תאריך עברי	:	31 ינואר 2024
תאריך לועזי	:	כ״א שבט תשפ״ד
מס׳ תיק לקוח	:	207056711
מספרנו (אופק)	:	48847
לקביעת שכ״ט	:	8.5

לכבוד

שירה אלבז	ה״ה דני כודדי ואהוד זילחה	מר זוהר ברניר
מרחב שירות ירושלים, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
Shirae@land.gov.il	dannyk@kodady.co.il	barnir@barnir.net

א.ג.נ.,

שומה מבוססת הנחה

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>חלקת מגורים בנחלה מס׳ 51, גוש 38558 ח״ח 159, רח׳ מרגנית 11, עומר</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 המלאה בקרקע, בשטח של עד 2.5 דונם מתוך חלקת המגורים בנחלה, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע״מ, למטרת גביית דמי רכישה בשיעור של 33% משווי הקרקע ללא פיתוח ומע״מ.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויים בתי מגורים.**

בנוסף, הכרעה זו מבוססת הנחה, שכן מאומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[2], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל ולמרות שבמקרה הנדון גורם זה משפיע על שווי הזכויות בקרקע.

1.3. ביום 27.02.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין, ה״ה דני כודדי ואהוד זילחה **(להלן - ״שמאי המשיבה״).**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י ה״ה שמעון ורינה דאדון, ברי רשות בקרקע **(להלן - ״המשיגים״)**, באמצעות ב״כ עו״ד משה אניג׳ר ובאמצעות שומת השמאי מר זוהר ברניר **(להלן - ״שמאי המשיגים״)**, שנערכה ביום 18.07.2023.

1.5. ביום 4.12.2023 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים וב״כ המשיגים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 7.12.2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28.12.2023.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, ס׳ 4.20 סימן ב׳.
[2] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים (מאי 2019), לרבות חוו״ד של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.

1.6. ביום 10.12.2023 העביר שמאי המשיבה הסכם מכר + חכירה, אישור זכויות ותכנית הגשה לנכס ברח' מרגנית 29 (בעומר). בנוסף, תכנית בקשה להיתר לנכס ברח' תמר 56 (בעומר) וכן הסכם מכר של הנחלה מושא השומה.

1.7. ביום 19.12.2023 העביר שמאי המשיגים שומה שנערכה בעבר לנכס הנדון למטרת תשלום מס שבח ושומה נוספת לנכס בלוד[3].

2. נתוני זיהוי הנכס

גו"ח	:	38558/159 (בחלק)
שטח חלקת המגורים	:	3 דונם
שטח הקרקע מושא השומה (מתוך חלקת המגורים[4])	:	2.5 דונם מתוך חלקת המגורים, בהתאם להזמנת השומה ותשריט המדידה
מהות הנכס	:	חלקת מגורים בנחלה
כתובת	:	רח' מרגנית 11, עומר (נחלה 51)

3. הזכויות המוערכות

זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע

27.02.2023, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ביום 23.1.2024 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

עומר הינו יישוב עירוני המהווה מועצה מקומית, המצוי כ-5 ק"מ צפונית מזרחית לעיר באר שבע ובקרבה רבה (כחצי ק"מ) מערבית ליישוב הבדואי אום בטין ומצפון ליישוב הבדואי תל שבע.

הישוב מאופיין באוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה ומורכב מ-2 שכונות מגורים עיקריות:

"עומר הישנה" - שכונה וותיקה, מצויה במערב היישוב ומהווה את חלקו הארי. החלק הצפוני של השכונה (רח' מרגנית, חצב ועדעד) מאופיין בנחלות חקלאיות, בתחומן בתי מגורים וותיקים לצד חדשים ובפעילות חקלאית. יתרת השכונה מאופיינת בעיקר בבניה נמוכה (צמודת קרקע), של בתי מגורים חד-

---

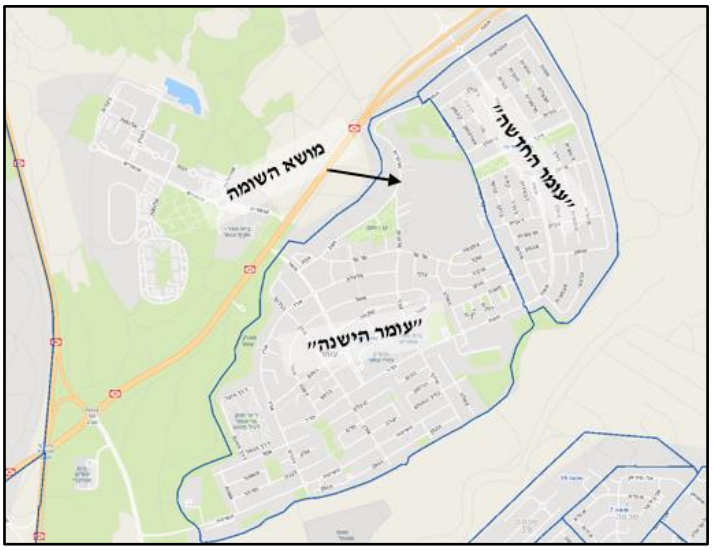
[3] לא ברור מדוע הועברה השומה לנכס בלוד. שמאי המשיג נשאל אודות העברת השומה הנ"ל וטרם התקבלה תגובתו. בנוסף, שמאי המשיג ציין בתגובתו כי צירף טיוטת הצעת פיצויי הפקעה לנכס בניר צבי בו הוא מטפל. הטיוטה הנ"ל לא הועברה לידי כפי שהובהר על ידי במייל חוזר לתגובתו.

[4] בהתאם לטופס הזמנת השומה מטעם רמ"י, שטח העסקה הינו 3 ד', שכן בהתאם לתשריט העסקה מהווה את סך שטח חלקת המגורים ("שטח צהוב"). יחד עם זאת, בהתאם להזמנה ותשריט השומה כאמור, מושא השומה מהווה שטח בסך 2.5 דונם בלבד (השטח הנישום) מתוך חלקת המגורים.

משפחתיים, על גבי מגרשים בגדלים שונים (עד כ-1 דונם), לצד מבני ושטחי ציבור, מרכז מסחרי וכיו"ב, המצויים בקרבת הרחובות האשל, רותם וכו' (גרעין היישוב הוותיק).
"עומר החדשה" - שכונת הרחבה קהילתית, הממוקמת במזרח היישוב ומאופיינת בעיקר בבתי מגורים חד-משפחתיים מבניה מודרנית.

הפיתוח הסביבתי בישוב מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות לרבות, תאורת רחוב, רחובות הולנדיים (בעומר החדשה בלבד), תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב.

1. סימון כללי של מושא השומה על גבי תשריט הסביבה (הועתק מ-govmap)



6.2. <u>הנכס</u>

מושא השומה מהווה קרקע בשטח 2.5 דונם מתוך 3 דונם בחלקת המגורים של נחלה מס' 51, הממוקמת ברחוב מרגנית, בקצה הצפוני של שכונת "עומר הישנה". צורת חלקת המגורים בחזית - דמוית מקבילית ובעורף - דמוית מלבן, פני הקרקע מישוריים ובתחומה בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע, שנבו במקור בשנות ה-2000 : נכון למועד הביקור בנכס, הבית החזיתי - עבר שיפוץ מסיבי (פנים וחוץ), בנוי מבניה קונבנציונאלית בחיפוי חוץ של טיח פיגמנטי בשילוב ריצוף בריקים וגג רעפים ; הבית העורפי - עבר שיפוץ פנימי בלבד, בנוי מבניה קונבנציונאלית בחיפוי חוץ של טיח דקורטיבי דמוי אבן וגג רעפים.

גבולות חלקת המגורים :
צפון : חלקת מגורים בנחלה, בתחומה בנויים בתי מגורים
דרום : חלקת מגורים בנחלה, בתחומה בנויים בתי מגורים
מזרח : יתרת שטח חלקת המגורים (בעורף חלקת המגורים, כ-500 מ"ר) ומעברו עורף חקלאי של הנחלה (יתרת חלקה א' בשטח של כ-7 דונם)
מערב : דרך רח' מרגנית

2.סימון גבולות מושא השומה, בשטח 2.5 ד', בהתאם לתשריט העסקה (קווים אלכסוניים בצבע צהוב)





6.3. צילומי הנכס

בית חזיתי



בית עורפי



עורף חלקת המגורים חצי דונם (מעבר ל-2.5 ד')



מטע זיתים בשטח חקלאי (חלקה א')



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 26.11.2023, עולה כי הבעלות בגו"ח 38558/159, בשטח 475,880 מ"ר, רשומה על שם מדינת ישראל בשלמות.

7.2. אישור זכויות - עומרים כפר שיתופי חקלאי בע"מ

בהתאם לאישור מיום 27.12.2020 של ועד הנהלת "עומרים" עולים עיקרי הפרטים הבאים:

להלן הרכב הנחלה ברחוב מרגנית 11 ע"ש דאדון שמעון:

שטח הנחלה	:	כ-28 דונם
שטח חלקה א'	:	כ-10 דונם
שטח חלקת המגורים (משבצת צהובה)	:	3 דונם מתוך שטח חלקה א'
חלקה ב'	:	כ-18 ד' (השלמה ל-28 דונם), נמצאים בדרום הישוב עומר.

7.3. <u>הסכם מכר - נחלה מס' 51 (מושא השומה)</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 19.07.2021 שנערך בין דאדון שמעון ורינה (המוכרים), לבין לאה קלדרון (הרוכשת), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר	:	נחלה מס' 51, לרבות המחוברים, המורכבת מחלקה א' ברחוב מרגנית 11, עומר, בשטח של כ-10 ד', מתוכם 3 ד' "משבצת צהובה" והשלמה ל-28 דונם, הנמצאים בדרום היישוב עומר, קרי חלקה ב', של כלל חברי האגודה.
מיסים והוצאות	:	תשלומי החובה והמסים החלים לפי חוק על המוכרים, לרבות מס שבח, היטל השבחה, תשלומים לרמ"י (דמי רכישה ודמי הסכמה), ישולמו ע"י המוכרים.
התמורה	:	₪ 6,500,000

8. <u>מצב תכנוני</u>

8.1. <u>תכניות מקומיות מאושרות:</u>

- <u>תכנית ד/437/ד אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.05.1966, בי.פ. 1295</u>:

מהווה תכנית מפורטת לישוב עומר, שמטרותיה העיקריות בין היתר, תיקון ואיחוד התכניות הקיימות ותוספת יחידות דיור למושב הקיים. לפי תשריט התכנית מושא השומה מופיע כחלק ממגרש 1062, בייעוד "חלקות חקלאיות" בו קיימים 2 סיווגים: "חצר המשק", בו תותר בין היתר, הקמת 2 יח"ד, מבני משק, מכבסה וחדר עבודה.

"עיבוד חקלאי", בו יותרו מבני משק חקלאיים - ללא החזקת בעלי חיים.

- <u>תכנית מס' 2/100/02/14 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 07.02.1991 בי.פ. 3843</u>:

מהווה תכנית מפורטת למועצה המקומית עומר שמטרותיה העיקריות הן קביעת אחוזי בנייה זהים, וקביעת קווי בניין אחידים באזורי המגורים. בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 11 בו חלות בין היתר ההוראות הבאות:

יעוד	:	מגורים
% בניה	:	30% בקומה אחת / 40% בשתי קומות
% בניה למבני עזר	:	5% (מחסן, מקלט, מוסך מבניה קשה)
מרתף	:	מעל גובה 2.2 מ' נטו יחשב באחוזי הבניה
תכסית מרבית	:	30%
מס' קומות	:	2 + מרתף

8.2. תכניות מקומיות שטרם אושרו (פוטנציאל תכנוני):

- תכנית מס' 614-0639906 (24/101/03/14) - התכנית הופקדה לראשונה[5] ב-02.08.2018:

מהווה תכנית מפורטת החלה על 37 הנחלות הנמצאות בבעלות אגודת "עומרים" שבתחום המועצה המקומית עומר. מטרותיה העיקריות של התכנית, תוספת יחידה שלישית בנחלות כאמור, ריכוז זכויות הבניה המוקנות מכות תכניות תקפות וכן הסדרת השטחים בחלקות א' של הנחלות, ע"י קביעת השטח המיועד למגורים והשטח המיועד לחקלאות[6]. בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה מהווה חלק מחלקת המגורים, המסומן כמגרש 1062A, בו חלות בין היתר ההוראות הבאות:

ייעוד/שימוש	מגורים
שטח מגרש	3,000 מ"ר
% בניה עיקרי עילי	40%
% בניה ש"ש עילי	15%
מרתף[7]	עד גובה 2.4 מ' - 100 מ"ר ליח"ד
תכסית	56%
מס' יח"ד	3

8.3. תמ"א 35/1

תוספת יחידת הדיור השלישית ביישוב עומר אינה כפופה להוראות תמ"א 35/1 היות והנחלות הן חלק מהישוב עומר אשר לא נכלל בלוח 2 בתמ"א כאמור, בו נקבעו מס' יח"ד מרבי בקיבוצים ובמושבים.

8.4. רישוי

ביום 5.10.2000 נתנו היתרי בניה מס' 4694 ו-4695, לבניית בית מגורים לבן ממשיך והריסת מבנה ישן בנחלה מושא השומה מהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מבנה א' בשטח 227.69 מ"ר, מבנה ב' בשטח 212.55 מ"ר וסה"כ 440.24 מ"ר בקומה אחת.

9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, למועד הקובע 27.02.2023:

שומת	שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ
שמאי המשיבה	₪ 6,602,109
שמאי המשיגים	₪ 3,790,000

---

[5] כאמור התכנית הופקדה לראשונה ב-2.8.18. בדיון הועדה המחוזית לתו"ב מחוז הדרום, שנערך ביום 21.09.22, הוחלט להפקיד את התכנית מחדש, בתנאים. כמו כן, בהתאם להחלטת הועדה, התכנית עודכנה והופקדה מחדש ב-10.7.23.

[6] בהתאם למצב התכנוני המאושר החל על המקרקעין, הגבול בין השטח המיועד למגורים לבין השטח המיועד לחקלאות בחלקות א' בנחלות נקבע באופן סכמתי בלבד. הסדרת השטחים בתכנית זו למעשה מעגנת לראשונה את השטחים הנ"ל באופן סטטוטורי. למען הסר ספק, שטח הקרקע במקרה הנדון, לצורך חישוב ז.הבניה מכוח תכניות תקפות, הינו 3 ד' (בהתאם להיתר הבניה בנכס).

[7] השטחים הנ"ל מהווים שטחי שירות. באשר לשטחים עיקריים תת"ק - על ידי העברת זכויות מהשטח המותר מעל הכניסה הקובעת וכן חצר אנגלית.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה העקיפה, למגרשים המיועדים להקמת בתי מגורים צ״ק, חד משפחתיים, במועצה המקומית עומר. זאת בהתבסס על תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 167/2021 ועל 4 עסקות מכר בין פרטיים, כמפורט להלן:

- מכרז רמ״י מס׳ 167/2021 - תוצאות המכרז מיום 4.7.2021:

מס״ד	מס ׳ מגרש	שטח המגרש במ״ר	תשלום לרמ״י כולל פיתוח ומע״מ	שטח אקו׳ במ״ר[8]	התאמה למועד	התאמה לבעלות מלאה	התאמת מיקום	שווי מ״ר מבונה אקו ,׳כולל פיתוח ומע״מ ,מתואם
1	1009	509	₪ 2,222,506	384	1.12	1.03	1	₪ 6,707
2	623	712	₪ 2,546,325	473	1.12	1.03	1.1	₪ 6,855

- עסקות מכר בין פרטיים למגרשי מגורים חד משפחתיים:

מס״ד	מועד עסקה	תמורה בעסקה	מס ׳ מגרש	לפי תכנית	שטח המגרש במ״ר	שטח אקו׳[9]	התאמה למועד	שווי מ״ר מבונה אקו ,׳כולל פיתוח ומע״מ , מתואם
1	26/07/2021	₪ 1,850,000	853	במ/14/148	600	413	1.12	₪ 5,520
2	17/03/2021	₪ 1,820,000	869	במ/14/148	627	427	1.15	₪ 5,380
3	01/02/2021	₪ 1,665,000	742	37/100/02/14	555	394	1.16	₪ 5,380
4	07/01/2021	₪ 1,840,000	600	במ/14/148	600	413	1.16	₪ 5,705
						התאמת מיקום		1.1
						ממוצע		₪ 5,497

- סיכום הערכים:

משקלול[10] הערכים המפורטים לעיל, התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח ומע״מ בסך 5,882 ₪.

---

[8] שטח אקו׳ למגרש 1009 - עיקרי 40% (מקדם 1), שירות עילי 10% (מקדם 0.5), שירות תת״ק 20% (מקדם 0.4), בריכת שחיה 40 מ״ר (מקדם 0.5), יתרת חצר 303 מ״ר (מקדם 0.2); שטח אקו׳ למגרש 623 - עיקרי 40% (מקדם 1), שירות עילי 30% (מקדם 0.5), שירות תת״ק 100 מ״ר (מקדם 0.4), בריכת שחיה 40 מ״ר (מקדם 0.5), יתרת חצר 458 מ״ר (מקדם 0.2).

[9] חישוב שטח אקו׳ לכל המגרשים – עיקרי 40% (מקדם 1), שירות עילי 30% (מקדם 0.5), שירות תת״ק 100 מ״ר (מקדם 0.4), בריכת שחיה 40 מ״ר (מקדם 0.5), יתרת חצר 70% (בהפחתת שטח בריכת השחיה) מקדם (0.2).

[10] נערך ממוצע משוקלל לפיו נתוני המכרז שוקללו במקדם 0.15 כ״א ועסקאות בין פרטיים במקדם 0.7.

9.2.2. עקרונות התחשיב

- הובא בחשבון שטח אקו' לתחשיב בסך 1,215 מ"ר, המבוסס על זכויות הבניה הנגזרות משטח מגרש של 2.5 ד', לפי תכנית 2/100/02/14, כמפורט להלן:

מגרש רעיוני בשטח 2 ד', להקמת 2 יח"ד

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי עד 250 מ"ר	250	1.00	250
עיקרי 250-400 מ"ר	150	0.70	105
עיקרי מעל 400 מ"ר	400	0.40	160
ש"ש עילי	100	0.50	50
ש"ש תת"ק עד 150 מ"ר	150	0.40	60
ש"ש תת"ק מעל 150 מ"ר	210	0.25	52.5
בריכת שחיה	80	0.50	40
חצר עד 500 מ"ר	500	0.20	100
חצר מעל 500 מ"ר	720	0.10	72
סה"כ			**890**

מגרש רעיוני מפוצל בשטח 500 מ"ר, להקמת יח"ד 1 נוספת

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	200	1	200
שירות עילי	25	0.5	12.5
שירות תת"ק	90	0.4	36
בריכת שחיה	40	0.5	20
חצר	285	0.2	57
סה"כ			**326**

- הפחתה בגין זיקת הנאה / דרך גישה למגרש עורפי: הובאה בחשבון הפחתה בסך 70,583 ₪[11] מסך שווי הנכס.
- הפחתה בגין צורה / נגישות/ זיקת הנאה ועורפיות: צוין כי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- פוטנציאל תכנוני:
  - הובא בחשבון כי היקף זכויות הבניה המוקנות במקרקעין נרחב ועל כן לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה נוספות. יחד עם זאת, הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה, ע"י פיצול מגרש בשטח של 500 מ"ר משטח חלקת המגורים, ללא תוספת זכויות
  - מקדם דחיה לתוספת יח"ד 3 ופיצול מגרש: הובאה בחשבון הפחתה משווי המגרש הרעיוני (המפוצל) במקדם 0.7921 (מהווה דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%).
  - היטל השבחה: שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לחוו"ד המצורפת לפרק כ"ט לקווים המנחים, לא הופחת משווי הנכס היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל כאמור.

9.2.3. תחשיבי השומה

תיאור	שטח אקו' מ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'	מקדם דחיה	שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ
מגרש בשטח 2 דונם	890	₪ 5,882	1	₪ 5,231,995
מגרש מפוצל (500 מ"ר)	326		0.7921	₪ 1,516,523
סה"כ שווי ביניים				₪ 6,748,518
הפחתה בגין זיקת הנאה / דרך גישה למגרש עורפי				₪ -70,583
הפחתה בגין צורה/נגישות/זיקת הנאה ונגישות				-5%
שווי חלקת המגורים בשטח 2.5 דונם כולל פיתוח ומע"מ				₪ **6,602,109**

[11] 70,583 ₪ = 5,882 ₪ X 0.1 X 120 מ"ר

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיגים אמד את שווי הקרקע בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על 2 עסקאות מכר לנחלות, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה. זאת בהסתמך על הסכם מכר של הנחלה מושא השומה ועל נתוני מכר של נחלה נוספת בעומר מתוך שומה מכרעת[12].

בנוסף לאמור, הציג[13] השמאי תחשיב שווי נוסף, בדומה לשמאי המשיבה, המבוסס על 4 עסקות מכר שנערכו בין פרטיים, למגרשים המיועדים להקמת בית מגורים צ"ק חד משפחתי, במועצה המקומית עומר, תוך התאמות רלוונטיות למושא השומה. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

❖ **עסקות מכר בין פרטיים לנחלות**:

- עסקת מכר בנחלה מושא השומה מיום 19.7.2021:

מחיר מכירה בהתאם לחוזה	₪ 6,500,000	שנת בניה 2001
תרומת המחוברים	(₪ 2,642,400)	חושב לפי תרומה של 6,000 ₪/מ"ר בנוי ושטח בנוי של 440.4 מ"ר
יתרה לקרקע	₪ 3,857,600	
התאמה למועד	₪ **4,397,664**	מקדם זמן - 1.14
הפחתות		
חצי דונם משבצת צהובה	(₪ 85,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 170,000 ₪
יתרת חלקה א' (7 דונם)	(₪ 280,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 40,000 ₪
תרומת מטע זיתים(7 דונם)	(₪ 245,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 35,000 ₪
חלקה ב' (18 דונם)	(₪ 180,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 10,000 ₪
סה"כ הפחתות	**(₪ 790,000)**	
שווי חלקה המגורים בשטח 2.5 דונם	₪ 3,607,664	
בהתאמה לבעלות מלאה (3%)	₪ **3,715,894**	

- עסקת מכר בנחלה הממוקמת ברח' עדעד 31, עומר, מגרש 1093, מיום 21.11.2019:

כאמור ניתוח העסקה מבוסס בין היתר על שומה מכרעת (ר' הערת שוליים מס' 15).

מחיר מכירה בהתאם לחוזה	₪ 4,500,000	
תרומת המחוברים	(₪ 852,000)	חושב לפי תרומה של 6,000 ₪/מ"ר בנוי ושטח בנוי של 142 מ"ר (צוין כי בית אחד ותיק היה הרוס ברובו ועל כן הובא בחשבון כי אינו תורם לשווי.
מבני משק (אורווה, רפת, סככות מחסנים)	(₪ 200,000)	צוין כי שטחם אינו ידוע ותרומתם הובאה על הצד הזהיר.
יתרה לקרקע	₪ 3,448,000	
התאמה למועד	₪ **4,344,480**	מקדם זמן - 1.26
הפחתות		
חצי דונם משבצת צהובה	(₪ 75,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 150,000 ₪
יתרת חלקה א' (4.1 דונם)	(₪ 280,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 40,000 ₪
חלקה ב' (18 דונם)	(₪ 180,000)	חושב לפי שווי דונם בסך 10,000 ₪
סה"כ הפחתות	**(₪ 535,000)**	
שווי חלקה המגורים בשטח 2.5 דונם	₪ 3,809,480	
בהתאמה לבעלות מלאה (3%)	₪ **3,923,764**	

---

[12] החלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 21.7.2022, בעניין גובה היטל ההשבחה בנחלה ביישוב עומר (מגרש מס' 1093 לפי תכנית ד/437/ד).

[13] ר' סעיף 9.3.2 להלן.

❖ **עסקות מכר בין פרטיים למגרשי מגורים חד משפחתיים:**

מס"ד	מועד עסקה	תמורה בעסקה	מס' מגרש	לפי תכנית	שטח המגרש במ"ר	שטח אקו[14]	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ מתואם
1	26/07/2021	₪ 1,850,000	853	14/148/במ	600	431.6	1.12	₪ 4,081
2	30/05/2021	₪ 1,550,000	884		633	451.4	1.135	₪ 3,313 (חריג)
3	17/03/2021	₪ 1,820,000	869	14/148/במ	627	447.8	1.15	₪ 3,973
4	01/02/2021	₪ 1,665,000	742	37/100/02/14	555	408.9	1.16	₪ 4,015
5	07/01/2021	₪ 1,840,000	600	14/148/במ	600	431.6	1.16	₪ 4,204
							התאמה לנחלה	**0.85**
							ממוצע ללא חריג	₪ [15]**4,068**

9.3.2. עקרונות לתחשיב:

כאמור, לבסוף שמאי המשיגים התבסס על עסקות המכר לנחלות בלבד. זאת לשיטתו, מאחר ותחשיב השווי המבוסס על עסקות מכר למגרשי מגורים חד משפחתיים, מבוסס על הנחות עבודה רבות, העלולות לגרום לסטייה ניכרת משווי הנכס. עם זאת, על אף שהתחשיב המבוסס על מגרשי מגורים לא הובא בחשבון, עקרונותיו יוצגו להלן:

- להלן תחשיב שטח אקו' בסך 1,069.75 מ"ר (לתחשיב המבוסס על מגרשים חד משפחתיים):

שטח אקו' למגרש רעיוני בשטח 2 ד', להקמת יח"ד

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי עד 250 מ"ר	250	1.00	250
עיקרי 250-400 מ"ר	150	0.70	105
עיקרי מעל 400 מ"ר	400	0.00	0
ש"ש עילי	100	0.50	50
ש"ש תת"ק עד 150 מ"ר	150	0.40	60
ש"ש תת"ק מעל 150 מ"ר	210	0.25	52.5
בריכת שחיה	60	0.10	6
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	1,000	0.10	100
סה"כ			**748.5**

שטח אקו' למגרש רעיוני מפוצל בשטח 500 מ"ר, להקמת יח"ד 1

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	200	1	200
שירות עילי	25	0.5	12.5
שירות תת"ק	90	0.4	36
בריכת שחיה	40	0.1	4
חצר	275	0.25	68.75
סה"כ			**321.25**

- הפחתה בגין דרך גישה למגרש עורפי: הובאה בחשבון הפחתה בסך 48,256 ₪ מסך שווי הנכס.
- הובאה בחשבון הפחתה מסך שווי חלקת המגורים בגין עורפיות בשיעור 5%.
- פוטנציאל תכנוני: שמאי המשיגים מבסס את הפוטנציאל התכנוני על עקרונות דומים לשמאי המשיבה. עם זאת, ניתנה הפחתה ביחס לסך שווי חלקת המגורים, במקדם דחיה של 0.7921.

---

[14] חישוב שטח אקו' לכל המגרשים – עיקרי 40% (מקדם 1), שירות עילי 73.5 מ"ר (למעט מס"ד 4 - 85 מ"ר) (מקדם 0.5), שירות תת"ק 100 מ"ר (מקדם 0.4), בריכת שחיה 40 מ"ר (מקדם 0.1), שטח חצר כולל שטח הבריכה, לפי תכסית של כ-25% (מקדם 0.25).

[15] בשונה משווי מ"ר מבונה ממוצע כמפורט בטבלה, בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 4,021 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה

- שווי הנכס בהתבסס על עסקות מכר לנחלות:

עסקה	שווי הקרקע של חלקת המגורים בשטח 2.5 ד'	משקל יחסי	שווי יחסי
נחלה מושא השומה	₪ 3,715,894	0.65	₪ 2,415,331
נחלה - מגרש 1093	₪ 3,923,764	0.35	₪ 1,373,318
שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה בשטח 2.5 ד'			₪ **3,790,000**

- שווי הנכס בהתבסס על מגרשי מגורים חד משפחתיים:

שווי מ"ר מבונה אקו'	4,021	₪
שטח אקו'	1,069.75	
שווי ביניים	4,301,820	₪
מקדם דחייה (פוטנציאל)	0.7921	
הפחתה בגין מעבר למגרש עורפי	48,256	₪
הפחתה לעורפיות (5%)	117,522	₪
שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה בשטח 2.5 ד'	3,241,694	₪

לאור כל האמור לעיל שמאי המשיגים קבע את שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה בסך 3,790,000 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

10. טענות משלימות של הצדדים[16]

10.1. טענות שמאי המשיגים

נתוני השוואה:

- יש לבסס את השווי בהסתמך על עסקות מכר בנחלות בלבד, מהטעמים הבאים:
  - נחלות בעומר שונות מרב הנחלות בארץ מאחר ואין להן פוטנציאל, לפיכך עסקות המכר בנחלות משקפות את השווי האמיתי של הנחלה.
  - ביסוס השווי על עסקות מכר של מגרשים חד משפחתיים נכון רק כשלא קיימות עסקות מכר לנחלות.
  - בשומתי ציטטתי מס' החלטות של ועדת השגות והכרעה בהשגה ראשונה התומכות בטענה הנ"ל[17].
- בחרתי לסטות מהוראות והמלצות תקן 2 לתקינה השמאית מאחר ולא היו עסקות מכר לנחלות בעומר ואין ישוב בסביבה שבו רמת המחירים דומה. לפיכך הסתמכתי על 2 עסקות מכר בלבד לנחלות כאשר עסקה אחת (בעדעד 31) רחוקה מהמועד הקובע יותר משנתיים.
- לעסקה במושא השומה יש לתת משקל גבוה יותר[18].
- עסקת המכר ברח' מרגנית 29 - מדובר במשק עזר שאינו בר השוואה לנחלה. בנוסף, שמאי המשיבה לא

---

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

[17] בעניין זה שמאי המשיגים מציין בשומתו את ההחלטות הבאות: החלטה בהשגה ראשונה במושב כפר פינס מיום 28.10.19, החלטת ועדת השגות במושב מגשימים מיום 13.12.21, החלטת ועדת השגות בבית נקופה מיום 16.5.22.

[18] בעניין זה שמאי המשיגים מציין בשומתו את ערר 8061/10 רמי לוי נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון ואת החלטת ועדת השגות במושב תנובות מיום 24.1.23

הציג את העסקה הנ"ל בשומתו ולכן לא נכון בשלב הדיון להציג אותה ועל השמאי המכריע בתיק לא להתייחס אליה.

- מכרז רמ"י אותו ניתח שמאי המשיבה בשומתו אינו משקף שווי מאחר ובמכרז שווקו 5 מגרשים בעוד ל-3 מהם כלל לא הוגשו הצעות ול-2 הנוספים הוגשה הצעה בודדת בכ"א.
- בניתוח מכרזים יש להתבסס גם על הצעות לא זוכות ולא רק על ההצעה הגבוהה ביותר.

<u>אופן ניתוח עסקות המכר בנחלות:</u>

- <u>תרומת המחוברים</u> - רק בר סמכא (כגון שמאי מקרקעין) צריך לקבוע את אומדן שווי המחוברים בעסקות המכר ואין לקבוע כי לא קיימת להם תרומה לשווי בשל טעמיו סובייקטיביים של רוכש מסוים. כך למשל, בעל הון שרכש בית חדש, הרס אותו ובנה חדש בהתאם לצרכיו האישיים.
- <u>תרומת השטח החקלאי בתחום חלקה א':</u>
  - שטח חקלאי הצמוד לחלקת המגורים שווה יותר משטח חקלאי שאינו צמוד לחלקת המגורים.
  - בשומתי תרומת השטח כאמור נאמדה על סך 40,000 ₪ לדונם בתוספת 35,000 ₪ לדונם בגין מטע הזיתים המצוי בו. זאת בהתבסס על הסכמות בעניין פיצויי הפקעה (בתיק שאני מטפל בו) לפיהן גובה הפיצוי בעבור שטח חקלאי בתחום חלקה א' של נחלה במושב ניר צבי הינו 100,000 ₪ לדונם, בתוספת 35,000 ₪ לדונם בגין תרומת מטע הזיתים.
- <u>תרומת יתרת חלקה המגורים (השלמה ל-3 ד'):</u>
  - <u>בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה בגבעת ישעיהו מיום 29.12.22</u>, נקבע כי שווי יתרת החצר בחלקת המגורים, מעבר ל-2.5 דונם[19] מגולם באופן חלקי בעסקת המכר של הנחלה מושא השומה ועל כן יש להפחית את שוויה מהתמורה בעסקה.
  - בשומתי תרומת השטח כאמור נאמדה על סך 170,000 ₪ לדונם במושא השומה ועל סך 150,000 ₪ לדונם בנחלה ברח' עדעד 31. זאת בהתבסס על חילופי דברים שהיו לי בתיק פיצויי הפקעה שאני מטפל בו במושב ניר צבי.

<u>התאמה לנחלה ביחס למגרשי מגורים חד משפחתיים:</u>

- בהתאם <u>להחלטה בהשגה ראשונה בבית חלקיה מיום 27.7.22</u> ובהתאם <u>להחלטה בהשגה ראשונה בגן הדרום מיום 25.7.22</u> יש להביא בחשבון הפחתה של 0.85 משווי הקרקע בנחלה ביחס למגרשי ההרחבה המשקפת את הפערים בגודל / היקף עסקה והמיקום של הנחלה ביחס למגרשי הרחבה.
- הנחלה שבנדון ממוקמת באזור צדדי, לא מפותח, הגובל בכביש ראשי המהווה מטרד רעש ומרוחק מכל מבנה ציבורי או מסחרי.

[19] עסקת המכר בגין הנחלה שבנדון מגלמת שטח של 3 דונם בחלקת המגורים, לעומת מטרת השומה שהינה בעבור 2.5 דונם בלבד בחלקת המגורים.

פוטנציאל:

- לא קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת השטחים המבונים מאחר והיקף הזכויות המוקנות גדול[20].
- בשלב זה לא קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית מאחר והיישוב עומר אינו נכלל בתמ"א 35, המהווה את עיקר הפוטנציאל להוספת יח"ד שלישית.

שטחים אקו':

- מרתף:
  - מאחר והיקף הזכויות במקרה הנדון נרחב אין תרומה לשטח המרתף. זאת גם בהתאם לשומה מכרעת בעניין היטל השבחה.
  - לעומת זאת, במגרשי מגורים חד משפחתיים יש תרומה למרתף מאחר והיקף הזכויות בהם נמוך בהרבה.
  - לא ניתן לבחון את כדאיות הקמת מרתף בנחלות על סמך מס' בודד של בקשות להיתר.
- בריכה: יש לקבוע מקדם אקו' לבריכה בתוספת של 0.1 ביחס למקדם אקו' לחצר. זאת גם בהתאם לשומות מכריעות בעניין היטל השבחה, לבתים צמודי קרקע בנס ציונה ורחובות.
- חצר: יש לקבוע מקדם אקו' לחצר גרעינית של 0.25, זאת גם בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה בגבעת ישעיהו.
- תכסית: יש לקבוע בינוי דו קומתי זהה (בהתאם להיקף הזכויות) ובהתאם לכך לקבוע את שטח החצר.

10.2. טענות שמאי המשיבה

נתוני השוואה:

- אין לבסס את השווי במקרה הנדון על עסקות מכר בנחלות מאחר ויש 2 עסקות לנחלות בלבד וקיים קושי לניתח את העסקה ברח' עדעד 31. כמו כן, ניתוח העסקות דנן מצריך חילוץ שווי הקרקע בעוד מגרשי ההרחבה מהווים השוואה ישירה.
- עסקת המכר בנחלה שברחוב עדעד 31:
  - התמורה בעסקה משקפת את מחיר הקרקע מאחר ולאחר הרכישה הקונה הרס בית אחד וכן הבית השני במצב ירוד ואיננו תורם לשווי.
  - הנחלה הנ"ל שווה פחות משאר הנחלות בעומר מאחר והשטחים החקלאיים לא ברצף לחלקת המגורים.
  - לתמורה בעסקה יש להוסיף את תשלום דמי הרכישה בסך 2.34 מ' ₪.
- עסקת המכר ברח' מרגנית 29 – העסקה כוללת קרקע בשטח 2.5 ד' ובית מגורים בשטח 200 מ"ר. הזכויות בעסקה מהוות זכויות חכירה לפי קיבולת בניה של 165 מ"ר עיקרי ו-86 מ"ר שירות בלבד. בהתחשב בתשלום שעל הרוכש יהיה לשלם לרמ"י בכדי לנצל את סך הזכויות מכוח התב"ע, מתקבל

[20] בעניין זה מפנה השמאי המשיגים בשומתו להחלטה בהשגה ראשונה במושב זרועה מיום 31.8.22 ולהחלטה בהשגה ראשונה במושב הודיה מיום 31.5.23.

שווי של 10,000 ₪ למ״ר.

- מכרז רמ״י בשומתי הינו מכרז למגרש בלתי מסוים ולפיכך יש לדחות את טענות שמאי המשיגים.

<u>אופן ניתוח עסקות המכר בנחלות:</u>

- תרומת המחוברים - היישוב עומר מאופיין באוכלוסייה בעלת רמת סוציואקונומית גובהה, שכן רוכשים הורסים בתים שעל פניו נראים חדשים ומודרניים. על כן לא קיימת תרומה למחוברים בעסקות דנן.

<u>התאמות לנחלה ביחס למגרשי מגורים חד משפחתיים:</u>

- התאמה למיקום - יש להביא בחשבון תוספת בשיעור 10% לעסקות המכר במגרשי מגורים חד משפחתיים ביחס לנחלה שבנדון מהטעים הבאים:
  - האזור של הנחלות הוא הטוב ביותר בעומר בשל הביקוש הגבוה לשטחים גדולים, הקרבה לשטחי ציבור ומרכז מסחרי וכן רמת הפיתוח.
  - חלק ממגרשי המגורים החד משפחתיים נמצאים בסמיכות לישובים בדואים.

<u>פוטנציאל:</u>

- תוספת זכויות: יש לבסס את הפוטנציאל התכנוני על סמך תכנית מס׳ 614-0639906.
- מקדם דחיה:
  - שמאי המשיגים מייחס את מקדם הדחיה לכל הזכויות בנחלה, לרבות זכויות מוקנות.
  - קידום תב״ע נקודתית אורך כ-4 שנים, יחד עם זאת, תכנית המופקדת עשויה לקצר את התקופה.

<u>שטחים אקו׳:</u>

- מרתף:
  - למרתפים קיימת תרומה לשווי, זאת בין היתר, לפי תכנית הגשה ברח׳ מרגנית 29 בה מתוכנן מרתף, על אף היקף שטחים עיליים נרחבים.
  - ייתכן ובתקופה בה נבנו הבתים בנחלות לא הייתה כדאיות לבניית מרתפים. אך אין הדבר מעיד על כדאיות המרתפים נכון למועד הקובע במקרה הנדון. בכך גם יש לדחות את טענת שמאי המשיגים המבסס את טענתו בעניין זה, על שומה מכרעת המתייחסת למועד קובע משנת 1981.
- בריכת שחייה: ישנן הכרעות בהן נקבע מקדם תוספת בגין בריכת שחייה, ביחס למקדם אקו׳ לחצר, בין 0.1 ל-0.3, לפיכך ומאחר ובריכות שחייה מבוקשות בעומר, יש להביא בחשבון מקדם תוספת גדול.
- תכסית: הבניה החדשה בעומר מאופיינת במבנים חד קומתיים ולא ב-2 קומות.

<u>סבירות השווי:</u>

שווי חלקת המגורים כפי שנקבע בשומת המשיגים על סך 3.8 מ׳ ₪ אינו סביר ביחס למחירי מגרשי מגורים חד משפחתיים בעומר הנמכרים בטווח מחירים דומה.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה, בסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוחו, לפיו יש לאמוד את שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה שבנדון, בשטח 2.5 דונם וכולל פוטנציאל.

שמאי המשיגים אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה בהסתמך על 2 עסקות מכר לנחלות במושב עומר[21], תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה. לטענתו העסקות הנ"ל מגלמות את כלל המאפיינים הייחודיים של הנחלות בעומר ויש להתבסס עליהן בלבד. לשיטתו, ניתן להתבסס על עסקות מכר למגרשי מגורים חד-משפחתיים (להלן: "**מגרשי מגורים**") כאשר לא קיימות עסקות מכר של נחלות. כתימוכין לעמדתו, מפנה שמאי המשיגים להחלטות ועדת ההשגות במגשימים ובבית נקופה.

לעומת זאת, שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על עסקות מכר למגרשי מגורים. לטענתו, עסקות אלו עדיפות מאחר ואינן מצריכות הנחות מסוימות בנוגע לחילוץ מרכיב הקרקע (בשונה מעסקות בנחלות). בנוסף מציין כי לא קיים מסד נתונים מספק לנחלות בעומר.

ככלל, בהתאם לפרק כט' לקווים המנחים (מאי 2022)[22] ניכר כי שתי גישות השומה בהן נקטו שמאי הצדדים אפשריות לצורך אומדן שווי חלקת המגורים בנחלה, קרי השוואה לנחלות מהוונת והשוואה למגרשי מגורים. יחד עם זאת, יש להעדיף להתבסס על עסקות השוואה לגביהן נדרשות **פחות התאמות**.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם שורת החלטות שנתנו לאחרונה ע"י ועדת ההשגות[23] במסגרתן נקבע כדלקמן:

> *"ככל שקיימים נתוני מכר של נחלות מהוונות במושב עצמו, הרי שעדיפה גישת ההשוואה אליהם על פני השוואה למחירי מגרשים בהרחבה, זאת מהטעם שנדרשים **פחות מקדמי התאמה** משמעותיים שעלולים **להקטין את רמת הדיוק** של מסקנת השווי...."*
>
> (הדגשה לא במקור).

באופן עקרוני, מקובלת עליי טענת שמאי המשיגים כי במקרה הנדון, נחלות בעומר מהוות נכסים הדומים ביותר למושא השומה לרבות ההתבססות על עסקת המכר בנחלה מושא השומה. עם זאת, העסקה הנוספת לנחלה שהובאה בשומתו, נערכה ביום 21.11.2019 (למעלה מ-3 שנים קודם למועד הקובע[24]), שכן בגין גורם זה בלבד נדרשת התאמה למועד בשיעור גבוה (כ-26% לשיטת המשיגים[25]) וזאת מבלי להתייחס לייתר התאמות/חילוץ הקרקע. כאמור לעיל, הרי שזו פוגעת למעשה ברמת הדיוק של מסקנת השווי ולפיכך לא אתבסס עליה.

אי לכך, ומאחר ולא אותרו על ידי עסקות מכר נוספות של נחלות מהוונות בעומר, הרי שלא קיים מסד נתונים מספק לנחלות על בסיסו בלבד ניתן לאמוד את שווי הקרקע במקרה הנדון.

---

[21] לרבות עסקת המכר במושא השומה.

[22] ר' סעיף 7.1 לפרק כט' כאמור.

[23] נחלה 37, מושב כפר אוריה, נחלה 38, כפר מושב גאליה, החלטת הועדה מיום 1.8.23 בנוגע לנחלה 30 במושב משמרת, החלטת הועדה מיום 13.8.23 בנוגע לנחלה 108 בכפר סירקין (טרם פורסמו באתר משרד המשפטים).

[24] הנ"ל עומד בסתירה לתקינה השמאית, לפיה מועד עסקות ההשוואה לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.

[25] אציין כי מדובר בתוספת למועד על הצד הזהיר. בהתאם להכרעתי הובא בחשבון עליית ערך הקרקע בשיעור של 10% לשנה, המצביע על כ-35% ביחס לעסקה הנ"ל.

לאור האמור, מצאתי לנכון לשלב בין הגישות, קרי, הסתמכות על עסקת המכר בנחלה מושא השומה לבין ההשוואה למגרשי מגורים[26], תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקת המכר לנחלה שבנדון.

באשר לבסיס ההשוואה הראוי בהסתמך על מגרשי מגורים בעומר:

כאמור, עסקות המכר/מכרז רמ"י עליהם התבסס שמאי המשיבה בשומתו נערכו במהלך שנת 2021 (ר' סעיף 9.2.1 לעיל). במסגרת ההכרעה אותר על ידי מסד נתונים עדכני יותר[27] (ר' סעיף 12.2) והרי שזה עדיף על פני נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, בתוך כך מתייתר הדיון בטענות הצדדים בנוגע אליהם.

באשר לעסקת המכר ברח' מרגנית 29 שהוצגה במהלך הדיון על ידי שמאי המשיבה: במסגרת העסקה נמכרה זכות **החכירה המהוונת** למגרש בשטח של כ-2.5 ד' עליו בנוי בית מגורים בשטח 187 מ"ר וללא שטחים חקלאיים (לא נחלה חקלאית). הזכויות החוזיות בעסקה, שונות משמעותית מהזכויות המוקנות למגרש בהתאם לתכניות התקפות - לפי התכנית התקפה, לממכר היקף זכויות בניה נרחב, בדומה למושא השומה (1,000 מ"ר עיקרי בתוספת ש"ש ומרתף). בשונה מכך, הזכויות החוזיות (שנמכרו בעסקה) הינן למטרת "בניה חד-משפחתית" בקיבולת בניה של כ-250 מ"ר בלבד. לאור זאת, הרי שהממכר אינו מהווה מקור השוואה "דומה" למושא השומה. לא זו אף זו, ניתוח העסקה מורכב ודורש הנחות עבודה שונות[28] שעשויות לפגוע ברמת הדיוק של מסקנת השווי. בהינתן מסד נתונים ברמת מובהקות גבוהה יותר, הרי שעדיפה ההשוואה אליו ולכן העסקה הנ"ל לא תובא בחשבון. במסגרת זו מתייתר הדיון ביתר טענות הצדדים בנוגע לעסקה.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. פוטנציאל תכנוני

(א) תוספת זכויות ויח"ד

לטענת שמאי המשיגים לא קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד 3 מאחר והיישוב עומר לא נכלל בתמ"א 35, המהווה לשיטתו את עיקר הפוטנציאל לתוספת יח"ד 3. כמו כן, טען כי אין פוטנציאל לתוספת זכויות בניה מעבר לזכויות המוקנות.

מנגד, שמאי המשיבה טוען כי יש לבסס את הפוטנציאל לתוספת זכויות ויח"ד בהתאם לתכנית מס' 614-0639906.

כאמור לעיל (ר' סעיף 8), תוספת יח"ד 3 בעומר אינה כפופה לתמ"א 35. עם זאת, תכנית מס' 614-0639906, שהופקדה לראשונה באוקטובר 2018 (טרם אושרה) ומטרתה, בין היתר, תוספת יח"ד שלישית בתחומי הנחלות ביישוב עומר, מהווה פוטנציאל ממשי לנכס הנדון נכון למועד הקובע.

בהתאם להוראות התכנית, בכל נחלה תותר הקמת 3 יח"ד + יחידת סמך בשטח 55 מ"ר (צמודה לבית של בעל הנחלה). בנוסף, התכנית תגדיל את היקף שטחי השירות בלבד, מ- 5% ל-15% משטח המגרש.

---

[26] יודגש כי השווי המתקבל מניתוח עסקות המכר למגרשי מגורים לבין השווי המתקבל מהעסקה במושא השומה הינו כ-10% בלבד (ר' סעיף 13 - תחשיב השומה)

[27] עסקות מכר בין פרטיים שנערכו מחודש דצמבר 2022 עד לחודש מאי 2023 וכן מכרז רמ"י מס' 124/2023 מחודש מאי 2023. אציין כי **ככל הנראה הנתונים כאמור לא עמדו לנגד עיני שמאי המשיבה בעת עריכת שומתו.**

[28] למשל תוספת התשלום לרמ"י לתמורה בעסקה, בגין ניצול הזכויות בהתאם לתכניות תקפות (מעבר לחוזה החכירה).

בשל היקף זכויות נרחב בתכנית התקפה, שאף לא הורחב בתכנית הנ"ל (מלבד ש"ש), אני סבור כי התכנית הנ"ל (מס' 614-0639906) ממצה את הפוטנציאל התכנוני בנכס. כמו כן, הובא בחשבון כי עיקר הפוטנציאל הינו בתוספת היחידה השלישית שתוביל לצמצום השוליות של השטחים המבונים (ר' סעיף 11.2.3 (ד)).

(ב) מקדם דחייה עד לאישור התכנית הנ"ל

שמאי הצדדים חישבו דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, קרי מקדם דחייה של 0.7921.

מבדיקה שערכתי, עולה כי תכנית מס' 614-0639906 נמצאת בהליך הפקדה החל מחודש אוקטובר 2018. עם זאת, לאחר דיון ועדת המשנה להתנגדויות ודיון הועדה המחוזית לתו"ב מחוז דרום, בחודש ספטמבר 2022, הוחלט להפקיד את התכנית מחדש בתנאים ובסופו של דבר, התכנית הופקדה ביולי 2023. לפיכך, הרי **שבמועד הקובע**, יש לראות את התכנית הנ"ל בשלב שלפני הפקדתה, לרבות כל המשתמע מכך - שינוי הוראות התכנית בהתאם להחלטות הועדה, חשיפה להתנגדויות, דיונים בהתנגדויות וכיו"ב. בהתחשב באמור ומהיכרותי את הליכי אישור תכניות מסוג זה, אני סבור כי יש לדחות את הפוטנציאל בשלוש שנים עד לאישור התכנית, בשיעור היוון של 6% (מקדם דחייה - 0.84)

באופן כללי, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן, משכך השווי בהכרעה זו כולל פיתוח הוא תחת הנחה שעלות הפיתוח שיש להפחית היא בהתאם לערכים שבנספח לשומת המשיבה.

עם זאת, מאחר וכאמור בהכרעתי הובאה בחשבון דחיה למימוש הפוטנציאל במקדם 0.84 (בשונה משומת הרשות), הרי שיש לדחות בהתאמה גם את עלויות הפיתוח בגין מרכיב זה, כפי שיופחתו ע"י הרשות.

11.2.2. התאמות לנחלה ביחס למגרשי מגורים

(א) מיקום

לשיטת שמאי המשיבה, האזור של הנחלות הוא הטוב ביותר בעומר בשל הביקוש לשטחים גדולים, הקרבה לשטחי ציבור והמרכז המסחרי, רמת פיתוח טובה ומאחר וחלק ממגרשי המגורים נמצאים בסמיכות לישובים בדואים. לאור האמור הביא בחשבון תוספת של 10% ביחס למגרשי מגורים.

לטענת שמאי המשיגים, הנחלה שבנדון ממוקמת באזור צדדי, לא מפותח, הגובל בכביש ראשי המהווה מטרד רעש ומרוחק מכל מבנה ציבורי או מסחרי.

כאמור לעיל, מושא השומה ממוקם בקצה הצפוני של שכונת "עומר הישנה" (רח' מרגנית). גרעין השכונה, הממוקם בסביבת הרחובות האשל, רותם וכו', מהווה אזור מבוקש ומצוי בקרבה למבני ושטחי ציבור, מרכז מסחרי וכיו"ב. מסיור שערכתי ביישוב עומר עולה כי למיקום של מושא השומה יש יתרונות אל מול חסרונות ביחס למיקום של מגרשי המגורים מושא נתוני ההשוואה בהכרעתי.

כך למשל, הם מרוחקים במידה דומה מגרעין הישוב הוותיק כאמור, רמת הפיתוח דומה אם כי בשכונת עומר החדשה היא חדישה יותר וכוללת בין היתר רחובות הולנדיים. כמו כן, חלק ממגרשי המגורים נמצאים בסמיכות ליישובים בדואים אשר להערכתי עשויים להוות מטרד (רעש מואזין וכיו"ב). ראוי

לציין כי מטרדים כאלה ואחרים עשויים להשפיע גם על מושא השומה אם כי בעצימות נמוכה יותר.

לאור כל האמור לעיל ומאחר ולא מצאתי הבדלים מהותיים הנוגעים למיקום, אני סבור כי אלו מקזזים זה את זה ועל כן לא תובא בחשבון התאמה למיקום.

(ב) <u>היקף עסקה ואילוצי תכנון</u>

שמאי המשיגים טוען להפחתה בשיעור 15% לנחלה ביחס למגרשי המגורים.

אני מקבל את שיעור ההפחתה לו טוען שמאי המשיגים וזאת לאור ההבדלים בין סוגי הנכסים וגודלם, הדורשים בין היתר, התאמה להיקף העסקה בנחלות לעומת מגרשי מגורים וכן אילוצי תכנון שונים (עורפיות, מס' יחידות דיור במגרש לעומת יח"ד אחת, צורת מגרש, הפרשת שטח לדרכים וכיו"ב).

11.2.3. <u>שטחים אקו'</u>

(א) <u>שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה</u>

כאמור בסעיף 8, זכויות הבניה בתכניות הרלוונטיות, נקבעו באחוזים משטח המגרש. שמאי הצדדים חישבו את הזכויות בהתאם לשטח <u>העסקה</u>, קרי 2.5 דונם. בהתאם לסעיף 5.2 לפרק כט' לקווים המנחים - על השמאי לחשב את זכויות הבניה משטח המגרש כפי שנקבע בתכנית, **גם אם שטחו עולה על 2.5 דונם.** בעיני הוועדה המקומית שטח המגרש שבנדון לצורך חישוב זכויות הבניה הינו כ-3 דונם[29].

לאור האמור, זכויות הבניה ייגזרו משטח של 3,000 מ"ר.

(ב) <u>מרתף</u>

לטענת שמאי המשיגים, בשל היקף זכויות בניה נרחב בנחלות, אין כדאיות בניצול הזכויות דנן, זאת בשונה ממגרשי מגורים חד משפחתיים, שבהם קיימת כדאיות בבניית מרתפים.

לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען כי קיימת כדאיות להקמת מרתפים בנחלות, כראיה לכך העביר תכניות בקשה להיתר למגרש בשטח 2.5 דונם (רח' מרגנית 29) ולמגרש בשטח של כ-1 ד' (רח' התמר 56).

בנחלות במושב עומר, עפ"י התכנית התקפה, היקף השטח העילי המותר לבניית 2 יח"ד הינו 1,350 מ"ר (675 מ"ר ליח"ד), מרתפים בגובה של עד 2.2 מ' לא ייחשבו בזכויות הבניה. עפ"י תכנית 614-0639906 (פוטנציאל), היקף השטח העילי בנחלות לבניית 3 יח"ד הינו 1,650 מ"ר (40% עיקרי ו-15% ש"ש), בנוסף, ניתן יהיה לבנות מרתפים בשטח של 100 מ"ר לכל יח"ד בגובה של עד 2.4.

מניסיוני, ישנה הסכמה גורפת כי שטחי מרתף נחותים משטחים עיליים. בהתחשב בעיקרון השוליות, קיים ספק בנוגע לכדאיות ניצול <u>סך</u> השטחים המותרים לבניה, מאחר ובאופן כללי, טווח של 550 - 675 מ"ר ליח"ד אחת אף חורג מהסטנדרט המקובל למגורים בארץ. במקרה דנן מיוחסת שוליות לחלק מהשטחים העיליים (ר' התייחסותי להלן בניתוח שטח אקו' - סעיף (ד)) והיא מתקיימת ביתר שאת בשטחים התת קרקעיים. לפיכך, אני סבור כי במקרה הנדון, ניצול הבניה התת קרקעי, בה בעת שנותרות זכויות עיליות משמעותיות, מבטא טעמים סובייקטיביים[30]. בתוך כך מתקבלת עמדת שמאי המשיגים

---

[29] הנ"ל עולה בקנה אחד עם היתר הבניה שניתן לנכס הנדון, מס' 4695, לפיו שטח המגרש הינו 3,000 מ"ר.

[30] כך למשל, בתוכנית הבקשה להיתר לנכס ברח' מרגנית 29 (הועבר על ידי שמאי המשיבה), ממנה עולה כי על מגרש בשטח 2.5 ד', מתוכננים 2 בתי מגורים, בשטח עיקרי כולל של כ-570 מ"ר + קומת מרתף בשטח של כ-107 מ"ר והמהווים **כמחצית** בלבד מסך הזכויות המוקנות עפ"י תוכנית תקפה.

כי ההתייחסות לשטחי מרתף בנחלות שונה ממרתפים במגרשים חד משפחתיים, שבהם ממילא שטח הקרקע וזכויות הבניה מצומצמים ביחס לנחלות. באותו אופן, היתר הבניה ברחוב התמר 56, שאליו מפנה שמאי המשיבה אינו בר השוואה לנחלה, לרבות בהיקף הזכויות, לכן אינו רלוונטי לענייננו.

(ג) <u>בריכת שחיה</u>

הצדדים חלוקים באשר לשטח ולמקדם התועלת שיש ליחס לבריכת שחיה.

בריכת שחיה הינה מוצר שכיח ומבוקש בעומר וכן אני סבור כי שוויה מגולם בנתוני ההשוואה בהכרעתי. כמו כן, גילום שווי בריכת השחייה בשווי החצר לעומת נטרול שוויה (ייחוס מקדם תועלת אקו'), מביא לשינוי שווי הנכס בגבולות של כ-1% בלבד. לאור האמור לעיל, ניכר כי למחלוקת הנ"ל השפעה זניחה על שווי הנכס ועל כן מצאתי לנכון לגלם את תרומת הבריכה בשווי החצר.

(ד) <u>ניתוח שטח אקו'</u>:

<u>שטח אקו' לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד' (בהתאם לזכויות מוקנות)</u>			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי ל-2 יח"ד (עד 600 מ"ר)	600	1.00	600
שטח עיקרי ל-2 יח"ד (מעל 600 מ"ר)	600	0.60	360
ממ"דים	24	1.00	24
שטחי שירות (ללא ממ"ד)	126	0.50	63
חצר עד 1,200 מ"ר בניכוי תכסית[31]	600	0.25	150
חצר שולית	1,300	0.10	130
סה"כ			**1,327**
<u>שטח אקו' לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד' בהתאם לתכנית 614-0639906 (פוטנציאל)</u>			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי ל-3 יח"ד (עד 900 מ"ר)	900	1.00	900
שטח עיקרי ל-3 יח"ד (מעל 900 מ"ר)[32]	300	0.65	195
ממ"דים	36	1.00	36
ש. שירות עד 70 מ"ר ליח"ד (ללא ממ"ד)	210	0.50	105
ש. שירות מעל 70 מ"ר ליח"ד	204	0.10	20.4
חצר עד 1,800 מ"ר בניכוי תכסית[31]	900	0.25	225
חצר שולית	700	0.10	70
סה"כ			**1,551**
שטח אקו' מיוחס לפוטנציאל (1,551-1,327) =			224
מקדם דחיה לפוטנציאל בלבד (3 שנים בשיעור היוון 6%)			0.84
שטח אקו' מיוחס לפוטנציאל - דחוי			188
סה"כ שטח אקו' כולל פוטנציאל[33]			**1,515**

11.2.4. <u>ניתוח עסקה המכר בנחלה מושא השומה</u>

(א) <u>תרומת המבנים למחיר בעסקה</u>

הצדדים חלוקים לעניין תרומת המחוברים. כאמור לעיל, מבני המגורים הכלולים בעסקה נבנו בשנת

---

[31] הנחת תכסית של 300 מ"ר ליח"ד במגרש בשטח של 600 מ"ר ליח"ד (בדומה לנתוני ההשוואה).

[32] מקדם אקו' נקבע בהתחשב בשוליות נמוכה ביחס למצב הקודם.

[33] 1,515 מ"ר = 188 מ"ר + 1,327 מ"ר.

2000 ולאחר ביצוע העסקה הרוכש החל בשיפוץ מסיבי של המבנים[34]. לאור האמור, הרי שהרוכש ראה לנגד עיניו את ההשקעה הכספית הכרוכה בשיפוץ הנדרש. לפיכך, אני סבור כי תרומת המבנים שיש להפחית ממחיר העסקה הינה כדלקמן:

תיאור	שטח בנוי במ"ר[35]	תרומת מ"ר מחוברים[36]	שווי המחוברים
בית חזיתי	227.69	₪ 2,739	₪ 623,536
בית עורפי	212.55	₪ 3,912	₪ 831,535
סה"כ	**440.24**		₪ **1,455,072**

(ב) יתרת חלקת המגורים (שטח מעל 2.5 ד')

לטענת שמאי המשיגים יש להפחית ממחיר העסקה את השווי של יתרת שטח חלקת המגורים, קרי 0.5 ד' (להלן בסעיף זה: "**השטח הנוסף**"), זאת לפי הכרעה בהשגה ראשונה. לטענתו, יש לייחס לו שווי של 75,000 ₪, בהתאם לאומדנים שידועים לו מתיקי הפקעה בהם הוא מטפל.

באופן כללי השטח הנוסף עשוי לשמש כחצר שולית ו/או מעין שיפור פונקציונאלי לניצול הזכויות ויח"ד. עם זאת, לרוכש ישנן זכויות של "בר רשות" בשטח הנוסף וכי ככל ויבחר לחכור אותו הרי שיידרש לשלם תשלום של 91% מערכו לרמ"י[37].

נכון ליום הביקור בנכס, ניכר כי בתחום השטח הנוסף קיימת תשתית להקמת היח"ד השלישית (ר' צילום בסעיף 6.3). **בהתחשב במצב הבינוי בפועל**[38], אותו סביר שראה לנגד עיניו הרוכש, הקמת היח"ד השלישית באופן אופטימלי תעשה בתחום השטח הנוסף. לאור האמור, אני סבור כי הרוכש ראה לנגד עיניו כי השטח הנוסף יתרום בשיפור הפונקציונאליות כאמור ואף ייחס לו שווי במחיר העסקה. בכך אני מקבל את טענת שמאי המשיגים כי יש להפחית את שווי השטח הנוסף מהמחיר בעסקה. להערכתי, במקרה הנדון סביר לאמוד את שווי זכויות "בר רשות" בשטח הנוסף, עם האופציה להחכרתו בעתיד, בשיעור של 5%-10%[39] משווי מ"ר מבונה אקו', בהתאם להיקף השטח, כדלקמן:

147,090 ₪ (זכויות בר רשות בחצר שולית + אופציה להחכרה) = 500 מ"ר x 7% x 4,202 ₪ (שווי מ"ר מבונה)[40]

(ג) אומדן שווי מטע הזיתים

לשיטת שמאי המשיגים, עצי הזית שבתחום השטח החקלאי (חלקה א') תרמו לעסקה 245,000 ₪. נכון ליום הביקור בנכס, ניכר כי מטע הזיתים מוזנח, העצים מיובשים ובמצב ירוד לחלוטין (ר' צילום בסעיף 6.3). ממידע שנמסר לי מגורמים המעורבים בעסקה, נכון למועד העסקה, המטע היה במצב דומה.

---

[34] ניתן לראות תמונות טרם השיפוץ ובמהלך השיפוץ בשומת שמאי המשיגים וכן בשומה קודמת שנערכה לנכס למטרת תשלום מס שבח (הועברה על ידי שמאי המשיגים).

[35] בהתאם להיתר הבניה.

[36] מחושב ביחס לעלות מ"ר בניה חדשה, בהתאם למחירון דקל (יולי 2021), בתוספת עלות נלוות ומע"מ. ותחת הנחה כי הרוכש ראה את הבית החזיתי כמבנה ברמת "שלד" (ללא גמר חיצוני) ואת הבית העורפי כמבנה ברמת מעטפת (כולל גמר חיצוני).

[37] סעיף 8.3.44 לקובץ החלטות רמ"י.

[38] למען הסר ספק, ניתוח העסקה במושא השומה מצריך התחשבות בכלל מרכיבי העסקה לרבות המחוברים, זאת בשונה ממטרת השומה לפיה אומדן שווי הקרקע הינו בהתעלם מהמחוברים.

[39] הנ"ל עולה בקנה אחד עם ההכרעה בהשגה ראשונה אליה מפנה שמאי המשיגים.

[40] התאמה למועד מתחילת שנת 2023 למועד העסקה - חילוק שווי מ"ר מבונה בסך 4,900 ₪ במקדם 1.166 (10% שנתי לקרקע, בדומה לניתוח עסקת המכר בנחלה, ס' 12.1).

לפיכך, אני סבור כי עצי הזית כאמור לא תרמו לשווי נכון למועד העסקה ואף עשויים להשית על הרוכש עלויות נוספות לצורך פינוי / שיקום העצים. לאור האמור, לא תובא בחשבון תרומתם למחיר העסקה.

(ד) <u>הפחתה בגין דרך גישה למגרש עורפי</u>

לשיטת שמאי הצדדים, יש להביא בחשבון הפחתה בגין דרכי גישה ליחידות עורפיות.

אני סבור כי ההפחתה כאמור מגולמת במקדם החצר השולית (0.1) וכן במקדם ההתאמה בין מגרשי המגורים לנחלות (<u>ס' 11.2.2 (ב)</u>) לאור האמור לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

(ה) <u>היטל השבחה בגין הפוטנציאל</u>

כאמור ב<u>סעיף 1.2</u> לעיל השומה שבנדון מבוססת הנחה לפיה לא יופחת היטל השבחה צפוי מאומדן שווי הפוטנציאל. עם זאת, בניתוח העסקה דנן, יש להביא בחשבון כי הרוכש רואה לנגד עיניו תשלום של היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל לתוספת היחידה השלישית בנחלה, שכאמור מבוסס על תכנית מס' 614-0639906. לאור האמור, למחיר בעסקה יתווסף היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל, כדלקמן:

ההשבחה במ"ר אקו' (ר' סעיף 11.2.3(ד))	224	
היטל השבחה	0.5	
דחייה של 5 שנים בשיעור 6%	0.75	
שטח אקו' בהתחשב בהיטל השבחה ודחייה	83.84	
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם למועד העסקה[40]	4,202	₪
הפחתה להיקף עסקה ואילוצי תכנון	0.85	
תשלום היטל השבחה צפוי	**299,500**	₪

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

12.1. <u>עסקת המכר בנחלה מושא השומה</u>

מועד העסקה	19.7.2021
התמורה בעסקה	6,500,000 ₪
תרומת המחוברים (<u>ס' 11.2.4(א)</u>)	(1,455,072 ₪)
אומדן שווי שטח חקלאי בתחום חלקה א'[41] (7 דונם), 25,000 ₪/ד'	(175,000 ₪)
אומדן שווי שטח חקלאי בתחום בחלקה ב'[42] (18 דונם), 6,455 ₪/ד'	(116,190 ₪)
תרומת יתרת חלקת המגורים (0.5 ד' חצר שולית) (<u>ס' 11.2.4(ב)</u>)	(147,090 ₪)
אומדן היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל (<u>ס' 11.2.4 (ה)</u>)	299,500 ₪
יתרה לקרקע של חלקת המגורים בנחלה בשטח 2.5 דונם	4,906,149 ₪
התאמה למועד הקובע (שיעור עליית ערך <u>הקרקע</u> - 10% לשנה)	1.166
סה"כ יתרה לקרקע מתואמת	**5,720,350 ₪**

---

[41] בהתאם להחלטת ועדת ההשגות בבית נקופה - 25,000 ₪ לדונם חקלאי צמוד לחלקת המגורים

[42] בהתאם לסעיף 8.3.50 (ד) לקובץ החלטות רמ"י, השטחים הנ"ל מוערכים על ידי רמ"י לצורך תשלום דמי הסכמה לפי ערכים של פיצויי השבה לקרקע חקלאית מסוג בעל. לפיכך שווי דונם מסוג בעל במקרה הנדון - 6,455 ₪ {6,000 ₪ + הצמדה למועד העסקה (מדד המחירים)} - הנ"ל עולה בקנה אחד עם הנחיה מקצועית של השמ"ר מאפריל 2020 בנוגע לחישוב גובה פיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות.

12.2. נתוני השוואה - מגרשי מגורים בעומר

12.2.1. מכרז רמ"י 124/2023 - מחודש מאי 2023

מס' מגרש(א)	שטח המגרש	הצעה זוכה בתוספת מע"מ(ב)	עלויות פיתוח	סה"כ קרקע כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקו'(ג)	שווי מ"ר מבונה אקו'
1010	572	₪ 1,220,837	₪ 499,874	₪ 1,720,711	412	₪ 4,179
1011	572	₪ 1,445,873	₪ 499,874	₪ 1,945,747	412	₪ 4,726
1012	542	₪ 1,318,465	₪ 474,338	₪ 1,792,803	391	₪ 4,581
ממוצע						**₪ 4,495**

הערות לטבלה:

(א) לפי תכנית מס' 614-0381442.

(ב) במגרש 1012 הובא בחשבון ממוצע ההצעה הזוכה וההצעה השנייה לאור הפרש גבוה ביניהן (יחסית ליתר המגרשים).

(ג) זכויות הבניה מחושבות לפי התכנית בס' (א). בנוסף, נוטרל הפוטנציאל[43] לתוספת ז.בניה לפי תיקון 101 לחוק התו"ב (50 מ"ר או 7% לפי הגבוה). להלן המקדמים האקו': עיקרי - 1, ממ"ד - 1, שירות - 0.5, מרתף - 0.4, חצר לפי תכסית בינוי של 40% - 0.25. פוטנציאל מכוח תיקון 101 - 0.336[44].

(ד) לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות מלאה מאחר והזכויות במגרשים מגלמות את כל הזכויות המוקנות (לפי תכנית) ואת כל הזכויות העתידיות. על כן הונח כי החיכוך מול רמ"י נמוך ובמקרה הנדון יש לו השפעה זניחה על שווי הנכס.

12.2.2. עסקות מכר בין פרטיים

מס"ד	מועד עסקה	מס' מגרש(א)	שטח קרקע	מחיר עסקה	שטח אקו'(ב)	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	30/05/2023	578	600	₪ 2,510,000	448	₪ 5,603
2	16/01/2023	200	1,158	₪ 3,500,000	774	₪ 4,522
3	29/12/2022	706	600	₪ 2,825,000	448	₪ 6,306
ממוצע	**23/02/2023**					**₪ 5,477**

הערות לטבלה:

(א) מסד 1 ו-3 לפי תכנית 148/במ/14; מסד 2 לפי תכנית 2/100/02/14.

(ב) זכויות הבניה מחושבות לפי התכנית בס' (א). בנוסף נוטרל הפוטנציאל כאמור בטבלה לעיל בס' קטן (ג'). מקדמים אקו' בדומה לס' קטן (ג') לעיל, למעט חצר לפי תכסית בינוי (30% במקום 40%).

12.2.3. סיכום שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח ומע"מ (מנוטרל פוטנציאל)

מקור	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	סה"כ
מכרז רמי	₪ 4,495	0.6	₪ 2,697
עסקות מכר בין פרטיים	₪ 5,477	0.4	₪ 2,191
סה"כ במעוגל			**₪ 4,900**

[43] מבדיקה שערכתי באתר מנהל התכנון עולה כי בבתי המגורים החד משפחתיים בעומר מנצלים את הפוטנציאל לתוספת ז. בניה עפ"י התיקון לחוק כאמור (ר' תכניות: 614-0890178, 614-0764225, 614-0884718, 614-0946657, 614-0916783). זאת בשונה ממושא השומה בו היקף הזכויות המוקנות נרחב ואין פוטנציאל לתוספת זכויות בהתאם לתיקון כאמור.

[44] מחושב לפי שוליות ועלויות תכנון 0.8, היטל השבחה צפוי 0.5 ודחייה 0.84 (3 שנים בשיעור היוון של 6%).

13. תחשיבי השומה

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה אקו'	שטח אקו'	מקדם התאמה לנחלה	שווי חלקת המגורים	מקדם שקלול	סה"כ
מגרשי מגורים חד-משפחתיים	₪ 4,900	1,515	0.85	₪ 6,311,685	0.3	₪ 1,893,506
עסקה בנחלה מושא השומה	-	-	-	₪ 5,720,350	0.7	₪ 4,004,245
שווי הקרקע של חלקת המגורים בנחלה בשטח 2.5 ד' כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)						**₪ 5,897,000**

14. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, המהווה קרקע של חלקת המגורים, בשטח 2.5 דונם, בנחלה 51, ביישוב עומר, נכון למועד הקובע, לפי תכנית מאושרת וכולל פוטנציאל, כריקה ופנויה, נאמד בסך של:

5,897,000 ₪ (חמישה מיליון שמונה מאות תשעים ושבעה אלף ש"ח)

הערכים הנקובים כוללים מע"מ ופיתוח

באופן כללי, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן, משכך השווי בהכרעה זו כולל פיתוח הוא תחת הנחה שעלות הפיתוח שיש להפחית היא בהתאם לערכים שבנספח לשומת המשיבה.
עם זאת, מאחר וכאמור בהכרעתי הובאה בחשבון דחיה למימוש הפוטנציאל במקדם 0.84 (בשונה משומת הרשות), הרי שיש לדחות בהתאמה גם את עלויות הפיתוח בגין מרכיב זה, כפי שיופחתו ע"י הרשות.

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,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר ירון ביטון - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל.