-מערבי של המושב, בלב הישוב הוותיק. שטח זה מוקף כביש מעגלי (רחובות יהלום ושוהם), ובו מתוכננות 30 יח״ד. באזור זה הנוף הררי וממנו ישנה תצפית לכיוון בית זית, הכניסה לירושלים ושכונת הר נוף ולכיוון בית החולים הדסה עין כרם.

בשני המקבצים הנ״ל מבוצעות עבודות בנייה במגרשים, במקבץ הפנימי היקף הבניה במגרשים נרחב ומתקדם יותר.

הפיתוח הסביבתי באזור הוותיק כולל כבישים ותשתיות חשמל, מים וביוב, רמתו בינונית.

בשכונת ההרחבה בוצעו מרבית עבודות הפיתוח, לרבות הקמת קירות תמך, הכנה לתשתיות והנחת תשתיות חלקיות, סלילת דרכים וחלק מהמדרכות, כולל אבני שפה ומפרצי חניה.

1. מפת סביבה (הועתק מ- Govmap)



6.2. תאור הנכס

2 מגרשים צמודים, הממוקמים בסמוך למקבץ ההרחבה הפנימי, בלב המושב.

מגרש 256

מגרש לא רגולרי דמוי טרפז, שטחו 517 מ״ר. צדו המערבי של המגרש מחודד וצר מאוד.

למגרש חזית רחבה לכיוון רחוב שוהם בצדו הדרומי וחזית צרה ברוחב 12 מ׳ לכיוון שצ״פ בצדו הצפוני.

פני הקרקע בעלי שיפוע מתון, חלקם מיושרים.

בשטח המגרש נטועים עצים וצמחיה, כמו כן בתחומו ולאורך גבולו הדרומי של המגרש בנויות גדרות אבן.

מגרש 229

מגרש רגולרי, שטחו 485 מ״ר.

פני הקרקע בעלי שיפוע מתון מצפון לדרום, צדו המזרחי של המגרש קרקע סלעית.

בשטח המגרש צמחית פרא ועצי פרי.

בגבול בין שני המגרשים דלעיל הושלכה פסולת בנין.

גבולות המגרשים

צד	מגרש 256	מגרש 229
צפון	שצ״פ	שצ״פ
דרום	רחוב שוהם	רחוב שוהם
מזרח	מגרש 229	שצ״פ
מערב	רצועת שצ״פ צרה ומעברה מגרש מגורים בנוי	מגרש 256

2 תצ"א של המגרשים מושא השומה (הרקע הועתק מאתר Govmap)



6.3. צילומי הנכס



מגרש 256 - מבט מגבולו הצפוני של המגרש לכיוון מערב



צדו המערבי של מגרש 256 (מבט מדרום-מזרח, מרחוב שוהם)



מגרש 229 מבט מצפון-מזרח (מהשטח המיועד לשצ"פ)



מגרש 229 - מבט מדרום (מרחוב שוהם)

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

הנחת השומה היא שהקרקע הנדונה היא בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל.

8. מצב תכנוני[2]

במועד הקובע חלות על הקרקע התכניות הבאות:

8.1 תכנית מי/838 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ מס' 5713 מ- 4.9.2007

תכנית מתאר למושב אבן ספיר, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

מטרותיה העיקריות של התכנית הן שינוי במערך ייעודי הקרקע, לרבות שינוי ייעוד מאזור חקלאי למגורים, הקצאת 80 מגרשי מגורים חדשים, התווית דרכים וקביעת הוראות בינוי ופיתוח.

המגרשים הנדונים נוצרו במקור לפי תכנית זו והם מזוהים בתשריט כמגרשים 229 ו- 256, **במיקום שונה ממיקומם הנוכחי.**

שטחי הבניה המרביים ליח"ד - 200 מ"ר, מתוכם 180 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שטחי שירות.

8.2 תכנית 151-0867259, שפורסמה למתן תוקף ב- 24.1.2023, בי.פ. 5713[3]

תכנית בסמכות וועדה מקומית, שמטרתה איחוד וחלוקה בהסכמה. התכנית מחליפה את תכנית מי/838.

במסגרת תכנית זו שונה מיקומם של מגרשים 229 ו- 256 לפי תכנית מי/838, זאת מאחר שבמגרש 229 המקורי עובר קו של חברת מקורות ואילו במגרש 256 המקורי קיים מקלט ציבורי. העברת השטחים בתכנית בוצעה באמצעות הצרחה בין שטחי מגורים לשצ"פ, ללא שינוי בסך השטחים בכל ייעוד.

בנוסף, במסגרת התכנית נקבעו קווי בנין חדשים בשני המגרשים הנ"ל, ונקבע כי בנוסף לשימושים המותרים יותר שימוש לבריכת שחיה.

אין שינוי בשטחי הבניה המאושרים לפי תכנית מי/838, קרי: בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים בשטח **עילי** כולל של 200 מ"ר, מהם 180 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטחי שירות.

תותר בניה במגרשים הנ"ל בקיר משותף, בתנאי שתוגש בקשה להיתר משותף לשני המגרשים.

מתן היתר בניה כפוף לבניית קיר תמך בגבול הבינוי התחתון בהינף אחד, ליישור המגרשים, פריצת דרכים והריסת בינוי קיים.

תנאי למתן טופס 4 הוא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מפורטת באזור מגורים א' וחיבור הבנין לקו ביוב וביצוע התשתיות הנדרשות.

באחריות מגיש התכנית להכין תכנית חלוקה לצרכי רישום.

8.3 תיקון 101 לחוק התכנון והבניה[4]

לפי הוראות החוק, בתכנית מפורטת או בתכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית, הכלולה בתחום מועצה אזורית במחוז ירושלים, 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 ביניהם[5].

---

[2] תמצית נתוני התכנון. ר' פירוט בהרחבה בשומות הצדדים.

[3] לא נמצא העתק חתום של התכנית, הפרטים בהתאם לשומות הצדדים ולתקנון הסרוק באתר מנהל כתכנון, בו צוין כי המסמכים מייצגים את גרסת התכנית שקיבלה תוקף.

[4] חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 101), התשע"ד - 2014

[5] הנחת העבודה היא כי מאחר שהמגרשים המקוריים נוצרו במסגרת תכנית בסמכות ו. מחוזית (מי/838), חלת עליהם הוראות תיקון

9. סיכום שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, למועד הקובע 30.1.2025 :

פירוט	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
מגרש 256	₪ 3,970,000	₪ 2,336,000
מגרש 229	₪ 3,896,000	₪ 2,569,000

9.1 סיכום שומות שמאי המשיבה

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר בשני מקבצי ההרחבה באבן ספיר, שבוצעו החל מהרבעון הרבעון השני לשנת 2023 ועד אמצע 2024.

להלן פירוט העסקאות וניתוחן :

עסקות השוואה לקרקע - אבן ספיר

מס'	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	תמורה ₪	שטח אקוו' (מ"ר) [1]	התאמה לזמן (5% שנתי)	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	25/06/2024	29951/13	235	490	3,600,000	283	1.03	0.95	₪ 12,468
2	16/01/2024	31396/194	274	490	3,800,000	283	1.05	1.00	₪ 14,150
3	19/10/2023	29951/13	244	490	4,125,000	283	1.06	0.90	₪ 13,984
4	16/08/2023	31396/149	263	491	2,950,000	283	1.07	1.00	₪ 11,194
5	21/06/2023	29951/13	237	491	3,335,000	283	1.08	0.95	₪ 12,108
6	02/04/2023	29951/13	221	490	4,100,000	283	1.09	0.95	₪ 15,049
								ממוצע	₪ 13,178
לאחר התאמה לבעלות 0.98 /									**₪ 13,400**

הערות לטבלה:
[1] שטח אקוו' עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (12.5 מ"ר) - 0.9, יתרת ש. שירות (7.5 מ"ר) - 0.5, חניה (25 מ"ר) - 0.35, חצר - 0.25. הנחת תכסית: 175 מ"ר כולל חניה.
[2] הובאה בחשבון עליה חדה בביקוש למגשים צמודי קרקע באזור.

9.1.2 עקרונות התחשיב

9.1.2.1 שטח לתחשיב במושא השומה

שטח אקוו' בסיסי במושא השומה : 279 מ"ר, לפי עקרונות תחשיב אקוו' בנכסי ההשוואה[6].

במגרש 256 - חצר שולית לשטח מגרש העולה על 500 מ"ר (17 מ"ר) חושבה לפי מקדם 0.1, בשל פונקציונאליות נמוכה.

9.1.2.2 פוטנציאל תכנוני

תוספת שטח עיקרי (7%) ושטחי שירות, כמיושם בתכנית 151-1055284, שאושרה לאחרונה במספר מגרשי

101.

[6] ר' פירוט בטבלת ניתוח הנתונים לעיל.

הרחבה באבן ספיר. התכנית מוסיפה 35 מ״ר עיקרי ועוד 30 מ״ר שטחי שירות במרתף בכל מגרש.
בהתחשב בעלויות ועיכוב הכרוכים במימוש הפוטנציאל (היטל השבחה, הוצאות תכנון ודחיה עד לאישור תכנית בסמכות וועדה מקומית), יוחס לרכיב זה שווי של 30% לעומת קרקע זמינה.

שטח אקוו׳: שטח עיקרי מעל 180 מ״ר (35 מ״ר) - 0.8, ש. שירות במרתף (30 מ״ר) - 0.4, סה״כ: 40 מ״ר אקוו׳.

הנחת השומה היא שמגרשי ההשוואה לא מגלמים פוטנציאל, מאחר שאלה הוקצו בחוזי פיתוח, ובגין תוספת שטח יש לשלם לרמ״י תשלום מלא (91%).

9.1.3. <u>תחשיב</u>

<u>תחשיב שווי הקרקע</u>				
מס'	**שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת**	**מקדם אקוו'**	**מגרש 256**	**מגרש 229**
1	שטח אקוו'		284	279
2	שווי למ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח		₪ 13,400	₪ 13,400
3	שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע 151-0867259		**₪ 3,808,000**	**₪ 2,735,000**
4	**תחשיב שווי הפוטנציאל**			
5	תוספת שטח אקוו' פוטנציאל		40	40
6	שווי מ"ר מבונה		₪ 13,400	₪ 13,400
7	שווי ביניים		₪ 536,000	₪ 536,000
8	הפחתה להיטל השבחה צפוי, דחיה והוצ' תכנון	0.3	₪ 160,800	₪ 160,800
9	**סה"כ שווי הפוטנציאל, במעוגל**		**₪ 161,000**	**₪ 161,000**
10	**<u>סיכום</u>**			
11	שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת		₪ 3,808,000	₪ 2,735,000
12	שווי הפוטציאל		₪ 161,000	₪ 161,000
13	**סה"כ שווי זכויות הבעלות המלאה, לפי תב"ע מאושרת, כולל פוטנציאל, במעוגל**		**₪ 3,970,000**	**₪ 3,896,000**

9.2. סיכום שומות שמאי המשיג[7]

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על מכרז קרקע ממרץ 2025 (מכרז רמ"י 250/2024) בו שווקו 3 מגרשי הרחבה באבן ספיר.

במסגרת ניתוח המכרז הובאו בחשבון כל ההצעות שהוגשו (42 הצעות לשני מגרשים ו- 32 הצעות למגרש השלישי). לפי כלל ההצעות התקבל שווי קרקע ממוצע למגרש בסך 2,558,409 ₪, אך שווי הבסיס נקבע לפי ממוצע ההצעות הנמצאות בטווח של 10% מההצעה הזוכה.

להלן סיכום של ניתוח הנתונים:

ניתוח הנתונים בהתאמה למגרש 256:

מתחם	מגרש	שטח הקרקע במ"ר	ממוצע ההצעות בטווח 10% מהזוכה	שטח אקוו' במ"ר [1]	מחיר למ"ר אקוו'	מיקום ונוף	צורה-מגבלת תכנון	דחייה לפינוי	מחיר למ"ר אקוו' מתואם	מקבץ הרחבה
א	234	507	₪ 3,169,648	295	₪ 10,763	0.90	0.90	0.95	₪ 8,282	מרכזי
ב	239	500	₪ 3,517,623	293	₪ 12,016	0.90	0.90	0.95	₪ 9,246	מרכזי
ג	260	490	₪ 2,992,783	293	₪ 10,199	0.90	0.90	0.95	₪ 7,848	צפוני
								ממוצע	**₪ 8,459 [2]**	

הערות

[1] שטח אקוו' במגרשי ההשוואה נותח כדלקמן: שטח עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 1, יתרת ש. שירות במרתף (8 מ"ר) - 0.4, חניה (25 מ"ר) - 0.3, חצר - 0.25.
פוטנציאל: שטח עיקרי (35 מ"ר) - 0.8, שטחי שירות במרתף (30 מ"ר) - 0.4, סה"כ 40 מ"ר אקוו'. לאחר הפחתות (70%) = 12 מ"ר אקוו'.

[2] בניתוח הנתונים בהתאמה למגרש 229 לא ניתנה הפחתה למגבלת תכנון, לפיכך ביחס למגרש 229 התקבל שווי מ"ר מבונה גבוה יותר, בסך 9,399 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב

פוטנציאל תכנוני

צוין כי נתוני ההשוואה מגלמים את מלוא הפוטנציאל התכנוני, לא ניתנה התאמה נוספת לענין זה.

שטחים אקוו' במושא השומה

מגרש 256 - 300.2 מ"ר

מגרש 229 - 292 מ"ר

מקדמי שווי: שטח עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 0.9, יתרת שטחי שירות במרתף (8 מ"ר) - 0.4, חניה (25 מ"ר) - 0.3, חצר (342 מ"ר) - 0.25, הנחת תכסית: 150 מ"ר (לא כולל חניה).

פוטנציאל: 12 מ"ר אקוו', כפי שחושב במגרשי ההשוואה.

הפחתות

מיקום ונוף - 10%, צורה ומגבלת תכנון - 10%, דחיה לפינוי פולשים - 5% (ר' ניתוח הנתונים)

משווי הקרקע הופחתה עלות העתקת עצים, הריסת גדרות ופינוי פסולת, על סמך הצעות מחיר. סה"כ הופחתו 202,960 ₪ כולל מע"מ במגרש 256 וסך של 177,000 ₪ כולל מע"מ במגרש 229.

[7] לרבות מסמכי השלמה.

9.2.3. תחשיב השומה

בהתאם לעקרונות דלעיל נאמד שווי הקרקע כדלקמן (לא הוצג תחשיב):

מגרש	שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ
256	₪ 2,336,000
229	₪ 2,569,000

10. טענות משלימות של הצדדים[8]

10.1. טענות שמאי המשיג

10.1.1. בסיס ההשוואה ואופן ניתוח הנתונים

- מכרז הקרקע שנערך לאחרונה באבן ספיר מעיד על ירידת מחירים ואף על התפוצצות בועת מחירים, והוא מייתר את ההסתמכות על עסקאות רחוקות מהמועד הקובע.
כמו כן, העובדה שכל ההצעות במכרז היו נמוכות מהשומה שנערכה כבסיס למכרז, מעידה כי שומות רמ"י במיקום זה גבוהות מדיי.
המכרז משמעותי, שכן הוא משקף ביקוש גבוה מאוד (116 הצעות) אל מול היצע נמוך של 3 מגרשים אחרונים במושב, ואין להתעלם ממנו. יש לדחות את טענת שמאי המשיבה כי המכרז נמוך משווי השוק.
- השוק באבן ספיר מדשדש ובעלי המגרשים מתקשים למכור אותם. שווי המגרשים נשחק עקב עליית הריבית והתייקרות בלתי נתפשת של עלויות הבניה.
- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי יש לנטרל עסקאות חריגות, יש לנטרל גם את העסקאות הגבוהות.
- קנס שגובה רמ"י במכר במהלך תקופת הפיתוח מעלה את המחיר משמעותית, לכן עסקות המכר לא משקפות שווי שוק.

10.1.2. מיקום המגרשים ומאפיינים

- המגרשים מושא השומה לא משתייכים באופן מובהק להרחבה, הם ממוקמים בישוב הוותיק, באזור של תשתיות ישנות, ובסביבה שבה רמתה הסוציו אקונומית של האוכלוסייה נמוכה מזו של ההרחבה.
בנוסף, יש להביא בחשבון את הירידה במוניטין של המושב בשנים האחרונות, עקב כשלים בהתנהלות הוועד.
- במגרשים מושא השומה אין חשיפה לנוף, שלו חשיבות רבה בצמודי קרקע. בניגוד לדברי שמאי המשיבה, בנושא זה יש פער מהותי בין מושא השומה למגרשי המכרז. בנוסף, ככל שבמושא השומה תהיה חשיפה חלקית לנוף בקומה א', אין לה שום ערך, שכן תרומת הנוף מיוחסת לחשיפה בקומת הקרקע והחצר.
- פני הקרקע גבוהים ממפלס הרחוב. יש לבצע במגרשים חפירה משמעותית ולהנמיך את מפלס הקרקע למפלס הרחוב, לצורך הסדרת פתרון גישה וחניה – זהו הפתרון היחיד האפשרי לרכב, המשפר גם את הגישה הרגלית למגרשים.
מאחר שפני הקרקע סלעיים ועקב פסולת הבנין שהושלכה במקום, נדרשת חפירה משמעותית, המייקרת את עלויות הבניה לעומת מגרשי ההשוואה. בשומתנו הופחתה עלות עודפת בהתאם להצעת מחיר של חברה לעבודות פיתוח.

[8] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

- בניגוד לטענת שמאי המשיבה, כי מפלס ה- 0.00 במושא השומה גבוה מהכביש - ניתן לראות בהיתר הבניה, אותו נגיש לעיון הצדדים, כי מפלס הכניסה אושר במפלס הרחוב.

<u>מגרש 256</u>

- נראה כי ישנה פלישה אל המגרש ע"י שכן, שנהג בו מנהג בעלים, בנה בו גדרות ונטע בו עצי פרי וצמחיה. למרות מדיניות רמ"י, הקובעת כי יש להתייחס לקרקע ריקה ופנויה, פלישה עלולה לפגוע בזמינות הקרקע, לכן יש להביא גורם זה בחשבון במתן הפחתה של 5%.
- <u>מגבלת תכנון</u>: למגרש צורה אי רגולרית, באופן המקשה מאוד על ניצול זכויות הבניה ודורשת תכנון אדריכלי מיוחד. לאחר שבחנתי את הנושא לעומק, מסקנתי היא שתידרש בניית בית שצורתו משולשת. שמאי המשיבה לא נתן ביטוי מספק לענין זה, ובניגוד לדבריו, לא ניתן להתעלם מ"זנב החצר", שבלעדיו לא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה. בגין גורם זה יש להפחית 10% משווי הקרקע.

<u>מגרש 229</u>

- בדומה למגרש 256, נראה כי קימת פלישה באמצעות נטיעות וגדרות - יש להפחית 5% בגין דחיה.
- בשומתי הופחתו עלויות עקירה, הריסה ופינוי המחוברים בהתאם להצעת מחיר מאפריל 2025.

10.1.3. <u>התאמת זמן</u>

כאמור, בהינתן מכרז בסמוך למועד הקובע ומאחר שחלה ירידת מחירים, אין לחשב תוספת לזמן. יש להביא בחשבון כי במועד הקובע, לאחר התייקרות עלויות הבניה, רכישת בית כלכלית לאין שיעור מרכישת מגרש ריק.

10.1.4. <u>התאמה לבעלות</u>

אין לתת התאמה לבעלות, בהתאם להחלטת וועדת ההשגות בשואבה[9].

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

10.2.1. <u>בסיס ההשוואה, ניתוח הנתונים וסבירות השווי</u>

- <u>מכרז הקרקע</u>: בשונה משיטת ניתוח התוצאות לפי שומת ההשגה, יש לנתח את המכרז על בסיס הצעה זוכה בלבד, היות שהוגשו הצעות רבות למכרז, והגבוהות שביניהן דומות מאוד זו לזו. לפיכך ניתן לראות בהצעה הזוכה כמייצגת שווי שוק. כך מיושם גם בהכרעת <u>האגף באבן ספיר מיוני 2025</u>, שבה נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 11,500 ₪.
- אין להסתמך על תוצאות המכרז בלבד, אלא יש לשקלל גם עסקות מכר בין פרטיים, זאת מאחר שעדיין קיים היצע של מגרשים פרטיים למכירה במושב, בטווח מחירים שאינו נופל מ- 4 - 4.5 מיליון ₪. לדעתי משתתפי המכרז ניסו לרכוש מגרש במחיר הזדמנותי, לכן תוצאותיו משקפות שווי נמוך מעט משווי השוק.
- קיים בסיס נתונים רחב, המאפשר לנטרל עסקאות חריגות בסך 2.5 מיליון ₪, שאינן משקפות שווי שוק (בוצעו בסוף 2023 ובמהלך 2024).
- בניתוח העסקות המכר יש לשמור על עקביות בנוגע להתאמה לנוף. יש להתייחס לכך שבמגרשים 234 ו- 260

[9] החלטת וועדת ההשגות מ- 7.5.2018, בנגע למגרש 25 בשואבה, בה נקבע כי החלטת מועצה 1370 אפשרה הקניית בעלות במגרשי מגורים ששטחם עד 540 מ"ר.

ששווקו במכרז רמ"י אין חשיפה לנוף.

10.2.2. מאפייני המגרשים מושא השומה

- מטרדים: לפי סקירה רחבה שערכתי ובשונה מטענת ההשגה, כמעט ולא קיימים מטרדים במגרש 256. בתחום המגרש נטועים מעט מאוד עצים צעירים, הגדר הבנויה נמוכה, אורכה כ- 8 מ' בלבד, ובו מעט מאוד פסולת בנין. עלות הפינוי של גורמים אלה זניחה ובטלה בששים במסגרת בניית בית צמוד קרקע ועבודות פיתוח המגרש. כמו כן, גורם זה מגולם בנכסי ההשוואה, שגם בהם הקרקע טרשית עם צמחיה.

  מעבר לכך, בנושא המטרדים ידינו כבולות, מאחר שבהתאם לכללי רמ"י, יש לאמוד את שווי הקרקע כריקה ופנויה, לכן לא ניתן להתחשב בגורמים אלה.

- טופוגרפיה - למושא השומה יתרון על פני מגרשי ההשוואה, שכן הקרקע מישורית ומיושרת, כמעט ללא צורך בחפירה לשם מימוש הבניה, ונשקף ממנה נוף חלקי.

  לעומת זאת, במגרשי ההשוואה הטופוגרפיה תלולה יותר והקרקע סלעית, יש לבצע בהם עבודות חפירה משמעותיות, בהיקף של 100,000 - 200,000 ₪, על מנת שניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה - עבודות אלה לא נדרשות במושא השומה, לפיכך יש להביא בחשבון תוספת לטופוגרפיה נוחה יותר.

- אפשרויות הבניה - לפי נספח הבינוי של תכנית 151-0867259, מפלס 0.00 במגרשים הנדונים גבוה בכ- 2 מ' ממפלס הכביש התחתון, לכן אין צורך כמעט בחפירה, חציבה או פינוי פסולת.

  באשר לטענת ההשגה כי בהיתר הבניה מפלס הכניסה תוכנן במפלס הכביש, ההיתר משקף בחירה סובייקטיבית שאין להתחשב בה. עקרונית ניתן להסדיר רק את החניה במפלס הרחוב, לבנות מדרגות גישה חיצוניות בגובה של פחות מקומה ואת מפלס הכניסה לבנות מעל למפלס הרחוב - כמוצע בנספח הבינוי.

- צורת מגרש 256: אכן לחלק משטח המגרש צורת משולש, בדיוק במקום שבו מסומנת החניה. לאחר קיטום הפינה המערבית של המגרש, בערך בשטח של 20 מ"ר, נקבל מגרש טרפזי ורגולרי לחלוטין, בדומה למגרש 229 הצמוד. למעשה השטח המשולש מהווה זנב חצר מוגבל, שרק לגביו יש לתת הפחתה מסוימת.

10.2.3. התאמה לזמן

לאורך השנים צפינו בעלייה בביקוש לצמודי קרקע. בהכרעת האגף האחרונה באבן ספיר הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור שנתי של 5%, זאת בדומה לשומתי.

10.2.4. התאמה לבעלות

גם בנושא זה שומתי תואמת להכרעה האחרונה באבן ספיר, שבה ניתנה התאמה בשיעור 2%.

11. דיון והכרעה

מושא השומה מהווה קרקע למגורים, לבניה חד משפחתית, במגרשי הרחבה במושב אבן ספיר.
שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לקביעת ערכי שווי הקרקע ולאופן ניתוח הנתונים.
הצדדים חלוקים בנוגע לבסיס ההשוואה הרלוונטי.
שמאי המשיבה הסתמך בשומתו על 6 עסקות מכר בקרקע במגרשי הרחבה באבן ספיר, שבוצעו בין 4/2023 ל-6/2024. בדיון הוסיף שמאי המשיבה כי בנוסף לעסקאות אלה, ראוי להסתמך על תוצאות מכרז 250/2024, שלא עמדו לנגד עיניו בעת שערך את שומתו[10], זאת למרות שתוצאותיו נמוכות מעט משווי השוק, כך לגישתו.

מנגד טוען שמאי המשיג כי בהינתן מכרז קרקע בסמוך למועד הקובע, אין צורך להסתמך על עסקות מכר רחוקות ממנו, שבוצעו טרם ירידת מחירים במושב. עוד נטען כי עקב הקנס המשולם לרמ"י במכר בתקופת הפיתוח, העסקאות לא משקפות שווי שוק.

11.1.1. מכרז הקרקע

הסכמת הצדדים כי יש להסתמך על תוצאות מכרז הקרקע 250/2024 מתקבלת.
תוצאות המכרז מהוות השוואה איכותית למושא השומה, הן בשל סמיכותן למועד הקובע והן נוכח הביקוש הגבוה המשתקף מהן.
ביחס למחלוקת בין הצדדים בשאלה *האם תוצאות המכרז משקפות שווי שוק*, הרי בשים לב להיקף ההצעות שהוגשו במכרז (42 הצעות לשני מגרשים ו- 32 הצעות למגרש נוסף), מתקבלת טענת שמאי המשיג כי התוצאות משקפות נאמנה את שווי השוק.
למעשה, מאחר שתוצאות המכרז כה מובהקות, **נדחית גישת שמאי ההשגה, שניתחו את המכרז באמצעות חישוב ממוצע של כלל ההצעות בטווח של 10% מההצעות הזוכות.** בהקשר זה יצוין, כי לאור ההיצע המצומצם במכרז, בצד הביקוש הגבוה, קיימת סבירות גבוהה לחפיפה בין המציעים במגרשים השונים, ובפרט בקרב מציעי ההצעות הגבוהות. לפיכך, במקרה הנדון הסתמכות על מספר הצעות גורמת לכפילות מסוימת של נתונים, אינה משקפת בצורה מאוזנת את כוחות השוק, ועל כן פוגעת במהימנות של תוצאת הניתוח[11]. **עקב כך אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי יש להסתמך אך ורק על ההצעות הזוכות.**

11.1.2. עסקות מכר

טענת שמאי המשיג כי יש להסתמך אך ורק על תוצאות מכרז הקרקע נדחית.
לכאורה תוצאות המכרז מספקות לצורך ביסוס השווי, זאת בהתאם להנחיות השמ"ר ולתקינה השמאית[12]. עם זאת, מסד נתונים רחב יחסית של עסקות מכר, המהווה חלק בלתי נפרד ממאפייני שוק המקרקעין באבן ספיר, מצביע על טווח מחירים רחב יותר, ועל כך שאין להסתמך על תוצאות המכרז בלבד. מסד נתונים זה, הנתמך גם ברמות מחירי ההיצע **סביב המועד הקובע**, שהוצגו בהליך זה ובהליכים קודמים, מאפשר בחינה מקיפה ומהימנה יותר של ערכי השווי. בכך מתקבלת עמדת שמאי המשיבה בענין.

טענת שמאי המשיג כי עסקות המכר לא רלוונטיות בשל ריחוקן מהמועד הקובע נדחית. העסקאות נערכו בטווח זמן של כחצי שנה עד שנתיים טרם המועד הקובע, בתקופה שבה חלה התמתנות בקצב עליית המחירים,

[10] שומת המשיבה נערכה בינואר 2025, בעוד תוצאות המכרז פורסמו ב- 10.3.2025.
[11] זאת להבדיל ממקרה שבו היתה וודאות כי 116 הצעות הוגשו על ידי 116 מציעים שונים.
[12] הנחיות השמ"ר בנוגע לניתוח מכרזים מ- 27.10.2021 ; תקן שמאי 3.0.

מגמה שנבעה מהעלאת שיעור הריבית במשק בסוף 2022 והעמיקה עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל. מספר חודשים לאחר פרוץ המלחמה השוק החל להתאושש באופן הדרגתי.

לאור האמור אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי בנוסף לתוצאות המכרז, ראוי להסתמך גם על עסקות המכר בהרחבה, למעט עסקאות חריגות שאינן משקפות שווי שוק.

יש לציין שקיימת שונות בין עסקות המכר. ביחס לטענת ההשגה כי יש לנטרל ממסד הנתונים עסקאות גבוהות כנמוכות, הרי שהתמורה לבדה אינה מהווה קריטריון יחיד לקביעת חריגות - יש להביא בחשבון גורמים נוספים, כגון מאפייני הצדדים לעסקה ותנאים מיוחדים שנלוו לה. לפיכך, חרף השונות, לא ניתן להעדיף נתונים ספציפיים ויש לשקלל את כלל העסקאות בקביעת אומדן השווי.

לאחר שבחנתי את מסד הנתונים בשומת המשיבה, אני מאמצת אותו כהשוואה ראויה למושא השומה. בנוסף, תובא בחשבון עסקת מכר מיוני 2023, שלא פורטה בשומת המשיבה.

באשר לטענת שמאי המשיג, כי הקנס המשולם לרמ"י עקב מכר בתקופת הפיתוח[13] משליך על התמורה בעסקאות, יש להביא בחשבון מפגש רצונות של מוכרים וקונים בתנאי שוק חפשי, המושפע מהעלות האלטרנטיבית של נכסים דומים בסביבה. בהתאם לזאת השפעתו של הקנס על שווי הקרקע היא שולית וזניחה.

לסיכום, שווי הקרקע ייאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על מכרז רמ"י מ- 2025 ועל עסקות מכר בקרקע, שבוצעו בהרחבת מושב אבן ספיר במהלך 2023 ועד אמצע 2024.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. פוטנציאל תכנוני במושא השומה

בקרקע מושא השומה יש פוטנציאל עתידי, הנובע מצפי לאישור זכויות בניה נוספות[14], כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים.

באומדן שווי הפוטנציאל יובאו בחשבון הפסד חצר, הוצאות תכנון והפחתות לדחייה עד למימוש.

11.2.2. פוטנציאל תכנוני בנכסי ההשוואה

שמאי המשיבה ניתח את עסקות המכר ללא רכיב פוטנציאל.

לפי בירור שנערך לאחרונה עם רמ"י, בעלי מגרשים בהרחבה באבן ספיר, שלהם הוחכרו מגרשים בחוזה פיתוח, לפי זכויות מאושרות בתב"ע התקפה, נדרשים לשלם 91% בעד תוספת זכויות המאושרת **במהלך תקופת הפיתוח**. כמו כן, במכר אין חובה לבצע הקניית בעלות[15].

במגרשי ההרחבה באבן ספיר ניכר מימוש נרחב של הגדלת זכויות הבניה מכוח תיקון 101, לתוספת שטח עיקרי ושטחי שירות. למיטב ידיעתי, במרבית המגרשים שבהם מומשה אפשרות זו, התכניות אושרו במהלך תקופת הפיתוח. ניתן להקיש מכך, כי במיקום הנדון השוק מייחס יתרון לתכנון ובניה בהינף אחד, על פני דחיית התוספת וחיסכון בתשלום דמי היתר לרמ"י בסוף תקופת הפיתוח.

לאור היקף המימוש ושיעור התשלום לרמ"י, הפוטנציאל המגולם במרבית עסקות ההשוואה זניח, לכן לא

---

[13] ר' ס' 5.4.8(3)(ג) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

[14] חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014, כפוף לאישור תכנית בסמכות וועדה מקומית.

[15] ככל הידוע ובהתאם למידע המצוי ברשותי, המגרשים בהם בוצעו עסקות ההשוואה הוחכרו בהתאם לזכויות הבניה בתכנית מי/838 וללא זכויות עתידיות.

יובא בחשבון בניתוחן[16].

לעומת זאת, במכרז רמ"י הקרקע שווקה כולל זכויות עתידיות, לכן התמורה מגלמת פוטנציאל. עקב כך בניתוח השטחים יובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי, אותו השוק מביא בחשבון במסגרת עסקת מכר.

11.2.3. שטחים לתחשיב במושא השומה

תחשיב שטח אקוו' במגרש 229				
מס'	פירוט	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
	שטח מגרש 229	485		
1	**זכויות מאושרות לפי תכנית מי/838**			
2	שטח עיקרי	180	1	180
3	ממ"ד (ניתן לבנות גם כשטח עילי)	12	1	12
4	מחסן במרתף	8	0.4	3.2
5	סה"כ שטח אקוו' בסיסי	200		195.2
6	חצר (לפי הנחת תכסית של 140 מ"ר)	345	0.25	86.3
7	**סה"כ מנוטרל חצר**			**281.5**
8	**זכויות עתידיות לפי תיקון 101**			
9	שטח עיקרי 7% משטח המגרש (485 מ"ר)	33.95	1.00	33.95
10	שטח שירות במרתף	30.00	0.40	12.00
11	סה"כ			45.95
12	אובדן חצר (הנחה - 50% מהשטח העילי)	16.98	0.25	4.24
13	סה"כ בניכוי אובדן החצר			41.71
14	הפחתה להוצאות תכנון		0.85	35.45
15	דחייה לשנה וחצי, 6% ריבית		0.92	32.48
16	**סה"כ כולל פוטנציאל (שורות 7 + 15) במגרש 229**			**314**
17	**סה"כ כולל פוטנציאל במגרש 256 [1]**			**323**
הערות לטבלה: [1] מבוסס על תחשיב זהה לשטח מגרש של 517 מ"ר				

11.2.4. התאמה למאפייני מיקום

בשומת המשיבה ניתנה הפחתה למיקום בטווח של 0% - 10%, ביחס למגרשי הרחבה הממוקמים במקבץ ההרחבה הצפוני.

לעומת זאת, שמאי המשיג נתן הפחתה גורפת בשיעור 10% למיקום בסמוך לישוב הישן, לרבות ניתוק מסוים ממקבץ ההרחבה המקורי, וכן עקב היעדר חשיפה לנוף.

טענות שמאי המשיג בנושא מתקבלות באופן חלקי.

המגרשים מושא השומה ממוקמים בסמיכות למקבץ ההרחבה הפנימי, שבו חלק מהמגרשים גובלים בבתי הישוב הוותיק, אך בין הקרקע מושא השומה לבין המקבץ מפרידה חטיבת קרקע המיועדת לשצ"פ.

לניתוק המסוים ממקבץ ההרחבה יתרונות וחסרונות: מחד צפיפות בניה נמוכה יותר, ומאידך השענות חלקית

[16] למעט במגרשים שבהם אושרה תכנית למימוש הזכויות הנוספות טרם המכר או במגרשים שידוע כי הם שווקו / הוקצו כולל זכויות עתידיות. קביעתי זו שונה מהכרעותיי האחרונות במושב אבן ספיר, בהן נוטרל פוטנציאל בניתוח כל העסקאות, זאת עקב מידע חדש שהגיע לידיי.

בלבד על הפיתוח המשודרג של ההרחבה.

בנוגע לרמת החשיפה לנוף, מתקבלת עמדת ההשגה, כי המגרשים הנדונים נחותים מרוב מגרשי ההשוואה.

נכסי ההשוואה מגלמים שלל חסרונות ויתרונות, להם נהוג לייחס הפחתה כוללת, בדומה לראיית שוק. דעתי היא כי מתוך מאפייני המיקום במושא השומה יש לייחס לנוף את המשקל המשמעותי ביותר, לכן ההפחתות הראויות[17], מעבר למגולם בנכסי ההשוואה, הן כדלקמן:

במגרש 256, הסמוך לבית וותיק אך נהנה חשיפה חלקית לנוף, בעיקר לכיוון מערב - 5%.

במגרש 229, שהנו פינתי, אך ללא חשיפה לנוף במפלס הרחוב - 7%.

11.2.5. <u>הפחתה לצורה - מגרש 256</u>

לטענת ההשגה יש לתת הפחתה בשיעור 10% לצורת מגרש אי רגולרית, הפוגעת באופן מהותי בתכנון הבניה במגרש. **מנגד** טוען שמאי המשיבה כי יש לייחס הפחתה אך ורק לזנב חצר לא פונקציונאלית שבו מתוכננת חניה. **בנושא זה מתקבלת עקרונית טענת שמאי המשיג.**

מעבר לצורתו הטרפזית של מגרש 256, עם קצה זוויתי צר ומוגבל פונקציונאלית, פאתו הצפונית של המגרש צרה מאוד (כ- 12 מ' בלבד), לכן סביר כי צורת המגרש תשפיע על תכנון הבניה בתחומו, כפי שטענו שמאי המשיג.

בשים לב לעובדה שמגבלות מסוג זה מגולמות במידה מסוימת בחלק מנתוני ההשוואה, ההפחתה לה טוענת ההשגה חזקה מדיי, **אני סבורה כי ראוי להפחית 5% לגורם זה.**

11.2.6. <u>טופוגרפיה</u>

לטענת שמאי המשיג הקרקע הנדונה סלעית ומשופעת ויש להביא בחשבון עלות חפירה משמעותית לשם השוואת מפלס הכניסה למפלס הרחוב, כמוצע בבקשה להיתר הבניה במגרש 256. מנגד טוען שמאי המשיבה כי הקרקע מיושרת ולפי נספח הבינוי של תכנית 151-0867259 מיקום מפלס הכניסה גבוה ממפלס הרחוב. עוד נטען כי הנמכת מפלס הכניסה בבקשה להיתר נובעת מבחירה סובייקטיבית שאין להתחשב בה.

שמאי המשיג הציעו להעביר לעיון הצדדים העתק של בקשה להיתר בקרקע מושא השומה, כתימוכין לטענתם, ואף התבקשו להעבירו בתקציר הדיון - למרות זאת המסמך לא הועברה לעיוני[18].

בביקור במקום נוכחתי כי אכן חלק מהקרקע סלעית, בעיקר במגרש 229. עם זאת, שיפוע הקרקע הטבעי במושא השומה הנו 7% בלבד, זאת לעומת שיפוע ממוצע של 27% במגרשי ההשוואה. בנוסף, בחלק משטחו של מגרש 256 הקרקע מיושרת, כפי שטען שמאי המשיבה. בהתאם לכך ולסיור שערכתי במקום, נראה כי במרבית נכסי ההשוואה נדרשות חפירות וחציבות בעלויות גבוהות משמעותית מאלה הנדרשות במושא השומה, כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה.

על בסיס המידע הקיים, בכל תרחיש תכנוני שיחול במושא השומה (מיקום מפלס כניסה, הסדרת גישה לחניה וכד') אינני מוצאת מקום למתן הפחתה לגורם זה והטענה נדחית.

---

[17] מעבר לחשיפה מוגבלת לנוף המגולמת בחלק מנכסי ההשוואה.

[18] לפי בדיקתי הוגשה בקשה להיתר במגרש 229, אך טרם אושר היתר ומסמכי הבקשה אינם סרוקים באתר הוועדה המקומית. לא אותר מידע רישוי בנוגע למגרש 256.

11.2.7. <u>הפחתה לדחיה עקב פלישה</u>

לטענת שמאי המשיגה ישנה פלישה לקרקע, לרבות גדרות, עצי פרי וצמחיה, שבגינה יש לתת הפחתה לעלות עקירה, הריסה ופינוי מחוברים והפחתה נוספת לדחיה עד לפינוי.

ככל שישנה פלישה לשטח המגרשים, גורם זה יבוא לידי ביטוי בשווי הקרקע בשוק החופשי. עם זאת, בשומה הנערכת עבור רמ"י למטרת גביית דמי חכירה, יש לאמוד שווי קרקע ריקה ופנויה. פלישה מהווה סוגיה משפטית, אותה יש לברר ישירות מול רמ"י[19], לכן לא ניתן להביאה בחשבון במסגרת הכרעה שמאית. בכך מתקבלת עמדת שמאי המשיבה בנושא.

11.2.8. <u>התאמה לזמן</u>

שמאי המשיבה חישב התאמה לזמן בשיעור שנתי של 5% ביחס לעסקות המכר במגרשים. **מנגד**, לגישת שמאי המשיג, עקב ירידת מחירי הקרקע בשנים האחרונות, אין לחשב תוספת לזמן בניתוח העסקאות.

לפי סקירות שונות, העלאת הריבית והמלחמה הביאו לירידה כללית במספר העסקאות, ובאזורים מסוימים אף נצפתה ירידת מחירים, עם זאת באזורי הביקוש ההיצע הולך ופוחת, ולפי דוח הלמ"ס החל מ- 2024 מחירי הקרקע לבניה נמוכה עולים בהתמדה[20]. התאמת זמן בשיעור שנתי ליניארי של 5%, שניתנה בשומת המשיבה על רכיב הקרקע, מותאמת לצמודי קרקע, בהם קצב עליית המחירים שונה מזה שבבניה רוויה, לכן אני מאמצת אותה - **בכך נדחית טענת שמאי המשיג בנושא**.

11.2.9. <u>התאמה לבעלות</u>

טענת ההשגה כי אין לתת התאמה לבעלות על סמך החלטת וועדת ההשגות נדחית, כפי שנדחתה בהליכים קודמים. בהכרעתי תינתן התאמה בשיעור 2% משווי הקרקע, כפי שניתנה בשומת המשיבה.

---

[19] ר' ס' 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

[20] ר' כתבה בגלובס מ- 6.6.2024 ; כתבה בכלכליסט מ- 14.3.2025 ; נייר עמדה של הלמ"ס, פברואר 2025.

12. נתוני ההשוואה וניתוחם

12.1. מכרז קרקע

ניתוח מכרז 250/2024 לשיווק מגרשי מגורים בהרחבה באבן ספיר

מועד אחרון להגשת הצעות + ו. מכרזים: 10/03/2025

מגרש	שטח הקרקע מ"ר	הצעה זוכה	הצעה זוכה בתוספת מע"מ (18%)	הוצאות פיתוח	סה"כ	שטח אקוו' במ"ר [1]	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ
234	507	₪ 2,396,416	₪ 2,827,771	₪ 583,193	₪ 3,410,964	304	**₪ 11,231**
239	500	₪ 2,664,000	₪ 3,143,520	₪ 583,193	₪ 3,726,713	302	**₪ 12,348**
260	490	₪ 2,181,000	₪ 2,573,580	₪ 583,193	₪ 3,156,773	299	**₪ 10,556**
						ממוצע	**₪ 11,378**

הערות לטבלה

1] הובא בחשבון כי במכרז שווקו זכויות עתידיות וכי הרוכשים יחתמו על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח), לפיכך באישור תכנית חדשה, לרבות תכנית להוספת זכויות בניה, הזוכים לא יידרשו לשלם לרמ"י.
להלן תחשיב לדוגמה:

תחשיב שטח אקוו' במכרז 250/2024- מגרש בסיס ששטחו 490 מ"ר (דוגמת תחשיב למגרש 260)

מס'	תאור	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
	שטח המגרש	490		
1	**זכויות מאושרות לפי תכנית מי/838**			
2	שטח עיקרי	180.0	1.0	180.0
3	ממ"ד (ניתן לבנות גם כשטח עילי)	12.0	1.0	12.0
4	מחסן במרתף	8.0	0.4	3.2
5	**סה"כ שטח אקוו' בסיסי**	**200.0**		195.2
6	חצר (לפי הנחת תכסית של 140 מ"ר)	350.0	0.25	87.5
7	**סה"כ מנוטרל חצר במגרש ששטחו 490 מ"ר**			**282.7**
8	**פוטנציאל לזכויות בניה נוספות לפי תיקון 101**			
9	שטח עיקרי 7% משטח המגרש	34.30	1.00	34.30
10	שטח שירות במרתף	30.00	0.40	12.00
11	סה"כ			46.30
12	אובדן חצר (הנחה - 50% מהשטח העילי)	17.15	0.25	4.29
13	סה"כ בניכוי אובדן החצר			42.01
14	הפחתת היטל השבחה		0.50	21.01
15	הפחתה לעלות תכנון		0.85	17.86
16	דחייה לשנה וחצי ריבית 6%		0.92	**16.36**
17	**סה"כ כולל פוטנציאל (שורות 7 + שורה 16)**			**299**

הערה:
[1] שטח חצר נוספת במגרשים ששטחם גדול מ- 490 מ"ר נאמד במקדם 0.25.

12.2. עסקות מכר (שע"מ)

עסקות מכר במגרשי מגורים בהרחבה באבן ספיר

מס"ד	תאריך עסקה	מגרש	זיהוי הקרקע לפי דיווח (גו"ח)	זיהוי עדכני [1]	שטח לפי תכנית או לפי דיווח במ"ר	שטח רשום מ"ר	תמורה
1	25/06/2024	235	29951/13	29951/68	489	502	₪ 3,600,000
2	18/01/2024	274	31396/149	31396/194	490	490	₪ 3,800,000
3	19/10/2023	244	29952/13	29951/77	490	496	₪ 4,125,000
4	16/08/2023	263	31396/149	31396/183	490	493	₪ 2,950,000
5	21/06/2023	237	29951/13	29951/70	491	499	₪ 3,335,000
6	18/06/2023	224	29951/5	29951/33	500	499	₪ 2,975,000
7	02/04/2023	221	29951/13	29951/56	490	490	₪ 4,100,000

הערות לטבלה:

[1] תצ"ר 903/2021 כשרה לרישום מ- 11/22 ונרשמה ב-6/23, לכן בכל העסקאות ידוע השטח הרשום.

ניתוח עסקות ההשוואה

מס"ד	התאמת זמן (5% שנתי)	תמורה מתואמת לעלויות חריגות ולזמן	שטח אקוו' במ"ר [3]	שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר, כולל פיתוח ומע"מ
1	1.03	₪ 3,706,944	282.7	₪ 13,171
2	1.05	[1] ₪ 3,733,983	282.7	₪ 13,267
3	1.06	₪ 4,391,883	282.7	₪ 15,604
4	1.07	₪ 3,167,847	282.7	₪ 11,255
5	1.08	[2] ₪ 3,445,899	[4] 325.0	₪ 10,602
6	1.08	₪ 3,219,988	285.2	₪ 11,290
7	[5] 1.00	₪ 4,100,000	282.7	₪ 14,567
	ממוצע	**₪ 3,680,935**		**₪ 12,780**

הערות לטבלה

[1] בעסקה 2 הופחת מהתמורה סך של 250,000 ₪, מאחר שהעסקה מגלמת ככל הנראה תמורה בעד הליך רישוי הכולל היתר בניה שבו אושרו הקלות.

[2] בעסקה 5 הופחתו 150,000 ₪ בגין עבודות חפירה שבוצעו במגרש טרם המכר.

[3] שטח אקוו' לפי תכנית מי/838: שטח עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 1, מחסן במרתף (8 מ"ר) - 0.4, חצר- 0.25. סה"כ שטח אקוו' בסיסי, במגרש ששטחון 490 מ"ר: 282.7 מ"ר.

[4] אומדן השטח האקוו' משקף תכנית מאושרת לתוספת זכויות בניה במגרש במועד העסקה.

[5] עקב טענות שהועלו בהליך קודם, כי העסקה מגלמת תמורה נוספת בשל הליכי רישוי וגישה רגלית משני כיוונים, ובהתאם להכרעה קודמת, תינקט גישה זהירה ולא תינתן התאמת זמן לעסקה זו.

סיכום

לפי תוצאות ניתוח הנתונים (מכרז ועסקות מכר) מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע בסך 12,079 ₪[21], כולל פיתוח וכולל מע"מ.

[21] 12,079 ₪ = 2 / (12,780 ₪ + 11,378 ₪)

13. תחשיב השומה

תחשיב שווי הקרקע - מגרש 229		
פירוט	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
שטח אקוו' כולל פוטנציאל [1]		314
שווי מ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר		₪ 12,079
סה"כ ביניים		₪ 3,791,978
הפחתה למיקום וחשיפה מוגבלת לנוף	0.93	₪ 3,526,540
התאמה לבעלות מלאה	/ 0.98	₪ 3,598,510
שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל		**₪ 3,599,000**
הערות לטבלה		
[1] ר' תחשיב שטח אקוו' בס' 11.2.3 לעיל.		

תחשיב שווי הקרקע - מגרש 256		
פירוט	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
שטח אקוו' כולל פוטנציאל [1]		323
שווי מ"ר קרקע מבונה מנוטרל חצר ומגלם פוטנציאל חלקי		₪ 12,079
שווי גולמי		₪ 3,907,049
הפחתה למיקום וחשיפה מוגבלת לנוף	0.95	₪ 3,711,696
הפחתה לצורה ופונקציונאליות פחותה	0.95	₪ 3,526,112
התאמה לבעלות מלאה	/ 0.98	₪ 3,598,073
שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל		**₪ 3,598,000**

סיכום

- תוצאת התחשיב למגרש 229 נמוכה בכ- 8% מהשווי שנקבע בשומת המשיבה - פער הקרוב לקצה טווח הסטיה הסביר (עד 10%). בשים לב לכך שבהכרעתי זו נערך עדכון של בסיס הנתונים ושל אופן ניתוחו, הגעתי למסקנה כי יש לשנות את שומת המשיבה.
- תוצאת התחשיב למגרש 256 נמוכה משומת המשיבה בכ- 10%, לפיכך מסקנתי היא כי יש לשנות את שומת המשיבה.

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע מושא השומה, מגרשי הרחבה 229 ו- 256 לפי תכנית 151-0867259, בשטח של 485 מ״ר ו- 517 מ״ר בהתאמה, במושב אבן ספיר, כולל פוטנציאל, כריקה ופנויה, למועד קובע 30.1.2025, כולל פיתוח וכולל מע״מ, נאמד כדלקמן:

<u>סיכום השומה</u>	
מגרש	**שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע״מ**
229	₪ 3,599,000 (שלושה מיליון חמש מאות תשעים ותשעה אלף ש״ח)
256	₪ 3,598,000 (שלושה מיליון חמש מאות תשעים ושמונה אלף ש״ח)

שווי הקרקע נאמד כולל פיתוח וכולל מע״מ.

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,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מרחב ירושלים, רמ״י