תאריך	ד׳/תמוז/תשפ״ה
תאריך לועזי	30.6.2025
מס׳ תיק רמ״י	203029853
אופק	50936
לקביעת שכ״ט	5.6

לכבוד:
גב׳ מירב בן-זקן
צוות לקידום עסקאות משקי עזר והרחבות, מרחב מרכז רמ״י. בדוא״ל: meravben@land.gov.il

מר גיא שרת,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל: office@press-sharet.co.il

מר משה פרל,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא״ל: mp@mperel.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע למגורים, גוש 5998, חלקה 80 (בחלק) מגרש 1287ב מושב יסודות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 06.10.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במגרש הנדון כריק ופנוי, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין עיגון זכויות חוזיות – מגזר חקלאי.

1.2 השומה הינה בחלופה אחת, כדלקמן:

- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל, לתוספת שווי / זכויות בניה בלבד ללא תוספת יח״ד.

1.3 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גיא שרת ביום 06.02.2024 – (להלן: **״המשיב״**); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר משה פרל מיום 01.08.2024– (להלן: **״המשיגה״**).

1.4 בתאריך 12.03.2025 נערך דיון באמצעות מערכת ה – TEAMS בהשתתפות נציגי הצדדים, ופרוטוקול עיקרי הדיון נשלח אליהם בתאריך 13.03.2025 עם בקשה לשלוח את תגובתם עד לתאריך 03.04.2025. הצדדים לא שלחו תגובה.

1.5 לעניין נתוני ההשוואה בשומת ההכרעה, בתיקים שנוהלו בעבר בהרחבת מושב יסודות, הוצגה מחלוקת בנושא הזכויות המוכרות ברמ״י בנתוני ההשוואה, לאור זאת נערך בעבר ברור מול רמ״י בעניין, ניתוח התחשיב בהחלטה זו מביא בחשבון את תוצאות הברור שנערך.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב.

1.6 הצדדים חלוקים, בעיקר בנושא הפוטנציאל לתוספת שווי / לזכויות בניה נוספות, ההתאמה לזמן אם בכלל, שיש לתת בין נתוני ההשוואה למושא השומה. אופן ניתוח נתוני ההשוואה, והשפעת מיקום המגרש על השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5998.
חלקה:	80 (בחלק).
מס' מגרש:	1287ב.
שטח נישום:	311 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרש מספר 1287ב לבניית יחידת מגורים דו משפחתית.
כתובת עירונית:	הרחבת מושב יסודות.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע + פוטנציאל, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, דהיינו 06.02.2024

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25.6.2025 ע"י החת"מ ומר דור אסולין מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 כללי:

נשוא השומה הינו מגרש 1287ב, מגרש בלתי מבונה בשטח של 311 מ"ר (שטח רשום עפ"י תשריט רמ"י), המהווה חלק ממגרש מס' 1287 עפ"י תב"ע מס' בר/315 בייעוד מגורים א1 (בינוי דו משפחתי). המגרש ידוע כחלק מחלקה 80 בגוש 5998, ממוקם בחלק הצפון מערבי של מתחם ההרחבה. ההרחבה עצמה נמצאת בחלק המערבי של מושב יסודות.

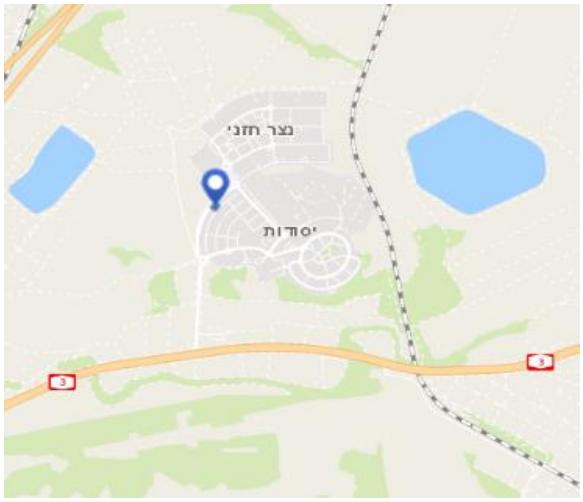
6.2 הסביבה:

יסודות הוא מושב שיתופי חרדי באזור השפלה, ליד המושב טל שחר, מדרום לישוב נצר חזני בתחומי המועצה אזורית נחל שורק.
המושב ממוקם, ממזרח לכביש 6 ומצפון לכביש 3, בסמוך לישוב הקהילתי משמר דוד וקיבוץ חולדה.
נכון לשנת 2023, במושב גרים כ- 1,100 איש.
המושב בנוי בצורת עיגולים, כאשר במרכז נמצא בית הכנסת, וסביבו שלושה מעגלים, במעגל הקיצוני שוכן אזור התעשייה. מחוץ למושב נמצא בית העלמין האזורי. במקום תלמוד תורה שאליו מגיעים

תלמידים מכל האזור ובית ספר יסודי בית יעקב שאליו מגיעות תלמידות גם מיישובי הסביבה. במקום גם ישיבה קטנה לצעירים שקיימת כבר כ- 30 שנה. רמת הפיתוח במושב סבירה. בהרחבת המושב אשר בו נמצא המגרש נשוא השומה קיים פיתוח כמעט מלא הכולל בין השאר כבישים, עמודי תאורה, אבני שפה של מדרכה, צנרת מים וביוב, כמו כן קיימים פילרים. ההרחבה כוללת מגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים.

רוב ההרחבה לא מאוכלסת, קיימים כ -20 בתי מגורים חלקם גמורים וחלקם בשלבי בניה שונים.

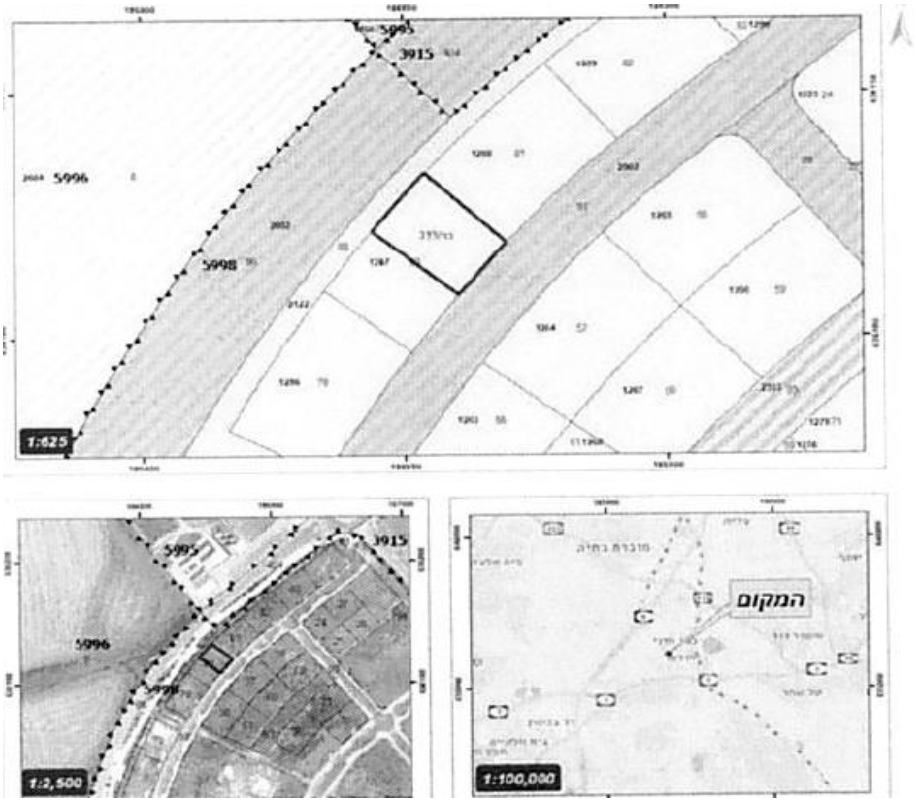
<u>תרשים מיקום הנכס בסביבה:</u>



<u>תרשים מיקום הנכס בשכונת ההרחבה:</u>



<u>תרשים המגרש כמובא ע"י רמ"י להמחשה:</u>



6.3 הנכס:

הנכס הנישום הוא מגרש למגורים בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, בהרחבה של מושב יסודות בשטח 311 מ״ר. במועד הביקור המגרש ריק ומהווה חלק משכונת מגורים עתידית צמודת קרקע. הנכס הנדון חלק מחלקה מס׳ 80 בגוש 5998 מגרש מס׳ 1287ב׳ ביעוד מגורים א1 - דו משפחתי. במועד הביקור בנכס באזור המגרש קיימת דרך סלולה, אבני שפה של מדרכה, פילרים ותאורת רחוב בגוון ירוק. המגרש עצמו בעל שיפוע קל מדרום לצפון. במועד הביקור על המגרש צמחיה טבעית. המגרש בעל חזית לכיוון דרום מזרח., הערכה למגרש 1287ב׳ המחצית המזרחית של החלקה

להלן גבולות החלקה:

מצפון – בסמוך כביש ראשי ברוחב 20 מטר

מדרום – כביש הגישה למגרש

ממזרח – חלקה 81

ממערב – מגרש 1287ב׳

תמונת הנכס מיום הביקור:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16.06.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 5998 חלקה 80.
רשות	מ.א נחל שורק.
שטח רשום:	623 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
הערות	-

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ"י בנכס הנדון.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מעיון באתר רמ"י, באתר הועדה המרחבית לתכנון ובנייה "שורקות", במערכת ממ"ג (GIS), מנהל התכנון, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	תיאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
בר/315	הרחבת מושב יסודות למפוני נצר חזני	12.07.2007	5691
בר/מק/308	קביעת פתרון לאחסון ע"ח זכויות הבניה	26.11.2006	5599
בר/251	פיתוח והרחבת המושב	28.01.2002	5049
משמ/51/בר	יסודות והסביבה	29.11.1987	3495
בינוי/315/ט	תשריט בינוי למיקום החניות תכסית וקווי בניין *		

*הועדה לתכנון ובניה קבלה החלטה לעניין התשריט בתאריך 26.1.2010, אך התשריט פורסם בתאריך 24.11.2021.

יעוד	אזור מגורים א1. :
שטח מגרש נישום	311 מ"ר. :
תכנית	בר/315 אשר מפנה לבר/251. :

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תוכניות):

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ״ר.
מספר קומות	-	2 קומות מעל מרתף.
שטח בניה עיקרי	-	360 מ״ר. (מתוך זה 180 מ״ר ליח״ד).
שטח בניה עיקרי תת קרקעי	-	50 מ״ר. (מתוך זה 20 מ״ר ליח״ד)
תכסית	-	ללא התייחסות.
מס׳ יח״ד	-	2 יח״ד.
שטח שירות	-	40 מ״ר עילי + 40 מ״ר תת קרקע. (מתוך זה ליח״ד 40 מ״ר).
סה״כ שטח בניה ליח״ד	-	200 מ״ר עיקרי, מתוך זה 20 מ״ר תת קרקעי , 40 מ״ר שרות.
קווי בניין	-	קדמי 5 מ׳, צידי 0 / 3, אחורי 5.

- יותר מבנה פלסטיק בשטח של עד 7 מ״ר ובגובה של עד 2.2 מ׳ לאחסון ע״ח זכויות הבניה בהסכמת שכן.

מוסכם על הצדדים תכסית 40% (סביר בעיני).

8.3. היתרי בניה:

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המרחבית לתכנון ובנייה ״שורקות״ למגרש 1287 חלקה 80 (בחלק) בגוש 5998 לא נמצאו היתרי בנייה או תשריטים חתומים כלשהם[2]. אותרה בקשה להיתר מתאריך 04.02.2025 הכוללת בין השאר בקשה לניוד שטח עיקרי 20 מ״ר מקומת המרתף לקומות העליונות במסגרת זכויות הבניה מותרות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה 1	₪ 1,621,000	₪ 1,228,149

[2] יתכן ויש התרים / מסמכים אשר פשוט לא אותרו בחיפוש האינטרנטי.

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה והחילוץ מ – 6 עסקאות במושב יסודות מהשנים 2021-2023, מהחלק הישן והחדש של המושב, העסקאות הופיעו בהכרעה בהשגה ראשונה במושב יסודות.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב השווי מהעסקאות שהציג, הוסיף השמאי פיתוח לעסקאות מקרקע והפחית עלויות בניה לנכסים בנויים. חישב הפחתה של 5% מחד משפחתי לדו משפחתי, חישב התאמת זמן למחיר הקרקע בשיעור שנתי של 10% עד ליום 01.02.2023 ו-5% מתאריך זה עד המועד הקובע של השומה, ניתח את מחיר הקרקע של כל עסקה לפי תב"ע בתוקף. השמאי הגיע לשווי מר"מ של 5,799 ₪ הוסיף 3% לבעלות כך שעיגל לשווי מר"מ של 6,000 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.

חישוב הפוטנציאל התכנוני:

השמאי חישב פוטנציאל מהקלה בשיעור של 7% משטח המגרש סה"כ 21.77 מ"ר, הפחית היטל השבחה משוער, דחה לתוכנית מפורטת, הפחית שטח חצר ושוליות כך שהגיע למקדם 0.31 עפ"י הכרעות קודמות.

לסיכום חישב שווי מ"ר אקוו' למגרש נשוא השומה לפי תב"ע בתוקף הוסיף פוטנציאל כך שהגיע לסך מ"ר אקוו' של 270.2 אותם הכפיל ב- 6,000 ₪.

9.2.3 תחשיב שומת המשיב:

מגרש	1287/ב'
יעוד	מגורים א1'
שטח מגרש במ"ר	311
תכסית	40%

ממוצע מנתוני השוואה 6,000 ₪

חישוב הפוטנציאל	
שטח מגרש במ"ר	311
תוספת זכויות בשיעור	7%
תוספת זכויות במ"ר	21.77
מקדם כול בהתאם להכרעת שמ"מ)	0.310
סה"כ שטח אקוו' לפוטנציאל	**6.75**

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח במ"ר אקוו'
עיקרי עילי	180	1	180.0
עיקרי ת"ק	20	0.6	12.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
יתרת שרות	28	0.5	14.0
חצר	186.6	0.25	46.7
פוטנציאל			6.7
סה"כ שטח אקוו'			270.2
מקדם מגרש פינתי			1.00
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל מע"מ ופיתוח			6,000 ₪
סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח			**1,621,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה הישירה והחילוץ לעסקאות מכר בצמודי קרקע ומגרשים במושב יסודות בלבד.

השמאי הציג עסקה מתאריך 14.04.2022 בגו"ח 3915/257.

לאחר מכן הציג 5 עסקאות מהשנים 2021-2022 שהופיעו בהחלטה בהשגה ראשונה באופק 48157.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

השמאי ניתח את העסקה שהציג והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 3,300 ₪.

אך לצורך חישוב שווי המגרש הסתמך על ניתוח עסקאות מתוך הכרעה בהשגה ראשונה אופק 48157 בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ, השמאי ערך למעשה את אותו ניתוח כמו בשומת ההכרעה רק ללא התאמת זמן, והגיע לשווי של 5,266 ₪ למ"ר קרקע מבונה. לערך זה הוסיף 3% לבעלות ולטענתו יש להוריד 5% לפיתוח חלקי, 3% לכביש ראשי בסמוך, ו-5% נוספים לבית דו משפחתי ביחס לנתוני ההשוואה כך שהמקדם השווי המשוקלל 0.88.

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר קרקע מבונה	5,424 ₪	אזור מגורים א'1	
מגרש מס'	1287ב		
שטח המגרש - במ"ר	311		
הנחת תכסית - במ"ר	124.4		
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי עילי	180	1	180.0
עיקרי ת"ק	20	0.6	12.0
יתרת שרות	40	0.5	14.0
חצר	186.6	0.25	46.7
סה"כ יוצא	252.7		259.0 לפי המשיג
שווי מ"ר אקוו'			5,424 ₪
מקדם מחד משפחתי לדו משפחתי			0.95
מקדם לכביש ראשי בסמוך			0.97
הפחתה לפיתוח חלקי			0.95
מקדם משוקלל			0.88
שווי המגרש			**1,228,149 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

מדיון כללי לגבי רוב המגרשים שהתקיים ביום 12.03.2025 ומעיון בשומות הצדדים עלו הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות השמאי המשיג[3]:</u>**

- **התאמה לזמן-**

אין צורך בנקיטת מקדם התאמה מהותי לזמן, גם בגלל עליית הריבית במשק וגם בגלל מלחמת "חרבות ברזל". למרות שמדובר במגרשים צמודי קרקע. שיעור הריבית בחודש 11.2021 היה 0.1% ואילו זה ששרר בחודש 01.2024 הינו 4.75% פי 47.5. מובן לכל כי בעקבות עליית הריבית כוח הקנייה נשחק, האפשרות לקבל אשראי בנקאי צומצמה ולכך חייבת להיות השפעה ישירה על שווי הקרקע.

- **קרבה לרח' ראשי וכיכר-**

שומת המשיבה לא כוללת התייחסות מיוחדת למגרשים הסמוכים לכביש ראשי וכיכר. בחוות דעתי מוצגת התייחסות למגרשים אלו, מגרשים מס': 1217,1251,1234. הקרבה לכביש ולכיכר פוגעת בשווים של מגרשים אלו. מקדם ההפחתה הראוי הינו 0.97.

- **קרבה למבני ציבור-**

שומת המשיבה לא כוללת התייחסות למגרשים הסמוכים למבני ציבור- בחוות דעתי מוצגת התייחסות למגרשים אלו, מגרשים מס': 1288,1251,1249,1245,1217,1218. הקרבה למבני ציבור פוגעת בשווים של מגרשים אלו. מקדם ההפחתה הראוי הינו 0.9. מצורפת שומת הכרעה בהשגה למגרש מס' 1216 הנמצא אף הוא באותה שורת מגרשים.

- **קרבה למבני תעשייה-**

שומת המשיבה לא כוללת התייחסות למגרשים הסמוכים לאזור תעשייה- בחוות דעתי מוצגת התייחסות למגרשים אלו, ובכלל זאת מגרשים מס': 1231,1240,1248,1251, הקרבה למגרשי התעשייה פוגעת בשווים של מגרשים אלו. מקדם ההפחתה הראוי הינו 0.9, המגרשים יהיו חשופים למפגעי רעש, איכות סביבה, תנועת משאיות, הצללה והסתרת נוף.

- **מגרשים בעלי צורה שאינה רגולרית-**

שומת המשיבה לא כוללת התייחסות מיוחדת למגרשים בעלי צורה שאינה רגולרית המחייבת בנית בית מגורים שלא בצורה מלבנית בשל מגבלת קווי בניין והתכסית. בחוות הדעת מוצגת התייחסות למגרשים אלו, ובכלל זאת מגרשים מס': 1231, 1234, 1240, 1248. מקדם ההפחתה הראוי הינו 0.95.

[3] מדובר בטענות לכלל המגרשים, ההתייחסות בהחלטתי תהיה לטענות הרלוונטיות לכל מגרש.

- **פוטנציאל תכנוני-**

ככל שיש פוטנציאל הוא מגולם בעסקאות ההשוואה, משכך בעת ניתוח עסקאות ההשוואה יש לקחת בחשבון גם את השטח האקווי' של הפוטנציאל. בשנת 2025 אין אפשרות לקבל הקלות והדברים הללו היו ידועים במועד הקובע. כלומר גם אם היה פוטנציאל לקבל הקלות הוא לא חל על המגרשים שלנו, כי במועד הקובע להערכה כבר ידע אותו מתקשר בעסקה עם רמ"י, כי הוא לא יוכל לקבל הקלה מפני שההקלה כבר לא כלולה בחוק. במועד הקובע הפוטנציאל לא קיים.

בקובץ הנחיות רמ"י לשמאים נכתב במפורש בעמוד 5, כאשר יש פוטנציאל תכנוני השמאים מתבקשים לבדוק את רכיב הפוטנציאל ולוודא שהפוטנציאל ממשי ובר ביצוע, כמו כן מדובר על תוספת זכויות ולא בהיבט של שיפור תכנוני. שומות רמ"י לא כוללות את כל סוגי הפוטנציאל שהם שיפור תכנוני אלא רק תוספת זכויות.

- **הפחתה לפיתוח חלקי-**

עסקאות ההשוואה הינן מהאזור הוותיק אשר מהווה אזור מפותח ביחס להרחבת המושב, השכונה הנדונה לא מפותחת ומשכך יש לנקוט במקדם הפחתה לפיתוח חלקי / דחיה בפיתוח. מעיון באתר gis של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות" אפשר לראות שמשנת 2021 ועד היום לא נעשה שום שינוי ברמת הפיתוח. בכל השכונה הנ"ל נבנו רק 7 מבנים וזה מעיד על כך שהתנאים לאכלוס השכונה לא בשלו.

- **אחידות-**

מבקש לייצר אחידות ושוויון, יש להתייחס להכרעות קודמות במושב ויש ליישם את ההחלטות שנתנו גם במקרה הנ"ל.

9.4.2. **<u>טענות השמאי המשיב:</u>**

- **מגרשים שאינם בעלי צורה רגולרית וקרבה לכביש ראשי-**

יש לשים לב למגרשים שאינם רגולריים 1231,1234,1240,1248. כל המגרשים הללו הם גם פינתיים וגם מול שצ"פ. לכן, העניין של ההפחתה לאי רגולריות מתקזז עם היתרון לפינתיות והקרבה לשצ"פ. קונה סביר יעדיף מגרש פינתי מול שצ"פ על פני מגרש מרכזי ללא שצ"פ.

- **פוטנציאל-**

עד לתאריך 12/2024 ההנחיה הייתה להביא בחשבון כל פוטנציאל שיש, גם במכרזים של רמ"י כי לא הייתה ודאות מה יהיה עם הפוטנציאל בשנת 2025. במועד הקובע היה צריך להביא בחשבון הקלה כמותית ואם לא 6% / 7% אז לכל הפחות להביא בחשבון פוטנציאל לניוד זכויות.

את ההקלות שבוטלו מחליף היום תכנון נקודתי ברמה מקומית על אותו בסיס באותה מהירות תכנון, אין פה השפעת תכנון שלילית.

- **התאמה לזמן-**

לא זיהנו ירידת מחירים בשוק צמודי הקרקע באזור המרכז ובאזור השפלה. רואים עליות שווי מ״ר קרקע מבונה.

נלקחה בחשבון עליית מחירים של 10% עד תחילת שנת 2023 ומשנת 2023 עלייה של 5%. שוק צמודי הקרקע זה שוק מבוקש יותר ביחס לבניה הרוויה.

- **דחיה להיתר, פיתוח-**

פיתוח נבחן בשאלה האם הוא גורם למניעה או לא גורם למניעה בהוצאת היתר בניה ומימושו, כל זמן שהוא לא גורם למניעה זה אומר שהפיתוח בהתקדמות וניתנים היתרי בניה, אין להביא בחשבון דחיה.

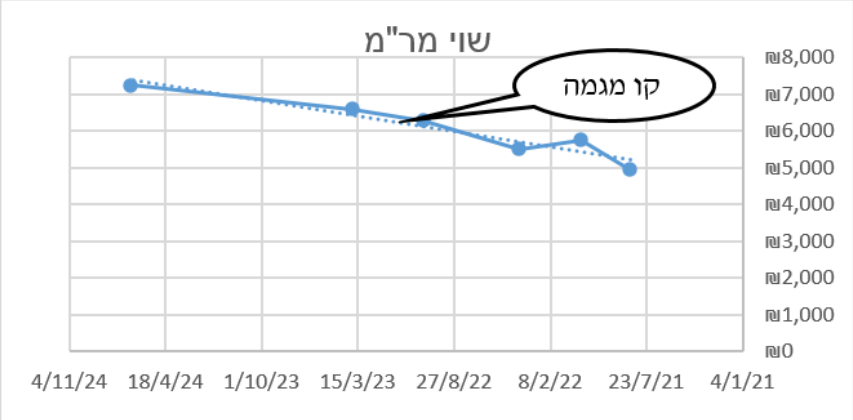
10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על נושא ההתאמה לזמן בין מועד עסקאות ההשוואה למועד הקובע לכל שומה, לטענת השמאי המשיג לאור עליית הריבית במשק וסיבות נוספות לא הייתה עליית מחירים במושב יסודות ובכלל בשנים האחרונות. לטענת השמאי המשיב הייתה עליית מחירים של 10% עד תחילת שנת 2023 ומשנת 2023 עלייה של 5%. בנוסף, טוען כי שוק צמודי הקרקע זה שוק מבוקש יותר ביחס לבניה הרוויה.

לצורך פתרון המחלוקת נערכה על ידי בדיקה פשוטה, הצבתי שווי מ״ר קרקע מבונה כפי שעלה מניתוח העסקאות שנערכו במושב יסודות על ציר הזמן. מבדיקה זו עלה כי קו מגמה של מחירי המגרשים לצמודי קרקע במושב יסודות עלו בכ- 40% (!) במהלך שלוש השנים של טווח העסקאות. על אף האמור לעיל, לאור היקף הנתונים המצומצם יחסית בטווח של שנה מהמועד הקובע, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לזמן בשיעור 6% לשנה, בלבד.

רצ״ב נתוני ההשוואה ללא התאמת זמן וגרף הכולל קו מגמה.



גו"ח	תאריך	שוי מר"מ
5998/67	26/8/21	₪ 4,939
3915/238	6/12/21	₪ 5,760
3915/257	14/4/22	₪ 5,514
3915/238	30/10/22	₪ 6,289
3915/217	27/3/23	₪ 6,607
3915/201	30/6/24	₪ 7,251

יתר הטענות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **פוטנציאל:**

השמאי המשיג טוען כי עסקאות ההשוואה כבר מגלמות את הפוטנציאל לתוספת שטחי הבניה, ולכן אין מקום להוסיף פוטנציאל לשווי מושא השומה. כמו כן, הכוונה בתוספת לתוספת זכויות ולא בהיבט של שיפור תכנוני. השמאי המשיב טוען כי את ההקלות שבוטלו מחליף היום תכנון נקודתי ברמה מקומית על אותו בסיס באותה מהירות תכנון, אין פה השפעת תכנון שלילית.

אני סבור כי בהתאם להזמנת השומה יש מקום לתוספת פוטנציאל, במיוחד לאור המועד הקובע, למרות החלטות קודמות שנתנו במושב אני מוצא לנכון לחרוג מהכרעותיי הקודמות במושב ולחשב את הפוטנציאל באופן שונה, זאת לאור היתרים / בקשות להיתר שבדקתי בגוש 5998 חלקות 76, 67, 66, 79, 80 בהרחבת המושב בהם התבקשה הקלה להעברת שטח מרתף עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע. בהחלטתי הובא בחשבון הפוטנציאל כהפרש בשווי הקרקע בין 2 חלופות אלה, בדחיה של 5% (1 שנה) ובקיזוז היטל השבחה, תחת הנחה כי השטח הנוסף יבנה בקומה עליונה ולא ע"ח חצר.

10.2.3. **התאמת מיקום:**

המגרש הנידון ממוקם בסמיכות לכביש ראשי ברוחב של כ- 20 מטר. בחישוב השווי הובאה בחשבון הפחתה של 3% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.4. **פיתוח:**

לטענת השמאי המשיג עסקאות ההשוואה הינן מהאזור הוותיק אשר מהווה אזור מפותח ביחס למושא, השומה הממוקם באזור פחות מפותח ומשכך יש לנקוט במקדם הפחתה לפיתוח חלקי / דחיה בפיתוח.

מעיון באתר gis של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות" אפשר לראות שמשנת 2021 ועד היום לא נעשה שום שינוי ברמת הפיתוח. בכל השכונה הנ"ל נבנו רק 7 מבנים וזה מעיד על כך שהתנאים לאכלוס השכונה לא בשלו. לטענת המשיב הפיתוח בהתקדמות וניתנים היתרי בניה. במועד הקובע 2024 מצב הפיתוח היה כזה שינתן היה להוציא היתרי בניה, על כן אין להביא דחיה כלשהי.

לאחר שערכתי מספר ביקורים במקום לאורך השנים כולל בסמוך למועד הקובע, ראיתי בין השאר כי קיימים סימונים עם פילרים למיקום כל המגרשים, וגם ישנם מספר בתים מוכנים ובתים בבניה בשכונה וכן ישנה התקדמות בפיתוח, כך שאין מניעה להוצאת היתר בניה, בנוסף הפיתוח כמעט מלא, כך שאני סבור כי במקרה הנידון אין מקום להביא בחשבון מקדמי דחיה בהוצאת היתר בניה בעקבות רמות הפיתוח.

10.2.5. **מקדמים והפחתות:**

נערך ברור מול רמ"י לגבי נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, התקבלה תשובה לעניין הזכויות המוכרות בנתוני השוואה ו - % התשלום שיש להוסיף להשלמת הזכויות במידה וההקצאה הייתה בחלקיות התב"ע.

בהחלטתי, ניתנה התאמה של 5% בין חד משפחתי לדו משפחתי ולהפך, הפחתה של 3% לקרבה לכביש ראשי, התאמת זמן במפורט בסעיף 10.1 ומקדם 3% + לבעלות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

גישת ההשוואה וגישת החילוץ מושב יסודות - מקור נתונים שע"מ - חד משפחתי

6%

מס"ד	גו"ח	תאריך	שטח קרקע	שטח בנוי	מחיר	רחוב	עלות בנייה / תוספת פיתוח	יתרה לקרקע	תאום לחד משפחתי	התאמת זמן	התאמת מיקום	שווי קרקע מתואם	שווי מר"מ אקוו'	שווי מר"מ
1	3915/238	30/10/22	559	77	₪ 1,900,000	אלישע	₪ -231,000	₪ 1,669,000	1	1.075	1	₪ 1,794,106	265.4	₪ 6,760
2	3915/195	6/12/21	601	77	₪ 1,810,000	צפניה	₪ -308,000	₪ 1,502,000	1	1.129	1.05	₪ 1,780,351	273.8	₪ 6,502
3	3915/217	27/3/23	603	66.64	₪ 2,400,000	חגי מלאכי	₪ -299,880	₪ 2,100,120	1	1.051	1.03	₪ 2,272,643	327.4	₪ 6,941
4	3915/257	14/4/22	599	142.8	₪ 2,149,998	מלאכי	₪ -642,600	₪ 1,507,398	1	1.108	1.00	₪ 1,669,701	273.4	₪ 6,107
* 5	5998/67	26/8/21	336	-	₪ 1,200,000	הרחבה	₪ 71,040	₪ 1,271,040	1.05	1.146	1.00	₪ 1,528,967	271.0	₪ 5,642
6	3915/201	30/6/24	643	119.8	₪ 2,800,000	צפניה	₪ -479,000	₪ 2,321,000	1	0.975	1.05	₪ 2,375,757	336.1	₪ 7,069
													ממוצע	₪ 6,504
													מעבר לבעלות	3%
													שווי הקרקע בבעלות (חד)	**₪ 6,699**

- אותרה עסקאת השוואה גו"ח 3915/273 מתאריך 24/11/2022, אך בברור מול רמ"י התברר כי מדובר בשיוך דירות לפי שומה.

הערות

1 מגרש 44 נערך ביקור במקום, הבית ישן מאוד, אין רווח יזמי עלות בניה 3,000 ₪ למ"ר, לפי גרמושקה להיתר מספר נש/1/59א' מ - 1/10/1971, שטח הבית 77.03 מ"ר.
2 מגרש 2 נערך ביקור במקום הבית נראה במצב טוב, אין רווח יזמי עלות בניה 4,000 ₪ למ"ר, לפי גרמושקה להיתר מספר נש/1/73א' מתאריך 1/10/1971 שטח הבית 77.03 מ"ר. מול קרקע ביעוד ציבורי
3 חלקה 217, תשריט להיתר מספר מספר 4564 מתאריך 3/12/1980 בית מגורים חד קומתי בשטח של 66.34 מ"ר. בוצע ביקור בנכס מדובר בבית ישן, חזית רחבה מעין פינתי.
4 מגרש 63 נערך ביקור במקום, קיים בית מגורים חד משפחתי במצב סביר. אין רווח יזמי עלות בניה לפי 4,500 ₪ למ"ר, לפי גרמושקה להיתר מספר נש/1/53 מיום 18/5/1970 השטח הבנוי 96.88 מ"ר אותר היתר מספר 15594 מתאריך 6/7/2021 לתוספת ממ"ד ואישרור מצב קיים סה"כ שטח הבית 142 מ"ר.
5 מגרש 1274, בהרחבה דו משפחתי, נתנה תוספת פיתוח לבנוי לפי שומת רמ"י 237 ₪ למ"ר בנוי.
6 חלקה 201, חד משפחתי, היתר מספר 566 מתאריך 3/12/1970 לבית מגורים חד משפחתי בשטח 119.75 מ"ר, מול קרקע ביעוד ציבורי. נערך ביקור בנכס בתאריך 25.06.2025 הבית נמצא בשיפוצים, נעשה ברור מול רמ"י קיבולת הבנהי במלוא התב"ע

גו"ח 3915/238 בר/315 בר/1/251 מגורים א' מגרש 44
תכסית 260 מ"ר. חוזה חכירה ל - 160 מ"ר, זכויות נוספות 91%

מהות	שטח	מקדם	מקדם זכות	שטח אקוו'
שטח עיקרי	160	1	1	160
עיקרי עד 200	40	1	0.3	12
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
עיקרי ת' קרקעי	20	0.6	0.3	3.6
שרות	48	0.5	0.3	7.2
חצר עד 500	240	0.25	1	60.0
יתרת חצר	59	0.2	1	11.8
סה"כ מ"ר אקוו'				265.4

גו"ח 3915/195 בר/315 בר/1/251 מגורים א' מגרש 2
תכסית 260 מ"ר. חוזה חכירה ל - 160 מ"ר, זכויות נוספות 91%

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם זכות	סה"כ
שטח עיקרי	160	1	1	160
עיקרי עד 200 מ"ר	40	1	0.3	12
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
עיקרי ת' קרקעי	20	0.6	0.3	3.6
שרות	48	0.5	0.3	7.2
חצר עד 500	240	0.25	1	60
יתרת חצר	101	0.2	1	20.2
סה"כ מ"ר אקוו'				273.8

גו"ח 3915/217 בר/315 בר/1/251 מגורים א' מגרש 2
תכסית 260 מ"ר. זכויות במלוא התב"ע (נמסר במייל).

מהות	שטח	מקדם	מקדם זכות	שטח אקוו'
שטח עיקרי	160	1	1	160
עיקרי עד 200	40	1	1	40
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
עיקרי ת' קרקעי	20	0.6	1	12
שרות	48	0.5	1	24
חצר עד 500	240	0.25	1	60.0
יתרת חצר	103	0.2	1	20.6
סה"כ מ"ר אקוו'				327.4

גו"ח 3915/257 בר/315 בר/1/251 מגורים א' מגרש 63
תכסית 260 מ"ר. חוזה חכירה ל - 160 מ"ר, זכויות נוספות 91%

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם זכות	סה"כ
שטח עיקרי	160	1	1	160
עיקרי עד 200 מ"ר	40	1	0.3	12
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
עיקרי ת' קרקעי	20	0.6	0.3	3.6
שרות	48	0.5	0.3	7.2
חצר עד 500	240	0.25	1	60
יתרת חצר	99	0.2	1	19.8
סה"כ מ"ר אקוו'				273.4

גו"ח 5998/67 בר/315 מגרש 1254
תכסית 40% חוזה חכירה למלוא התב"ע

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי עלי	180	1	180
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות עלי	28	0.5	14
מרתף עיקרי	20	0.6	12
פוטנציאל	3.8	1	3.8
חצר	201.6	0.25	50.4
סה"כ מ"ר אקוו'			271

סה"כ בנוי 240
פיתוח בנוי לפי 296 ₪ למ"ר משומת רמ"י

בר/315 בר/1/251 מגורים א'
מגרש 1307 שטח מגרש 643 תכסית 40% 3915/201

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם זכות	סה"כ
עיקרי עלי	200	1	1	200
עיקרי ת. קרקעי	20	0.6	1	12
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
שירות עלי	48	0.5	1	24
חצר עד 500	242.8	0.25	1	60.7
חצר	143	0.2	1	28.6
בנוי	280	סה"כ מ"ר אקוו'		336.1

11. חישובי השומה:

מועד קובע בסיס נתונים 29/01/2024

סוג מגרש	עיקרי	ממ"ד	יתרת שרות	מרתף עיקרי	חצר (תכסית מניח 40%)	פוטנציאל הערה	סה"כ מ"ר אקוו'	מחד לדו	שצ"ב	כביש ראשי	תעשיה	צורה	פינתי	מקדם משוקלל	התאמת זמן	שווי מר"מ	שווי המגרש
	1	0.9	0.5	0.6	0.25	1									6%		
							0.2										
דו	180	12	28	20	186.6	3.8	267.3	0.95	1	0.97	1	1	1	0.92	1.001	₪ 6,708	₪ 1,654,000

הערה

חישוב הפוטנציאל העברת שטח עיקרי מתת קרקעי לעילי

מצב	סוג שטח	שטח	מקדם	סה"כ
קודם	תת קרקעי	20	0.6	12
חדש	עילי	20	1	20
הפרש				8
דחיה לאישור בהקלה או בתב"ע פשוטה				0.95
בקיזוז היטל השבחה (קומה שניה)				3.8

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 80 בגוש 5998, מגרש 1287ב' עפ"י תב"ע בר/315 הממוקם בהרחבת המושב יסודות, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים כולל פוטנציאל בגין עיגון זכויות חוזיות, הינה:

1,654,000 ₪

(מיליון שש מאות חמישים וארבעה אלף ₪)

הערך הנקוב כולל מע"מ והוצאות 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.