תאריך עברי : ד' בסיוון, תש"פ
תאריך לועזי : 27.05.2020
מס' תיק רמ"י : 10302056א
מספרנו (אופק) : 36631
לקביעת שכ"ט : 7.00 יח' שומה

לכבוד

גב' ליאל בן הרוש ויזמן
צוות חוזים לדורות
רמ"י - מרחב עסקי ירושלים
lielb@land.gov.il

גב' דנה ניסן
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
הגבעה 30, כפר האורנים
dana@dananissan.co.il

מר דוד דדון
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
יפו 97, משרד 201א', ירושלים
dadondavid@bezeqint.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקות (בחלק) 4, 8 בגוש 34168, חלק ממגרש 70 בתב"ע במ/840 - חלקת המגורים במשק 70 בזכריה.

1. מבוא ומטרת השומה

1.1 נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רמ"י שנתקבלה ביום 22.05.19, להכריע במחלוקת ביניהם לנושא שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, כולל פיתוח ומע"מ, למטרת גביית דמי רכישה בגין הקניית זכויות בעלות למגורים. זאת, בחלופות כדלקמן:

1.1.1. שווי הזכויות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד, בחלקת מגורים בשטח של **2.5 דונם** למועד הקובע 04.07.2018.

1.1.2. שווי הזכויות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד, בחלקת מגורים בשטח של **3.247 דונם** למועד הקובע 4.07.2018.

בהתאם למדיניות רמ"י, שומת הנכס תיערך לשימוש המיטבי החוקי בקרקע **כריקה ופנויה**, בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים על השווי. במקרה הנדון קיימים מחוברים על הקרקע ולפיכך, שומת הכרעה זו מהווה **שומה מבוססת הנחה** עפ"י תקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' דנה ניסן ביום 30.10.2018 - **להלן: "שומת המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר דוד דדון מיום 02.04.2019- **להלן: "שומת המשיג".**

1.3 ביום 01.09.2019 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים, מר אלדד חיימי - נציג מחלקת חוזים לדורות ברמ"י, הגב' סימה סדובלי - שמאית מקרקעין מטעם שמאי המשיבה והח"מ. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 07.11.2019 ונקבע לו"ז להשלמת מסמכים/תגובות עד ליום 08.12.2019.

1.4 במעמד הדיון, הבהיר נציג מחלקת חוזים לדורות ברמ"י, מר אלדד חיימי, כי חלופה 1.1.2 לעיל אינה רלוונטית במקרה הנדון ואין צורך להכריע לגביה. לאור האמור ולאחר עריכת בדיקה נוספת מול מחלקת חוזים לדורות באמצעות המייל ביום 13.05.2020, נערכה הכרעתי ביחס לחלופה 1.1.1 לעיל בלבד.

1.5 במסגרת לוחות הזמנים להשלמת מסמכים/תגובות שנקבעו כאמור, לא הועברו חומרים נוספים ע"י הצדדים.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. זיהוי הנכס

גו"ח	:	חלק מחלקות 4, 8 בגוש 34168
משק	:	מס' 70
מגרש	:	חלק ממגרש מס' 70 בתב"ע במ/ 840
מיקום	:	פינת רחובות האיריס (מצפון מערב) וכלנית (מדרום מערב), מזרח מושב זכריה
שטח נישום	:	2.5 דונם (חלופה 1.1.1)

3. הזכויות המוערכות

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה, כולל פיתוח ומע"מ, בכפוף למטרת השומה, למועד הקובע.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הנו המועד הקובע לשומת המשיבה, 04.07.2018.

5. מועד הביקור בנכס

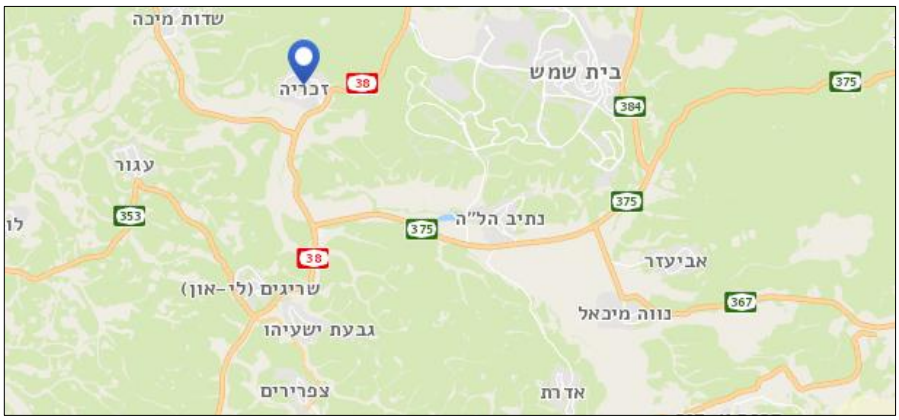
ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21.05.20.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. תיאור הסביבה

מושב זכריה משתייך לתנועת המושבים ונכלל בתחומה המוניציפלי של המועצה האזורית מטה יהודה.
מיקומו מערבית לשכ' רמת בית שמש ג', מעברו המערבי של כביש מס' 38 וכ-750 מ' מצפון מזרח לצומת עזקה.
בסמיכות יחסית לזכריה ממוקמים מושב שדות מיכה מצפון מערב, קיבוץ נתיב הל"ה והמושבים נווה מיכאל ואביעזר מדרום מזרח והיישוב הקהילתי שריגים מדרום מערב.
אוכלוסיית המושב מתאפיינת כמעורבת ומונה כ-1,100 תושבים.
במושב משקים חקלאיים וותיקים, מגרשים לבעלי מקצוע ומגרשי הרחבה, שמיקומם באגפו המזרחי.
הפיתוח הסביבתי באזור הוותיק חלקי, רמתו בסיסית כמקובל במושבי הסביבה והוא כולל בין היתר כבישים סלולים וחיבור לתשתיות תקשורת, מים וביוב.

להלן מיקום המושב על רקע מפת הסביבה[2]:



[2] הועתק מאתר Govmap.

6.2. תיאור הנכס

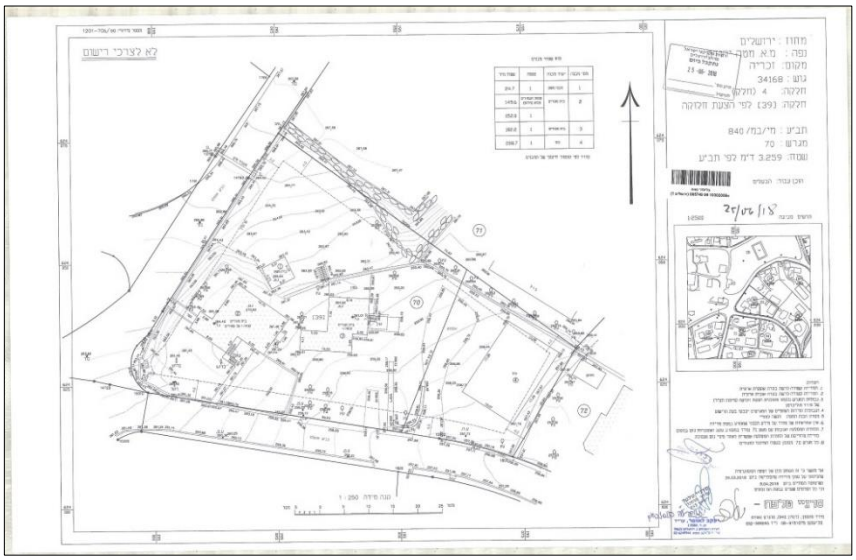
הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות האירוס[3] ממערב וכלנית מדרום, ממזרח למבני הציבור שבמרכז הישוב. מצפון מזרח ומדרום מזרח גובל הנכס הנישום בחלקות המגורים של נחלות מס׳ 71 ו-72 (בהתאמה).

להלן איתור מיקום הנכס על רקע תצ״א של המושב[4]:



מגרש 70 עפ״י תב״ע מי/במ/840 בשלמותו, בעל צורה אי רגולרית דמוית טרפז. חלקו המערבי בעל טופוגרפיה מישורית וחלקו המזרחי משופע מצפון לכיוון דרום מזרח. שטחו בהתאם לטבלת השטחים בתשריט התב״ע 3.259 דונם. הנכס הנישום כולל את מערב ומרכז המגרש.

להלן תשריט המגרש[5]:



[3] עפ״י Govmap. יוער, עפ״י google maps ועפ״י השילוט בפועל ברחוב, מכונה רחוב החבצלת.

[4] המרכז למיפוי ישראל- Govmap

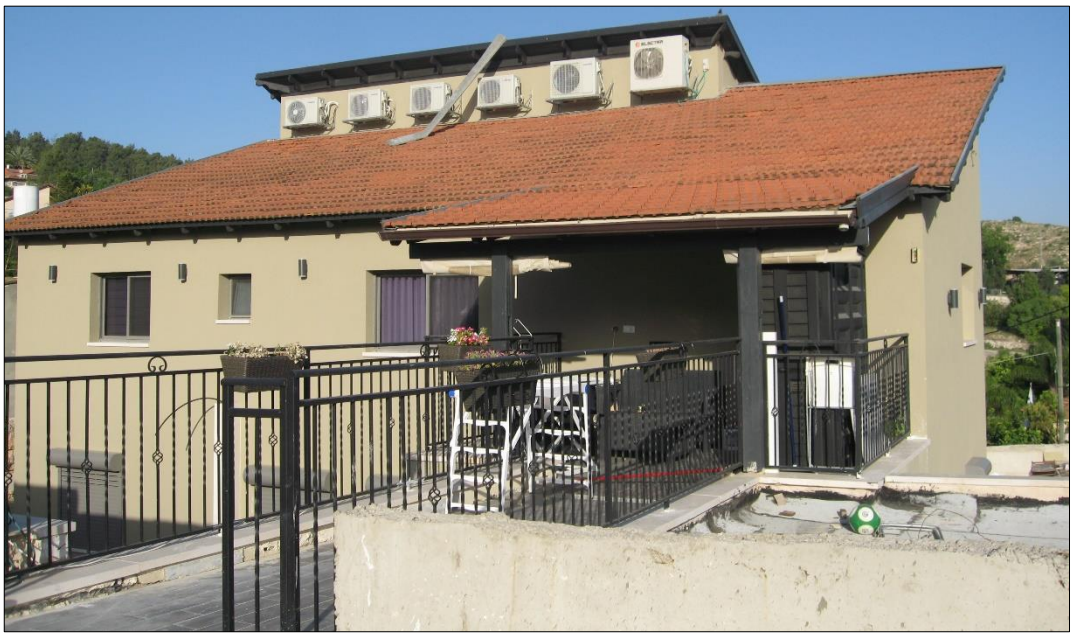
[5] שרטוט מיום 8.4.18 ע״ס מדידה מיום 24.3.18, שנערכו ע״י המודד המוסמך סרגיי טלפה. הועבר לעיוני ממזמין השומה.

במועד הביקור בנכס מצויים בתחום חלקת המגורים 2 בתי מגורים ומחסן. בחצר עצים וותיקים, צמחיית פרא וחומרי בנייה.

להלן תמונות הנכס ממועד הביקור:











7. <u>המצב המשפטי - הזכויות במקרקעין</u>

7.1. <u>נסח רישום</u>

מהעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות המערכת הממוחשבת ביום 17.05.2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

תיאור הנכס				
גוש	חלקה	שטח במ"ר		רשויות
34168	4	22,677.00		מ.א. מטה יהודה
	8	1,684.00		
בעלויות				
מס' שטר	תאריך	בעלים	החלק	מהות פעולה
4058/1980	30/7/1980	קק"ל	בשלמות	רישום בעלות לאחר הסדר
הערות				
מס' שטר	תאריך	פרסום		מהות
1906/2000/1	27/1/2000	פורסם בי.פ. 4838 ביום 30.12.99		הערה בדבר אתר עתיקות

7.2. <u>חוזה מכר לנחלה מס' 70 במושב זכריה</u>[6]

בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם בירושלים ביום ***9/01/2018*** בין עו"ד יעקב לאופר, כונס הנכסים על הנחלה והזכויות הנלוות לה עפ"י צו מינוי שניתן בביהמ"ש לענייני משפחה בי-ם ביום 29/11/2017 (להלן: "הכונס"), לבין אפרים שרביט, ת.ז. 059272237 ו/או דניאלה שרביט, ת.ז. 024038010 (להלן: "הקונה"):

<u>הממכר</u>: זכויות בר רשות בנחלה מס' 70 לפי תכנית במ/840, המצויה במושב זכריה והידועה כגוש 34168 חלקה 4 (בחלק), הכוללות חלקות א' ו-ב' וכן שטחים בעיבוד משותף, כמפורט באישור האגודה.

<u>התמורה</u>: ביום 2/01/2018 הציע הקונה לרכוש את הנחלה מאת כונס הנכסים תמורת סך של 3,500,000 ₪ ולאחר הצעת הקונה, הסכימו הצדדים כי תמורת הנחלה ישלם הקונה לכונס סך של ***4,340,000 ₪.***

<u>תנאי מתלה</u>: תוקף החוזה מותנה באישור ביהמ"ש.

<u>תנאי מפסיק</u>: הסכמת האגודה לקבל את הקונה כחבר בה ולאשר את העברת הזכויות.

"<u>מובהר</u>, כי הזכויות הנמכרות הן זכויות בר רשות בלבד. עם זאת, הכונס ינקוט בהליכים מול רמ"י בהתאם להחלטה מס' 1523 של רמ"י, ישלם לרמ"י, מתוך התמורה שיפקיד בידיו הקונה, דמי רכישה ודמי הסכמה, באופן שהקונה יזכה להטבות על פי החלטה 1523 הנ"ל".

[6] הועבר לעיוני ממזמין השומה.

8. המצב התכנוני[7],[8]

8.1. תכניות תקפות למועד הקובע 4.07.2018

תכנית	י.פ	פרסום למתן תוקף	מטרה עיקרית רלוונטית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
מתאר ארצית 35 שינוי 2ג	7299	07/07/2016	עדכון תמ"א 35, בהתאם להוראות סעיף 18 בייחס ליישובי לוח 2	תותר תוספת יח"ד 1 בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור השינוי, בכפוף לתנאים וביניהם אישור תכנית מפורטת (נכון למועד הקובע, עפ"י לוח 2 קיימת יתרת יח"ד לניצול במושב זכריה).
מי/במ/840	4292	23.03.1995	מתן תוקף לחלקות השונות ולדרכים ביישוב הקיים	נשוא השומה מסווג כחלק ממגרש **70** בייעוד **אזור חקלאי ב'**. תותר הקמת 3 יח"ד ב-2 מבנים לכל היותר, בשטח כולל מרבי של **440 מ"ר** ב-2 קומות. שטחי השרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (374 מ"ר למגורים + 66 מ"ר שרות, סה"כ 440 מ"ר). תותר במניין שטחי השרות קומת מרתף בשטח מרבי 40 מ"ר עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן.
מי/200ב	5306	21.06.2004	הגדרת זכויות והוראות בנייה בשטח הנחלה המשקית במושבים.	בכל נחלה תותר הקמת 3 יח"ד ב-2 מבנים לכל היותר, בשטח כולל מרבי של **450 מ"ר** ב-2 קומות + מרתף בשטח 30 מ"ר בכל מבנה.

8.2. פוטנציאל תכנוני למועד הקובע 4.07.2018

8.2.1.

תכנית	י.פ	פרסום <u>הפקדה</u> ברשומות	מטרה עיקרית רלוונטית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
מתאר מקומית -151 0387068	7821	31.05.2018	הוספת יחידה שלישית ודיורית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 1ב'[9]	**הוראות בינוי מגורים בנחלות (4.1 ט** לנוסח **<u>המופקד</u>** במועד הקובע) במושבים תותר תוספת יח"ד 1 בהיתר בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור **שינוי 2ב' לתמ"א 35**, בתנאי שהיחידה ה-3 תמוקם בתחום שבמועד זה מיועד למגורי בעל הנחלה והוגשה למוסד התכנון תכנית בינוי לכל שטח חלקה א' בנחלה. ככל הניתן, תוספת יחה"ד תיעשה באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כיום בהיתר. **מספר יחה"ד שניתן להוסיף בכל מושב (לא כולל דיורית) מפורט בנספח מס' 8**[10]. **תוספת יח"ד במבנה נפרד- עד 140 מ"ר מרבי על קרקעי**[11]. **ניתן לאשר הקמת יחידת משנה למגורים ("דיורית") אחת כחלק מיחה"ד הראשית, בבינוי צמוד דופן למבנה מגורים הקיים בשטח הנחלה וללא הוספת ז.ב.**

[7] על הנכס חלות תכניות נוספות, אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

[8] כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

[9] ס' 2.2.4 לתקנון התכנית.

[10] ראה להלן קטע רלוונטי מנספח מס' 8.

[11] בהתייחס לקרקע כריקה ופנויה, לא פורטו על ידי האפשרויות לתוספת קומה לבינוי קיים ופיצול מבנה קיים.

קטע רלוונטי מנספח מס׳ 8 - היקף יחידות הדיור במושבים:

שם הישוב	נחלות	הרחבה	משק עזר	סה"כ יח"ד מאושר (2 יח"ד בנחלה+ הרחבה+ משק עזר)	מס' יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35 ב1	יתרת יח"ד ביחס ללוח 2	תוספת יחידה שלישית לפי תמ"א 35 תיקון ב'1	יתרת יח"ד לתכנית מפורטת להרחבה (לא במסגרת תכנית זו)	מס' יח"ד סופי לאחר כל התוספות
זכריה	75	84	4	238	350	112	75	37	350

*מס' יח"ד המפורט בטבלה זו אינו כולל יחידות משנה למגורים ("דיורית") שהינה חלק מיחידת הדיור הראשית.

<u>הוראות התכנית המאושרת</u> - יובאו להלן לידיעה, מפאת הרלוונטיות:

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מטרה עיקרית רלוונטית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
מתאר מקומית 151-0387068	8054	**27.12.2018**[12]	הוספת יחידה שלישית ודיורית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 ב'1.	**בתוספת יח"ד במבנה נפרד, ז.ב. מרביות יהיו 140 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות. תוספת דיורית תהא בהתאם להיקף יח"ד המתאפשר עפ"י לוח 2 בתמ"א 35, לרבות הקבוע בסעיף 8.1.3(ב).**

8.2.2.

תכנית	סטטוס התכנית	מטרה עיקרית רלוונטית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
מתאר מקומית 151-0079913 – מושב זכריה	**החלטה בדיון בהפקדה ביום 9/02/2015** (תכנית בסמכות וועדה מחוזית) **לא הופקדה**	תוספת יח"ד והסדרת שימושים וזכויות בנחלות המגורים	תוספת 1 יח"ד לכל נחלה ובסה"כ 3 יח"ד + יחידת הורים[13]

8.3. <u>סיכום המצב התכנוני למועד הקובע</u>

<u>זכויות עפ"י תכנית מאושרת</u>- 3 יח"ד בשני מבנים, סה"כ 450 מ"ר + מרתף בשטח 30 מ"ר לכל מבנה.

<u>פוטנציאל תכנוני</u>- יח"ד נוספת לפי תכנית 151-0387068 המופקדת, בשטח של 140 מ"ר עילי מרבי.

מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה, לפיה מצבה הסטטוטורי של תכנית מס׳ 151-0387068 נכון למועד הקובע (מופקדת), גובר על מצבה הסטטוטורי של תכנית 151-0079913 (אשר לא הופקדה למרות חלוף 5 שנים מההחלטה בדיון להפקידה). לאור האמור <u>ומפאת החפיפה בין מטרות שתי תכניות אלו</u>, לא יוחס בהכרעתי פוטנציאל בתחשיב השווי לתכנית 151-0079913.

[12] מועד אישור התכנית מאוחר למועד הקובע במקרה הנדון.

[13] ליתר פרוט לנושא עיקרי התכנית ראה ס׳ 6.3 לשומת המשיבה, המבוסס על דברי ההסבר לתכנית וס׳ 4.2.2 לתקנון התכנית .

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של ערכי השווי בשומות הצדדים

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים:

תיאור החלופה	משיבה	משיג
	שווי הקרקע למגורים כולל פוטנציאל, פיתוח ומע"מ	
1 חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם	₪ 4,809,000	₪ 2,162,000

9.2. סיכום שומת המשיבה[14]

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

ערכי הבסיס בשומת המשיבה נקבעו בגישת ההשוואה והחילוץ (השווי השיורי) מנכסים בנויים למגורים בשכונת ההרחבה במושב זכריה. נתוני ההשוואה בשומתה כוללים 4 עסקות מכר שנערכו בין 10/02/2016-10/0/8/2018. בניתוח העסקות תוך חילוץ יזמות בשיעור 10%, הפחתת ע.ב. בסך 6,500 ₪ למ״ר, תחשיב זכויות בהתאם לתב״ע תקפה, מתן התאמה לזכויות בעלות ובהתעלם מעסקה חריגה, נקבע בבסיס השומה שווי מ״ר מבונה אקוו׳ הכולל פיתוח ומע״מ בסך **4,780** ₪, בבעלות.

9.2.2. עקרונות התחשיב

זכויות בנייה

- ז.ב. ניצול מיטבי בנשוא השומה עפ״י תב״ע תקפה: 414 מ״ר (עיקרי + שירות) ל-3 יח״ד במקדם 1, 36 מ״ר מרחבים מוגנים - 0.9, 60 מ״ר מרתפים - 0.4.
- ז.ב. בפוטנציאל: יחידה נוספת/חדשה- 140 מ״ר במקדם 1 + 70 מ״ר שירות ת״ק - 0.4 ; דיורית כחלק מהיחידה הראשית - 45 מ״ר במקדם (תוספת) 0.2; תוספת זכויות עפ״י תיקון 101 - 50 מ״ר במקדם 1.
- ז.ב. עסקות השוואה- זכריה- אין פירוט בשומה למקדמי השווי האקוו׳ בניתוח זכויות הבנייה.

חצר

- נשוא השומה: (חלופה 1) בהנחת תכסית 100% (450 מ״ר): 1,050 מ״ר חצר אפקטיבית במקדם 0.25, 1,000 מ״ר חצר שולית במקדם 0.2.
- בתחשיב שווי הפוטנציאל זיכוי 140 מ״ר חצר במקדם 0.2.
- עסקות ההשוואה- זכריה- אין פירוט בשומה למקדם השווי האקוו׳ לרכיב החצר בניתוח זכויות הבנייה.

מקדמי התאמה

- הפחתה למיקום בתחומי נחלה והיקף עסקה- 0.9 ביחס לזכויות קיימות וביחס לפוטנציאל.
- דחיית פוטנציאל - 0.93 (1.5 שנים, 5%).
- מעבר לזכות בעלות - 1.03 ביחס לשווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ומע״מ.

[14] הסיכום מתייחס לחלופה 1 בשומתה בלבד (חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם).

9.2.3. **<u>תחשיב השומה</u>**

תחשיב חלופה 1:

א	תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
	שטח עיקרי במ"ר (עיקרי + שירות) ל 3 יח"ד	414	1	414
	מרחבים מוגנים	36	0.9	32.4
	מרתפים	60	0.4	24
	תכסית 100% עפ"י הנחת עבודה	450		
	חצר כוללת בניכוי תכסית	2050		
	חצר אפקטיבית	1050	0.25	263
	חצר שולית א	1000	0.2	200
	חצר שולית ב	0	0.125	0
	חצר שולית ג	0	0.075	0
	סה"כ שטח מבונה אקו'			933
	שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ			₪ 4,780
	שווי ביניים			₪ 4,459,262
	הפחתה למיקום בתחומי נחלה והיקף עסקה		0.9	₪ 4,013,336
	שווי בבעלות, כולל מע"מ והוצ' פיתוח (במעוגל)			**₪ 4,013,000**

פוטנציאל - אישור תכנית מס' 151-0387068 + תוספת זכויות עפ"י תיקון 101

ב	תיאור השטח		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
	יחידת דיור נוספת / חדשה	זכויות	140	1	140
		סה"כ			140
	זיכוי חצר		140	0.2	-28
	דיורית כחלק מהיחידה הראשית ללא תוספת זכויות בניה		45	0.2	9
	שטח שירות ת"ק		70	0.4	28
	תוספת זכויות עפ"י תיקון 101		50	1	50
	שטח מבונה אקו' פוטנציאל				199
	שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ				₪ 4,780
	שווי ביניים				₪ 951,220
	הפחתה למיקום בתחומי נחלה והיקף עסקה			0.9	₪ 856,098
	דחייה, מס' שנים 1.5	ריבית 0.05		0.93	₪ 795,682
	שווי בבעלות, כולל מע"מ והוצ' פיתוח (במעוגל)				**₪ 795,700**

שווי זכויות בניה מאושרות, בבעלות, כולל מע"מ והוצ' פיתוח	₪ 4,013,000
שווי זכויות פוטנציאליות, בבעלות, כולל מע"מ והוצ' פיתוח	₪ 795,700
סה"כ שווי	**₪ 4,808,700**
סה"כ במעוגל	**₪ 4,809,000**

9.3. סיכום שומת המשיג

9.3.1. גישת השומה ותחשיב השווי

שומת המשיג נערכה בגישת ההשוואה לנחלות במושבי הסביבה שמאפייניהם דומים ובהסתמך על עסקת המכר למשק 70 במושב זכריה- אליו משויכת חלקת המגורים נשוא השומה.

נתוני עסקות מכר לנחלות בסביבה הקרובה בשומתו וניתוחן, משומת החלטה בהשגה ראשונה מיום 31.12.2018 שנערכה באגף שומת מקרקעין לנחלה במושב אביעזר- הדומה ברמות המחירים למושב זכריה, כדלקמן:

1. **עסקות מכר בנחלות (משע"מ ובהתאם לשומות רמ"י לדמי הסכמה, ככל שאותרו):**

ניתוח עסקות מכר בנחלות:

תאריך עסקה	כתובת	גוש/ חלקה	התמורה בעסקה (₪)	שטח חלקה א (מ"ר)	שטח חלקה ב (מ"ר)	שטח חקלאי משותף (מ"ר)	שטח בנוי מגורים (מ"ר)	שטח בנוי אחר (מ"ר)
09.10.2015	אביעזר משק 43	34288/43[30]	2,200,000	1,500	800	20,000	75	150
21.12.2016	לוזית משק 76	34339/76	2,400,000	2,310[31]	2,120	300	45	280
20.02.2017	לוזית משק 85	34338/85	2,100,000	1,699	1668	24,663	61	220
02.01.2014	מטע משק 17	29802/17	3,140,000	1,824	2000	16,328	250	353
11.02.2018	מטע משק 45	29815/81	4,700,000	3,500	אין מידע	500	268	210
			ממוצע	2,167				

מס"ד	התאמות		שווי מתואם (₪)	אומדן שווי מחוברים (₪)	יתרה לקרקע, ₪	תוספת לתשלומים על החלים על הקונה[32] (₪)	שווי קרקע (₪)
	מיקום	זמן					
1	1	1.05	2,310,000	330,000	1,980,000	-	1,980,000
2	1	1	2,400,000	216,500	2,183,500	-	2,183,500
3	1	1	2,100,000	330,000	1,770,000	-	1,770,000
4	0.9	1.15	3,249,900	1,020,393	2,229,507	60,000	2,289,507
5	0.9	0.95	4,018,500	1,445,000	2,573,500	-	2,573,500
שווי מתואם לרכיב הקרקע בנחלה באביעזר במועד הקובע							2,159,301

על פי ניתוח הנתונים דלעיל, שווי רכיב הקרקע בנחלה במושב אביעזר נאמד בסך של 2,160,000 ₪.

רמות המחירים במושב זכריה דומות לרמות המחירים במושב אביעזר לאור זאת ניתן לקבוע שווי רכיב קרקע בנחלה במושב זכריה בגבולות 2,160,000 ₪

בהתייחס לעסקת המכר למשק 70, שנערכה במסגרת הליך כינוס נכסים, ערך שמאי המשיג ניתוח בהתאם למחיר הממוצע בין ההצעה הגבוהה שהוגשה בתחילת המכרז - 3,500,000 ₪, לבין המחיר הסופי שנקבע בהתמחרות פנימית - המייצגת מחיר בסך 4,340,000 ₪, כדלקמן:

ניתוח עסקת מכר		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
מחיר מכירת הנחלה	3,920,000 ₪	ממוצע בין הצעה גבוה שהוגשה לבין מחיר סופי
מספר נחלות במושב	74	
תחשיב הרכב שטח הנחלה הנמכר בעסקת המכר		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
שטח חלקה א' - בדונם	3.254	
שטח חלקה ב' - בדונם	17.8	
שטח חלקה ג' - מטע פרדס בעיבוד משותף - בדונם	450	
שטח חלקה ג' - שלחין בעיבוד משותף - בדונם	60	
חלק יחסי בשטח חלקה ג' - מטע פרדס בעיבוד משותף - בדונם	6.08	
חלק יחסי בשטח חלקה ג' - שלחין בעיבוד משותף - בדונם	0.81	
סה"כ שטח הנחלה בדונם	27.95	
תחשיב שווי שטח חקלאי - חלקה ב' + חלקה ג'		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
דונם קרקע המעובד בנידולי בעל	6,000 ₪	החלטת מועצה 1285 מיום 03.06.2013
דונם קרקע המעובד בנידולי שלחין	12,700 ₪	
דונם קרקע הנטוע מטעים	30,800 ₪	
שווי חלקה ב' - מטע	548,240 ₪	
שווי חלקה ג' - מטע	187,297 ₪	
שווי חלקה ג' - שלחין	10,297 ₪	
סה"כ שווי השטח החקלאי [במעוגל]	746,000 ₪	
תחשיב שווי מחוברים בחלקה א'		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
שטח יחידה 1 [בית הורים] - ב-מ"ר	145.2	
שטח יחידה 2 [בן ממשיך] - ב-מ"ר	103.14	
שטח בית האימון	24.6	
שטח סככת הלול	206	
תרומת עלות בניה יחידה 1	3,500 ₪	
תרומת עלות בניה יחידה 2	2,500 ₪	
תרומת עלות בניה בית האימון	0 ₪	
תרומת עלות בניה סככת הלול	0 ₪	
עלות הסדרת חריגות בניה	50,000 ₪	
סה"כ תרומת מחוברים בנחלה [במעוגל]	816,000 ₪	

תחשיב שווי מרכיב קרקע בחלקה א'		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
מחיר מכירת הנחלה	3,920,000 ₪	
ניכוי שווי שטח חקלאי	746,000 ₪-	
ניכוי שווי מחוברים בחלקה א'	816,000 ₪-	
יתרת שווי קרקע בחלקה א' - בשטח 3.254 דונם [במעוגל]	2,358,000 ₪	
תחשיב שווי מרכיב קרקע בחלקה א' - בשטח 2.5 דונם [כולל פיתוח ומ.ע.מ]		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
מחיר מכירת הנחלה	3,920,000 ₪	
מקדם התאמה לנחלה עם חלקה א' בשטח 2.5 דונם במקום 3.254 דונם	0.95	
מחיר מתואם לנחלה עם חלקה א' בשטח 2.5 דונם	3,724,000 ₪	
ניכוי שווי שטח חקלאי	746,000 ₪-	
ניכוי שווי מחוברים בחלקה א'	816,000 ₪-	
יתרת שווי קרקע בחלקה א' - בשטח 2.5 דונם [במעוגל]	2,162,000 ₪	
נטפח שווי קרקע ללא פיתוח - תחשיב שווי מרכיב קרקע בחלקה א' - בשטח 2.5 דונם, לא כולל פיתוח ומ.ע.מ		
מרכיב	תוצאה	תחשיב
יתרת שווי קרקע בחלקה א' - בשטח 2.5 דונם [במעוגל]	2,162,000 ₪	
עלויות פיתוח להפחתה - בהתאם לתחשיב מצורף	582,000 ₪	
ניכוי מ.ע.מ	314,137 ₪	1,847,863 ₪
שווי מרכיב קרקע בחלקה א' [בשטח 2.5 דונם], ניכוי פיתוח ומע"מ [במעוגל]	1,266,000 ₪	

סיכום

בניתוח עסקת המכר - שווי קרקע חלקה א' בשטח 2.5 דונם בגבולות 2,162,000 ₪.

התוצאה נתמכת בשומת השגה בהכרעה ראשונה נקבע במושב סמוך אביעזר הדומה למושב זכריה 2,160,000 ₪.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>

בשומת המשיג ובדיון שהתקיים ביום 1.09.19, הועלו בפני <u>עיקרי</u> הטיעונים הבאים:

9.4.1. **<u>טיעוני המשיג</u>**

- **רקע כללי**- לפני מכירת הנכס ע"י מנהל הנכסים, ערכתי שומת שווי שוק לנכס עבור ביהמ"ש והערכתי אותו ב-3.555 מלש"ח. חוות דעתי הייתה אובייקטיבית לחלוטין ונערכה זמן רב לפני ההשגה. מספר חודשים לאחר מכן הנכס נמכר, ההצעה הגבוהה ביותר בהתמחרות הייתה 3.5 מלש"ח ולאחר מכן שופרה ההצעה ל-4.3 מלש"ח בהתמחרות פנימית. לדעתי ההצעה המשופרת גבוהה מאוד, היא נוצרה מתוך לחץ והמחיר אשר אליו עלה המציע כלל אינו מייצג שווי.
- **מתודולוגית השומה ועסקות ההשוואה**- לדעתי, זו טעות להעריך נחלה במושב ע"ב שווי מ"ר אקוו' בהרחבה. מדובר בשני שווקים שונים זה מזה לחלוטין. הבתים בהרחבה נבנו בבנייה איכותית ומודרנית, הפיתוח והתשתיות חדשים והאוכלוסייה במעמד סוציו אקונומי גבוה. לעומתם, חלקות המגורים בנחלות מאופיינות בבנייה ישנה, תשתיות ישנות ואוכלוסייה בחתך סוציו אקונומי בינוני עד נמוך. גם סוג האוכלוסייה המהווה כוח קנייה שונה במקרה זה, כבכל המושבים בהם גרעין עדתי סגור. לכן, גם עיקרון התחלופה לא עובד פה. כמו כן קיים הבדל מבחינת היצע וביקוש בין ההרחבות לנחלות ביישוב. מסיבות אלו, גישת שומה שמבוססת על הרחבות אינה נכונה לדעתי במקרה זה ויוצרת הטעייה. יש לאתר מושב דומה ולבחון עסקות השוואה לנחלות, לא עסקות בהרחבה המביאות לסטיות ולתוצאת שווי לגמרי לא סבירה. אם ניקח למשל את שדות מיכה, שהוא מושב פחות טוב מזכריה, נמצא שם נחלה המוצעת למכירה כבר זמן רב ב-2.2 מלש"ח.
  - הקווים המנחים רק מנחים, צריך גם להפעיל היגיון ושיקול דעת- בסופו של יום אתה זה שחתום על השומה. גם כשערכתי חו"ד לביהמ"ש, היו נושאים בהם לא הסכמתי עם הקו המנחה בעניין מסוים ואף הוכחתי זאת.
  - יש לשים לב, שקיימת החלטה של השמאי הממשלתי באביעזר; בנושאים מסוג זה יש לנהוג באופן שוויוני.
  - יש להיות מודעים לקיומו של חוזה המכירה לנשוא השומה. יש לבחון עסקה זו ולהביא בחשבון, שהתוצאה משקפת מחיר מעל שווי שוק.
- **התאמות**- נחלות אינן כה מרווחות, בפרט הנחלה הספציפית הזו.
- **פוטנציאל**- הפוטנציאל מגולם בשווי. בסופו של יום, אלו כוחות השוק וזה מה שהשוק מוכן לשלם, לא אני קובע זאת. הקונה הספציפי של הנכס ידע על התב"ע והפוטנציאל ובכל זאת, אחרי לחץ עלה רק ל-4.3 מלש"ח. מובן שיש להביא בחשבון רק את הפוטנציאל המוחשי. מעבר לכך לא ישנו את השיטה מחר בבוקר, כאן זה נגמר, זה המקסימום שניתן ודיברו עליו 6,7 שנים. לא נראה בטווח הנראה לעין איזשהו פוטנציאל נוסף.
- **בדיקת סבירות**- תוצאת שומת המשיבה בלתי סבירה לחלוטין. איפה שווי המחוברים? אם נוריד אותם נראה, שאין פרופורציה. הבית פה הוא בית טוב. כיצד מבקשים מאדם עכשיו מחיר כאילו מוכרים לו שוב את הנחלה? במיוחד כשמדובר בנחלה שנמכרה בידיעה מלאה לגבי התב"ע והפוטנציאל, הכל גלום בפנים.
  - יש להביא בחשבון שזכריה זה לא בית זית, הוא מהמושבים החלשים. המחיר שהתקבל פה הוא מעל ומעבר, קונה מיוחד שילם אותו. אפשר להיכנס ליד 2 ולבדוק. צריך לבחון מי פה נחשב לקונה סביר וכמה באמת הוא יהיה מוכן לשלם כאן על נחלה, בלי תחשיבים ואקוויוולנטים שאינו מכיר. שמאי לא קובע שווי בשוק דמיוני, השווי נקבע בשוק והשמאי אמור לצלם אותו.

9.4.2. **טיעוני המשיבה**

- **מתודולוגית השומה ועסקות ההשוואה**- למעשה, שמאי המשיג חולק מהותית על כל מתודולוגיית השומה. ההשוואה לנחלות בה נקט, כוללת חילוץ מרכיבים רבים ומגוונים ומחזירה אותנו לנושא המחוברים, לנושא סבירות עסקה ולחילוץ שווי חקלאי. איני מכיר את השומה לנכס שנערכה בעבר לביהמ"ש אך ככל הנראה, אף היא נערכה במתודולוגיה המבוססת על עסקות בנחלות. עסקות שהן בחלקן ישנות, המגלמות את נושא הרצף הבין דורי ומגבלות 160 +160 מ"ר, מדובר בסל זכויות אחר לגמרי. בעבר היינו בוחנים שווי עסקה ספציפית, עם תרומת המחוברים הספציפיים, כשאין בעסקה ספציפית כדי ללמדנו שזה השווי ואין בלתו. זה לא אותו המוצר כבעבר, הסגור ומסוגר לבעלים אחד. עסקות לנחלות בכלל, גם אם מהוונות, וכאלו שנערכו בין השנים 2014-2016 בפרט, שאפשר לכנותן עסקות לנחלות מעידן דמי הסכמה, לא רלוונטיות לנו כלל.

- יש להבין מהן עסקות ההשוואה הרלוונטיות, גם אם הן לנחלות. יש להבין את המוצר הזה שרמ"י רוצה לקחת בגינו תשלום חד פעמי, שלא חוזר על עצמו כמו בדמה"ס, ולתת בתמורה לנישום את כל מכלול הזכויות הזה. כיום ניתן לרכוש במשותף, לקבוע מראש חלוקה. רק בתקופה האחרונה אנו מתחילים לראות הסכמים שמתייחסים לנושא דמי הרכישה ורק במאי 2018, רמ"י יישמה את ההחלטה באופן מלא. בטווח הזמן האחרון אנו עדים בכל הארץ לפיצולים בהיקף רחב, מתחילים לראות שהובנה משמעות ההחלטה. אני יכול להעיד על נחלות שנמכרו לאחר עסקה מול רמ"י, כמו למשל בגבע כרמל שהוא אזור יקר מלכתחילה. ערכנו שומה וכחודשיים לאחר מכן נמכרה נחלה ב-10 מלש"ח, כעת נמכרת נחלה בעין אילה ב-13 מלש"ח.
- בעסקות לנחלות בהן משולמים דמי רכישה, קיים גם נושא היטל ההשבחה. שומות רמ"י לאגף חוזים לדורות, אינן מביאות בחשבון תשלום צפוי להיטל בעוד שקונה סביר, מביא אותו בחשבון. לכן, מחיר העסקה צריך לעלות.
- בנוסף, השווי לרמ"י הוא לקרקע ריקה ופנויה, נאמר לנו לזקק את רכיב המגורים ולהתייחס לנכס כריק ופנוי. כלומר ייתכן מצב, בו מחוברים פוגעים בתכנון המיטבי ליחידה הנוספת, של היחידות הקיימות.
- אי אפשר להתכחש לכך שכיום, אחרי ההחלטה, האפשרות לפתרון דיור הולם שיירשם ע"ש הילדים היא מאוד משמעותית. כיום, לקנות בית בבית שמש, יקר משמעותית מלהסדיר את חלקת המגורים ולתת חצי דונם לילד.
- לנושא מגורים בהרחבות מול מגורים בנחלות יש לזכור, שיש ערך מוחלט של השווי שאינו קשור לשוק. אם מגרש עולה לי 1,400,000 ₪, ברור שאעדיף לקנות חלקת מגורים ב-2,100,000 ₪ שאני יכול לבנות בה 3 יחידות, יחידה קטנה, לפצל מגרשים ולמכור- גם אם זה שוק אחר.
- מאחורי הקווים המנחים היו מתודולוגיה וחשיבה, כי יש לנו עוד "מוצרים" כמו פיצול מגרש מנחלה, דמי חכירה ל-375 מ"ר. האם גם את זה נגזור מנחלות? נפרק את כל המרכיבים שיש בתוך הנחלה? אנו רואים שבמבט על, הפירוק הזה לא עובד. בזמנו היינו עורכים גם שומות לתוספת בנייה בנחלות, על בסיס השוואה למגרשי מגורים. כל גישה אחרת מביאה לשווי בלתי סביר.
- מכל הסיבות האלו, עסקות לנחלות שנערכו בין השנים 2014-2016 אינן רלוונטיות כלל לעידן החדש של דמי הרכישה ואת העסקות החדשות יש לנתח בצורה כה מסובכת, שהן יכולות לשמש רק כבדיקת סבירות. כשנגיע למצב שיהיו 5, 6 עסקות לנחלות עם חלקות מגורים מהוונות, כמובן שיש לבדוק את סבירות העסקה. אבל כיום, עסקות למגרשים הן חד משמעית עסקות ההשוואה הישירה עבורנו. המתודולוגיה בשומתנו היא טובה, מזקקת את רכיב המגורים משקפת בדיוק מה שרמ"י צריכה לגבות. היא מביאה בחשבון את מהות ההחלטה והפוטנציאל ובמיוחד כשמדובר במטה יהודה, שאושרה תכנית ששום עסקה שקדמה לה אינה מביאה את הפוטנציאל הזה בחשבון, בוודאי לא עסקות מ-2014-2017.

- יום אחרי שישולמו דמי הרכישה והקרקע תהיה מהוונת, יש לנו פה קרקע ל-3-4 יח״ד ודיורית. הכיצד ניתן לטעון שלא ניתן לצאת ממגרשי הרחבה מהוונים של חצי דונם, ולהסיק מהם לגבי שווי של 3,4 יח״ד מהוונות? כשעדיין, אנו מאוד פרופורציונליים ועל הקרקע, אנו לא כופלים את שווי המגרש בהרחבה ב-4. איך ניתן לטעון שאין קשר בין מגרשים לבין 3,4 מגרשים שיהיו לנו בתוך הנחלה הזו?

- **התאמות-** אין לתת התאמות אוטומטיות, אלא לבחון כל התאמה לגופה.

- <u>התאמה מהרחבה לנחלה</u>- בשונה מלפני 5-10 שנים, כשנחלות נחשבו לאזור מאוד מיושן והגיעו ההרחבות שהיו משהו חדש ומבוקש, כיום יש רצון עז לגור בסביבת הבינוי הישנה של המושבים, שהיא פחות צפופה. במיוחד כשרואים בהרחבות יחידות דיור, צפיפות, בעיות חנייה וכו׳. לכן, ההתאמה האוטומטית שהייתה פעם בין בינוי בהרחבות לנחלה, לא קיימת כבר. יש מושבים באזור המרכז שחד משמעית הביקושים הם למגורים בחלק הישן.

- <u>התאמה להיקף עסקה</u>- זו עדיין עסקה גדולה יותר ממגרש, אבל במטה יהודה 5 חודשים אחרי המועד הקובע אושרה תכנית מתאר שמאפשרת ניצול באמצעות תשריט חלוקה. היקף העסקה הוא חלק מזה, אתה יכול לקנות ולמכור, לפצל, לתת לילדים ולרשום על שמם. זה עידן אחר, עולם אחר.

- **פוטנציאל**- רמ״י מביאה בחשבון רק פוטנציאל וודאי ביותר, הגלום בתכנית המתאר. קרה לנו שבבית נקופה, לאחר תכנית המתאר, הופקדה תכנית ל-4 יח״ד ויחידה קטנה. הם הוסיפו עוד יחידה כי היו להם יתרות. באזור המרכז, ירושלים וסביבותיה, לא ניתן יותר לקבל הרחבות בפטור ממכרז. לכן, קיים אינטרס רציני להכניס את היתרות לחלקת המגורים בנחלות ולרכוש את הזכויות ב-33% מהרשות, כמו שעשו בבית נקופה. אנו צופים שתיקון 101 ישלים חלק מהזכויות הנדרשות לבית מיטבי, במיוחד בהתייחס לעובדה שהוועדה במטה יהודה רצתה בתים גדולים. אני מניח שתוך שנה וחצי שנתיים, יבצעו גם את זה.

- במועד עריכת חוות הדעת באוקטובר 2018, נתנו דחייה של שנה וחצי לכל הפוטנציאל שכלל את התכנית העומדת להתאשר ותוספת 50 מ״ר עפ״י תיקון 101. משאושרה התכנית, הדחייה הפכה פחות רלוונטית לגבי האלמנטים בתכנית המתאר ונותר לדחות רק את ה-50 מ״ר של תיקון 101. בשומה שערכנו למשק אחר לאחר מכן זה כבר בא לידי ביטוי: הדחייה ניתנה רק לרכיב ה-50 מ״ר ולשנה בלבד.

- **בדיקת סבירות**- בחו״ד המשיג, שווי הרכיב החקלאי 40% מחלקת המגורים. לדעתי, אנחנו כבר מזמן לא שם. אם מגרש בשטח חצי דונם עולה 1.4-1.5 מלש״ח, איני רואה אפשרות שחלקת מגורים של 2.5 דונם, שווה רק 2.1 מלש״ח והרכיב החקלאי שווה 800,000 ₪- 40% מהשווי. משהו פה לא עובד בפירוק הנחלה למרכיביה.

- כשבוחנים סבירות עסקה, יש להוסיף לה היטל השבחה ולהביא בחשבון את נושא הריק ופנוי, שמשמעותו מאוד גדולה. לדעתי, אנו עומדים על קרקע מוצקה מבחינת עסקות מהיישוב עצמו.

- נכון שאיני בת מושב אבל בבואי כשמאית לבצע הערכת שווי, אני לומדת את המקום. כאן הבאנו עסקות השוואה ממושב זכריה עצמו, לכן זה כלל לא רלוונטי. אנו מכירים את המושבים, מה דומה ומה לא. אקוויוולנטים הם אמנם לא משהו שאדם מן הישוב מכיר, גם בחוזה המכר יש מושגים משפטיים שהלקוח לא מכיר אותם. אבל כשבוחרים איש מקצוע, סומכים עליו. מדובר פה במוצר ייחודי וחדש על המדף. אם נתייחס לכל המתודולוגיה ונוסיף לכך גם את העסקות הרלוונטיות, נראה ששומתנו בעינה עומדת והיא סבירה.

- **עלות הפיתוח**- העלות בשומות אגף חוזים לדורות היא עלות הפיתוח המאושרת של רמ״י, שהוטמעה בקווים המנחים ואנו פועלים עכשיו לעדכנה. לנישום יש את הזכות לפנות למחלקת הפיתוח ברמ״י , להוכיח שהפיתוח שלו יקר יותר. עלות הפיתוח מופחתת בנספח השומה ונושא זה אינו עומד לדיון, כמו נושא היטל ההשבחה המגולם בשיעור הגבייה וקיימת לגביו חו״ד משפטית.

- **שטח היחידה הנוספת**- לטובת הנישום אציין, שכאשר נערכה חוות דעתי באוקטובר 2018, התכנית של מטה יהודה הייתה בהפקדה והסתמכנו על נתוניה. חודשיים לאחר מכן התכנית אושרה, וחלו מספר שינויים ביחס לתכנית המופקדת שאולי יש מקום להתייחס אליהם בהכרעה. את היחידה הנוספת חישבנו עפ"י התכנית המופקדת לפי 140 מ"ר + 70 מרתף כשבתכנית המאושרת, מדובר על 140 עיקרי + 20 מ"ר שרות עילי.

10. דיון והכרעה

10.1 שאלת השומה

הצדדים חלוקים מהותית לנושא גישת השומה. שומת המשיבה נערכה בגישות ההשוואה והחילוץ מנכסים בנויים למגורים בהרחבת מושב זכריה. לעמדתה, המתודולוגיה בה נקטה, מזקקת את רכיב המגורים ומשקפת נכונה את מהות ההחלטה והפוטנציאל הגלום בה ככלל - ובמטה יהודה בפרט. שומת המשיג נערכה בגישת ההשוואה לנחלות במושבי הסביבה ובהסתמך על ניתוח רכיבי עסקת המכר למשק הנישום. לעמדתו, עסקות משכונת ההרחבה משקפות שוק שונה לחלוטין, שהשוואה אליו הינה שגויה ועלולה לעוות את ערכי השווי.

לנושא זה, אני מאמצת את עמדת המשיבה. אני סבורה כי מגרשי הרחבה, מהווים הנכס הדומה ביותר לרכיב הקרקע למגורים בנחלה אותו נתבקשנו להעריך. לדעתי, התייחסות פרטנית לכל אחד מהרכיבים הרבים הנוספים לרכיב המגורים הגלומים בעסקת מכר לנחלה, דווקא היא שעלולה להגדיל את הסיכוי להגיע לתוצאת שווי שגויה. כמו כן מקובל עלי טיעון המשיבה, כי עסקות המכר לנחלות מ"עידן דמי הסכמה" אינן רלוונטיות לענייננו. רמ"י הכריזה על הפעלה מלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל (1523 דאז) באמצע המחצית הראשונה לשנת 2018. עסקות לנחלות שנערכו קודם לכן, אף אם נערכו בסמוך למועד זה וכל שכן מספר שנים לפניו - דוגמת אלו עליהן הסתמך בשומתו שמאי המשיג, לדעתי אינן משקפות עדיין הפנמה של משמעויות ההחלטה והפוטנציאל הגלום בה בשוק המקרקעין.

לאור האמור לא מצאתי כצודק את טיעונו של המשיג, כי הפעלת היגיון ושיקול דעת שמאי יש בכוחם לגבור לנושא זה במקרה הנדון על הוראות פרק כ"ט לקווים המנחים[15]. כמו כן אני דוחה את טיעוניו לנושא הפוטנציאל (אשר לשיטתו גלום בשווי) ובדיקת הסבירות, הנשענים על מתודולוגיה זהה לזו לפיה ערך את שומתו.

התייחסותי המפורטת לעסקות ההשוואה בשומות הצדדים, כמו גם דיון והכרעה בטיעוניהם לנושא הפוטנציאל וההתאמות הנדרשות, יובאו להלן בפרק עקרונות השומה.

10.2 עקרונות השומה

10.2.1 עסקות ההשוואה

- עסקות ההשוואה בשומת המשיבה

כעולה מעקרונות פרק כ"ט לקווים המנחים, הנכסים הדומים ביותר לחלקת המגורים בנחלה הינם מגרשים בייעוד למגורים לבנייה צמ"ק, במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה. בהיעדר עסקות מכר ישירות לקרקע משכונת ההרחבה בזכריה, מקובלת עלי הסתמכות שמאית המשיבה על עסקות מכר לנכסים בנויים מהרחבת המושב, תוך חילוץ שווי הקרקע. עם זאת, מדובר על גישת החילוץ וכידוע, בית צמ"ק בהרחבה אינו מוצר מדף סטנדרטי בשוק המקרקעין ותתכנה סטיות בתוצאת החילוץ בהשוואה לתוצאת עסקות ישירות לקרקע. לפיכך, מצאתי לנכון לעבות את בסיס הנתונים לקביעת ערכי השווי בעסקות השוואה לקרקע מהרחבות מושבי הסביבה תרום וצלפון, במתן הפחתה למיקום הרחבת זכריה ביחס אליהן בשיעור של 10% (מקדם 0.9).

[15] "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה", מאי 2019.

10.2.2. <u>עסקות ההשוואה בשומת המשיג</u>

כעולה מהאמור לעיל בפרק גישת השומה, אני דוחה את השימוש בעסקות השוואה לנחלות בשומת המשיג.

שומת ההכרעה בהשגה ראשונה למשק 28 במושב אביעזר[16], נערכה לבחינת סבירות עסקת מכר לנחלה ותרומת המחוברים לשווי, למטרת גביית דמי הסכמה. המועד הקובע לשומה הנו 13.02.2017. עסקות ההשוואה לנחלות בבסיסה, נערכו בין התאריכים 11.02.2018- 2.01.2014. אני סבורה כי עסקות אלו הינן ל"נחלות בעידן דמי הסכמה" ואינן משקפות שווי "נחלות בעידן חלקת המגורים המהוונת", ככינוין בפרק כ"ט לקווים המנחים ובטיעוני נציגי המשיבה במעמד הדיון. לפיכך, ככל שמתקיים היחס שטוען לו שמאי המשיג בערכי השווי בין שני המושבים, לא מצאתי כרלוונטי את טיעונו לגבי הצורך לנהוג באופן שוויוני לאור קיום החלטה זו.

אופן חילוץ שווי חלקת המגורים מעסקת המכר למשק 70 בשומת המשיג, תוך קביעת ערכי שווי לכ"א מרכיבי השטח החקלאי והמחוברים השונים ומתן התאמות, רק ממחיש לדעתי כיצד התייחסות פרטנית לכל אחד מהרכיבים הרבים הנוספים לרכיב המגורים הגלומים בעסקת מכר לנחלה, דווקא היא שעלולה להגדיל את הסיכוי להגיע לתוצאת שווי שגויה. זאת, אף בהשוואה לחילוץ מנכסים בנויים בשכונת ההרחבה, בו טווח הסטייה האפשרי בשיעור יזמות מקובל ועלות בנייה סבירה, נמוך לדעתי לאין שיעור בהשוואה לחילוץ כאמור מעסקת מכר לנחלה. כל שכן, בהשוואה לעסקות השוואה ישירה לקרקע בהרחבה - גם אם נדרשות ביחס אליהן התאמות.

<u>פוטנציאל</u>

- <u>יח"ד נוספת</u>

בהכרעתי הובא בחשבון פוטנציאל בינוי בהיקף 140 מ"ר בלבד, התואם לנוסח התכנית המופקדת במועד הקובע. מתוך שטח זה הובא בחשבון שטח עיקרי בהיקף 120 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר ויתרת שטח שרות 8 מ"ר. הובא בחשבון מקדם דחייה ל-1.5 שנים בריבית 5% עד לאישור התכנית, כבשומת המשיבה.

בדיון טענה שמאית המשיבה כי משאושרה התכנית, הדחייה הפכה פחות רלוונטית לגבי האלמנטים בתכנית המתאר ונותר לדחות רק את ה-50 מ"ר של תיקון 101. איני מקבלת טיעון זה. אני סבורה כי בנקודת הזמן של המועד הקובע, בהתחשב במורכבות התכנית, היקפה ופרקי זמן מקובלים המוכרים לנו להליכים מסוגה, קונה ומוכר סבירים היו מביאים בחשבון דחייה בלוחות זמנים דומים לאלו בהם נקטה שמאית המשיבה במועד עריכת שומתה.

- <u>תיקון 101</u>

תכנית 151-0387068 מתייחסת לכל תחום מוא"ז מטה יהודה ואני סבורה כי היא ממצה את מרבית הפוטנציאל התכנוני. לרוב, תכניות מסוג זה נוצרות מלכתחילה מתוך ראייה כוללת שחלק ממטרתה ליצור מסגרת עדכנית להיקף זכויות סביר, המותאם לרוח התקופה ולצרכיה ומייתר הליכי תכנון פרטניים. עם זאת, בהביאי בחשבון כי במסלול דמי רכישה מוקנות לחוכר כל הזכויות העתידיות למגורים בבנייה נמוכה ללא הגבלה ותשלום נוסף לרמ"י, ולאור עמדת הוועדה כפי שהשתקפה במסגרת ההתנגדויות לתכנית המופקדת לפיה שטח יחה"ד הנוספת אינו בהיקף הראוי, לדעתי נכללת בפוטנציאל אפשרות מסוימת להוספת שטחי בנייה בהיקף 50 מ"ר - במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית ובהתאם להוראות תיקון 101. תוספת זכויות זו הובאה בחשבון בהכרעתי במקדם סבירות נמוך של 0.2 ותוך שימוש במקדם דחייה ל-1.5 שנים בריבית 5% (0.93). בתגובה לטיעון שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון רק פוטנציאל מוחשי יוער, כי פרק כ"ט לקווים המנחים מנחה את השמאי לבחון במסלול דמי רכישה אפשרות להוספת שטחי בנייה במסגרת זו והמקדם לעיל, נועד לבטא את דעתי כי קיימת סבירות מסוימת שהאפשרות תתממש.

[16] מספרנו (אופק) 33006 מיום 31.12.2018.

- <u>דיורית</u>

במסגרת ההכרעה לשומת דמי רכישה למשק בטל שחר[17], הועברה לעיוני עמדת הוועדה מטה יהודה כפי שבאה לידי ביטוי במסמך מיום 25.09.19[18], לפיה אף ביישובים בהם מתאפשרת הקמת דיורית (טרם מוצו כל יחה"ד כמפורט בלוח 2 בתמ"א 35)- היא אינה משויכת לנחלה ספציפית ואינה מהווה זכות מוקנית, אלא שהאגודה יכולה לבקשה לאחר קיום הליכי תכנון בתאום עם הוועדה המקומית.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון בהכרעתי אפשרות הקמת דיורית כחלק מהפוטנציאל התכנוני.

10.2.3. <u>התאמות</u>

- <u>מיקום המושב</u>

למעשה, הערכים הנקבעים בבסיס השווי במקרה הנדון הנם למגרשי מגורים בהרחבת מושב זכריה - שביחס אליהם נבחנת רמת הדמיון למושבים תרום וצלפון שנבחרו לעיבוי בסיס הנתונים. אני סבורה כי מבחינת גיבוש אוכלוסיית ההרחבה, הקרבה לשירותים משלימים, שירותים קהילתיים ורמת הפיתוח והתשתיות, התאמת המיקום הראויה להרחבת זכריה ביחס להרחבות המושבים תרום וצלפון הנה הפחתה בשיעור 10% (מקדם 0.9).

- <u>מיקום במושב</u>

בהכרעתי הובאה בחשבון במקרה הנדון התאמת מיקום לאזור מגורים בנחלות במושב זכריה, ללא עורף חקלאי ובסמיכות למבני הציבור של המושב, בשיעור 10% (מקדם 0.9) - ביחס להרחבת מושב זכריה.

- <u>היקף עסקה</u>

הובאה בחשבון בהכרעתי הפחתה בשיעור 3% (מקדם 0.97).

- <u>זמן</u>

למעט עסקת חילוץ אחת ממושב זכריה, לגביה הובאה בחשבון התאמת זמן בשיעור 5% לשנה ביחס לשווי הקרקע, כל עסקות ההשוואה בבסיס השווי הנן בטווח זמן של פחות משנה מהמועד הקובע ולא הובאה ביחס אליהן התאמה בגין גורם זה.

- <u>התאמה לזכויות בעלות</u>

אני מאמצת שיעור התאמה של **3%** שננקט בשומת המשיבה (ביחס לתוצאת שווי מ"ר מבונה לזכויות חכירה).

10.2.4. <u>פרמטרים לחילוץ</u>

- <u>יזמות</u>

מקובל עלי שיעור יזמות של 10% שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

- <u>עלויות בנייה</u>

מצאתי כמעט גבוהה את עלות הבנייה בסך 6,500 ₪/למ"ר שהובאה בחשבון בחילוץ שווי הקרקע בשומת המשיבה. לאור התרשמותי מרמת הבינוי בשטח ובהתחשב בגיל המבנים ומצבם, הובאה בחשבון בהכרעתי עלות בנייה ממוצעת בסך של 6,000 ש"ח/למ"ר כולל מע"מ בחילוץ שווי הקרקע מעסקות המכר לנכסים הבנויים במושב זכריה.

10.2.5. <u>פיתוח ומע"מ</u>

הכרעתי נערכה לשווי הקרקע <u>כולל פיתוח ומע"מ</u>. חישוב עלות הפיתוח והמע"מ והפחתתם נערכו בנספח לשומה, אשר אינו מהווה חלק מהשומה. העלות שהובאה בחשבון, היא העלות התואמת לעמדת בקרת פיתוח רמ"י.

---

[17] מספרנו (אופק) 36674 מיום 28.04.2020.

[18] ראה ס' 8.3 להכרעתי בהערה 17 לעיל.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

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

10.3.1. חילוץ- עסקות מכר לנכסים בנויים ממושב זכריה

עסקות בין פרטיים בהרחבת זכריה- מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים

תב"ע	תאריך	מגרש	שטח במ"ר	מחיר	בנוי במ"ר	שנת בנייה	קרקע בחילוץ יזמות וע.ב	שטח אקוו'	מ"ר מבונה אקוו'	התאמת זמן	מ"ר אקוו' מתואם זמן
מי/840א	10.08.2018	**177**	501	₪ 3,350,000	250	1998	₪ 1,545,455	306	₪ 5,053	1.00	₪ 5,053
מי/במ/840	09.04.2018	**174**	533	₪ 2,890,000	180	2008	₪ 1,547,273	320	₪ 4,830	1.00	₪ 4,830
מי/במ/840	27.11.2017	173	501	₪ 2,474,200	מדווחת כעסקה לקרקע, פרטי העסקה אינם ברורים			306	₪ 8,090		חריג
מי/במ/840	10.02.2016	**143**	516	₪ 2,900,000	231	2000	₪ 1,250,364	316	₪ 3,956	1.12	₪ 4,430
								ממוצע ללא עסקה חריגה			**₪ 4,771**

תב"ע מי/במ/840 במושב זכריה- מגרש 174 בייעוד מגורים 1

שטח מגרש	533	מטבלת שטחי מגרשים בתכנית באתר רמ"י
שטח שרות	30	

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	אקוו'
עיקרי	170	1	170
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות עילי	18	0.6	10.8
חנייה מקורה	30	0.35	10.5
מרתף	25	0.4	10
חצר	433	0.25	108.3
שטח אקוו' במגרש			**320**

תב"ע מי/במ/840 במושב זכריה- מגרש 143 בייעוד מגורים 1

שטח מגרש	516	מטבלת שטחי מגרשים בתכנית באתר רמ"י
שטח שרות	30	

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	אקוו'
עיקרי	170	1	170
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות עילי	18	0.6	10.8
חנייה מקורה	30	0.35	10.5
מרתף	25	0.4	10
חצר	416	0.25	104.0
שטח אקוו' במגרש			**316**

תב"ע מי/840/א במושב זכריה (הרחבה ב') - מגרש 177 בייעוד מגורים 1

שטח מגרש	501		
שטח שרות	30		
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	אקוו'
עיקרי	170	1	170
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות עילי	18	0.6	10.8
חנייה מקורה	40	0.35	14
חצר	401	0.25	100.3
שטח אקוו' במגרש			**306**

הנחות

בינוי ב-2 קומות

עקב הטופוגרפיה, החנייה תוקם בקומת המרתף

הערות

מקדם גבוה לשטח שרות עילי עקב היקף ז.ב. עיקרי נמוך יחסית למקובל

מגרש 177: חנייה מקורה 40 מ"ר- מגרש גבוה, ללא מרתף (מאחר ונמנה עפ"י תב"ע בשטחי השרות ואינו בנוסף).

חילוץ

יזמות	1.1
ע.ב. ממוצעת למ"ר, כולל מע"מ	₪ 6,000

10.3.2. עסקות השוואה לקרקע ממושב תרום

עסקות מכר בין פרטיים ממושב תרום - מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים

תאריך	מגרש	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שטח אקוו'	מ"ר מבונה אקוו'	התאמת זמן	מ"ר אקוו' מתואם זמן
26.03.2018	**126**	630	₪ 1,450,000	281	₪ 5,164	1	**₪ 5,164**
08.08.2018	**173**	630	₪ 1,445,000	281	₪ 5,146	1	**₪ 5,146**

מניתוח העסקות מתקבל מ"ר מבונה אקוו' ממוצע בהרחבת תרום, המתואם למועד הקובע, בסך :	**₪ 5,155**
התאמת מיקום להרחבת זכריה ביחס להרחבת תרום :	0.9
מ"ר מבונה אקוו' למועד הקובע, מתואם מיקום להרחבת מושב זכריה:	**₪ 4,639**

תב"ע מי/במ/526א, מי/526/ג- מגרשים 126, 173

שטח כולל מרבי במ"ר	200		
תכסית בינוי	200	**הנחה** (שימוש מיטבי לז.ב. בהיקף נמוך יחסית, במגרש גדול)	
מגרש גרעיני במ"ר	500		
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**אקוו'**
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות עילי	18	0.5	9
חצר מגרש גרעיני	300	0.25	75
	שטח אקוו' מגרש גרעיני עד 500 מ"ר		**255**
חצר שולית (שטח מגרש בהפחתת מגרש גרעיני)	0.2		

10.3.3. עסקות השוואה לקרקע ממושב צלפון

עסקות מכר בין פרטיים ממושב צלפון - מערכת מידע נדל"ן רשות המיסים

תאריך	מגרש	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שטח אקוו'	מ"ר מבונה אקוו'	התאמת זמן	מ"ר אקוו' מתואם זמן
22.11.2017	**556**	551	₪ 1,700,000	347	₪ 4,896	1	**₪ 4,896**
27.11.2017	**532**	514	₪ 1,640,000	340	₪ 4,826	1	**₪ 4,826**
02.09.2018	**513**	536	₪ 2,000,000	344	₪ 5,810	1	**₪ 5,810**

מניתוח העסקות מתקבל מ"ר מבונה אקוו' ממוצע בהרחבת צלפון, המתואם למועד הקובע, בסך :	**₪ 5,177**
התאמת מיקום להרחבת זכריה ביחס להרחבת צלפון :	0.9
מ"ר מבונה אקוו' למועד הקובע, מתואם מיקום להרחבת מושב זכריה:	**₪ 4,659**

תב"ע מי/794/ב- מגרשים בייעוד מגורים א'

שטח כולל מרבי במ"ר	290		
תכסית בינוי	175	**הנחה** (שימוש מיטבי למקסום ק"ק וניצול חלקי קומה ב') משקף תכסית ממוצעת של כ-33% במגרשי ההשוואה	
מגרש גרעיני במ"ר	500		
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**אקוו'**
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות עילי	18	0.5	9
מרתף	40	0.4	16
חצר מגרש גרעיני במ"ר	325	0.25	81.3
	שטח אקוו' מגרש גרעיני עד 500 מ"ר		**337**
חצר שולית (שטח המגרש בהפחתת מגרש גרעיני)	0.2		

10.3.4. **ערך בסיס למ"ר מבונה אקוו' למגורים בהרחבת זכריה**

מיקום	עסקת ההשוואה	מ"ר מבונה אקוו' מתואם מיקום להרחבת זכריה וזמן	משקל	ערך לשווי
זכריה	עסקות לבנוי- חילוץ	₪ 4,771	20.0%	₪ 954
צלפון	עסקות לקרקע- מגרשי הרחבה	₪ 4,659	40.0%	₪ 1,864
תרום	עסקות לקרקע- מגרשי הרחבה	₪ 4,639	40.0%	₪ 1,856
מ"ר מבונה אקוו' משוקלל בבסיס השומה, כולל פיתוח ומע"מ:			100%	₪ 4,674
התאמה לזכויות בעלות:				**1.03**
מ"ר מבונה אקוו' משוקלל בהרחבת זכריה, כולל פיתוח ומע"מ, בבעלות:				₪ 4,814
		במעוגל:		**₪ 4,800**

10.3.5. **שטחים ומקדמים לתחשיב**

שטח חלקת המגורים במ"ר	2,500	מ"ר מבונה בסיסי	₪ 4,800
תכסית (הנחה)	100%	מיקום בנחלה	0.9
תכסית בינוי במ"ר	450	היקף ל-2.5 דונם	0.97
שטח קרקע במ"ר המיוחס ל-3 יח"ד	1,500	דחייה 1.5 שנים 5%	0.929
חצר עיקרית	1,050		
חצר שולית (1)	1,000		
חצר שולית (2)	-		
חצר שולית (3)	-		

11. תחשיב השומה

11.1	**חלופה א'- 1.1.1.** אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד, בחלקת מגורים בשטח **2.5 דונם**			
1	**שווי הזכויות עפ"י תב"ע**			
	תיאור	שטח	מקדם	אקוו'
	שטח מבונה ל-3 יח"ד	414	1	414
	ממ"דים ל-3 יח"ד	36	0.9	32.4
	מרתפים	60	0.4	24
	חצר עיקרית	1,050	0.25	262.5
	חצר שולית (1)	1,000	0.2	200
	סה"כ שטח במ"ר :	**2,500**	**סה"כ אקוו':**	**932.9**
	פוטנציאל תכנוני			
	תיאור	שטח	מקדם	אקוו'
2	יח"ד נוספת			
	מ"ר עיקרי	120	1	120
	מ"ר שרות- ממ"ד	12	0.9	10.8
	מ"ר יתרת שרות	8	0.5	4
	קיזוז חצר	140	0.25	-35
				99.8
	מקדם דחייה ל-1.5 שנים בריבית 5%			0.93
			שטח אקוו' גולם דחייה	**92.8**
	תיאור	שטח	מקדם (סבירות)	אקוו'
3	תוספת זכויות עפ"י תיקון 101	50	0.2	10
	קיזוז חצר (0.25*0.2)	50	0.05	-2.5
				7.5
	מקדם דחייה ל-1.5 שנים בריבית 5%			0.93
			שטח אקוו' גולם דחייה	**7.0**
4	**סיכום חלופה 1**			
	סה"כ שטח אקוו' לתחשיב			**1,033**
	מ"ר מבונה אקוו' משוקלל בבסיס התחשיב, באזור המגורים בהרחבה, בבעלות			₪ 4,800
	שווי ביניים לפני התאמות לנשוא השומה:			₪ 4,956,613
	הפחתת מיקום למגורים באזור הוותיק ביחס להרחבה, בסמיכות למבני ציבור			0.90
	הפחתה להיקף עסקה ביחס למגרשי הרחבה			0.97
				₪ 4,327,123
	סה"כ שווי לחלופה, כולל פיתוח ומע"מ, בבעלות מלאה (במעוגל)			**₪ 4,330,000**

12. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, חלקות (בחלק) 4, 8 בגוש 34168, חלק ממגרש 70 בתב"ע במ/840 - חלקת מגורים בשטח <u>2.5 דונם</u> במשק 70 בזכריה, *לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד, למועד הקובע 4.07.2018*, <u>כולל</u> פיתוח ומע"מ ו<u>בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה</u>, הנה בסך:

4,330,000 ₪ (ארבעה מיליון שלוש מאות ושלושים אלף ₪).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי- שמאי מרחב עסקי י-ם ברמ"י (בפועל).

נספח פיתוח

תחשיב הוצאות פיתוח עפ"י מסמך רמ"י מתאריך 18/05/2016 ליישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464

חלקת מגורים 2.5 דונם, תב"ע + פוטנציאל	
שווי לחלופה כולל פיתוח ומע"מ:	₪ 4,330,000
עלויות פיתוח להפחתה: בהתאם לתחשיב מצורף	₪ -189,028
מקור נתוני הפיתוח:	מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464, מיום 18.05.2016
שווי הקרקע כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח :	₪ 4,140,972
ניכוי מע"מ	1.17
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח :	**₪ 3,540,000**

תחשיב עלויות הפיתוח:

חלקת מגורים בשטח קרקע של עד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ"ר	
שפוע קרקע עד 12%	₪ 138,000
שטח מבונה עפ"י תב"ע מעל 375 מ"ר (375-510)	135
עלות למ"ר מבונה מעל 375 מ"ר- שיפוע קרקע עד 12%	₪ 162
עלות פיתוח לזכויות בנייה עפ"י תב"ע	**₪ 159,870**
ז.ב. בפוטנציאל	140
מקדם דחיה	0.93
עלות פיתוח לז.ב. בפוטנציאל (דחוי)	**₪ 21,092**
סה"כ עלות פיתוח לפני הצמדה	₪ 180,962
מקדם הצמדה למדד תשומות הבנייה ינואר 2016	1.0446
סה"כ עלות פיתוח לחלופה לניכוי:	**₪ 189,028**

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה