תאריך עברי	:	כ׳ אב, תשפ״אT
תאריך לועזי	:	29 יולי, 2021
מס׳ תיק לקוח	:	10261864א
מספרנו (אופק)	:	40455
לקביעת שכ״ט	:	7 יח׳ שומה

לכבוד

מר יאיר נאומרק צוות חוזים לדורות מרחב ירושלים, רמ״י	מר יעקב כהן שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	מר מרום גולי שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
yairn@land.gov.il	kobko@zahav.net.il	guli@maromg.co.il

א.נ.,

שומה מבוססת הנחה

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>קרקע למגורים בנחלה, גוש 31396, חלקה 106 וחלק מחלקה 9,</u>
<u>משק 1, מושב אבן ספיר</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, בחלקת מגורים בנחלה, בשטח 2.5 דונם, בשימוש למגורים בלבד, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע״מ, למטרת תשלום דמי חכירה לרמ״י[2].

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויים בתי מגורים ומבנה משק שלהם השפעה של שווי השוק של המקרקעין.**

1.3. ב- 12.7.2019 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר יעקב כהן **(להלן- שמאי המשיבה).** שומת המשיבה נערכה ל- 2 חלופות, כדלקמן:

- שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע לפי תכנית מאושרת, כולל פוטנציאל.
- שווי זכויות הבעלות בקרקע, בניצול של 375 מ״ר או בהתאם לתכנית מאושרת (לפי הנמוך).

לפי בירור שערכנו עם המשיבה, חלופת השומה הרלוונטית לעסקה היא חלופה 2 בלבד ואליה תתייחס הכרעתי.

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה על ידי ה״ה סיידו שמעון וסיידו שרה **(להלן - המשיג)**, באמצעות בא כוחם, עו״ד ישראל חיות, ובאמצעות שומתו של השמאי מר גולי מרום **(להלן - שמאי המשיג)**, שנערכה ב- 5.9.2019.

1.5. ב- 6.1.2021 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[3]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 13.1.2021, תוך קביעת

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אוגוסט 2021, ס׳ 4.20 סימן ב׳.
[2] בהתאם להסדר עפ״י הוראות סימן ז׳, ס׳ 8.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[3] דיון מרחוק.

לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 10.2.2021.

1.6. ב- 15.1.2021 התקבלה תגובתו של שמאי המשיג לתקציר הדיון, בצירוף תחשיב עדכני לשומתו.

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	31396
חלקות	:	9 (בחלק) ; 106 בשלמות
שטח	:	חלק מחלקה 9 - 312 מ״ר לפי תשריט העסקה (שטח רשום 2,397 מ״ר) חלקה 106 - 2,188 מ״ר לפי תשריט העסקה (שטח רשום 2,189 מ״ר)
מהות הנכס	:	קרקע לבניה נמוכה למגורים
כתובת	:	רחוב יהלום, מושב אבן ספיר

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות בקרקע, ללא פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לחלופה הרלוונטית בשומת המשיבה.

4. המועד הקובע

16.5.2019, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי החו״מ ועל ידי שגיא דגבר, מתמחה במשרדנו, ב- 17.6.2021.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

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

דרך הגישה למושב מסתעפת מכביש 396, בסמוך לבית החולים הדסה.

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

שכונת ההרחבה המתוכננת במושב נמצאת בשלבים מתקדמים של עבודות הפיתוח. ההרחבה תכלול סה״כ 80 בתי מגורים בבניה צמודת קרקע, בשני מתחמים נפרדים.

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

1. מפת סביבה (הועתק מ- Govmap)



6.2. הנכס

הנכס הנדון הינו קרקע למגורים בנחלה הממוקמת בצדו הצפוני של המושב, בסמוך למתחם הרחבה המצוי בשלבי פיתוח.

חלקת המגורים בנחלה הנדונה מחולקת לשתי חלקות רשומות נפרדות, חלקה מזרחית וחלקה מערבית, ששטחן הכולל 4,586 מ״ר. בין שתי החלקות מפריד כביש גישה פנימי (רחוב היהלום).

מהנכס נשקף נוף הררי.

לפי תשריט מדידה שנערך על ידי המשיבה, במסגרת העסקה הינה לשטח של 2.5 דונם בלבד, המחולקים כדלקמן:

<u>חלקה 106 בשלמות (2,188 מ״ר)</u>

החלקה המערבית שגבולותיה הם:

צפון: משק חקלאי

דרום: דרך גישה פנימית ומעברה מגרשי הרחבה בשלבי פיתוח

מזרח: מגרש מגורים (בהרחבה), שעליו בנוי בפועל מקלט.

מערב: אזור חקלאי

פני הקרקע הטבעיים משופעים מדרום לצפון, פער הגובה המרבי מדרום לצפון נאמד בכ- 8 מ׳.

הצד הצפוני-מזרחי בחלקה מיושר, גובהו כמטר מעל פני רחוב היהלום, ועליו בנויים בית מגורים חד קומתי ולצדו חדר הסקה. שביל הגישה והחניה לחלק זה הוסדרו בשטחו של מגרש מגורים ריק בהרחבה, הגובל בחלקה ממזרח.

הצד הדרומי של החלקה גובל בדרך פנימית המסתעפת מרחוב היהלום ועליו בנוי לול ריק.

<u>חלק מחלקה 9, בשטח 312 מ״ר (מגרש ההשלמה ל- 2.5 דונם)</u>

חלק מהחלקה המערבית, שגבולותיו הם:

צפון: יתרת החלקה ומעברה רחוב היהלום

דרום: רחוב היהלום

מזרח: יתרת החלקה ומעברה חלקת מגורים בנחלה

מערב: יתרת החלקה ומעברה רחוב היהלום

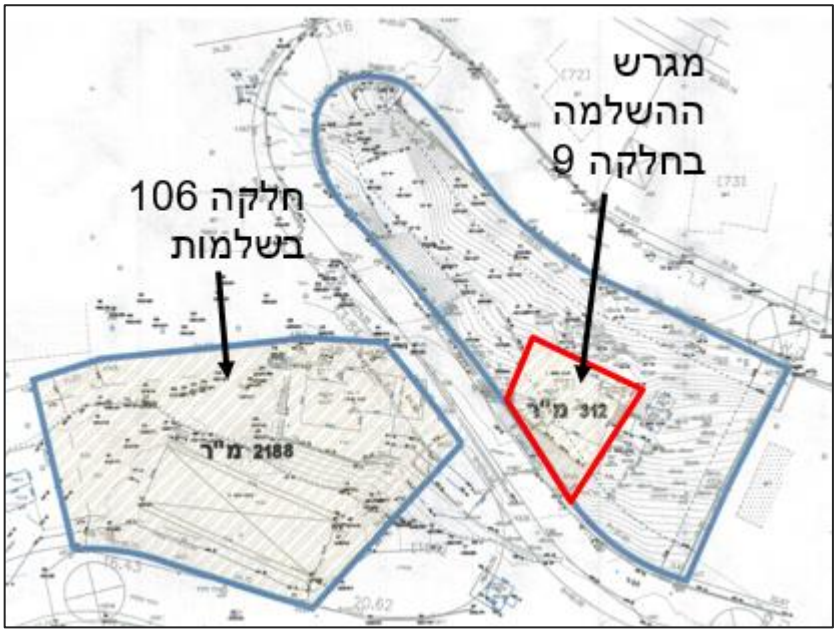
השטח גובל מדרום ברחוב היהלום ונמוך ממנו כדי 3 מ', פני הקרקע משופעים מתונות מדרום לצפון.

על הקרקע בנוי בית מגורים, לצדו בנויות מדרגות חיצוניות המקשרות אותו אל מפלס הרחוב. שטח התכסית בפועל מהווה כ- 80% משטח הקרקע, החצר כלואה בין הבית לבין הכביש.

2 סימון החלקות ע״ג תצ״א (הועתק מ- Govmap)



3. תשריט העסקה



6.3. <u>צילומי הנכס</u>

4. חלקה 106 - מבט מצפון



5. חלקה 106, מבט מכיוון צפון-מזרח.



6. חלקה 106, מבט מדרום - מבנה לול ריק בצדה הדרומי של החלקה



7. חלק מחלקה 9 (מגרש ההשלמה) הכולל בית מגורים - מבט מדרום, מרחוב יהלום.



8. בית המגורים בחלקה 9.



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

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

8. מצב תכנוני[4]

במועד הקובע חלות על הקרקע התכניות הבאות:

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

תכנית מפורטת שמטרותיה העיקריות הן שינוי ייעודי קרקע בגבולות התכנית, הקצאת מגרשים לבניה צמודת קרקע להרחבת המושב וקביעת הוראות בינוי.

סה"כ מאושרות במסגרת התכנית 80 יח"ד במגרשי הרחבה ,69 חלקות א' ו-2 משקי עזר.

הקרקע הנדונה מזוהה בתכנית כחלק ממגרש 1 ומגרש 101 בשלמות[5], שייעודם אזור חקלאי ב', בו מותרים השימושים הבאים:

1. בתי מגורים, מבני קיט ומבני עזר חקלאיים.
2. שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים וכיוצ"ב.
3. לולים, מדגרות ובתי אימון.

שני המגרשים מהווים מגרש אחד לעניין זכויות הבנייה המותרות בנחלה.

בחלקת המגורים תותר בניית 3 יחידות דיור (שתי יחידות ויחידת סמך), בשני מבנים לכל היותר, בשטח מרבי של 450 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות). שטח יחידת הסמך לא יעלה 55 מ"ר.

בנוסף, תותר בניית מרתף בגובה פנימי מרבי של 2.2 מ' ובשטח מרבי של 30 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות מירבי - 2.

8.1.1 תכניות נוספות

במועד הקובע חלות על הקרקע תכניות נוספות, דוגמת תמ"א 35 על תיקוניה (אושרה ב- 2005), תכנית המתאר למטה יהודה 151-0387068, תיקון 101 לחוק התכנון[6], שמכוח הוראותיהם ניתן להוסיף יח"ד שלישית בנחלה.

כמו כן כוללות תכניות אלה הוראות בדבר שימושי פל"ח ושימושי תיירות.

במסגרת העסקה הנדונה אין רלוונטיות להוראות תכנוניות הנוגעות לפוטנציאל תכנוני ולשימושים שאינם למגורים, על כן לא יפורטו תכניות אלה בפרק זה.

8.1.2 נתוני רישוי

על הקרקע הנדונה בנויים שני בתי מגורים ומבנים נוספים.

נתוני הרישוי אינם רלוונטיים, מאחר שהקרקע נאמדת כריקה ופנויה.

---

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

[5] מגרשים אלה נרשמו כחלקות 9 ו- 106 בגוש 31396.

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

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, למועד הקובע 16.5.2019 :

תיאור החלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג[7]
שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ (הערך הנקוב בשומות)	₪ 5,314,000	₪ 4,206,994
שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 4,416,600	₪ 3,470,460

יובהר כי בשומת המשיבה הערך הנקוב הוא כולל פיתוח וכולל מע"מ. עלות פיתוח ומע"מ הופחתו בנספח שאינו חלק מהשומה.

שמאי המשיג ניכה הוצאות פיתוח ומע"מ בגוף התחשיב העדכני שהעביר לאחר הדיון.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה בשילוב עם גישת העלות, בהתבסס על 3 עסקות מכר בשכונות ההרחבה במושבים אורה ועמינדב, מהן עסקה אחת בקרקע במושב עמינדב מ-2013 ושתי עסקאות בבתי מגורים במושב אורה שבוצעו בשנים 2017-2018.

בנוסף, הסתמך שמאי המשיבה על 2 מחירי היצע למגרשי הרחבה במושב אבן ספיר.

שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי (10%) ועלויות בניה (6,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ).

ביחס לעסקות המכר ניתנה הפחתה למיקום בשיעור 10%.

להלן פירוט העסקאות וניתוחן :

ניתוח עסקות מכר במושבים אורה ועמינדב:

מס	תאריך עסקה	מושב	גו"ח	מס ' מגרש	תב"ע	שטח מגרש עפ"י תב"ע	מחיר מכירה ₪	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה
1	21/01/2018	אורה	30394/84	219	777/במ/מי	618	5,800,000	450	2006
2	27/06/2017	אורה	30394/24	237	777/במ/מי	598	4,700,000	229	2007
3	23/06/2015	עמינדב	2995/12		820/מי	491	3,000,000		

[7] בהתאם לתחשיב עדכני שהועבר לאחר הדיון.

ניתוח הנתונים (המשך)

6,000 1.1

מס	מחיר מכירה ₪	בניכוי יזמות ₪	תרומת מחוברים ₪	יתרה לקרקע ₪	שטח אקו'	שווי מר"מ
1	5,800,000	5,272,727	2,700,000	2,572,727	367	₪ 7,014
2	4,700,000	4,272,727	1,374,000	2,898,727	362	₪ 8,012
3	3,000,000			3,000,000	335	₪ 8,954
שווי ממוצע למ"ר מבונה						**₪ 7,993**

מחירי היצע - מושב אבן ספיר :

מס"ד	תאריך עסקה	שטח מגרש במ"ר	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ	
1	01/06/2019	500	₪ 2,500,000	₪ 2,250,000	
2	01/06/2019	500	₪ 2,600,000	₪ 2,340,000	
3	01/06/2019	500	₪ 4,500,000	₪ 4,050,000	חריג
ממוצע ללא חריגים				₪ 2,295,000	
שווי מר"מ ממוצע				**₪ 7,919**	

שקלול ומסקנה :

בשקלול ערכי השווי שהתקבלו בניתוח הנתונים (80% לעסקאות ו- 20% למחירי היצע) ולאחר הפחתה למיקום ביחס לעסקות המכר (10%) התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,339 ₪.

לאחר התאמה לבעלות (3%) נאמד שווי מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם בסך 7,560 ₪ כולל פיתוח וכולל מע״מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב

שטחים אקוו׳

הנחת העבודה היא כי כל זכויות הבניה למגורים ינוצלו בקומה אחת.

שטח אקוו׳ - 806 מ״ר.

מקדמי שווי : שטח מבונה (375 מ״ר) -1, חצר עד 1,125 מ״ר - 1, יתרת חצר - 0.15.

התאמות נוספות למושא השומה

- הפחתה בשיעור כולל של 8% בגין טופוגרפיה, מיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה.
- הפחתה בשיעור 5% למיקום ספציפי ביחס לנתוני הבסיס.
- תוספת בשיעור 5% לנוף או לעורף חקלאי.
- הפחתה בשיעור 5% בגין מגבלת חוכר וקרובו.

עלויות פיתוח

הערכים הנקובים בשומה כוללים פיתוח ומע״מ.

לשומה מצורף נספח פיתוח, בו נוכו עלויות פיתוח בסך 146,556 ₪, בהסתמך על מסמך מטעם רמ״י העוסק

בעלויות פיתוח בשומות הנערכות עבור רמ"י, למטרת גביית דמי חכירה[8].

חושבו עלויות לרמת פיתוח בסיסית, בשיפוע קרקע של 12% - 25%, בצמוד למדד (מקדם הצמדה 1.062).

9.2.3. תחשיב השומה

תחשיב השומה			
שטח חלקת המגורים במ"ר			4,586
שטח חלקת המגורים מוערך			**2,500**
תכנית קיימת מאפשרת בינוי של 350 מ"ר בתכסית 250 מ"ר בתוספת מבני עזר בשטח של 45 מ"ר			
תיאור	**מקדם התאמה**	**סה"כ**	
סה"כ שטח מבונה אקו' (מ"ר)		**806**	
שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל הוצ' פיתוח ומע"מ		₪ 7,560	
שווי ביניים		₪ 6,095,250	
טופוגרפיה והפחתה למיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה	0.92	₪ 5,607,630	
מאפיינים ייחודיים - עורף חקלאי/נוף	1.05	₪ 5,888,012	
הפחתה למיקום ספציפי ביחס לנתוני הבסיס	0.95	₪ 5,593,610	
בגין מגבלת חוכר וקרובו	0.95	₪ 5,313,930	
שווי בבעלות, כולל מע"מ והוצ' פיתוח (במעוגל)		₪ **5,314,000**	
הפחתת פיתוח ומע"מ בהתאם לנספח המצורף לשומה			
עלויות פיתוח להפחתה		₪ 146,556	
מע"מ לניכוי		₪ 750,825	
שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ		₪ **4,416,600**	

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[9]

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיג אמד את שווי הקרקע בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על הכרעות האגף שהתקבלו לאחרונה בנוגע לשווי קרקע במתחם ההרחבה במושב אבן ספיר. שמאי המשיג ציין כי בהכרעות האגף התקבל שווי מ"ר מבונה בטווח של 8,500 ₪ - 9,340 (למועדים קובעים 1/2018 - 12/2019 בהתאמה). **בהתאם לכך קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע בסיסי בסך 9,000 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.**

9.3.2. עקרונות התחשיב

שטחים אקוו'

שטח אקוו' - 677.05 מ"ר.

מקדמי שווי: שטח מבונה למגורים 375 מ"ר -1 (מתוכם 175 מ"ר בחלקה המשלימה), חצר אפקטיבית (137 מ"ר בחלקה 9 ועוד 460 מ"ר בחלקה 106) - 0.25, חצר שולית (1,528 מ"ר בחלקה 106 - 0.1). הנחת בינוי בקומה אחת. מקדם שווי לחצר שולית נקבע בהתייחס להיעדר גישה לחצר.

---

[8] עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטת ממ"י 1464 (18.5.2016).

[9] בהתאם לשומה ולמסמך עדכני ותיקון תחשיב שהעביר שמאי המשיג לאחר הדיון.

<u>התאמות נוספות למושא השומה</u>

צוין כי מקדמי ההתאמה השונים מבוססים על הכרעות האגף במושב אבן ספיר, כדלקמן:

- מיקום - 0.85, בהתחשב במיקום הקרקע בלב ישוב הוותיק.
- טופוגרפיה - 0.9
- צורת החלקה - 0.95, בהתחשב בצורה אי רגולרית.
- גודל והיקף עסקה - 0.95. הובא בחשבון כי שטחם של מגרשי ההשוואה 500 מ״ר וכי הם מיועדים לבניה חד משפחתית לעומת מושא השומה בו זכויות לבניית 3 יח״ד.

בענין זה מפנה שמאי המשיג להכרעות נוספות של האגף בהשגות במושבים עופר, משמרת ומגשימים.
צוין כי מאחר שלפי הקווים המנחים דמי החכירה הם מעין מקדמה לדמי רכישה, יש להביא בחשבון הפחתה לגורם זה.

<u>עלויות פיתוח</u>

שווי הקרקע נאמד ללא פיתוח וללא מע״מ.
משווי הקרקע נוכו עלויות פיתוח בסך 146,556 ₪, בהסתמך על אומדן עלויות הפיתוח בשומת המשיבה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>

שטח חלקת המגורים במ"ר	4,586
שטח חלקת מגורים מוערך במ"ר	2,500
<u>תיאור</u>	**<u>סה"כ (₪)</u>**
סה"כ שטח אקו'	677.05
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 9,000
סה"כ שווי לפני התאמות	₪ 6,093,450
<u>התאמות</u>	
מיקום לפי הכרעה בהשגה ראשונה	0.85
טופוגרפיה לפי הכרעה בהשגה ראשונה	0.9
צורת מגרשים לפי הכרעה בהשגה ראשונה	0.95
גודל והיקף עסקה ביחס לנתוני השוואה	0.95
שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח	**₪** 4,206,994
פיתוח	₪ 146,556
שווי ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪ 4,060,438
בניכוי מע"מ	**₪ 3,470,460**

10. טענות משלימות של הצדדים[10]

10.1. טענות שמאי המשיג

10.1.1. התאמת מיקום

מושב אבן ספיר נחות מהמושבים אורה ועמינדב, לכן ראוי לתת הפחתה למיקום.
כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה למאפייני הסביבה הכוללים שימושים חקלאיים, כפי שבא לידי ביטוי בהכרעות האגף.

10.1.2. התאמה לנוף ולעורף חקלאי

אין להביא בחשבון תוספת לנוף ולעורף חקלאי, שניתנה בשומת המשיבה, שכן נתוני ההשוואה מגלמים נוף איכותי יותר ומאחר שבקרקע הנדונה אין עורף חקלאי.

10.1.3. הפחתה למגבלת שימוש לחוכר וקרובו

אבקש להדגיש כי יש להתייחס לקווים המנחים שהיו מעודכנים במועד הקובע, לפיהם יש לתת הפחתה לגורם זה ומאחר שבפועל ישנה מגבלת שימוש בקרקע, זאת בשונה ממגרשי ההשוואה. יש להפחית לגורם זה לכל הפחות 5% משווי הקרקע.

10.1.4. שטח אקוו'

- אתקן את תחשיב השטח בשומתי. בחלקה 106 שטח החצר האפקטיבית 460 מ"ר ושטח החצר השולית 1,528 מ"ר. לפיכך סך השטח האקוו' הוא 677 מ"ר (ולא 680.8).
- בחלקה 106 אין גישה לחלק ניכר מהחצר, שלה יש לייחס מקדם נמוך מ- 0.1 שניתן בשומתי. בניגוד לטענות שמאי המשיבה, זו חצר למגורים שאין דרך לממש אותה, כיוון שאין גישה ישירה אליה או נצפות מבית המגורים.

10.1.5. סבירות השווי

בהכרעות שהתקבלו לאחרונה בשכונת ההרחבה באבן ספיר נקבע שווי בסיס למגרש בשטח חצי דונם בסך של כ- 2.2 מיליון ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ. מגרש בהרחבה הוא מקשה אחת, קרקע סחירה למגורים ובינוי של כ- 200 מ"ר. בהתאם לכך, בחלקת מגורים בנחלה, שבה ניתן לבנות 2 יח"ד, מתקבל לפי אומדן גס שווי של 4.4 מיליון ₪ לפני הפחתות. לאחר התאמות מתקבל שווי נמוך מהשווי שנקבע בשומת המשיבה.

10.2. טענות שמאי המשיבה

10.2.1. התאמת מיקום

בשומתי ניתנה הפחתה בשיעור 10% ביחס לנכסי ההשוואה, כפי שנקבע בהכרעה בהשגה באבן ספיר.
הפחתה נוספת למיקום ספציפי בשיעור של 5% מהשווי הכולל ניתנה בשל הטופוגרפיה וניתוק החצר מבית המגורים. כמו כן, ייחסתי לחצר השולית מקדם 0.15, בכך למעשה ההפחתה המצטברת שנתתי בגין החצר

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

השולית גדולה מזו שניתנה בשומת המשיג.

10.2.2. <u>שווי מ"ר אקווי</u>

אני מאמץ את השווי שנקבע למ"ר מבונה בהכרעות בהשגות שהתקבלו לאחרונה באבן ספיר.

10.2.3. <u>שווי החצר השולית</u>

בחלקה 106 אכן קיימים שני מפלסים, כפי שציין שמאי המשיג. הגישה למפלס העליון אפשרית מסביב לחלקה ולא באופן ישיר, למרות זאת החצר שמישה ואף תורמת לשווי בכך שהיא מתאימה למגוון שימושים, לרבות חצר משחקים.

10.2.4. <u>הפחתה למגבלת שימוש לחוכר וקרובו</u>

למרות שנתתי הפחתה למגבלת השימוש, הקווים המנחים עודכנו בנושא לאחר עריכת שומתי, בנימוק שהמגבלה "אינה יורדת לשורשם של המקרקעין", לכן אין לתת הפחתה לגורם זה.

10.2.5. <u>הפחתה להיקף עסקה</u>

אין מקום להפחתה גדולה מ- 8% שניתנה בשומתי, כאשר היקף העסקה הוא 2.5 דונם ובינוי של 375 מ"ר בלבד.

11. <u>דיון והכרעה</u>

11.1. <u>שאלת השומה</u>

מושא השומה הוא זכויות הבעלות החוזית בקרקע בשטח של 2.5 דונם בחלקת המגורים בנחלה, בשימוש למגורים בלבד, בבינוי מרבי של 375 מ"ר.

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לקביעת ערכי שווי הקרקע ולאופן ניתוח הנתונים.

עמדת שמאי הצדדים כי יש לאמוד את שווי הקרקע בגישת ההשוואה מתקבלת.

עמדת שמאי המשיבה כי ראוי להתבסס על עסקות מכר מהמושבים אורה ועמינדב מתקבלת. כך גם הכרעות האגף עליהן הסתמך שמאי המשיג מבוססות על עסקות מכר ממושבים אלה.

שמאי הצדדים מקבלים את אומדן שווי הקרקע לפי הכרעות האגף האחרונות באבן ספיר, המבוססות על עסקות השוואה מהשנים 2013-2018[11]. למרות זאת, מאחר שאותרו 2 עסקות מכר חדשות מ- 2020, בסיס השוואה סביב המועד הקובע רחב דיו ומתייתר הצורך בהסתמכות על עסקאות ישנות. בהתאם לכך אתבסס על עסקות מכר שבוצעו בין השנים 2017-2020.

העסקאות החדשות כוללות עסקת מכר בודדת בקרקע במתחם ההרחבה במושב אבן ספיר, בנכס הממוקם בקרבה רבה למושא השומה. עסקה זו נבדקה ונמצאה בטווח סביר ביחס ליתר נתוני ההשוואה ולערכי השווי בסביבה.

לא אתבסס על נתוני ההיצע במגרשי הרחבה באבן ספיר, שעליהם התבסס שמאי המשיגה, בשל השונות הגבוהה בערכי השווי, הדחייה המגולמת בהן והתוקף הנמוך המיוחס לנתוני היצע.

---

[11] ר' לדוגמא הכרעה בהשגה מ- 31.12.2020 בנוגע לשווי קרקע למגורים בהרחבה, מגרש 234, מושב אבן ספיר, למועד הקובע 26.12.2019.

לסיכום, לצורך אומדן שווי הקרקע אתבסס על עסקות מכר עדכניות בקרקע ובבנוי במושבים אורה ועמינדב ועל עסקת מכר במגרש הרחבה באבן ספיר.

11.2. <u>עקרונות השומה</u>

11.2.1. <u>התאמות למיקום, רמת פיתוח ונוף</u>

עמדת שמאי הצדדים כי יש לתת התאמה בגין גורמים אלה ביחס לנכסי ההשוואה מתקבלת באופן חלקי.

הצדדים מסכימים כי מושב אבן ספיר נחות מהמושבים אורה ועמינדב.

כמו כן, במרבית נכסי ההשוואה החשיפה לנוף אכן טובה מהנוף בנכס הנדון, כתוצאה ממיקומם הגבוה מאבן ספיר בכ-250 מ'. עם זאת, בקביעת מקדם ההפחתה הבאתי בחשבון שמהנכס הנדון נשקף נוף הררי לכיוון ירושלים.

שמאי המשיבה נתן הפחתה למיקום בניתוח עסקות ההשוואה בשיעור 10%. נוסף על כך ניתנו הפחתות למיקום בסביבת בינוי של נחלות ולמיקום ספציפי, לפיכך שיעור ההפחתה המצטבר בשומתו עומד לכל הפחות על 15%.

מנגד, ניתנה תוספת של 5% לעורף חקלאי ולנוף. שמאי המשיג נתן התאמה כוללת למיקום בשיעור 15%.

בנושא זה אני נוטה לאמץ את גישתו של שמאי המשיג, כי יש לתת התאמה כוללת למיקום, המשקללת את מאפייני הסביבה ביחס לנכסי ההשוואה, לרבות מידת החשיפה לנוף ומיקום בישוב הוותיק, בדומה לראיית השוק.

לאור האמור אני סבורה כי שיעור ההפחתה הראוי למיקום ולמאפייניו הנו 15% משווי הקרקע.

ביחס לעסקת ההשוואה באבן ספיר תינתן הפחתה למיקום בשיעור 5%, המבטאת בעיקרה את הפער ברמת הפיתוח בין הישוב הוותיק למתחם ההרחבה.

11.2.2. <u>התאמה לטופוגרפיה, שווי החצר השולית וצורת החלקות</u>

טענת שמאי המשיג בנוגע להפחתה בגין טופוגרפיה תלולה והיעדר גישה ליתרת החצר בחלקה 106 מתקבלת באופן חלקי.

שיפוע הקרקע בצדה המערבי של חלקה 106, בחלק המנותק כיום מבית המגורים, נאמד בכ-24% (בשוליים הצפוניים נמדד שיפוע של כ- 30%)[12].

בביקור בנכס התרשמתי כי יש להביא בחשבון את גורם הטופוגרפיה, עם זאת הבאתי בחשבון כי מגרשי ההשוואה ממוקמים אף הם באזור הררי, עסקות ההשוואה מותאמות לשיפוע קרקע ממוצע של 15% וחלקן מגלמות הפחתה לפגיעה תכנונית הנובעת מטופוגרפיה תלולה.

כמו כן, במועד הקובע בנוי בית מגורים בצדה המזרחי של החלקה ואין וודאות בנוגע לשיפוע הקרקע הטבעי של החלקה בשלמותה. אין עוררין על כך שבמצב הקיים קיימת מגבלת שימוש ביתרת החצר הצפונית-מערבית לטובת בית המגורים. עם זאת, הכרעתנו מתייחסת לקרקע ריקה ופנויה ואנו סבורים כי ניתן למתן את מפלסי הקרקע הקיימים על מנת לאפשר גישה נוחה יותר באופן שישפר, בין היתר, גם את ההנאה מהחצר. בתוך כך אינני מוצאת הצדקה למתן התאמות הנובעות מהבינוי הקיים, שאינו משקף בהכרח את הבינוי המיטבי בקרקע. בנוסף, הובא בחשבון כי בחלקה 9 אין מגבלת טופוגרפיה.

---

[12] לפי מדידה גסה באתר govmap שנערכה בכלים לא מקצועיים, מבוסס על שכבת קווי גובה ועל תכניות סלילה.

בהתחשב באמור תינתן הפחתה לטופוגרפיה בשיעור כולל של 7% משווי הקרקע, שהם שווי ערך לסך של כ- 410,000 ₪, המבטא את העלות העודפת הנובעת מגורם זה.

בתוך כך אני דוחה את נימוקו של שמאי המשיג למקדם השווי 0.1 ליתרת חצר בשטח של כדונם וחצי בחלקה 106, המהווה כפל הפחתה לענין הטופוגרפיה.

שווי החצר השולית

כאמור נדחה מקדם השווי המיוחס לחצר בשומת ההשגה, עקב הנימוק להפחתה, הנעוץ בטופוגרפיה.

אף על פי כן, ראוי לתת ביטוי באומדן השווי להיקף החצר הנרחב ביחס לניצול הבניה הנמוך בחלקה 106, על ידי מתן הפחתה משמעותית לשוליות. במתן התאמה לשוליות מדורגת של חלק מהחצר (מקדמי שווי הולך ופוחת של 0.15 - 0.05) מתקבל מקדם אקוו' משוקלל של 0.1 ובהתאם לכך ייאמד שטח החצר השולית.

צורת החלקה

ההפחתה שנתן שמאי המשיג לצורת החלקה בשיעור 5% מהשווי הכולל נדחית.

שמאי המשיג התבסס במתן ההפחתה על הכרעה בהשגה במגרשי הרחבה, ששטחם כחצי דונם.

מחד, צורתה של חלקה 106 אינה רגולרית, כפי שטוען בצדק שמאי המשיג, מאידך שטחה כ- 2.2 דונם, בהם מתאפשרת בניית בית מגורים חד משפחתי (כך לפי תנאי העסקה). במקרה הנדון צורת החלקה לא פוגעת כלל בניצול הקרקע והחצר. בהתחשב בכך וביתרון התכנוני הגלום בפיצול חלקת המגורים, אינני מוצאת מקום להפחתה בגין גורם זה.

11.2.3. שטחים

להלן תחשיב שטח מבונה אקוו' במושא השומה:

אומדן שטח אקוו' במושא השומה	מ"ר
שטח חלקה 106	2,188
שטח מגרש ההשלמה בחלקה 9	312
סה"כ שטח הקרקע מושא השומה	2,500
שטח מבונה מרבי	375
הנחות לתחשיב במסגרת שימוש מיטבי	
הנחת תכסית	375
הנחת בינוי במגרש השלמה (בינוי חד קומתי)	160
יתרת זכויות לבינוי בחלקה 106 (בינוי חד קומתי)	215

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו' (מ"ר)
שטח 2 יח"ד בחלקת המגורים כולל 2 ממ"דים	355	1	355
שטחי שירות	20	0.4	8
יתרת חצר במגרש ההשלמה בחלקה 9	152	0.25	38
שטח חצר אפקטיבית בחלקה 106 (במגרש רעיוני בתכסית 30%)	502	0.25	125.42
חצר שולית בחלקה 106	1,471	0.1	147.13
סה"כ			**673.55**

11.2.4. <u>התאמה לגודל ולהיקף עסקה</u>

עמדת שמאי המשיג בנושא זה מתקבלת.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג כי הנכס הנדון, בשטח 2,500 מ״ר, שבו ניתן לבנות 2 יח״ד ועוד יחידת סמך, שונה ממגרשי ההרחבה ששטחם כ- 500-600 מ״ר, המיועדים לבניה חד משפחתית.

שמאי המשיבה נתן הפחתה לגורם זה, כחלק מהפחתה כוללת המיוחסת לגורמים נוספים.

תינתן הפחתה להיקף עסקה בשיעור 5% משווי הקרקע כולל פיתוח ומע״מ.

11.2.5. <u>הפחתה למגבלת שימוש לחוכר וקרובו</u>

טענת שמאי המשיג כי יש לתת הפחתה בגין מגבלת שימוש לחוכר וקרובו נדחית.

שמאי המשיג מפנה בענין זה, בין היתר, לנוסח של פרק כ״ט לקווים המנחים טרם עדכונו.

ביוני 2020 פורסם עדכון מס׳ 1 לפרק כ״ט לקווים המנחים[13], בו נקבע כי במסלול דמי חכירה אין להתחשב במגבלה על פיה השימוש ביחידות המגורים מותר לחוכר ולקרובו בלבד. עדכון זה כולל הבהרות ופרשנות עדכנית בנוגע לאופן שבו ראוי לאמוד את שווי הקרקע, לאור זאת אין מקום להתבסס על הנוסח הקודם של הקווים המנחים ולא תינתן הפחתה לגורם זה.

11.2.6. <u>התאמה לבעלות</u>

תינתן התאמה לבעלות בשיעור 3% משווי הקרקע כולל פיתוח ומע״מ, המנטרלת את החיכוך בין החוכר לבין בעלי הקרקע (רמ״י/קק״ל).

11.2.7. <u>הוצאות פיתוח</u>

הצדדים אינם חלוקים בנושא זה. בהתאם לכך ובהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נאמד שווי הקרקע ללא פיתוח, בהתאם לעלות הפיתוח שחושבה בנספח לשומת המשיבה.

12. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>

<u>עסקות השוואה</u>

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
מס'	**מועד העסקה**	**מיקום**	**רחוב**	**מהות**	**גו"ח**	**מגרש**	**שטח המגרש (מ"ר)**	**שטח בנוי מדווח / לפי היתר (מ"ר)**	**שטח ארנונה מדווח (מ"ר)**	**שנת בניה**	**תמורה (₪)**
1	23/11/2020	עמינדב	הזית	בנוי	29638/92	255	500	289	307		6,375,000
2	09/12/2020	אבן ספיר	יהלום	קרקע		280	490	קרקע			2,300,000
3	02/01/2018	אורה	התאנה	בנוי	30394/84	219	618	280	450	2006	5,800,000
4	27/06/2017	אורה	התאנה	בנוי	30394/23	237	598	229	229	2007	4,700,000

[13] פרק כ״ט - עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של נחלה.

ניתוח הנתונים

מס'	מקדם התאמה לזמן (3% שנתי, לבנוי, 4% לקרקע)	תנאי שוק / תנאים מיוחדים בעסקה	שווי מתואם חלקית (₪)	בניכוי רווח יזמי 5%	תרומת המחוברים (6,500 ₪ /מ"ר), מגלם שטחים לא מדווחים[14]	יתרה לקרקע לאחר ניכוי רווח יזמי (5%) ושווי מחוברים כולל פיתוח ומע"מ (₪)	שטח אקוו' (מ"ר) *	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' (₪)	התאמת מיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום (₪)
1	0.956	1.00	6,093,829	5,803,646	1,940,250[15]	3,863,396	314	12,304	0.85	10,458
2	1.00[16]	1.00	2,300,000			2,300,000	283	8,136	0.95	7,729
3	1.041	0.95[17]	5,737,222	5,464,021	2,372,500[18]	3,091,521	354	8,733	0.85	7,423
4	1.057	1.00	4,969,299	4,732,666	1,488,630	3,244,036	351	9,242	0.85	7,856
						ממוצע		**9,604**		**8,367**
						התאמה לבעלות			**0.97**	**8,625**

* מקדמי שווי באומדן שטח אקוו' :

מושב אורה: שטח עיקרי (220 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 1, יתרת שטחי שירות (8 מ"ר) - 0.6, מרתף (30 מ"ר) - 0.4, חצר במגרש גרעיני ששטחו 500 מ"ר - 0.25, יתרת חצר - 0.15. השטחים בהתאם לתכנית מי/במ/777. הנחת תכסית: 150 מ"ר.

מושב עמינדב: שטח עיקרי (200 מ"ר) - 1, ממ"ד (12 מ"ר) - 1, יתרת שטחי שירות לחניה מקורה (18 מ"ר) - מגולם בשווי חצר, מרתף (30 מ"ר) - 0.4, חצר - 0.25. השטחים בהתאם לתכנית מי/820. הנחת תכסית: 140 מ"ר.

בהתאם לניתוח הנתונים דלעיל, נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי מנוטרל חצר, במועד הקובע, בסך 9,604 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ. לאחר התאמות למיקום ולבעלות נאמד שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 8,625 ₪.

13. תחשיב השומה

רכיב	מקדם התאמה	סה"כ	
שטח מבונה אקוו'		673.55	מ"ר
שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום, מנוטרל חצר		8,625	₪
שווי גולמי של הקרקע		5,809,603	₪
הפחתה לטופוגרפיה	0.93	5,402,931	
הפחתה להיקף עסקה	0.95	5,132,784	₪
הוצאות פיתוח להפחתה לפי שומת המשיבה		146,556	₪
שווי הקרקע ללא פיתוח		4,986,228	₪
בניכוי מע"מ 17%	1.17	4,261,734	₪
שווי הבעלות בקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל		**4,262,000**	**₪**

לפי התחשיב דלעיל נאמד שווי הקרקע בסך מעוגל של 4.262 מיליון ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.

---

[14] כגון : מרפסות פתוחות

[15] מחושב למלוא השטח המדווח. לפי מידע אינטרנטי שטח עיקרי בהיתר עולה על השטח המרבי בתב"ע. הפער בין שטח ארנונה להיתר חושב במקדם 0.5, כמתן ביטוי לתמורת שוק חלקית בגין חריגות בבניה.

[16] לא ניתנת הפחתה לזמן, מאחר שנתון זה כבר מגלם הפחתה מסוימת בגין דחייה עד להשלמת עבודות הפיתוח.

[17] קונה מיוחד (לפי טענה שהועלתה בהליך הכרעה בהשגה מ- 31.10.2020, בנוגע ל- 7 מגרשי מגורים באבן ספיר).

[18] ההפרש בין השטחים המדווחים (450 מ"ר ארנונה לעומת 280 מ"ר רשום) נאמד במקדם שווי של 0.5, כמתן ביטוי לתמורה חלקית של השוק בגין חריגות בניה לכאורה הכרוכות בסיכון ואי וודאות.

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה לנכס הנדון, קרקע למגורים בנחלה, חלקה 106 וחלק מחלקה 9 בגוש 31396, בשטח כולל של 2.5 דונם, בניצול בניה מרבי של 375 מ״ר למגורים, למועד הקובע 16.5.2019, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע״מ.
שווי הקרקע נאמד בסך של:

<u>4,262,000 ₪ (ארבעה מיליון מאתים שישים ושנים אלף ש״ח)</u>

שווי הקרקע נאמד ללא פיתוח וללא מע״מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ״י