תאריך עברי	:	ח' תשרי תשפ"ו
תאריך לועזי	:	30 ספטמבר 2025
מס' תיק רמ"י	:	207060384
מספרנו (אופק)	:	51976
קביעת שכ"ט	:	9.40

לכבוד:

אסף גרבי	רן גריידי	זיו כהן
מרחב מרכז, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאיי מקרקעין מטעם המשיגה
Assafg@land.gov.il	ran@rgraidy.com	Ziv@ziv-cohen.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - מגרש A360 לפי תוכנית 424-0316182, השחר 28 מזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") שהתקבלה ביום 08.05.2025, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי רכישה כולל פיתוח וכולל מע"מ, לפי החלופות שלהלן:

<u>חלופה א':</u> שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בנחלה בשטח 2.188 ד'[2], ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל.
שווי 1 מ"ר עיקרי ו-1 מ"ר שירות למועד הקובע.

<u>חלופה ב':</u> שווי 1 מ"ר בריכה למועד הקובע.

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.

בנוסף באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[3], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.2. בתאריך 23.12.2024 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי, להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. בתאריך 06.05.2025 נערכה שומה מטעם המשיגה ע"י שמאי המקרקעין זיו כהן להלן "**שמאי המשיגה**".

1.4. בתאריך 20.07.2025 התקיים דיון מקוון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24.07.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 14.08.2025.

1.5. בתאריך 06.08.2025, 27.08.2025, 28.08.2025 ו-05.09.2025 העביר שמאי המשיגה מסמכי השלמה ותגובות לשמאי המשיבה[4].

1.6. בתאריכים 07.08.2025, 14.08.2025 ו- 03.09.2025 העביר שמאי המשיבה מסמכי השלמה[5] ואת תגובתו למסמכים אותם העביר שמאי המשיגה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהתאם להזמנת השומה, חלקת המגורים בשטח 2.5 ד' ללא תכסית הפל"ח המאושר בנחלה בשטח 312 מ"ר.
[3] בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לרבות חוו"ד משפטית של רמ"י מנוב' 2017 המצורפת לו.
[4] לרבות הסכם מכר במושא השומה משנת 2007 + הסכם פשרה, הסכמי מכר בנחלות, דף היתר בניה, דו"ח רעש מטוסים, מסמכי תוכנית 424-1389212, אישור מוועד המושב באשר לבית בן ממשיך במשק 72, חוו"ד תכנונית שמאית, אסמכתאות לתשלומים שונים לרמ"י, הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.09.2023 בגוו"ח 70(בחלק)/4688 טירת יהודה למועד קובע 19.09.2022 וכיו"ב.
[5] גרמושקא בגוו"ח 4047/24 ; חוזה חכירה בגוש 4056 חלק מחלקה 23.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 6816
חלקה	: 36 בחלק
שטח העסקה[6]	: 2,188 מ"ר
מהות הנכס	: מרכיב קרקע בנחלה בייעוד מגורים ביישוב כפרי
מגרש	: 360A לפי תוכנית 424-0316182
מיקום	: השחר 28, מזור

3. הזכויות המוערכות :

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

4. המועד הקובע לשומה (בהתאם להזמנת השומה):

23.12.2024

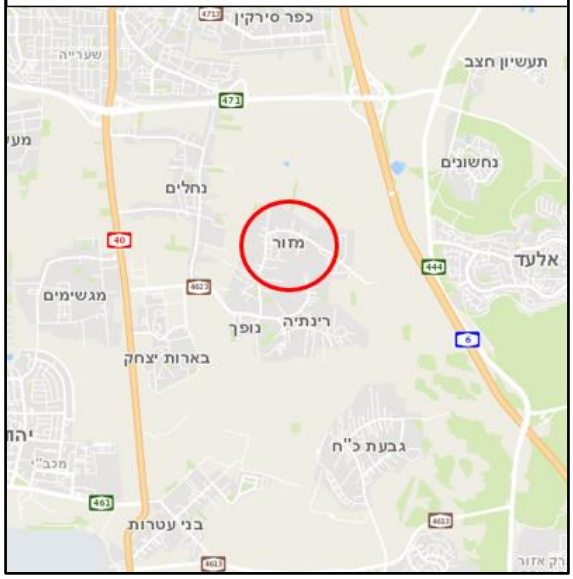
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.08.2025 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מיקום היישוב על רקע מפת הסביבה (Govmap)



מושא השומה מהווה מרכיב קרקע במגרש מגורים בגוש 6816 חלקה 36, במושב מזור.

המושב משתייך למועצה אזורית חבל מודיעין, ממוקם דרום מזרחית לפתח תקווה, ומערבית לעיר אלעד וכביש 6. דרך הגישה למושב עוברת ביישוב הקהילתי נופך, מכביש 4623 המסתעף מכביש 40.

המושב הוקם בשנת 1949 ע"י עולים מצ'כיה, הונגריה וניצולי שואה ממקומות אחרים, ולפי נתוני הלמ"ס נכון לשנת 2023 מנה כ- 1,143 תושבים.

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

הפיתוח הסביבתי ברמה טובה וכולל את התשתיות הנדרשות כמאופיין במושבים.

[6] בהתאם לשומת המשיבה והזמנת השומה, שטח זה אינו כולל פל"ח בשטח 312 מ"ר.

6.2. **<u>הנכס:</u>**

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע של חלקת מגורים ברחוב השחר 28, מושב מזור. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ופני הקרקע בגובה מפלס הכביש. לפי תשריט המדידה סך שטח צהוב הוא 3.312 דונם, שטח חלקת המגורים הוא 2.5 דונם, אך במסגרת זו נדרשתי לאמוד שטח מגרש של 2.188 דונם[7].

גבולות החלקה: צפון – כביש פנימי שמעברו חלקת מגורים במגרש 51; דרום – המשך שטח צהוב שמעברו שטח חקלאי של חלקת המגורים, מעברו כביש עוקף מושב ומערבו מושב רינתיה הסמוך; מזרח ומערב – חלקות אי במגרשים 71 ו-73.

בחזית החלקה ממוקם בית ותיק בשטח[8] של כ-72 מ"ר, המבנה מחופה טיח והגג מחופה רעפים. במרכז החלקה ממוקם מחסן בשטח של כ – 213 מ"ר ומאחוריו מבנה משרדים בשטח של כ- 75 מ"ר. בעורף החלקה ממוקם בית מגורים בשטח של כ- 214 מ"ר הבנוי בניה קונבנציונלית ובעורפו בריכת שחיה[9] בשטח 62 מ"ר.

<u>תשריט עסקה</u>



<u>בית מגורים בעורף החלקה – מבט מדרום</u>

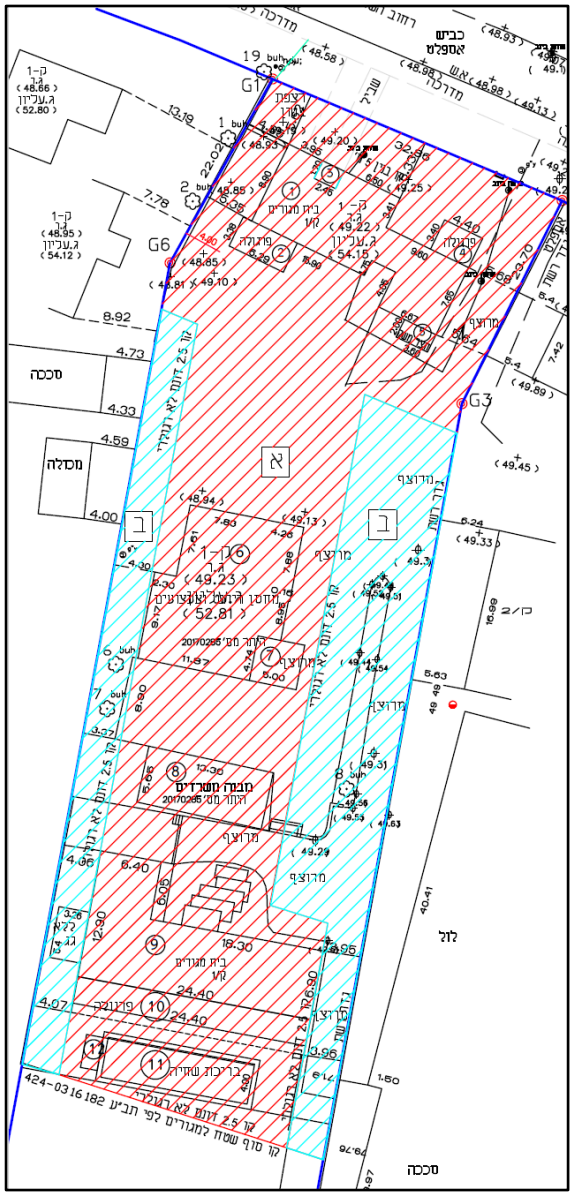


<u>בית מגורים בחזית הנחלה – מבט ממזרח</u>



[7] שטח חלקת המגורים בניכוי פל"ח.
[8] השטחים בהתאם למפה שנערכה לרשות מקרקעי ישראל.
[9] בעיון במפות רמ"י ובתצ"א ניכר כי חלק משטח הבריכה ממוקם מחוץ לשטח הצהוב.

תשריט מפה מצבית



תצ"א מושא השומה (שטח צהוב) -GOVMAP



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.09.2025 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח	6816/36 :
שטח	10.385 דונם :
בעלות	רשות הפתוח בשלמות :
הערות	קיימת הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המרחבית לתכנון ובניה "לודים" :

8. <u>מצב תכנוני:</u>

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

8.1 <u>תוכנית גז/1/632ג אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.10.1988 בי.פ 3589</u>

מטרת התוכנית היא שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות כדלהלן:
בנחלות יותרו הקמת יחידות דיור למתיישב ולבן ממשיך בשטח בהתאם לתוכנית מאושרת, ויחידה להורי המתיישב בשטח של 55 מ"ר. שלוש יחידות המגורים יותרו בשני מבנים.
תותר עליית גג בכל בית, בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.
תותר הקמת מרתף בקונטור מבנה המגורים שעליו.
מבני עזר: תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו כקומה ; תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר ; תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית כנספח.

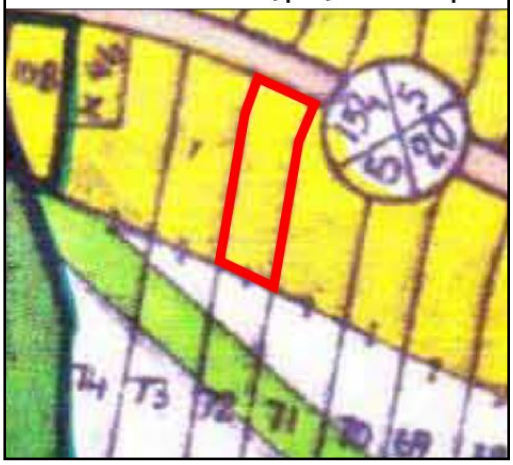
<u>בין יתר הוראות הבניה לבריכה פרטית כפי שמפורט בנספח המצורף</u>:
בריכות השחייה יוקמו רק באזור המיועד למגורים בתוך הנחלה.
גודל מגרש מינימלי עליו ניתן להקים בריכה יהיה 750 מ"ר.
שטח הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

8.2 <u>תוכנית גז/במ/2/92 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.03.1994 בי.פ 4204</u>

מטרת התוכנית היא שינוי יעוד קרקע חקלאית לבנייני ציבור, אזור מגורים א' – חלקות לבני המושב וכיו"ב.

מושא השומה מסווג כמגרש 72 בייעוד מגורים באזור חקלאי משקי בו תותר יח"ד אחת בשטח מירבי[10] 220 מ'; גובה המבנה לא יעלה על 9 מ', תותר בניה בעליית גג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר הכלול בשטח הרצפה המרבי ; תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.

מיקום מגרש 72 על רקע תשריט תוכנית גז/במ/2/92



[10] לרבות מרפסות, קירות, מדרגות (כולל) חיצוניות, מבני עזר, ביתני אשפה, מוסך במקרה והוא חלק נפרד מהבית ועליית גג.

8.3. **<u>תוכנית גז/9/632 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 05.01.2024</u>**

מטרות התוכנית: השבת יח' הורים למגורים באזור חקלאי משקי המיועד למגורים וקביעת הוראות בניה לאזור בו קיים רעש מטוסים בהתאם לתדרוך האקוסטי.

להלן זכויות בניה ליח' ההורים: 55 מ"ר עיקרי ו– 20+30 שטחי שירות למטרות ממ"ד מחסן וכיו"ב לא כולל חניה מקורה.

8.4. **<u>תוכנית 424-0316182 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.05.2019 בי.פ 8236</u>**

מטרת התוכנית היא תוספת זכויות בניה עבור יח"ד נוספת במספר נחלות ביישוב.

מגרש 360A מסווג בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" בו יותרו שימושי מגורים למתיישב, להורי המתיישב ולבן ממשיך.

להלן זכויות הבניה לייעוד "מגורים בישוב כפרי" כפי שעולה מתקנון התוכנית:

שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	תכסית ב- %	מס' יח"ד	מס' קומות עילי	מס' קומות תת"ק
3,312	541	181	50	30	3	2	1

1. שטח עיקרי עילי מהווה 220 מ"ר + 23 מ"ר עליית גג ליח"ד, בנוסף 55 מ"ר ליחידת הורים (לא כולל פל"ח).
2. שטח שירות עילי כולל ממ"ד, מחסן וחניות מקורות.
3. שטח עיקרי תת"ק הוא היתרה מעל 50 מ"ר בקונטור הבניין במסגרת השטחים המותרים.



8.5. **<u>פוטנציאל – תוכנית 424-1389212</u>**

בין מטרות התוכנית: תוספת יחידה שניה לנחלות, הסדרת זכות מעבר לרכב בעורף נחלות וכיו"ב.
בין עיקרי הוראות התוכנית: הוספת 70 יח"ד ליישוב כפרי ; קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה; שינוי בפריסת חלק מחלקות המגורים והסדרת קווי בנין ומגבלות בניה ; קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יח"ד מנחלות.

בהתאם לתשריט התוכנית מושאה שומה מסווג כמגרש 72A בייעוד מגורים ביישוב כפרי, בו יותרו שימושי מגורים, בריכת שחיה, פל"ח, מבנים חקלאיים למעט מבנים לגידול בע"ח ומבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות.
בהתאם להוראות הבינוי יותרו שימושי משרד/קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש הדייר בלבד בשטח המרתף (עד 25 מ"ר) או קומת המגורים (עד 50 מ"ר)

להלן טבלת זכויות הבניה:

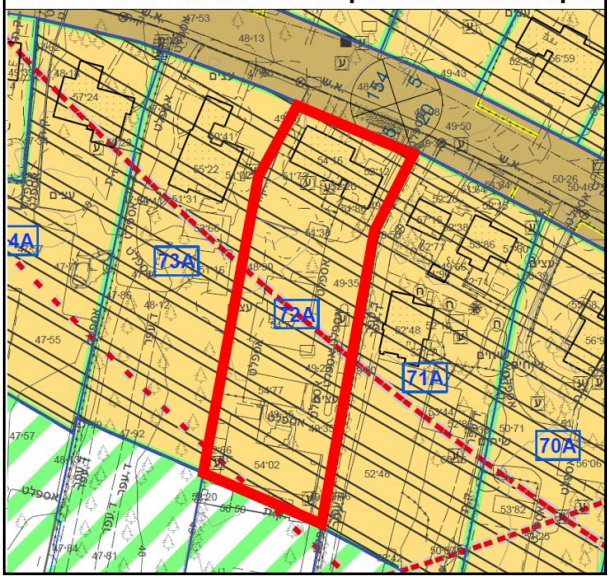
שטח עילי (מ"ר)		סך שטחים	מס' יח"ד	מס' קומות
עיקרי	שירות			
655	120 (60 ליח"ד)	755	2 + יח' סמך	2 מעל מרתף

שטח מירבי ליח"ד – 300 מ"ר ; שטח מירבי לקומה – 300 מ"ר ; שטח יח' סמך 55 מ"ר (עיקרי + שירות) ; מקצועות חופשיים עד 25 מ"ר.

ניתן לנייד שטחים עיקרי/שירות אל קומת המרתף, שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה; שימוש למשרד/קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בקומת המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

מבדיקה שערכתי עם גורמים המעורים בפרטי התוכנית אושרה בוועדה מקומית.

מיקום מגרש 72A על רקע תשריט תוכנית 424-1389212



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, נכון למועד קובע 10.12.2024 בהתאם לשומות הצדדים:

חלופות	מהות	שומת המשיבה	שומת המשיגה
חלופה א'	שווי קרקע	₪ 13,408,100	₪ 7,860,000
	1 מ"ר עיקרי	₪ 9,583	₪ 7,458
	1 מ"ר שירות	₪ 5,637	₪ 3,729
חלופה ב'	1 מ"ר בריכה	₪ 3,946	₪ 2,610

9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

אומדן השווי נקבע בגישת ההשוואה העקיפה ובגישת השווי השיורי בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לצמודי קרקע ביישוב הנדון וביישובים בסביבה, וכדלקמן:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	תמורה מתואמת
1	29/03/2023	הצבעוני 29 מזור	7248/25	504	161	₪ 6,000,000	₪ 5,400,000
2	02/02/2023	הכלנית 148 רינתיה	7261/9	541	200	₪ 6,250,000	₪ 6,062,500
3	01/01/2023	אילת, כפר מעש	6721/82	1,001	106	₪ 6,500,000	₪ 6,500,000

מס"ד	בניכוי יזמות	עלויות בניה	יתרה לקרקע	שטח מבונה (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	ממוצע	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	₪ 5,142,857	₪ 1,127,000	₪ 4,015,857	280.89	₪ 14,297	₪ 12,297	0.97	₪ 13,376
2	₪ 5,773,810	₪ 1,400,000	₪ 4,373,810	375.35	₪ 11,653			
3	₪ 6,190,476	₪ 742,000	₪ 5,448,476	414.3	₪ 13,151	₪ 13,151	1	₪ 13,151
₪ 13,264	**ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח**							

הערות לניתוח הנתונים:

- שטח אקווי חושב כדלקמן: עיקרי ק"ק – מקדם תועלת 1 ; עיקרי ק"א – מקדם תועלת 1 ; עיקרי לא מהוון – מקדם תועלת 1 ; ממ"ד עילי – מקדם תועלת 1 ; ממ"ד במרתף – מקדם תועלת 0.7 ; מרתף – מקדם תועלת 0.4 ; חניה – מקדם תועלת 0.35 ; מחסן – מקדם תועלת 0.5 ; ח. כביסה – מקדם תועלת 0.5 ; ח. מערכות – מקדם תועלת 0.1 ; חצר עד 500 מ"ר – מקדם תועלת 0.25 ; יתרת חצר – מקדם תועלת 0.2.
- עסקה 1 הובאה בחשבון בשטח מהוון של 160 מ"ר.
- לעסקאות 1 ו-2 הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- בתחשיב גישת החילוץ הובא בחשבון רווח יזמי 5% ועלות בניה 7,000 ₪/מ"ר.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

בתחשיב השומה הובא בחשבון שטח אקוו' כדלקמן:

- שטח לפי תוכנית מאושרת (2 יח"ד + יחידת סמך):

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	440	1	440
יח"ד קטנה	55	1	55
עליות גג	46	0.7	32.2
ממ"דים	24	1	24
חניה	36	0.35	12.6
יתרת שטח שירות	121	0.5	60.5
מרתפים	50	0.4	20
בריכת שחיה	100	0.35	35
חצר עד 1,500 מ"ר	944	0.25	236
חצר עד 2,188 מ"ר	688	0.2	137.6
סה"כ קיים (מ"ר)			**1,052.9**

- פוטנציאל (תוספת יח"ד):

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי בשתי קומות	220	1	220
ממ"ד	12	1	12
חניה	18	0.35	6.3
הפסד חצר שולית	140	0.2	28
סה"כ פוטנציאל (מ"ר)			**210.3**

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>חלופה א':</u>

- תחשיב שווי לפי תב"ע מאושרת:

תיאור	נתון
שטח אקוו' (מ"ר)	1,052.9
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 13,264
סה"כ שווי הבעלות	₪ 13,965,182
הפחתה למיקום והיקף עסקה	0.85
שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 11,870,405**

- תחשיב שווי לפי תוספת הפוטנציאל:

תיאור	נתון
שטח אקוו' (מ"ר)	210.3
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 13,264
סה"כ שווי הפוטנציאל	₪ 2,789,323
הפחתה למיקום והיקף עסקה	0.85
מקדם התאמה ליחידה עורפית	0.92
דחיה (6 שנים, 6%)	0.7
סה"כ שווי הפוטנציאל ליח"ד 3	**₪ 1,537,695**

- <u>סיכום:</u>

שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 11,870,405
שווי הפוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח	₪ 1,537,695
סה"כ שווי זכויות הבעלות ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל במעוגל	**₪ 13,408,100**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	הפחתה לגודל	שווי למ"ר מבונה	שווי מ"ר עיקרי	שווי מ"ר שירות
עיקרי	1	1	0.85	₪ 13,264	₪ 11,274	₪ 5,637
שירות	1	0.5				

- חלופה ב':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	הפחתה לגודל	שווי למ"ר מבונה	שווי מ"ר בריכה
בריכה	1	0.35	0.85	₪ 13,264	₪ 3,946

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי השווי נקבעו בגישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר לנחלות ממושבים בסביבה, וכדלקמן:

מס"ד	תאריך	מושב	גו"ח	שטח הנחלה (מ"ר)	שטח חלקת המגורים (מ"ר)	שטח חקלאי (מ"ר)	תמורה
1	10/02/2025	טירת יהודה	4688/21	16,210	2,500	13,710	₪ 9,350,000
2	19/05/2022	טירת יהודה	4689/65	21,661	3,100	18,561	₪ 7,900,000
3	23/01/2024	בית עריף	6829/26	25,600	2,500	13,551	₪ 9,400,000
4	11/12/2022	רינתיה	5727/77	23,266	3,100	14,416	₪ 10,000,000
5	13/04/2022	נחלים	6812/4	25,962	2,665	18,297	₪ 9,600,000

מס"ד	תרומת הבנוי	תרומת השטח החקלאי	שווי חלקת המגורים	שווי חלקת מגורים מתואמת	מקדם משוקלל	שטח מבונה ליח"ד שלישית (B)	שטח מבונה 2.5 ד' (A)	סה"כ שטח מבונה	שטח מבונה להקלה כמותית (C)	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	₪ 268,200	₪ 411,300	₪ 8,670,500	₪ 9,456,546	1.091	119.732	1,047	1,213	47	₪ 7,793
2	₪ 955,000	₪ 556,830	₪ 6,388,170	₪ 7,927,981	1.241	119.732	1,047	1,255	58	₪ 6,474
3	₪ 150,000	₪ 693,000	₪ 8,557,000	₪ 8,934,446	1.044	77.878	1,047	1,172	46.73	₪ 7,626
4	₪ 673,100	₪ 604,980	₪ 8,721,920	₪ 8,634,701	0.99	77.878	1,047	1,183	58	₪ 7,300
5	₪ 549,500	₪ 698,910	₪ 8,351,590	₪ 8,990,429	1.076	77.878	1,047	1,175	49.81	₪ 7,653

הערות לטבלה:

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: שטח עיקרי – מקדם תועלת 1 ; ממ"ד – מקדם תועלת 1 ; שטח שירות – מקדם תועלת 0.5 ; מרתף עיקרי – מקדם תועלת 0.5 ; מרתף שירות – מקדם תועלת 0.4 ; עליית גג – מקדם תועלת 0.7 ; בריכה – מקדם תועלת 0.35 ; חניה – מקדם תועלת 0.35 ; חצר עד 1,500 מ"ר – מקדם תועלת 0.25 ; יתרת חצר – מקדם תועלת 0.2 ; תוספת אפקטיבית במסגרת הקלה – מקדם תועלת 0.9.
- שטח בהקלה (C) הובא בחשבון בדחיה של 0.89 (שנתיים, 5%).
- תחשיב הפוטנציאל (B) הובא בחשבון בדחיה של 0.86 (3 שנים, 5%) לעסקאות 1-2, ודחיה של 0.78 (5 שנים, 5%) לעסקאות 3-5.
- הובא בחשבון מקדם התאמה ליחידה עורפית 0.95 לכלל העסקאות.
- הובאה בחשבון הפחתה להיטל השבחה 50%.
- בחילוץ מרכיב הקרקע של חלקת המגורים הובא בחשבון 30,000 ₪/דונם לשטח חקלאי בחלקה א'.

- סיכום ושקלול הנתונים:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי משוקלל
נחלה 38 טירת יהודה	₪ 7,793	0.3	₪ 2,338
נחלה 50 טירת יהודה	₪ 6,474	0.15	₪ 971
נחלה בית עריף	₪ 7,626	0.25	₪ 1,095
נחלה רינתיה	₪ 7,300	0.15	₪ 1,095
נחלה נחלים	₪ 7,653	0.15	₪ 1,148
סה"כ שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 7,458**

כאינדיקציה לסבירות ערכי השווי הציג שתי עסקאות מכר משנת 2022, המגלמות פוטנציאל לתוספת יח״ד 3 בנחלה, במושב גמזו.

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח הנחלה (מ"ר)	שטח חלקת המגורים (מ"ר)	שטח חקלאי (מ"ר)	תמורה
6	17/08/2022	4596-2-79	29,746	2,000	6,373	₪ 7,100,000
7	17/01/2022	4596-33-40	28,129	2,500	4,256	₪ 8,000,000

מס"ד	תרומת הבנוי	תרומת השטח החקלאי	שווי חלקת המגורים	מקדם משוקלל	שווי חלקת מגורים מתואמת	שטח מבונה ליח"ד 2.5 ד' (A)	שטח מבונה ליח"ד שלישית (B)	שטח מבונה להקלה כמותית (C)	סה"כ שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה מתואם
6	₪ 1,150,000	₪ 832,380	₪ 5,767,620	1.227	₪ 7,079,635	947	78.736	37.38	1,063	₪ 6,659
7	₪ 1,285,000	₪ 768,870	₪ 5,946,130	1.259	₪ 7,488,703	1,047	78.736	46.73	1,172	₪ 6,387

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

בתחשיב השומה הובא בחשבון שטח אקוו׳ כדלקמן:

- שטח לפי תוכנית מאושרת (2 יח״ד + יחידת סמך):

תיאור/שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי ל-2 יח"ד	440	1	440
יחידת סמך	55	1	55
ממ"ד	24	1	24
מרתף	50	0.4	20
עליית גג	46	0.7	32.2
חניה	36	0.35	12.6
יתרת שירות אפקטיבי	45	0.4	18
יתרת שירות שולי	76	0.3	22.8
בריכה קיימת	62.2	0.35	21.77
דרך	100	0.1	10
חצר עד 1,500 מ"ר	843.6	0.25	210.9
יתרת חצר	588	0.2	117.6
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**985**

- פוטנציאל (תוספת יח״ד):

תיאור/שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12	1	12
חניה	18	0.35	6.3
הפסד חצר שולית	140	0.2	28
סה"כ שטח מבונה פוטנציאל (מ"ר)			**210**
דחיה (3 שנים, 6%)			0.84
מקדם יחידה עורפית			0.9
סה"כ שטח מבונה ליחידה שלישית (מ"ר)			**159**

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>חלופה א':</u>

- תחשיב שווי לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל:

שטח מבונה לפי תוכנית מאושרת (מ"ר)	985
שטח מבונה לפי פוטנציאל בדחיה (מ"ר)	159
סה"כ שטח (מ"ר)	1,144
הפחתה לעירוב שימושים בנחלה	0.97
הפחתה בגין רעש מטוסים	0.95
שווי מ"ר אקוו'	₪ 7,458
סה"כ שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	**₪ 7,860,000**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי למ"ר מבונה	שווי מ"ר עיקרי	שווי מ"ר שירות
עיקרי	1	1	₪ 7,458	₪ 7,458	₪ 3,729
שירות	1	0.5			

- <u>חלופה ב':</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי למ"ר מבונה	שווי מ"ר בריכה
בריכה	1	0.35	₪ 7,458	₪ 2,610

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 20.07.2025 ומסמכי ההשלמה:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגה:</u>**

<u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

- בדומה להכרעות בהשגה ראשונה[11] בקביעת ערכי השווי יש להתבסס על עסקאות מכר לנחלות בלבד היות ומגרש הרחבה מהווה מוצר שונה במהותו מנחלה ואינו בר השוואה. לראייה בניתוח נחלה בהכרעה בהשגה ראשונה במושב זבדיאל מתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך משווי מ"ר מבונה במגרשי הרחבה.
בשומתי התבססתי על נחלות ממושבים באותה מועצה אזורית שכוללים את אותן זכויות בניה.
- באשר לטענה כי אין להשוות בין נחלות במושבים שונים, היות והרכבי הנחלה בין המושבים שונה וכוללים חלקות ב' ו-ג', אף הרשות מביאה ערכי שווי נמוכים לחלקות אלו הנעים בין 6,000 - 30 אלף ₪/דונם, מה גם אין הכנסה משמעותית משטחים מסחריים המתחלקים בין חברי האגודה, כל הרכיבים האלו אינם משמעותיים ביחס לשווי הנחלה.
- באשר לטענת שמאי המשיבה כי עסקת המכר ברינתיה מהווה עסקה נטו של 7 מיליון, אני ליוויתי את העסקה, דמי הרכישה היו בגובה 2.6 מיליון ₪, היטל ההשבחה בסביבות 56 אלף ש"ח ומס השבח נע סביב 300 אלף ₪ לכן שווי העסקה ברוטו אכן מסתכם בכ-10 מיליון ₪.
- טירת יהודה ובית עריף אכן נחותים ממזור והבאתי מקדם התאמה משוקלל שכולל התאמות לזמן ולמיקום.
- מבחינת סבירות ערכי השווי, קרקע למגורים ב-2.5 ד' בנחלה בסביבות 14.5 מיליון ₪ אינו ישים, בתוספת המחוברים ושטחים חקלאיים מדובר במוצר מאוד יקר ללא קונים.

[11] בכפר בילי"ן ובית אלעזרי

- לאחרונה נמכרה נחלה במושב לרבות כל מרכיביה בסך של 11 מיליון ₪, היא כוללת מאפיינים דומים למושא השומה לרבות רכיב הפוטנציאל ולכן יש להתבסס עליה במסד הנתונים.

<u>פוטנציאל:</u>

למושא השומה ניתן בעבר מגרש הרחבה במקום יח"ד שניה בתחום הנחלה[12] בשל חוסר מקום בנחלה. במרוצת השנים אושרה תוכנית 424-0316182 שאישרה תוספת יח"ד נוספת ל-11 נחלות כאשר מושא השומה כלולה בתוכנית. היום המושב יוזם תב"ע כוללנית לתוספת יח"ד שלישית בנחלה למעט נחלות שקיבלו בית בהרחבה במקום יח"ד שניה ובנוסף אושרה להם בנחלה יח"ד נוספת, קרי אין פוטנציאל במושא השומה לתוספת יח"ד שלישית ואין להביאה בחשבון או לחלופין להביאה בדחיה ארוכת שנים בשל התנגדות האגודה לתוספת זו.

<u>התאמות בתחשיב השומה:</u>

- הבאתי בחשבון הקלה כמותית בעסקאות ההשוואה לאור מועד העסקאות, נכון למועד הקובע כבר קיים קושי באישור הקלות אלו ולכן הן לא הובאו בחשבון בתחשיב השומה.
- שטח הבריכה בשומתי הובא על פי היתר בלבד היות ואין להתעלם מזכויות שבפועל מימשו.
- הבאתי בחשבון התאמה לעירוב שימושים כי בנחלה בנוי פל"ח פעיל והנ"ל משפיע על שוויה.
- באשר להפחתה בגין רעש מטוסים, מהדו"ח שהופק עולה כי לא כל נחלה במושב סובלת באותה דרגה מנחלות אחרות, הנחלות שסובלים משמעותית אלו הנחלות הממוקמות במסלולי נחיתה/המראה ולכן יש לייחס הפחתות שונות אף בין נחלות שונות.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

<u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

- קיימת עדיפות לנתח נתוני השוואה לנחלות מהמושב עצמו אך בהעדר עסקאות האלטרנטיבה הטובה ביותר היא מגרשי הרחבה כיוון שקיימת שונות גדולה ומאפיינים שונים בין נחלות במושבים שונים לרבות הרכב הנחלה, פוטנציאל, ביקוש, שטחים מסחריים מניבים בחלקות ג' (לדוגמא תחנת דלק) וכיו"ב. במידה ומתבססים על מושבים בסביבה יש להשוות למושבים בעלי מאפיינים דומים לרבות מצב סוציואקונומי, ביקוש שווי וכו'. במקרה הנדון ניתן להשוות למשמר השבעה, גנות, כפר טרומן, כפר מעש וגת רימון.
- מושב מזור נחשב מושב מבוקש ויוקרתי במועצה האזורית לכן טירת יהודה ובית עריף אינן ברות השוואה למזור מבחינת מחירי הקרקעות, כך גם נחלים היות ומדובר במושב דתי ושונה במהות ובהתאם ברמת המחירים.
- עסקת מכר לנחלה ברינתיה מייצגת מכר של 7 מיליון ₪ נטו בעוד אם יתרת הסכום לא יכסה את המיסוי, הקונה ישא ביתרת התשלומים. בתוספת דמי רכישה והיטל השבחה (על התשלום נטו) מתקבל שווי בסביבות 12-13 מיליון ₪ כשנתיים לפני המועד הקובע שהתמורות עלו בכ-20%.
- טירת יהודה אינה ברת השוואה, מה גם בוצעה שם עסקת מכר לנחלה ביום 08.10.2024 במחיר מכירה של 8,550,000 ₪, בהתאם לחוזה המכר מדובר בעסקה נטו, כך שמחירי הנחלות גבוהים מהנקבע בשומת ההשגה.

[12] בדומה למספר נחלות נוספות במושב ובמושבים נוספים בסביבה לדוגמא רמות מאיר, נווה דורון.

- עסקת מכר מפברואר 2025 במזור שנמכרה בסך 11,250,000 ₪ נמכרה בהליך כינוס נכסים במימוש כפוי, כך שנמכרה במחיר נמוך משוויה האמיתי.
- לאור המועד הקובע יתכן ויש מקום להביא בחשבון התאמה לזמן על אף שמקדם זה לא הובא בחשבון בשומתי.
- יש לשמור על אחידות ביחס לניתוח נתוני השוואה ולתחשיב השומה הן בשטח עליית גג, הבריכה והן בהקלה כמותית בשיעור 6%.

<u>פוטנציאל:</u>

במושב מזור אכן ניתנו תוספת יח״ד בהרחבות במקום יח״ד, אולם לאחר מכן אושרה תב״ע שאישרה תוספת של יח״ד שניה בנחלה ל-11 נחלות, כאשר מושא השומה נכללת בתב״ע וזו היות והן לא קיבלו בתים בהרחבה במקום יח״ד נוספת בשטח הנחלה. משכך קיים פוטנציאל לתוספת יח״ד בנחלה בהתאם לתמ״א 35/1/ב, ובכללי אין משמעות להתנגדות האגודה. מה גם השטח הצהוב הינו 3.312 דונם המאפשר מבחינה תכנונית תוספת יח״ד ובשים לב כי הבאתי בחשבון דחיה של 6 שנים בגין הפוטנציאל בשל מצב תכנוני מסובך במושב מזור.

באשר לחוו״ד שמאית לעניין היטל השבחה שהוצגה במסגרת השלמת מסמכים, צוין כי תוכנית 424-0316182 מסדירה יח״ד שניה בנחלה ואי לכך אין משפיעה על הפוט׳ ליח״ד השלישית.

<u>התאמות בתחשיב השומה:</u>

- אם מתבססים בנתוני ההשוואה על נחלות אין להביא הפחתה לעירוב שימושים בתחשיב השומה.
- המושבים בנתוני ההשוואה ממוקמים בקו ישיר למושב מזור, הרעש אחיד לכל המושבים ואין מקום להביא הפחתה בגין רעש מטוסים.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה רכיב קרקע בנחלה חקלאית במושב מזור בשטח של 2.188 ד׳ בשימוש למגורים בלבד לרבות פוטנציאל.

באומדן השווי התבססו שמאיי הצדדים על גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע. אולם קיימת מחלוקת באשר למקור נתוני ההשוואה, שמאי המשיבה הסתמך על עסקאות מכר בהרחבת המושב הנדון ומושבים בסביבה[13]. לעומתו שמאי המשיגה התבסס על ניתוח נחלות ממושבים בסביבה[14] וטען כי מגרשי הרחבה מהווים מוצר שונה במאפייניו מנחלות ולכן אין להתבסס עליהם.

בהתאם לסעיף 7.1 בפרק כ״ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי אומדן שווי לחלקת מגורים יבוצע בהשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, קרי נחלות מהוונות[15] והן על עסקאות למגרשים ביעוד מגורים צמוד קרקע תוך ביצוע התאמות רלוונטיות, כאשר יש לתת עדיפות לנתוני השוואה לגביהן נדרשות פחות התאמות.

באשר להתבססות על עסקאות לנחלות ממושבים בסביבה, קיימת שונות גבוהה בנחלות בין מושבים המתבטאת בין היתר בהרכב נחלה, היקף זכויות בניה, פוטנציאל תכנוני, מיקום המושב וכיו״ב. במקרה דנן בעיקר בשל שונות גבוהה בפוטנציאל התכנוני (ר׳ סעיף 10.2.1) ובשל מטרד רעש משמעותי משדה התעופה, אתבסס על עסקת המכר לנחלה מהמושב עצמו בלבד[16].

כמו כן, בהיעדר מסד נתונים מספק לעסקאות מכר לנחלות מהמושב עצמו ו/או עסקאות מכר למגרשי הרחבה ריקים מהמושב הנדון, אתבסס על גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך על עסקת מכר ושני נתוני היצע למגרשי הרחבה בנויים מהמושב עצמו וכן עסקת מכר נוספת למגרש הרחבה בנוי במושב רינתיה הצמוד[17].

---

[13] רינתיה וכפר מעש.
[14] טירת יהודה, רינתיה, בית עריף ונחלים. לאחר הדיון, העביר חוזה מכר לנחלה במושב הנדון וטען כי יש להתבסס עליה במסד הנתונים.
[15] כל עוד מתקיימים מספר פרמטרים לרבות דמי רכישה חלים על המוכר, בחינת תרומת המחוברים וכיו״ב.
[16] באשר לטענת שמאי המשיבה כי מדובר בנחלה שנמכרה בכונס נכסים במימוש כפוי, לא ראיתי אזכור לכך בחוזה המכר, כמו כן בירורתי עם המתווך שביצע את העסקה ומדובר בעסקת שוק בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
[17] מבדיקה שערכתי ומהיכרותי את הסביבה, אין הבדל מהותי ברמת המחירים בין הרחבות אלו.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. <u>פוטנציאל:</u>

בתחשיב הפוטנציאל שני הצדדים הביאו בחשבון תוספת יח"ד שלישית בנחלה. במסגרת הדיון טען שמאי המשיגה כי אין פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית למושא השומה היות ולפי תב"ע מאושרת יש להם 2 יח"ד + קיבלו בעבר מגרש הרחבה במקום בית לבן ממשיך בשל חוסר אפשרות פיזית למימושה בנחלה. כמו כן טען כי במידה ומביאים בחשבון תוספת יח"ד יש להביאה בדחיה ארוכת טווח בשל התנגדות האגודה.

שמאי המשיבה טען כי אכן ישנם בתים במזור שקיבלו מגרשי הרחבה במקום בית לבן ממשיך בנחלה אם כי טען כי לא מדובר במושא השומה ובכל מקרה הביא בחשבון דחיה של 6 שנים בשל המצב התכנוני המסובך. מעבר לכך לפי תיקון 1/ב' לתמ"א 35 ניתן תוספת יח"ד שלישית והשטח הצהוב מאפשר זאת.

ראשית אציין בתמצות את ההליך הסטטוטורי לנחלה טיפוסית במושב הנדון:

בשנת 1988 אושרה במושב מזור תוכנית גז/632/1ג אשר התירה יח"ד למתיישב + לבן ממשיך + יחידת סמך. אציין שבבדיקה שערכתי מספר לא מבוטל של נחלות מימשו זכויות ליח"ד שניה מכוח תוכנית זו.

ממסמכים שנשלחו ע"י שמאי המשיגה, עולה כי אגודת המושב ביקשה "להמיר" מגרשי הרחבה במקום בית לבן ממשיך לכ-70 נחלות במושב לאור קושי פיזי למימוש יחידה נוספת בנחלות[18].

בעקבות כך אושרה בשנת 1994 תוכנית גז/במ/2/92 אשר אישרה תוספת של 153 מגרשי הרחבה[19] במושב והפחיתה את מספר יח"ד בנחלה לאחת בלבד.

בשנת 2003 אושרה תוכנית גז/632/9 שאישרה חזרה תוספת יח' סמך בנחלה.

בשנת 2018 אושרה תוכנית 424-0316182 שהוסיפה יח"ד שניה ל-11 נחלות במושב כולל בנחלה מושא השומה, התוכנית הוגשה ביוזמת בעלי אותן נחלות.

נכון להיום מבחינה סטטוטורית, נחלה שלא מימשה בעבר תוספת יח"ד מכוח תוכנית גז/632/1ג ואינה נכללת בתוכנית 424-0316182 אינה יכולה לממש תוספת יח"ד שניה בגבולותיה.

במסגרת ההכרעה העביר שמאי המשיגה את מסמכי תוכנית 424-1389212 המהווה תוכנית כוללנית ונמצאת בהליכי תכנון מתקדמים. מבירור עם גורם המעורה בפרטי התוכנית, מטרת התוכנית היא לממש את עיקרון שיווין בין כל הנחלות במושב כך שכל נחלה תכלול 4 יח"ד כאשר 2 מהן בגבולות הנחלה ושתיים נוספות שניתנו בעבר במגרשי הרחבה/ במגרשים מפוצלים[20], <u>כך שיוותרו 11 יח' בלבד לפי לוח 2 בתיקון 1ב' בתמ"א 35</u>. עוד נמסר כי הצפי לאישורה הוא כשנה וחצי עד שנתיים.

בהתאם לכך, עולה כי הפוטנציאל התכנוני המוחשי, נכון למועד הקובע, בחלקת המגורים בנחלה שבנדון הנו שתי יח"ד (ויחידת סמך) וכן תוספת זכויות לפי תוכנית מס' 424-1389212 המקודמת במושב.

עם זאת <u>לאור גודל חלקת המגורים אשר כולל צפיפות נמוכה</u> (2.188 ד' הכולל שתי יח"ד), לא מן הנמנע כי קונה סביר יביא בחשבון פוטנציאל עתידי לתוספת יח"ד זאת בין היתר בהתאם לצפייה מצד גורמי התכנון איתם שוחחתי להגדלת יח"ד במושב לאחר אישור תיקון 5 לתמ"א 35.

[18] נכון למועד המסמך, רמ"י אישרה ניצול בית בן ממשיך כמגרש הרחבה ל-26 נחלות בפועל.
[19] 153 משבצות בהרחבה מהוות כ-2 מגרשים לכל נחלה (81 נחלות למעט נחלות חריגות אשר קיבלו יח"ד אחת בודדת).
[20] למעט נחלה בודדת אשר קיבלה מגרש הרחבה אחד בלבד ולאור "עיקרון השוויון" מבוקש עבורה 3 יח"ד בגבולותיה.

משכך בתחשיב הפוטנציאל אביא בחשבון את זכויות הבניה לפי תוכנית 424-0316182 הכוללת שתי יח"ד בחלקת המגורים וכן תוספת שטח עיקרי למושא השומה. נוסף לכך אביא בחשבון תוספת כללית של 5% המגלמת ציפיות ופוטנציאל עתידי כאמור.

10.2.2. <u>הפחתה בגין מטרד רעש מטוסים:</u>

בהתאם ל-"דו"ח ניטור רעש מטוסים מזור 2024" שהופק על ידי משרד להגנת הסביבה עולה כי רוב היחידות במושב מזור (תלוי מיקום) סובלות מרעש מטוסים, בשל כך הפחית שמאי המשיגה 5% בתחשיב השומה. לטענת שמאי המשיבה פיזור הרעש הוא אחיד בין המושבים ולכן המטרד מגולם בנתוני ההשוואה.

בזמן הביקור לא נשמע רעש מטוסים ברחבי המושב, אם כי בשיח עם התושבים ומתווכים המעורים בשטח נמסר לי שהמושב ממוקם במסלולי הטיסה, ולכן סובל מרעש חזק של מטוסים אשר מרחיק קונים פוטנציאלים בעלי יכולת כלכלית.

במסגרת החלטת ועדת השגות במושב מזור למועד קובע 18.04.2021, נקבע בהתאם לביקור של נציג וועדת השגות[21], כי באזור הנחלות הורגש רעש חזק המהווה גורם מפריע זאת בניגוד לשכונת ההרחבה בה נשמע רעש אם כי לא מקשה על איכות החיים. הנ"ל עולה בקנה אחד עם דו"ח ניטור רעש מטוסים שהועבר ע"י שמאי המשיגה, וכן בהתאם לתשריט תמ"א 2/4 התואמת לניטור רעש באתר GOVMAP.

משכך אביא בחשבון הפחתה כללית של 15% ביחס לנתוני השוואה מבתי מגורים בהרחבה (בדומה להחלטת ועדת השגות[21]), ואילו בהשוואה לעסקת מכר לנחלה 14 ממושב מזור שסובלת אף היא ממטרד הרעש בעוצמה חזקה, לא תובא הפחתה זו.

10.2.3. <u>הפחתה להיקף עסקה:</u>

שמאי המשיבה התבסס במסד הנתונים על בתים בשכונות הרחבה ולפיכך הביא בחשבון הפחתה להיקף עסקה בשיעור 15%. מנגד שמאי המשיגה התבסס על עסקאות מכר לנחלות והפחית 3% בלבד בגין עירוב שימושים לאור העובדה כי הנחלה כוללת פל"ח המהווה מטרד.

ראשית, מקובל עלי כי יש להביא הפחתה בין נתוני ההשוואה הלקוחים ממגרשי ההרחבה לבין מושא השומה המהווה חלקת מגורים בנחלה. הפחתה זו מאפיינת את גודל העסקה (מספר יחידות דיור), מיקום באזור הוותיק של המושב ביחס לאזור מפותח בהרחבה, עירוב שימושים הקיים באזור נחלות המשלב מגורים ופעילות חקלאית, אוכלוסייה צעירה בשכונת ההרחבה וכיו"ב.

בביקור ברחבי המושב לרבות ההרחבה ניכר כי רמת הפיתוח ברחבי המושב אינה שונה באופן מהותי מרמת הפיתוח בשכונת ההרחבה, מה גם מושא השומה כולל צפיפות נמוכה (2 יח"ד), פרטיות ומרחב.

בשל האמור אביא בחשבון הפחתה כללית בשיעור 10%.

10.2.4. <u>התאמה לזמן:</u>

בשומות הצדדים לא הובאה בחשבון התאמה לזמן. אם כי במסגרת הדיון טען שמאי המשיבה כי היה ראוי להביא תוספת לאור מועד העסקאות.

לא ניתן להתעלם מעליית המחירים שחלה בבנייה צמודת קרקע בשנת 2024 לעומת מיתון מחירים בשנת

[21] ר' סעיף 11.1 בהחלטת ועדת השגות מיום 16.11.2023 בגוש 6815 חלקות 28 ו-28 (בחלק), מזור, למועד קובע 18.04.2021.

2023 לאור עליית הריבית באופן משמעותי, ופריצת מלחמת חרבות ברזל, הנ"ל עולה בקנה אחד עם נתוני הלמ"ס המעידים על עלייה של כ-9.6% ממוצע ארצי במחירי קרקע למגורים בין השנים 2023 ל-2024.

בשל כך, אביא בחשבון התאמה לזמן מתונה בשיעור 3%.

10.2.5. <u>שטח אקוו' במושא השומה (2 יח"ד):</u>

להלן אופן הניתוח האקוו', המבטא את ראיית השוק, לשיטתי:

<u>שטח אקוו' לפי תוכנית 424-0316182:</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי 2 יח"ד + סמך	495	1	495
ממ"ד	24	1	24
עליית גג	46	0.6	27.6
חניה	36	0.35	12.6
יתרת ש"ש	121	0.4	48.4
מרתף שירות	50	0.4	20
בריכה[22]	62	0.35	21.7
חצר עד 500 ליח"ד + 200 מ"ר ליח' סמך	647	0.25	161.8
חצר שולית	988	0.15	148.2
שטח אקוו' לפי תוכנית (מ"ר)			**959.3**

<u>שטח אקוו' לפי פוטנציאל תוכנית 424-1389212 (2 יח"ד + יחידת סמך):</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי 2 יח"ד + סמך	495	1	495
עיקרי שולי	160	0.8	128
ממ"ד	24	1	24
חניה	36	0.35	12.6
יתרת ש"ש	60	0.5	30
בריכה	62	0.35	21.7
חצר עד 500 ליח"ד + 200 מ"ר ליח' סמך	647	0.25	161.8
חצר שולית	988	0.15	148.2
שטח אקוו' לפי תוכנית בפוטנציאל (מ"ר)			**1,021.3**
שטח לפי תוכנית מאושרת			959.3
סך הפוטנציאל			62
סך פוטנציאל דחוי (3 שנים, 6%)		0.84	52.1
סך שטח אקוו' פוטנציאל (לפי תוכנית + פוטנציאל דחוי)			**1,011.3**

<u>הערות לתחשיב אקוו':</u>

- הובאה בחשבון תכסית בשטח 200 מ"ר ליח"ד + 55 מ"ר ליח' סמך.
- בהתאם לתוכנית מאושרת קיימת יתרה גדולה מהמקובל של ש"ש (כאשר התוכנית בפוטנציאל מקטינה שטחים אלו) משכך הובא בחשבון מקדם תועלת כללי 0.3 ובתחשיב לפי פוטנציאל הובא בחשבון מקדם כללי של 0.4 ליתרת ש"ש.

[22] שטח סביר לבריכה בדומה לשטח הבריכה הקיימת (בהתאם למדידה גראפית ע"ג תצ"א).

10.3. **<u>נתונים לאומדן השווי:</u>**

10.3.1. נתונים לאומדן השווי לפי גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר לבתים בנויים בהרחבות במזור ורינתיה:

תאריך	מיקום	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע בניכוי רווח יזמי ועלות בניה	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
29/03/2023	מזור	7248/25	504	161	₪ 6,000,000	₪ 1,288,000	₪ 4,426,286	273.7	₪ 16,174
02/02/2023	רינתיה	7261/9	541	200	₪ 6,250,000	₪ 1,600,000	₪ 4,352,381	354.5	₪ 12,278
שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר התאמה לזמן								1.052	₪ 14,225
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות כולל מע"מ ופיתוח								**/0.98**	**₪ 15,274**

10.3.2. נתונים לאומדן השווי לפי גישת העלות בהתבסס על נתוני היצע לבתים בנויים בהרחבת מזור:

שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מבוקש	לאחר הפחתה למו"מ (0.85)	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע בניכוי רווח יזמי ועלות בניה	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
500	200	₪ 8,500,000	₪ 7,225,000	₪ 1,900,000	₪ 4,980,952	340.8	₪ 14,615
500	140	₪ 6,900,000	₪ 5,865,000	₪ 1,330,000	₪ 4,255,714	258	₪ 16,496
שווי מ"ר מבונה ממוצע לאחר התאמה לזמן						0.982	₪ 15,273
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לבעלות כולל מע"מ ופיתוח						**/0.98**	**₪ 15,585**

* לפי תוכנית 17/117/03/8.

<u>עקרונות לניתוח הנתונים:</u>

- שטח אקוו' חושב בהתאם לתוכניות בתוקף[23] ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי + ממ"ד – 1.00 ; מרתף – 0.4 ; חניה – 0.35 ; בריכה בשטח 40 מ"ר – 0.3 ; חצר עד 500 מ"ר מגרש בתכסית 160 מ"ר במזור / 122 מ"ר[24] ברינתיה – 0.25 ; חצר שולית – 0.2.
- עסקת המכר במזור מיום 29/03/2023 אינה נמכרה למלוא הזכויות לפי תב"ע[25], כך גם נתון היצע המוצע במחיר מבוקש 6,900,000 ₪ לפיכך בכדי לממש את יתרת הזכויות יש לשלם דמי היוון לרמ"י. בשל האמור, לשטחים שאינם מהווים יובא בחשבון מקדם נוסף בסך 0.3.
- בהתאם לסעיף 10.2.4, הובאה בחשבון התאמה לזמן שנתית בשיעור 3%.
- בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יזמות – 5% ; עלות בניה – 8,000 ₪ לעסקאות המכר (כפי שנמסר לי מגורם מעורה בפרטים הדירות שופצו לאחר קבלת מפתח) ועלות בסך 9,500 ₪ לנתוני ההיצע – כפי שניתן לראות מהתמונות בפרסום הבתים משופצים.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

<u>סיכום שווי מ"ר מבונה בהתבסס על בתי הרחבה:</u>

עסקאות מכר	₪ 15,274	0.75	₪ 11,455	
נתוני היצע	₪ 15,585	0.25	₪ 3,896	
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 15,351**	
הפחתה בגין מטרד רעש			0.85	
הפחתה בגין היקף עסקה			0.9	
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 11,744**	

[23] תוכנית גז/במ/40/7 למושב רינתיה
[24] 110 מ"ר שטח ק.ק. + 12 מ"ר ממ"ד.
[25] בעסקת המכר הסתמכתי על חוזה החכירה והיתר בניה ובנתון ההיצע המידע נמסר לי על ידי המתווך.

10.3.3. <u>אומדן השווי בהתבסס על גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע מעסקת מכר בנחלה 14 במזור:</u>

מועד עסקה	27/02/2025
תרומה	₪ 11,250,000
תרומת מחוברים	₪ 1,315,935
אומדן שווי חקלאי חלקה א'	₪ 295,250
אומדן שווי חקלאי חלקות ב' + ג'	₪ 109,200
ניכוי יתרת חלקת המגורים בשטח 2.5 ד'	0.967
שווי ביניים	₪ 9,217,621
התאמה לבעלות מלאה	/0.98
שווי הנחלה בבעלות מלאה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,405,736
שטח אקוו' לפי תוכנית מאושרת + היטל השבחה[26]	1,032
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,172

<u>עקרונות לניתוח עסקת המכר בהתאם לחוזה המכר ומסמכי השלמה נוספים:</u>

- בהתאם למצב הפיזי ומאפייני המבנים, לתרומת המחוברים הובא בחשבון 4,500 ₪/מ״ר לשטח בנוי בסך של 292.43 מ״ר[27].
- שטח חקלאי חלקה א׳ הוא 11.81[28], אליו יוחסה תרומת שווי בסך 25,000 ₪/דונם בהתאם לוועדת השגות (ר׳ החלטה הוועדה בכפר בילי״ו.
- שטח חקלאי חלקה ב׳ 7 ד׳ ושטח חקלאי חלקה ג׳ הוא 8 ד׳ אליהם יוחסה תרומת שווי בסך 7,328 ₪/ד׳, (6,000 ₪ + הצמדה למדד המחירים), בהתאם לסעיף 8.3.50 (4) לקובץ ההחלטות של רמ״י.
- שטח הצהוב של הנחלה מונה 3.19 דונם אולם חלקת המגורים כוללת 2.5 דונם (בדומה למושא השומה), קיימת תרומה ליתרת שטח החצר המתבטאת בין היתר בפונקציונאליות תכנונית, בשים לב כי בעל הזכויות יידרש לשלם לרמ״י 91% בתוספת מע״מ לשטח שמעבר ל-2.5 דונם, לכן סביר לדעתי לייחס מקדם תועלת ליתרת חצר בשטח 500 מ״ר בשיעור 7% ובכך נטרול יתרת שטח החצר יובא במקדם : 0.97[29].
- הובאו בחשבון מקדמי תועלת בדומה למקדמים בסעיף 10.2.5.
- הובא בחשבון מקדם לבעלות בשיעור 2%.

10.3.4. <u>סיכום שווי מ״ר מבונה:</u>

שווי מ"ר מבונה מתואם בהסתמך על שכונת ההרחבה	₪ 11,744	0.4	₪	4,698
שווי מ"ר מבונה בהסתמך על עסקת מכר בנחלה	₪ 9,173	0.6	₪	5,503
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪**	**10,201**

10.4. **<u>תחשיב השומה</u>:**

10.4.1. לפי תוכנית מאושרת 424-0316182 + פוטנציאל:

שטח אקוו' במושא השומה (לרבות פוטנציאל דחוי) (מ"ר)	1,011.3
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,201
שווי ביניים	₪ 10,316,478
תוספת כללית בגין ציפיות ופוטנציאל	1.05
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 10,832,302
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל, כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל	**₪ 10,832,000**

[26] שמאי המשיגה בניתוח עסקאות מכר לנחלות הביא בחשבון תוספת הקלה בשיעור 6% משטח המגרש, במקרה דנן מדובר בתוכנית שאושרה בשנת 2018 ולכן לא יובא בחשבון תוספת הקלה בניתוח העסקה.

[27] בהתאם לנתונים המופיעים באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין .

[28] שטח חלקה א׳ הינו 15 דונם לרבות שטח צהוב 3.19062 דונם.

[29] בהתאם לנוסחא כדלקמן:
0.967 = (690.62 מ״ר (יתרת חצר)*0.07 + 1,022.54 מ״ר)/שטח אקוו׳ בחלקת המגורים של 2.5 דונם 1,022.54 מ״ר

10.4.2. לפי זכויות מהוונות שנרכשו בעבר (1 מ״ר עיקרי + 1 מ״ר שירות + 1 מ״ר בריכה):

תיאור	שווי מ"ר מבונה	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי מ"ר מבונה
עיקרי	₪ 10,201	1	1	₪ 10,201
שרות		1	0.5	₪ 5,100
בריכה		1	0.35	₪ 3,570

11. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלקת מגורים בנחלה הממוקמת ברחוב השחר 28 במושב מזור הידועה כגוש 6816 חלק מחלקה 36, נכון למועד הקובע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, כדלקמן:

חלופה א׳:

10,832,000 ₪ (עשרה מיליון שמונה מאות שלושים ושניים אלף ₪)

שווי מ״ר עיקרי – 10,201 ₪

שווי מ״ר שירות – 5,100 ₪

חלופה ב׳:

שווי מ״ר בריכה – 3,570 ₪

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.

ב ב ר כ ה,

קרן אור מנדל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
דוב וידר – ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רשות מקרקעי ישראל