תאריך עברי	:	ב' סיוון, תשפ"ה
תאריך לועזי	:	29 מאי, 2025
מס' תיק ברמ"י	:	203029889
מספרנו (אופק)	:	51301
לקביעת שכ"ט	:	6.08 יח' שומה

לכבוד

גברת סימה לוי מקדמת עסקות חוזים לדורות מרחב ירושלים, רמ"י	מר אבי מלכה שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	גב' דנה וייל שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
simal@land.gov.il	avimalka246@gmail.com	ddana3008@gmail.com

ג.א.נ.,

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

קרקע למגורים

מגרש 57B לפי תכנית 1053248-151, מושב אבן ספיר

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ"י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע למגורים במגרש שפוצל מנחלה, כריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתייחס לחלופות השווי הבאות:

1. שווי זכות הבעלות בקרקע, בניצול בניה מירבי של 160 מ"ר.

2. שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, למלוא קיבולת לפי תכנית מאושרת ובתוספת פוטנציאל (ללא תוספת יח"ד).

מטרת השומה היא גביית תשלום דמי רכישה לפי הוראות פרק משנה 8.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל "עיגון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה".

2.1. **שווי הקרקע הנאמד בהכרעתי הוא שווי מבוסס הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, זאת למרות שתנאי זה אינו מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויים מבנה משק, קיר פיתוח ומתקני ביוב פרטיים, שלהם השפעה על שווי השוק של הנכס.**

2.2. ב- 10.1.2024 נערכה שומה מטעם המשיבה לקרקע שבנדון, בהתאם לחלופות המפורטות לעיל, על ידי שמאי המקרקעין מר אבי מלכה **(להלן- שמאי המשיבה).**

2.3. השגה על שומת המשיבה הוגשה על ידי שמחה ירקוני ונחום ירקוני, בעלי הזכויות בקרקע **(להלן - המשיג או המשיגים)**, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' **דנה וייל (להלן - שמאית המשיג)**, שנערכה ב- 15.7.2024.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס' 4.20 סימן ב'.

2.4. ב- 13.2.2025 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[2] ובהשתתפות מר הראל ירקוני, בנם של המשיגים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ב- 23.2.2025, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 9.3.2025 והשלמת תגובות שכנגד עד ל- 19.3.2025

2.5. ב- 5.3.2025 העבירה שמאית המשיג את תגובתה לסיכום הדיון, בצירוף הצעות מחיר לביצוע עבודות הריסה ופינוי במגרש, להתקנת צנרת בזק וצנרת מים.

2.6. ב- 9.3.2025 העבירה שמאית המשיג תגובה נוספת לסיכום הדיון וטענות נוספות בנוגע לעלויות עודפות בקרקע, הצעת מחיר להריסת קיר תמך ובניית קיר חדש (3/2025) והצעת מחיר לביצוע עבודות הכרוכות בביטול בור הספיגה שבתחום המגרש, התקנת בור חלופי בשטח הנחלה ולביצוע עבודות חיבור לתשתית ביוב מרכזי.

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	31396
חלקה	:	61 (בחלק)
מגרש	:	מגרש 57B לפי תכנית 151-1053248
שטח הקרקע	:	שטח המגרש לפי התכנית: 652 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע למגורים
כתובת	:	מגרש 57B, משק 57, מושב אבן ספיר

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתאם לשומת המשיבה.

4. המועד הקובע

10.1.2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי החי"מ, ב- 25.5.2025.

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 בשלב עבודות בניה ופיתוח. ההרחבה תכלול סה"כ 80 בתי מגורים בבניה צמודת קרקע, בשני מתחמים נפרדים וקרובים זה לזה, כדלקמן:

[2] דיון מקוון.

- חטיבת קרקע הממוקמת בגבולו הצפוני-מזרחי של המושב, בשיפולי ההר, בשטח מדרוני. בשטח זה מתוכננות 50 יח״ד. מאזור זה ישנה תצפית לכיוון הרי ירושלים, הכניסה לירושלים, מושב בית זית ובית החולים הדסה.
- חטיבת קרקע הממוקמת במעלה ההר, בצדו הצפוני-מערבי של המושב, בלב הישוב הוותיק. שטח זה מוקף כביש מעגלי (רחובות יהלום ושוהם), ובו מתוכננות 30 יח״ד. באזור זה הנוף הררי וממנו ישנה תצפית לכיוון בית זית, הכניסה לירושלים ושכונת הר נוף ולכיוון בית החולים הדסה עין כרם.

במתחמי ההרחבה מבוצעות עבודות בניה, בחלק מהמגרשים העבודות בשלבים מתקדמים.

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

בשכונת ההרחבה בוצעו חלק מעבודות הפיתוח, לרבות הקמת קירות תמך, הנחת תשתיות וסלילת כביש אספלט ואבני שפה.

הקרקע מושא השומה גובלת בדרך שירות חקלאית ללא מוצא, המובילה אל שטחים חקלאיים ואל מבני משק, רמת הפיתוח במקום בסיסית, הדרך סלולה חלקית, ללא מדרכות ולאורכה מותקנים מעט עמודי תאורה. הנגישות אל הקרקע מוגבלת.

1 מפת סביבה (הרקע הועתק מאתר Govmap)



6.2. הנכס

הקרקע מושא השומה מהווה מגרש מגורים, שטחו 652 מ״ר ומיקומו בצדו המערבי של המושב, בצמידות ליתרת חלקת המגורים של נחלה 57.

שטחה המלא של חלקת המגורים בנחלה 57 (כולל מושא השומה) 2,990 מ״ר.

המגרש מהווה למעשה את עורף צדה הדרומי-מערבי, העורפי, של חלקת המגורים בנחלה ולו שיפוע יורד ממזרח למערב.

הקרקע מושא השומה נמוכה ממפלס יתרת החלקה, בגבולה המזרחי בנוי קיר תמך בגובה של כ- 2.5 מ׳.

<u>גבולות המגרש</u>:

צפון: חלקת מגורים בנחלה שעליה מבנה משק.

דרום: חלקת מגורים בנחלה, שעליה בנוי מבנה משק משופץ

מזרח: יתרת חלקת המגורים של נחלה 57, שעליה בנויים בתי מגורים.

מערב: דרך שירות חקלאית ללא מוצא (רחוב חלמיש), שמעברה אזור של מבני משק

הגישה אל המגרש אפשרית אך ורק ממערב, מרחוב חלמיש.

על הקרקע בנוי מבנה לול ישן, שבו רצפת בטון ומעטפת הבנויה מקורות בטון וקונסטרוקציה של קורות מתכת, הגג מחופה לוחות אסבסט.

1 סימון גבולות הקרקע מושא השומה ע"ג תצלום אוויר (באדום)



גבולות החלקה והמגרש (באדום) עפ"י תשריט העסקה שהוכן על ידי רמ"י



6.3. צילומי הנכס



מבנה לול עם גג אסבסט הבנוי על הקרקע ומאחוריו קיר תמך



הנוף הנשקף מחזית המגרש, ממפלס הקרקע, לכיוון דרום-מערב

7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. נתוני רישום[3]

הקרקע מושא השומה רשומה בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, בפנקס הזכויות כחלק מחלקה 61 בגוש 31396.
שטחה הרשום של החלקה : 2,990 מ״ר.
הבעלות בקרקע רשומה ע״ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.
זכויות החכירה רשומות ע״ש נחום ירקוני ושמחה ירקוני, בחלקים שווים, לתקופה של 49 שנים ועד ל- 6.9.2071.
קיימת הגבלה בהעברה או בירושה.

8. מצב תכנוני

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למושא השומה במועד הקובע :

8.1. תכנית מי/838 שפורסמה 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 53, שייעודה אזור חקלאי ב׳ ובו מותרים השימושים הבאים :

1. בתי מגורים, מבני קיט ומבני עזר חקלאיים.
2. שימוש בקרקע לגידולי שדה כגון מטעים וכרמים.
3. לולים, מדגרות ובתי אימון.

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 על 55 מ״ר.
בנוסף, תותר בניית מרתף בגובה פנימי מרבי של 2.2 מ׳ ובשטח מרבי של 30 מ״ר למבנה.
מספר קומות מירבי - 2.

8.2. תכנית 151-0387068, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8045 מ- 27.12.18

תכנית מתאר מקומית החלה על כל מרחב השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה.
מטרותיה העיקריות של התכנית - יצירת מסגרת סטטוטורית לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות במטה יהודה, הרחבת העיבוד החקלאי בשטחה, ביסוס ופיתוח הישובים הכפריים על ידי יצירת מקורות תעסוקה כפריים, שמירה על שטחים פתוחים, הרחבת והגמשת הוראות בינוי למגורים.
ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית.

התכנית קובעת הוראות להוספת יח״ד שלישית בנחלה, בשטח של 140 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שטחי שירות.

פיצול מגרש מנחלה

התכנית מאפשרת גריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקה א׳ בנחלה, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית. ניתן לאשר את החלוקה החדשה בתשריט חלוקה לפי פרק ד׳ לחוק או בתכנית

[3] בהתאם להעתק של נסח טאבו אינטרנטי.

בסמכות הוועדה המקומית, ובתנאי שלישוב קיימת תכנית מפורטת מאושרת.

<u>תנאים למתן היתר בניה וטופס 4</u>

מתן היתר בניה מותנה, בין היתר, בתכנון כולל לחלקה א', לרבות חלוקת שטחי בינוי, דרכי גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה. הבקשה להיתר תכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים (כגון אסבסט).

היתר בניה יינתן בכפוף לקיומו של פתרון ביוב. המועצה תוודא כי יכולת קיבול התשתיות הפנימיות מאפשרות את תוספת הבניה.

בניית יח"ד שלישית בנחלה תותנה בחיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

8.3. <u>תכנית 151-1053248, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 11100 מ- 7.2.2023</u>[4]

תכנית בסמכות וועדה מקומית, שמטרתה הפרדת מגרש מגורים מנחלה (בית לבן ממשיך).

התכנית חלה על כל שטח הנחלה והיא כוללת, בין השאר, הוראות בנוגע להסבת בית בעל המשק לבית שלישי.

הקרקע מושא השומה מזוהה בתכנית כמגרש 57B בשטח 652 מ"ר, שבו מותר שימוש למגורים בלבד.

במגרש זה מותרת בניית יח"ד אחת, בשטח מירבי של 242 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שטחי שירות + מרתף בשטח 30 מ"ר ובגובה מירבי של 2 קומות.

המרתף ישמש למקלט, חדר הסקה ומחסן וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הסדרת כל המבנים בנחלה.

להלן טבלת שטחי הבניה:

בית שני (בן ממשיך)	שטח המגרש, מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
	652	199	8 [1]	35	42 [2]
[1] עבור מחסן **[2]** מרתף וממ"ד					

<u>הערה</u>:

קיימת סתירה בהוראות התכנית בנוגע לשטחי הבניה, מאחר שבמלל כתוב 242 מ"ר עיקרי ולפי הטבלה מתקבלים 234 מ"ר עיקרי + 8 מ"ר מחסן. אין סתירה בסך שטחי הבניה, המסתכמים ב- 242 מ"ר.

שומות הצדדים נערכו לפי הטבלה, שבה ההוראות מגבילות יותר, בהתאם לכך נערכו גם שומה מכרעת ובקשה להיתר בניה במושא השומה[5]. לפיכך הכרעתי תיערך בהתאם לטבלת השטחים בתכנית.

[4] לא אותר העתק מאושר של התכנית באתרים של מוסדות התכנון. באתר מינהל התכנון צוין כי העותק הסרוק תואם לנוסח המאושר של התכנית.

[5] ככל המשתמע מהשומה המכרעת.

9. סיכום שומות הצדדים

להלן השוואת מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, למועד הקובע 10.1.2024, כולל פיתוח וכולל מע"מ:

חלופה	פירוט	שמאי המשיבה	שמאית המשיג [1]
1	שווי זכויות הבעלות בקרקע, בקיבולת בניה של 160 מ"ר, עבור יח"ד אחת	₪ 3,107,000	₪ 2,357,270
2	שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל	₪ 4,020,000	

הערות לטבלה
[1] בשומת שמאית המשיג נקוב ערך אחד בהתייחס לשתי החלופות[6].

9.1 סיכום שומת שמאי המשיבה

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על עסקות מכר בקרקע, במגרשי מגורים בשכונת ההרחבה של אבן ספיר, שבוצעו במהלך שנת 2023, למעט עסקה אחת מסוף 2022. סה"כ פורטו 9 עסקאות, 3 מהן סומנו כחריגות. בנוסף הובאו בחשבון מחירי היצע למגרשים בהרחבה באבן ספיר.

העסקאות נותחו לפי שטח אקווי של 287 - 296 מ"ר למגרש לפי תכנית מי/838 ותכסית אופטימלית של 150 מ"ר, כדלקמן:

מס'ד	תאריך עסקה	שטח מגרש עפ"י תב"ע, מ"ר	שטח חצר	שטח חצר אקווי	סה"כ שטח אקווי [1]	שווי קרקע
1	19/10/2023	490	340	85	287	₪ 3,918,750
2	16/08/2023	491	341	85.25	288	₪ 3,009,000
3	21/06/2023	491	341	85.25	335	₪ 3,335,000
4	18/06/2023	499	349	87.25	290	₪ 2,975,000
5	11/06/2023	499	349	87.25	290	₪ 2,555,554
6	02/04/2023	490	340	85	287	₪ 4,100,000
7	01/01/2023	490	340	85	287	₪ 2,550,000
8	01/01/2023	490	340	85	287	₪ 2,550,000
9	26/12/2022	490	340	85	287	₪ 3,468,000
ממוצע ללא חריגים		**490**			**296**	**₪ 3,467,625**

[1] כל העסקאות מנותחות לפי זכויות הבניה בתכנית מי/838, **למעט** עסקה 3, שעליה חלה תכנית 151-1055284, במסגרתה הוגדלו זכויות הבניה בחלק ממגרשי ההרחבה

[6] לשמאית המשיג ניתנה אפשרות להעביר שומה מעודכנת לשתי החלופות. לא הועבר עדכון לשומה או לתחשיב.

אבן ספיר - היצע מגרשים למכירה				
מקור	תאריך עדכון	שטח מגרש במ"ר	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ 10%
יד 2	28/11/2023	502	₪ 4,200,000	₪ 3,780,000
	28/11/2023	500	₪ 4,000,000	₪ 3,600,000
	28/11/2023	500	₪ 3,800,000	₪ 3,420,000
	28/11/2023	500	₪ 4,190,000	₪ 3,771,000
	28/11/2023	500	₪ 3,500,000	₪ 3,150,000
	ממוצע	**500.4**		**₪ 3,544,200**

שקלול ומסקנה			
בסיס נתונים	**יתרה לקרקע**	**מקדם עצימות**	**חלקו בשווי**
עסקאות השוואה	₪ 3,467,625	0.9	₪ 3,120,863
מחירי היצע	₪ 3,544,200	0.1	₪ 354,420
			₪ 3,475,283
שטח מגרש ממוצע			490
שווי מגרש ממוצע באבן ספיר בנטרול מעטפת			**₪ 3,500,000**
שטח אקוו'			296
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו'			₪ 11,841
התאמה לבעלות		1.03	₪ 12,196
שווי מ"ר קרקע מבונה, כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			**₪ 12,200**

9.1.2. עקרונות התחשיב

התאמות למושא השומה

- הפחתה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ומאפייני מגרש - 10%.

פוטנציאל תכנוני

בבחינת נושא הפוטנציאל, נבדקו תכניות בהרחבת מושב אבן ספיר, דוגמת תכנית בהכנה 151-1217009, שבה מוצעת הגדלת שטחי הבניה במספר מגרשי הרחבה באבן ספיר מ- 180 מ״ר עיקרי לפי מ׳838 ל- 215 מ״ר עיקרי. מאחר שבמושא השומה אושרו לאחרונה במסגרת תכנית נקודתית 234 מ״ר עיקרי, נקבע כי אין פוטנציאל תכנוני נוסף בקרקע.

9.1.3. תחשיב השומה

חלופה מס' 1 - שווי הקרקע בקיבולת בניה מרבית של 160 מ"ר	
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	₪ 12,200
התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ומאפייני מגרש	0.9
שטח מגרש במ"ר	652
שטח אקוו'	283
שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 3,107,340**

חלופה מס' 2 - שווי הקרקע למלוא זכויות הבניה לפי תכנית תקפה + פוטנציאל	
שטח מגרש במ"ר	652
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	₪ 12,200
התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ומאפייני מגרש	0.9
סה"כ שטח מבונה אקוי'	366.25
סה"כ	₪ 4,021,425
שווי הקרקע למלוא זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל, כולל מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 4,020,000**

9.2. סיכום שומת שמאית המשיג

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בגישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקות מכר במגרשי הרחבה במושב אבן ספיר. נקבע כי עקב פער מהותי במאפייני סביבה ובערכי השווי בין ההרחבה הפנימית לחיצונית (נוף, רמת פיתוח), נתוני ההשוואה המתאימים הם ממרכז המושב (מקבץ הרחבה פנימי).

למרות האמור, נותחו 8 עסקות מכר, מתוכן 5 במקבץ החיצוני (כאינדיקציה ולשם המחשת הפער בין המקבצים) ו- 3 במקבץ הפנימי.

אומדן השווי מבוסס אך ורק על תוצאות ניתוח העסקאות במקבץ הפנימי, כדלקמן:

עסקות מכר במקבץ ההרחבה הצפוני מזרחי (כאינדיקציה)

מס"ד	מועד העסקה	מגרש	שטח מגרש, מ"ר	תמורה	תכנית תקפה	התאמת זמן	התאמה לנוף	שטח אקוו' תכנית מאושרת [1]	שווי מ"ר אקוו', כולל פוטנציאל
2	19/10/2023	244	497	4,125,000	151-1217009	1.01	0.95	297.25	₪ 13,330
4	21/06/2023	237	491	3,335,000	151-1055284	1.03	0.95	347.25	₪ 9,375
5	18/06/2023	224	499	2,975,000	מי/838	1.03	0.95	297.25	₪ 9,773
6	02/04/0223	221	490	4,100,000	מי/838	1.04	0.95	297.25	₪ 13,609
8	09/06/2022	203	491	2,750,000	מי/838	1.08	0.95	297.25	₪ 9,497
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' ממוצע									**₪ 11,117**

עסקות מכר במקבץ הפנימי, במרכז המושב

מס"ד	מועד העסקה	מגרש	שטח מגרש, מ"ר	תמורה	תכנית תקפה	התאמת זמן	התאמה לנוף	שטח אקוו' תכנית מאושרת	שווי מ"ר אקוו', כולל פוטנציאל
3	16/08/2023	263	491	2,950,000	מי/838	1.02	1	297.25	₪ 10,121
7	01/01/2023	262	490	2,550,000	מי/838	1.05	1	297.25	**₪ 9,018**
1	18/01/2024	274	490	3,800,000	מי/838	1	1	297.25	₪ 12,784
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' ממוצע									**₪ 10,641**

שווי מ"ר קרקע מבונה במושא השומה (מקבץ פנימי בלבד)		₪ 10,641
בניכוי פוטנציאל	0.9	₪ 9,674
התאמה לבעלות	1.02	₪ 9,867
התאמה לרמת פיתוח ונגישות	0.75	₪ 7,400
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למושא השומה		**₪ 7,400**

הערות לטבלה:

[1] חישוב שטחים אקוו':
מי/838: שטח עיקרי (180 מ"ר) - 1, ממ"ד (12.5 מ"ר) - 1, יתרת ש. שירות (7.5 מ"ר) - 0.6, חניה מקורה (25 מ"ר) - 0.25, חצר (366 מ"ר) - 0.25, הנחת תכסית: 100 מ"ר.
151-1055284 - שטח עיקרי (215 מ"ר) - 1, ממ"ד (12.5 מ"ר) - 1, יתרת ש. שירות (7.5 מ"ר) - 0.6, מרתף (30 מ"ר) - 0.5, חניה מקורה (25 מ"ר) - 0.35, חצר (366 מ"ר) - 0.25, הנחת תכסית: 100 מ"ר.
151-1269044 - שטח עיקרי (215 מ"ר) - 1, ממ"ד (12.5 מ"ר) - 1, יתרת ש. שירות (7.5 מ"ר) - 0.6, מרתף (30 מ"ר) - 0.5, חניה מקורה (25 מ"ר) - 0.35, חצר (366 מ"ר) - 0.25, הנחת תכסית: 100 מ"ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב

9.2.2.1 שטחים לתחשיב

שטח אקוו' - 318.55 מ"ר (ר' פירוט להלן).

9.2.2.2 פוטנציאל תכנוני

צוין כי עסקות ההשוואה מגלמות פוטנציאל מובהק, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון, כמשתקף בתוכניות שאושרו לאחרונה בהרחבה באבן ספיר, המאפשרות את הגדלת זכויות הבניה מ- 200 מ"ר עיקרי ל- 230 מ"ר עיקרי. עקב כך, ובהסתמך על הכרעה בהשגה בקרית ענבים, נקבע כי בניתוח העסקאות יש לנכות מהתמורה 10% בגין רכיב הפוטנציאל המגולם בהן.

עוד צוין כי תכנית מי/838 לא הגבילה את ניצול הבניה במרתף, לעומת מגבלה של עד 30 מ"ר בתוכניות החדשות.

9.2.2.3 התאמת מיקום

ניתנה הפחתה בשיעור 25% לרמת פיתוח ונגישות ביחס למרכז המושב, בהסתמך, בין היתר, על הכרעה בהשגה באבן ספיר. עוד צוין כי הפחתה זו משקפת את רמת הפיתוח במושא השומה, את העובדה שהגישה אליו אפשרית רק מדרך שירות המיועדת לשמש את האזור החקלאי הצמוד, ללא גישה ישירה לכביש המרכזי, וכן עלויות עודפות בחיבור לתשתיות במושא השומה, שאינו כולל פיתוח סביבתי.

9.2.2.4 התאמת בעלות

ניתנה התאמה בשיעור 2%.

9.2.3. תחשיב השומה

תחשיב שווי הקרקע - שמאית משיג	
פירוט	סה"כ
שטח אקוו'	318.55 [1]
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' מתואם ומנוטרל פוטנציאל	₪ 7,400
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪ 2,357,270
במעוגל	**₪ 2,357,000**

הערות לטבלה:
[1] מקדמי שווי: שטח עיקרי (199 מ"ר) - 1, מחסן עילי (8 מ"ר) - 0.6, שטח עיקרי תת קרקעי (35 מ"ר) - 0.7, ממ"ד - 1, מרתף (29.5 מ"ר) - 0.5, חניה מקורה (25 מ"ר) - 0.35. חצר עד 500 מ"ר (276 מ"ר) - 0.25, יתרת חצר שולית (152 מ"ר) - 0.15, הנחת תכסית: 199 מ"ר.

לאומדן הנ"ל נערכה בדיקת סבירות ביחס לעסקות המכר בהרחבה במרכז המושב. צוין כי העסקאות מצביעות על שווי ממוצע של 2.9 מיליון ₪, למעט עסקה חריגה ע"ס 3.8 מיליון ₪.

צוין כי לאחר הפחתה למיקום וגישה לנכס מדרך חקלאית (זיקת מעבר) ובהתייחס לזכויות מאושרות ללא פוטנציאל נוסף (20% הפחתה משכונת ההרחבה), תוצאת התחשיב סבירה.

10. טענות משלימות של הצדדים[7]

10.1. טענות שמאית המשיג

- השאלה המרכזית היא מה קונה סביר היה מעדיף לקנות, מגרש עצמאי בהרחבה או את מושא השומה ?
- הכניסה למגרש אפשרית רק מדרך התחתונה, סלולה חלקית, המשמשת למעבר חקלאי לאזור של לולים, מחסנים ומבני משק, אין לאורכה בתי מגורים או תאורה בלילה. מערבית לרחוב זה יש שמורת טבע שאסור להפנות אליה תאורת לילה, לכן ניתן להפנותה אך ורק לכיוון המגרש. לפיכך זה מקום שבו קונה סביר יבחר לגדל את ילדיו.
- לא ניתן להתעלם מהקשר ההדוק בין הנחלה לבין המגרש, שאינו קיים במגרשי ההרחבה. זהו אירוע מורכב, ככל שמעמיקים בו מגלים עד כמה, ואין לו השוואה ישירה. בשומתי לא נתתי מספיק את הדעת לנושא.
- **עלות עודפת**:
  - ❖ מעבר להוצאות פיתוח עד ראש מגרש, יש להביא בחשבון את המיקום במטה יהודה ואת העובדה שהקרקע לא מחוברת לקו ביוב. יש להתקין קו ביוב משותף[8].
  - ❖ האדמה במגרש מזוהמת בשל בור ספיגה המצוי בתחומו. התקנת בור חדש כרוכה בעקירת צנרת, הסדרת ניקוז, חפירה, דיפון והחלפת האדמה. עלות העבודה 25,000 ₪[9].
  - ❖ מפלס הקרקע במגרש (625.45) נמוך ממפלס הרחוב (633.73) ונמוך ממפלס הנחלה העליון (628.64 מ'). במגרש בנויים קיר מפריד ומדרגות שיש להפחיתם מהשווי, יש להחליף את הקיר הקיים בקיר תקני, עלות העבודות בסך 297,000 ₪ לא כולל מע"מ[10].
  - ❖ הבניה במגרש כרוכה בעבודות הריסה ופינוי של במהנה הקיים, לרבות פינוי אסבסט על ידי גורם מוסמך, בעלות כוללת של 115,640 ₪, אותה יש לנכות מהשווי[11].
- **פיתוח סביבתי ותשתיות**:

לפי ס' 6.1 בתקנון התוכנית, בעל ההיתר יבצע את עבודות הפיתוח. הקרקע הנדונה לא מפותחת, זאת לעומת מגרשי ההשוואה שבהם רמת הפיתוח גבוהה, גורם המשפיע על העדפה של קונה סביר. יש להביא בחשבון את כלל מאפייני הנכס: סביבה חקלאית בלתי מפותחת, היעדר נוף, העדר נגישות של הכביש. בשומתי הפחתתי 15% לגורמים אלה, אך בדיעבד יש לבצע הפחתה חזקה יותר.

---

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

[8] שמאית המשיג העבירה תשריט עם סימון קו הביוב לאורך צדו הדרומי של המגרש.

[9] צורפה הצעת מחיר מ- 7.3.2025 בגין שאיבת בור קיים, חפירה ופינוי, מילוי קרקע נקיה, חפירת בור חדש עם חיפוי אבנים, חפירה וחציבת תעלה לקו ביוב, הנחת צנרת שפכים וחיבור לביור מרכזי, כולל מפל בגובה 4 מ'.

[10] צורפה הצעת מחיר מ- 7.3.2025 עבור הריסת קיר קיים, חפירה וחציבה ויציקת קיר תמך חלופי ומילוי מצע מאחורי הקיר.

[11] שמאית המשיג העבירה הצעת מחיר ממאי 2024 להריסת ופינוי של הלול וביצוע עבודות אסבסט הממוענת למר נחום ירקוני, בסך 98,000 ₪ לא כולל מע"מ.

לפי הצעות מחיר, עלויות הביצוע לתשתיות הן כדלקמן[12]:

- מים (מהקו הראשי בכביש ועד לשטח המגרש) - 104,130 ₪.
- ביוב (כולל מע"מ והיטל ביוב) - 73,963 ₪.
- חשמל - 21,078 ₪ כולל מע"מ, לא כולל חפירות קבלן שיבוצעו ע"י קבלן פרטי.
- תקשורת (בזק) - 147,478 ₪ כולל מע"מ, מהקו הראשי בכביש ועד לשטח המגרש.

לפיכך יש להביא בחשבון עלות פיתוח בסך של כ- 350,000 ₪, העומדת על הצד הזהיר וחלה על בעל הזכויות, לא כולל עלויות עודפות בפיתוח פנים מגרש שפורטו לעיל.

במכרז רמ"י 250/2024 בהרחבה חושבו עלויות פיתוח בסך 550,000 ₪, המשקפות טופוגרפיה מדרונית.

- **<u>הפחתה לדחייה</u>**:

❖ לפי תקנון תכנית 151-1053248 מתן היתר בניה כפוף להסדרת כל המבנים בנחלה, לפיכך ישנה תלות משמעותית של המגרש בנחלה. אם תיאורטית יתברר שיש בנחלה חריגת בניה או תיבנה חריגה חדשה, תידחה זמינות הקרקע - בשומתי לא נתתי ביטוי לגורם זה.

יש לזכור שההסדר עם רמ"י בנחלה לא מכשיר את הבינוי הקיים כלפי הוועדה המקומית. בנוסף, יש להתעלם מהקשר המשפחתי בין בעלי הזכויות בנחלה ובמגרש.

❖ מחצית מהמושב אינו מחובר לביוב הראשי. עד שתוסדר תשתית הביוב לא ניתן לקבל היתר בניה. תהליך זה עלול להתארך שנים, בשל הצורך לאתר מקום לתחנת סניקה ומשאבות, אישור תכניות והיתרים ופרסום מכרז לביצוע. בנוסף, יש להעביר צנרת בין תחנת הסניקה שתמוקם בצד הדרומי של המושב לצד הצפוני וחיבור הקו בגרביטציה. בהקשר זה יש להביא בחשבון שמושא השומה איננו מגרש עצמאי אלא קשור בטבורו לנחלה.

- **שטחי הבניה:** בשומתי ייחסתי מקדם 1 לממ"ד במרתף, שכן נהוג להתייחס אליו כאל חדר, אולם, בשונה מתכנית מי/838, שבה אין מגבלה לגבי מיקום הממ"ד, בתכנית החלה על מושא השומה הממ"ד חייב להיבנות במרתף, כשטח נחות, לכן ראוי לתת הפחתה של 40% משוויו של רכיב זה.
- **בסיס ההשוואה**: מקבץ ההרחבה הצפוני-מזרחי באבן ספיר טוב ומשופר מבחינת הנוף והנראות לעומת ההרחבה הפנימית. בשומתי הראיתי כי פערים אלה באים לידי ביטוי בערכי השווי בסך של כ- 1,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה. במקרה הנדון יש להסתמך בעיקר על נתוני השוואה מהמקבץ הפנימי.
- המגרש מושא השומה פגום משמעותית ביחס לנכסי ההשוואה, בשומת המשיבה אין התייחסות לגורמים שמניתי, לרבות נוף, היעדר כביש גישה ותלות בנחלה, שבגינם יש להפחית משווי הקרקע כמיליון ₪.
- **<u>סבירות השווי</u>**: <u>בהכרעת האגף באבן ספיר</u>, למועד 12/23 נקבע שווי קרקע בסך 3.56 מיליון ₪, בעוד בשומת המשיבה נקבע שווי קרקע בסך של כ- 4 מיליון ₪. נתון זה מעיד על חוסר סבירותה של שומת המשיבה.

לאור כל הפגמים שמניתי ההפחתה שניתנה בשומתי בשיעור 25%, המבטאת הפחתה של 1 מיליון ₪, היא סבירה ועל הצד הזהיר.

[12] שמאית המשיג העבירה העתק של הצעת מחיר לבוצע תשתית בזק (8/2024), העתקים של 2 קבלות בגין היטלי ביוב בנחלה 57 (10/2021), הצעת מחיר לאספקה והנחת צנרת מים והתקנת מד מים (8/2024)

10.1.1. <u>טענות המשיג</u>

- פיצול המגרש הנדון הוא הראשון מסוגו במושב אבן ספיר. בדיעבד מתברר כי הפגיעה לבעלי הנחלה כתוצאה מהליך הפיצול היא משמעותית והשלכותיה הרבות לא היו ידועות בתחילת הדרך. בדיעבד היה כלכלי יותר לרכוש מגרש בהרחבה. חשוב להזכיר ששטח הנחלה לא השתנה במסגרת ההליך.
- המגרש הנדון אינו מגרש הרחבה, אלא ממוקם בפאתי הישוב ומרוחק כקילומטר ממרכז המושב, דרך הגישה מוזנחת, לאורכה צמחיה רבה המסתירה את הנוף ואין צפי לכך שהמושב ישקיע במקום מאחר שהוא דל באמצעים.
- הקרקע ללא תשתיות, במסגרת הפיצול יש לנתק את החיבור לנחלה ולחבר הכל מאפס בעלויות גבוהות, לדוגמה: קו המים (מכביש ראשי לאורך 200 מ') - 15,000 ₪, חשמל כ- 20,000 ₪ וחיבור לתשתית 'בזק'. בנוסף יש להתחבר לקו ביוב בעלות של כ- 80,000 ₪ (היטלי ביוב). זאת בניגוד להרחבה, שבה כולם השתתפו בפיתוח באופן שוויוני.
- חלקים מהישוב הוותיק לא חוברו לתשתית הביוב יחד עם ההרחבה, בניגוד להבטחות שניתנו לנו. בדיעבד התגלו ליקויים בתכנון וצורך בקו חדש. לפי בירור עם יו"ר האגודה, יש צפי לא וודאי לביצוע העבודות בעוד כשנתיים לכל הפחות.
- בנחלה 57 יש בורות ספיגה, אחד מהם מצוי בתוך קווי הבנין במגרש הנדון ומשמש את הנחלה. אסור לעקור את הבור עד לביצוע החיבור החדש ולאחר עקירתו יש להחליף את הקרקע המזוהמת בחדשה. גם אם הבור יוזז, לא יוכל לשמש את המגרש מושא השומה. נושא זה כלול ברשימת התנאים למתן היתר הבניה.

  בנוסף, במגרש יש לבנות קיר תמך בשל הפרשי גבהים בין המגרש ליתרת הנחלה, הקיר הקיים אינו תקני.
- בתגובה לדברי שמאי המשיבה כי הנוף יוסתר רק בקומת הקרקע, לפי הסכם ביני לבין בעלי הנחלה במגרש ייבנה בית חד קומתי לשם מניעת הסתרת הנוף.

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

- הפער בין השומות משמעותי בסוגיית ההפחתה שיש לייחס למושא השומה ביחס למגרשי ההרחבה.
- בהכרעת האגף באבן ספיר שאליה הפנתה שמאית המשיג, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' בסך 12,260 ₪, למעד סמוך למועד הקובע בענייננו. אני מסכים כי יש להביא בחשבון הפחתה מערכי השווי בהרחבה, עם זאת הפחתה מצרפית של 35%, שלה טוענת ההשגה היא מופרזת ומגיעה למיליון ₪.
- רמת הפיתוח במושא השומה אכן נחותה מזו שבנכסי ההשוואה, כפי שטענה שמאית המשיג. אין מקום להפחתה נוספת לתנאי מגרש מעבר ל- 10% שהפחתתי בשומתי. את יתר הטענות הנוגעות לפיתוח יש להפנות ישירות אל רמ"י.
- טופוגרפיה: רוב שטחו של המגרש מושא השומה מישורי ולא התרשמתי שנדרשות בו עבודות פיתוח פנים חריגות, זאת בשונה ממגרשי ההשוואה, שבחלקם נקבעו במסגרת הכרעות האגף עלויות עודפות בסך של כ- 220,000 ₪.

- חשיפה לנוף: בשומתי אין התייחסות ספציפית לנושא, למעט הפחתה למכלול מאפיינים (10%). לדעתי בשל הטופוגרפיה תהיה חשיפה מצוינת לנוף במפלס העליון. מעבר לכך, יש לעיין במפלסי הקרקע לפי הבקשה להיתר.
- **דחייה**: הוראות התב"ע שאליהן הפנתה שמאית המשיג, בדבר הסדרת כל המבנים בנחלה כתנאי להיתר בניה, הן שכיחות. לא צפוי שגורם זה ימנע קבלת היתר בניה, שכן הוצאת היתר בניה ראשוני מתרחשת בד"כ בסמוך להליך ההסדר והפיצול. בנוסף, אין להניח שגורם זה ימנע קבלת היתרי בניה עתידיים.
- באשר לטענת ההשגה לממ"ד נחות במרתף - יש לבדוק את המשמעות בהיתר הבניה.
- **בסיס ההשוואה:** באשר לטענת ההשגה בדבר פערים בערכי השווי בין מקבצי ההרחבות, לכאורה היינו מצפים לערכים גבוהים יותר במקבץ החיצוני, ואולם, ככל שטווח העסקאות שיבדקו יורחב, נמצא שהפער זניח עד אפסי, להוציא מגרשים בקו ראשון לנוף.

ניתן להשוות עסקה מ- 25.6.2024 במגרש 235 בהרחבה החיצונית, בסך 3.6 מיליון ₪ לעסקה מ- 18.1.2024 במגרש 274 במקבץ הפנימי בסך 3.8 מיליון ₪, למרות הבדלים בטופוגרפיה, נתונים אלה אינם עולים בקנה אחד עם טענות ההשגה. לפיכך, יש לעשות שימוש מאוד זהיר ומתון במקדמי ההפחתה, כאשר במושא השומה לא נדרש מקדם הפחתה מובהק.

- **סבירות השווי**: שמאית המשיג הפנתה להכרעת האגף בהרחבה באבן ספיר, בה נקבע שווי מגרש בסך 3.56 מיליון ₪, אך התעלמה מהפער בשטח הקרקע בין מושא השומה לבין מגרשי ההרחבה.

11. דיון והכרעה

מושא השומה מהווה מגרש מגורים בשטח 652 מ״ר, שפוצל מנחלה 57 במושב אבן ספיר.
מטרת השומה היא גביית דמי רכישה בגין פיצול המגרש.

11.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה ולאופן ניתוח הנתונים.

שמאי המשיבה הסתמך על עסקות מכר במגרשי הרחבה במושב אבן ספיר, שבוצעו במהלך 2023 (למעט עסקה בודדת מסוף 2022) ועל מחירי היצע בהרחבה מנובמבר 2023.

שמאית המשיג מסכימה כי ראוי להסתמך על עסקות מכר בהרחבת המושב, עם זאת, לטענתה יש לעשות הבחנה בין המקבץ הפנימי, הממוקם בלב הישוב הוותיק, ודומה יותר במאפייניו למושא השומה, לבין המקבץ הצפוני-מזרחי, המנותק מהישוב הישן, וכך נהגה בשומתה. לטענתה עסקות המכר מעידות כי במקבץ הצפוני ערכי השווי גבוהים יותר, כפי שהוצג בשומתה. **מנגד** טוען שמאי המשיבה כי ככל שטווח מועדי העסקאות הנבדקות רחב יותר, ניתן להיווכח כי הפערים בין שני מקבצי ההרחבה זניחים עד אפסיים, לכן יש רלוונטיות לעסקאות בשניהם.

עמדת הצדדים כי ראוי להסתמך על עסקות מכר במגרשי הרחבה מתקבלת.

באשר לטענת ההשגה להסתמכות אך ורק על נתונים מהמקבץ הפנימי:

ככלל אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי אין כל מניעה להשוות בין שני מקבצי ההרחבה או לחילופין בין הישוב הוותיק למקבצי ההרחבה, פנימי או חיצוני - העסקאות בשני המקבצים משקפות שווי של אותו מוצר, המזוהה עם פלח שוק אחד, והם אלטרנטיביים זה לזה. סביר כי השוואת ערכי השווי בין המקבצים לאורך תקופה ממושכת אכן תראה פערים זניחים כפי שטוען שמאי המשיבה, עם זאת יש להביא בחשבון כי במהלך השנים האחרונות עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח ובזמינות הקרקע באו לידי ביטוי ביתר שאת במקבץ החיצוני. כיום, לאחר שעבודות הפיתוח כמעט הושלמו והקרקע זמינה, ניתן להשוות בין המקבצים באופן מיטבי.

בשונה מטענת שמאית המשיג, כי עסקות המכר משקפות פער של 1,000 ₪/מ״ר לטובת ההרחבה הצפונית, הרי בשומתה ממוצע העסקאות בשני המקבצים משקף פער נמוך יותר, של כ- 500 ₪/מ״ר, המהווים כ- 4%, ולפי ניתוח שערכתי לנתונים ניתן לקבוע פער של 5% סביב המועד הקובע[13].

בהקשר זה אציין כי במכרז קרקע 250/2024, שבו שווקו 3 מגרשי הרחבה באבן ספיר, הוגשו 42 הצעות לכל אחד משני המגרשים במקבץ החיצוני, לעומת 32 הצעות למגרש בודד במקבץ הפנימי. המכרז בכללותו משקף רמת ביקוש גבוהה מאוד, אך הוא אכן משקף גם פער בין המקבצים (כ- 12% פחות במקבץ הפנימי, בהתייחס להצעות הזוכות **כולל פיתוח**)[14]. הבאתי בחשבון כי מיעוט הנתונים במכרז (מגרש בודד במקבץ הפנימי) אינו מאפשר קביעה חד משמעית בנושא.

בהינתן כי המגרשים ששווקו במכרז פונקציונאליים, בשים לב לפער בין המקבצים המשתקף מעסקות המכר **ובהינתן מסד נתונים מספק מההרחבה הפנימית,** יש מקום להתחשב בטענת ההשגה, לכן העדפתי להסתמך על

[13] לפי הניתוח בשומת ההשגה מתקבל פער של 4%, לפי ניתוח שערכתי מתקבל פער של 6% בממוצע.

[14] יש להביא בחשבון אפשרות לזהות בין 42 המציעים בשני המגרשים במקבץ החיצוני, לכן ייתכן ששתי ההצעות הגבוהות ביותר הוגשו ע״י אותו גורם, לכן ראוי להסתמך על ההצעות הזוכות ולא על ההצעות הגבוהות).

ההרחבה הפנימית, הדומה יותר במאפייניה למושא השומה.

לסיכום, בהכרעתי אסתמך על עסקות מכר ועל תוצאות מכרז 250/2024 במקבץ הפנימי.

11.2. עקרונות השומה

11.2.1. התאמות בין מגרשי הרחבה למושא השומה

הצדדים מסכימים כי יש לתת הפחתה בהשוואה בין שכונת ההרחבה לבין מגורים במגרש שפוצל מנחלה, בישוב הוותיק, עם זאת הם חלוקים בנוגע לשיעור ההפחתה הנדרש.

כפי שהסכימו הצדדים, נדרשת התאמת מיקום בין ההרחבה לבין מושא השומה, אם כי בשיעור מתון מזה שניתן בשומת ההשגה.

בנושא זה אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה, כי בהשוואת מגורים למגורים באותו מושב אין הצדקה להפחתה קיצונית למיקום, **זאת בפרט לאחר שהתקבלה טענת ההשגה להסתמכות על עסקות מכר במקבץ הפנימי בלבד.** בכך מצטמצם הפער בין נכסי ההשוואה לבין מושא השומה בנוגע למאפייני סביבה, לרבות רמת פיתוח במעגל הרחב (הישוב הוותיק) וחשיפה מוגבלת לנוף (בחלק מהמקרים).

ככלל, נכסי ההשוואה כוללים יתרונות וחסרונות ביחס למושא השומה, לרבות בנוגע למידת החשיפה לנוף ולטופוגרפיה, חלק ממגרשי ההשוואה סמוכים ואף צמודים למבני ציבור ולדרך מרכזית במושב, לכן אני סבורה כי אין אפשרות לכמת תחשיבית את המאפיינים השונים, אלא ראוי לתת הפחתה כוללת בדומה לחשיבת שוק.

להלן הכרעתי העקרונית ביחס לטענות הצדדים בנושא ההתאמות הנדרשות ומקדם ההתאמה הראוי:

11.2.1.1. חשיפה לנוף

רמת החשיפה לנוף בנכסי ההשוואה אינה אחידה. חלק מהסתרת הנוף במושא השומה נגרמת בשל צמחיה בשטחים ציבוריים הגובלים בו, קרי: גורם שאותו ניתן להסיר בקלות יחסית. כמו כן, למרות טענות המשיג כי למושב אין משאבים לטיפוח הסביבה, אני מעריכה כי מגבלה זו עשויה להשתפר בעתיד, ככל שייווצרו מגרשי מגורים נוספים בנחלות סמוכות.

באשר לטענת המשיג לחשיפה מוגבלת לנוף, מאחר שנאלץ לבנות בית חד קומתי לפי הסכם עם בעל הנחלה[15] - לפי תכנית מאושרת ניתן לבנות 2 קומות מעל מפלס הכניסה. כמו כן, הבניה השכיחה בהרחבה היא דו קומתית ולא בכדי. בינוי דו קומתי מאפשר ניצול נכון של טופוגרפיה, חשיפה מיטבית לנוף, אוורור, שמירת חצר ראויה והוספת בריכת שחיה. לפיכך הבינוי המוצע במושא השומה בבקשה להיתר אינו משקף בהכרח שימוש מיטבי, ומאחר שאינו נובע ממגבלה תכנונית לא אוכל להתחשב בו **ולא תינתן התאמה לגורם זה. בכך נדחית טענת ההשגה בנושא.**

11.2.1.2. רמת פיתוח סביבתי

כאמור, למרות ההסתמכות על המקבץ הפנימי, מתקבלת הסכמת הצדדים כי רמת הפיתוח הסביבתי במושא השומה עדיין נחותה ממגרשי ההשוואה, לכן יש מקום לתת ביטוי לגורם זה באומדן השווי.

שמאית המשיג הפנתה בשומתה להכרעה בהשגה באבן ספיר, שבה ניתנה הפחתה בשיעור 15% בגין מצב פיתוח

---

[15] לפי מידע באתר הוועדה המקומית אכן הוגשה בקשה לבנית קומה אחת מעל מרתף, טרם ניתן היתר בניה (ר' בקשה להיתר בניה 20221164/1 במגרש 57B, שאושרה ב- 22.11.2023). יצוין כי הבקשה להיתר לא סרוקה באתר הוועדה ובמועצה המקומית לא ניתן לאשר בתיקי בנין אלא רק בהיתרי בניה מאושרים.

ומאפיינים נוספים. אציין כי בהכרעה הנ"ל, נדון מצב מיוחד של אי וודאות משמעותית בנוגע לזמינות הקרקע ועלויות הבניה, השונה במהותו מהתנאים במושא השומה.

לסיכום, בהתייחס לגורמים דלעיל ולמאפייני הקרקע מושא השומה, תינתן הפחתה כוללת בשיעור 12%, המשקפת הפחתה בסך של כ- 525,000 ₪ משווי הקרקע כולל פיתוח. הפחתה זו מגלמת, בין השאר, את כל עלויות הבניה העודפות במושא השומה, הנובעות מרמת התשתיות והפיתוח הסביבתי במועד הקובע.
בשומת המשיבה ניתנה הפחתה בשיעור 10% ביחס למסד נתונים רחב יותר, הכולל גם עסקאות בהרחבה החיצונית.

11.2.2. <u>טופוגרפיה ועלויות עודפות בפיתוח פנים מגרש</u>

11.2.2.1. <u>טופוגרפיה</u>

לטענת שמאית המשיג המגרש נמוך ממפלס הדרך הגובלת אך גם ממפלס הנחלה העליון, בשל כך נדרשת בניית מדרגות והחלפת קיר תמך קיים, שבגינם נגרמת עלות עודפת בפיתוח פנים מגרש, אותה יש להביא בחשבון. **מנגד** טוען שמאי המשיבה כי אין הצדקה להתחשב בעלויות חריגות במושא השומה.
נכון להיום הקרקע מושא השומה אינה נמוכה ממפלס הדרך. לפי הוראות תכנית 151-1053248, מפלס הקרקע הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה, שלא ניתן עד כה, לכן במועד הקובע אין מקום להפחתה בנושא.
תועלת מופחתת המיוחסת למרתף תובא בחשבון בניתוח האקוו' של מושא השומה.
בנוסף, לפי בדיקתי שיפוע הקרקע במושא השומה הוא כ- 14%[16], בדומה לשיפוע הממוצע במגרשי ההשוואה (15%), לפיכך נכסי ההשוואה מגלמים דרישות פיתוח פנים דומות למושא השומה ולא תינתן התאמה בנושא.
ככל שבמגרשי ההשוואה נבנו קירות תמך כחלק מהפיתוח הסביבתי (עקב אילוצים שונים), עלותן של עבודות אלה מגולמת בהוצאות הפיתוח וברמת הפיתוח, לגביהן ניתנה התאמה משמעותית כאמור לעיל[17] - **אין מקום להפחתה נוספת בנושא**.

11.2.2.2. <u>מבנים קיימים</u>

לטענת שמאית המשיג יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין הריסה ופינוי שלד מבנה לול, הכרוך בפינוי מיוחד של קורות אסבסט.
בשים לב למטרת השומה - אומדן שווי הקרקע כריקה ופנויה, לא ניתן להתחשב בעלות הנובעת מהשימוש בקרקע, לרבות מבנים שהוקמו עליה והריסתם על ידי החוכר, **לפיכך טענת ההשגה בנושא נדחית.**

11.2.3. <u>הפחתה לדחייה בגין תלות בנחלה ומצב הפיתוח הסביבתי</u>

11.2.3.1. <u>דחייה בגין תלות בנחלה</u>

שמאית המשיג טוענת לתלות משמעותית בנחלה עקב הוראות התכנית המאושרת, שכן מתן היתר בניה במושא השומה כפוף להסדרת הבינוי בנחלה, הסיכון הכרוך בחריגות עתידיות בנחלה וההבחנה שיש לעשות בין הסדר מול רמ"י לבין הסדר מול הוועדה המקומית. **מנגד** טוען שמאי המשיבה כי הבניה ממילא מתבצעת בסמוך להסדר בנחלה, לכן אין להביא בחשבון גורם זה.
טענת שמאית המשיג בנושא נדחית.

---

[16] בהתייחס למגרש בלבד ולא לכלל שטח חלקת המגורים בנחלה.
[17] ר' ס' 11.2.1.

בענין זה אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה במלואה, שכן היא באה לידי ביטוי בפועל במושא השומה - הסדר לצד בקשה להיתר בניה, שאושר בוועדה המקומית בסוף 2023[18]. כמו כן, התכנית קובעת במפורש כי התנאי חל על **היתר בניה ראשון**, קרי: עם אישורו התנאי בטל. **לפיכך אין מקום לדחייה בגין גורם זה.**

11.2.3.2. <u>דחייה בגין עיכוב בביצוע תשתית ביוב חדשה</u>

לטענת שמאית המשיג לא ניתן לקבל היתר בניה טרם הסדרת תשתית ביוב חדשה, וכי הצפי להסדרה באזור הנדון הוא כשנתיים. לטענתה, למרות שלא ניתן לדון בעלויות הפיתוח בהליך זה, יש לכל הפחות להביא בחשבון את הדחייה הנגרמת בגינן.

לפי תקנון תכנית 151-1053248, החלה נקודתית על נחלה 57 ועל מושא השומה, בכל ישוב שבו דרישות הנוגעות למערכת הביוב המרכזית[19] תקבל המועצה האזורית את אישור משרד הבריאות למימוש התכנית.

מימוש יח"ד שלישית אכן כפוף לחיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת ביוב המרכזית וביטול בורות הספיגה. עם זאת, במושא השומה אושרה הקמת בית לבן ממשיך ולא יח"ד שלישית[20].

לפי ס' 6.8 (ה) להוראות התכנית (מבנים למגורים), מתן היתר בניה בישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית, מותנה בחתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום, שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל היחידות בנחלה.

לפי ס' 6.8(ו) תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל היחידות בנחלה אליו.

הבקשה להיתר בניה במושא השומה נדונה ואושרה בוועדה המקומית ב- 22.11.2023. ברשימת התנאים שפורטו באישור הוועדה להתחלת עבודות לא נמצאה הוראה הקשורה לתשתית הביוב.

עם זאת, בירור שערכתי עם מחלקת הרישוי ומחלקת ביוב במועצה האזורית מטה יהודה מאשש את טענת ההשגה, כי חלק מהישוב הוותיק טרם חובר לתשתית הביוב החדשה, לרבות נחלה 57. בבירור אושרו טענות המשיג כי יש להקים תחנת סניקה בצד המערבי של המושב וצנרת הולכת מים לצד המזרחי, כדי לקשר את הצד המערבי לתשתית החדשה. לפי המידע שהתקבל עבודות אלה צפויות להמשך מספר חודשים עד שנה **מהיום**.

בבירור שנערך הופניתי אל ס' 6.8 דלעיל בהוראות התכנית, שלכאורה מאפשרות קבלת היתר בניה לצורך הקמת בית של בן ממשיך (זאת כאמור בשונה מיח"ד שלישית). אף על פי כן, ולמרות שכבר ניתן אישור עקרוני של הוועדה לבקשה להיתר, לא התקבלו מהמועצה תשובות חד משמעיות בנוגע לאפשרות לקבל היתר <u>כבר היום</u> במושא השומה, ונראה כי טרם קבלת ההיתר יש להמתין לבדיקה סניטרית של מהנדס ולאישור נספח סניטרי לבקשה להיתר.

לאור האמור מתקבלת עקרונית טענת ההשגה כי במועד הקובע צפויה דחייה עד לקבלת היתר בניה. בשל חוסר הבהירות העולה מתשובת המועצה כיום, ניתן להניח במועד הקובע דחיה לתקופה של שנה וחצי, בשיעור ריבית של 6%. הפחתה זו, בשיעור של כ- 8% משווי הקרקע, מגלמת בתוכה את כל הדחיות והמורכבות הנובעות מביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי במושא השומה, חלקן עבור מגרש בודד, בהנחה שבמהלך התקופה הנ"ל ניתן לבצע את הנחת התשתיות הנוספות.

הערה: ההתאמות למיקום, רמת פיתוח ודחייה בהכרעתי משקפות הפחתה בסך של כ- 847,000 ₪ משווי הקרקע הגולמי. סכום זה גבוה מההפחתה שניתנה בשומת ההשגה לרמת פיתוח ונגישות בסך 786,000 ₪.

[18] בקשה להיתר בניה 20221164/1 במגרש 57B, שאושרה ב- 22.11.2023.

[19] לפי טבלת ישובים בנספח ביוב לתכנית מטה יהודה 151-0387068.

[20] מעבר לאמור בתכנית התקפה (כולל נספח הבינוי) ובבקשה להיתר בניה, נערך בירור ספציפי בנושא עם הוועדה המקומית.

11.2.4. פוטנציאל תכנוני

11.2.4.1. פוטנציאל תכנוני במושא השומה

המגרש מושא השומה נוצר במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית ואליו הועברו זכויות בניה לבית של בן ממשיך בנחלה. **מתקבלת עמדת הצדדים כי התכנית התקפה ממצה את הפוטנציאל התכנוני הנראה לעין במועד הקובע.**

11.2.4.2. פוטנציאל תכנוני בנכסי ההשוואה

לטענת שמאית המשיג יש לנטרל פוטנציאל תכנוני בניתוח עסקות המכר בהרחבה, כמיושם בהכרעות האגף שניתנו לאחרונה במטה יהודה.

לפי בירור שנערך לאחרונה עם רמ"י, בעלי מגרשים בהרחבה באבן ספיר, שלהם הוחכרו מגרשים לפי זכויות מאושרות בתב"ע התקפה, ללא פוטנציאל, נדרשים לשלם 91% בעד תוספת זכויות המאושרת במהלך תקופת הפיתוח. כמו כן, במכר אין חובה לבצע הקניית בעלות[21].

במגרשי ההרחבה באבן ספיר ניכר מימוש נרחב של הגדלת זכויות הבניה מכוח תיקון 101, לתוספת שטח עיקרי ושטחי שירות. למיטב ידיעתי במגרשים שבהם מומשה אפשרות זו, התכניות אושרו במהלך תקופת הפיתוח. ניתן להקיש מכך כי במיקום הנדון השוק מייחס יתרון לתכנון ובניה בהינף אחד, על פני דחיית התוספת וחיסכון בתשלום דמי היתר לרמ"י בסוף תקופת הפיתוח.

לאור היקף המימוש במושב ושיעור התשלום לרמ"י, הפוטנציאל המגולם בעסקות ההשוואה זניח, לכן לא יובא בחשבון בניתוח עסקות המכר, זאת בשונה מהכרעות האגף שניתנו לאחרונה במושב אבן ספיר. בכך נדחית טענת שמאית המשיג בנושא.

בניתוח תוצאות המכרז יובא בחשבון כי הקרקע שווקה כולל זכויות עתידיות וכן יובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי אותו השוק מביא בחשבון במסגרת עסקת מכר.

11.2.5. שטחים לתחשיב ומאפייני בינוי

11.2.5.1. חלופה 1 - תחשיב שטחים בקיבולת בניה של 160 מ"ר

תחשיב שטח אקוו' חלופה 1 - שווי הקרקע בניצול בניה מירבי של 160 מ"ר			
החלק	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו'
שטח הקרקע	652		
שטח מבונה ברוטו	160	1	160
חצר במגרש ששטחו עד 400 מ"ר (הנחת בינוי בקומה אחת) [1]	240	0.25	60
יתרת חצר	252	0.2	50.4
סה"כ			**270.4**
הערות לטבלה: [1] שטח חצר אפקטיבית וחצר שולית נקבע בהתייחס לניצול בניה נמוך יחסית למקובל בסביבה.			

[21] ככל הידוע ובהתאם למידע המצוי ברשותי, המגרשים בהם בוצעו עסקות ההשוואה הוחכרו בהתאם לזכויות הבניה בתכנית מי/838 וללא זכויות עתידיות.

11.2.5.2. חלופה 2- תחשיב שטחים בהתאם לתכנית מאושרת

בהתאם להכרעתי בס' 11.2.1.1, תובא בחשבון בניה דו קומתית המותאמת לשימוש מיטבי.

תחשיב שטח אקוו' - חלופה 2				
מס'	החלק	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
	שטח הקרקע	652		
1	**זכויות מאושרות לפי תכנית 151-1053248**			
2	שטח עיקרי מעל ומתחת למפלס 0.00	234.0	1.00	234.0
3	מחסן עילי	8.0	0.35	2.8
4	יתרת שטחי שירות במרתף	30.0	0.40	12.0
5	**סה"כ שטח אקוו' בסיסי**	**284.0**		**257.2**
6	חצר במגרש ששטחו עד 550 מ"ר (לפי הנחת בינוי בשתי קומות, תכסית 160 מ"ר)	390	0.25	97.5
7	יתרת חצר	102	0.20	20.4
	סה"כ שטח אקוו'			**375.1**

11.2.6. התאמת בעלות

תינתן התאמה לבעלות בשיעור 2% כפי שניתנה בשומת ההשגה (לעומת 3% בשומת המשיבה).

11.2.7. הוצאות פיתוח

לשומת המשיבה צורף נספח שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

אומדן עלויות הפיתוח לפי הנספח - 114,494 ₪ בשתי חלופות השומה.

האומדן נערך בהתאם למסמך הנחיות *ניכוי פיתוח משומות מקרקעין המבוצעות עבור הרשות.*

מצד ההשגה עלו טענות הנוגעות בעקיפין לעלויות הפיתוח שנקבעו בנספח דלעיל. **לפי מדיניות רמ"י לא ניתן לדון בסוגיית הפיתוח במסגרת הכרעה בהשגה שמאית וכל השגה בנושא יש להפנות ישירות אל רמ"י**[22].

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. עסקות מכר במגרשי מגורים בהרחבה - אבן ספיר

מושב אבן ספיר - עסקות מכר במגרשי מגורים (הרחבה פנימית)					
מס"ד	תאריך עסקה	מגרש	זיהוי עדכני	שטח רשום (מ"ר)	תמורה
1	18/01/2024	274	31396/194	490	3,800,000 ₪
2	16/08/2023	263	31396/183	493	2,950,000 ₪
3	26/12/2022	270	31396/190	509	3,400,000 ₪

[22] ר' בנושא זה ס' 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ניתוח העסקאות				
מס"ד	התאמת זמן 5% שנתי	תמורה מתואמת לעלויות נוספות ולזמן ₪	שטח אקוו' (מ"ר) [2]	שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר כולל פיתוח ומע"מ
1	1.00	3,546,206 ₪ [1]	282.7	12,544 ₪
2	1.02	3,008,540 ₪	283.5	10,614 ₪
3	1.05	3,577,165 ₪	287.5	12,444 ₪
	ממוצע	**3,377,304**		**11,868 ₪**

הערות לטבלה:

[1] בעסקה 1 הופחת מהתמורה סך של 250,000 ₪, מאחר שהעסקה מגלמת ככל הנראה תמורה בעד הליך רישוי הכולל היתר בניה שבו אושרו הקלות.

[2] תחשיב השטח האקוו'

תחשיב שטח אקוו' במושא השומה				
מס'	החלק	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
	שטח מגרש בסיסי	490		
1	**זכויות מאושרות לפי תכנית מי/838**			
2	שטח עיקרי	180.0	1.0	180.0
3	ממ"ד (ניתן לבנות גם כשטח עילי)	12.0	1.0	12.0
4	מחסן במרתף	8.0	0.4	3.2
5	**סה"כ שטח בסיסי**	**200.0**		195.2
6	חצר (לפי הנחת תכסית בשטח 140 מ"ר)	350.0	0.25	87.5
7	**סה"כ מנוטרל חצר במגרש בסיסי**			**282.7**
	תוספת דחצר מעל 490 מ"ר		0.25	

12.2. מכרז קרקע באבן ספיר

בהתאם להכרעתי בשאלת השומה (ס' 11.1 לעיל), אסתמך על תוצאות המכרז בהרחבה הפנימית בלבד.

ניתוח מכרז 250/2024 לשיווק מגרשי מגורים בהרחבה באבן ספיר (מגרש 260 בלבד)[23]				
תאריך	מגרש	שטח הקרקע	הצעה זוכה	הצעה זוכה בתוספת מע"מ (18%)
10/03/2025	260	490	2,181,000 ₪	2,573,580 ₪

[23] מתוך 3 מגרשים ששווקו במכרז.

ניתוח מכרז 250/2024 לשיווק מגרשי מגורים בהרחבה באבן ספיר

תאריך	התאמת זמן	תמורה מתואמת לזמן	הוצאות פיתוח	סה"כ	שטח אקוו' [1]	שווי מ"ר קרקע מבונה
10/03/2025	0.94	₪ 2,431,449	₪ 583,193	₪ 3,014,642	298	**₪ 10,100**

הערות לטבלה:

[1] אומדן השטח האקוו':

תחשיב שטח אקוו' במכרז 250/2024- מגרש 260

מס'	החלק	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו'
	שטח המגרש במ"ר	490		
1	**זכויות מאושרות לפי תכנית מי/838**			
2	שטח עיקרי	180.0	1.0	180.0
3	ממ"ד (ניתן לבנות גם כשטח עילי)	12.0	1.0	12.0
4	מחסן במרתף	8.0	0.4	3.2
5	**סה"כ שטח בסיסי**	**200.0**		195.2
6	חצר (לפי הנחת תכסית של 140 מ"ר)	350.0	0.25	87.5
7	**סה"כ שטח מנוטרל חצר במגרש ששטחו 490**			**282.7**
8	**פוטנציאל לזכויות בניה נוספות לפי תיקון 101**			
9	שטח עיקרי 7% משטח המגרש	34.30	1.00	34.30
10	שטח שירות במרתף	30.00	0.40	12.00
11	סה"כ			46.30
12	אובדן חצר (הנחה - 50% מהשטח)	23.15	0.25	5.79
13	סה"כ בניכוי אובדן החצר			40.51
14	הפחתת היטל השבחה		0.50	20.26
15	הפחתה לעלות תכנון		0.85	17.22
16	דחייה לשנה וחצי ריבית 6%		0.92	**15.78**
	סה"כ כולל פוטנציאל (שורות 7 + 16)			**298**

12.3. שקלול ערכי השווי

שקלול ערכי השווי	מקדם התאמה	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ
עסקת מכר 1		₪ 12,544
עסקת מכר 2		₪ 10,614
עסקת מכר 3		₪ 12,444
מכרז קרקע		₪ 10,100
ממוצע		**₪ 11,426**
התאמה לבעלות	/ 0.98	**₪ 11,659**

13. תחשיב השומה

חלופה 1 - שווי הקרקע בניצול בניה של 160 מ"ר		
פירוט	מקדם התאמה	סה"כ
שטח אקוו'		270.4
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ		₪ 11,659
סה"כ		₪ 3,152,549
התאמה למיקום בסביבת נחלות ומבני משק ולרמת פיתוח [1]	0.94	₪ 2,963,396
הפחתה לדחייה עד להקמת תשתית ביוב וקבלת היתר בניה (שנה וחצי, ריבית 6%)	0.92	₪ 2,715,382
שווי הבעלות בקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל		**₪ 2,715,000**
הערות לטבלה: **[1]** בחלופה זו התאמה למאפייני מיקום (12%) מתקזזת חלקית עם תוספת לגודל (שוליות הפוכה), בשל ניצול בניה נמוך.		

חלופה 2 - שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח ומע"מ		
פירוט	מקדם התאמה	סה"כ
שטח אקוו'		375.1
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ		₪ 11,659
סה"כ ביניים		₪ 4,373,229
התאמה למיקום בסביבת נחלות ולרמת פיתוח	0.88	₪ 3,848,441
הפחתה לדחייה עד להקמת תשתית ביוב וקבלת היתר בניה (שנה וחצי, ריבית 6%)	0.92	₪ 3,526,355
שווי הבעלות המלאה בקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח במעוגל		**₪ 3,526,000**

14. <u>השומה</u>

בהתאם לאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה, וכי שווי זכויות הבעלות בקרקע מושא השומה, המיועדת למגורים, מגרש 57B לפי תכנית שפוצל מנחלה 57 ומהווה חלק מחלקה 61 בגוש 31396, במושב אבן ספיר, כריקה ופנויה, במועד הקובע 10.1.2024, **כולל מע"מ וכולל פיתוח** נאמד כדלקמן:

חלופה	פירוט	שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	**שווי הבעלות בקרקע בקיבולת בניה של 160 מ"ר**	**2,715,000 ₪**
2	**שווי הבעלות המלאה בקרקע, כולל פוטנציאל**	**3,526,000 ₪**

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 מרחב ירושלים, רמ"י
גב' נועה לביא, שמאית אגף חוזים לדורות, רמ"י