תאריך עברי	:	י״ג תשרי תשפ״ז
תאריך לועזי	:	24 ספטמבר 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	207064559
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4050300
מספרנו (אופק)	:	52868

לכבוד:

גב׳ הודיה עברוני	מר אבי ידיד	מר ירון נאמן
צוות חוזים לדורות, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
hodayae@land.gov.il	aviydid@gmail.com	Yaron2905@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]
נחלה 84, גוש 2927 חלקה 33, מושב קוממיות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה בתאריך 28.1.2026, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל מע״מ וכולל פיתוח, למטרת גביית דמי רכישה – חוזים לדורות[2], בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה מס׳ 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לחלקת מגורים בנחלה בשטח של 1.630 ד׳, בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל, בשימוש למגורים בלבד.

חלופה מס׳ 2 – אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי ושירות.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך בהכרעתי יקבע שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 של התקינה השמאית.**

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[3], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אבי ידיד, בתאריך 29.10.2025, **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר ירון נאמן, מתאריך 20.1.2026, **להלן: ״המשיג״.**

1.4. בתאריך 11.06.2026 התקיים דיון מקוון בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 15.06.2026, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 29.06.2026.

1.5. בתאריך 11.06.2026 העביר שמאי המשיבה 8 הכרעות בהשגה ראשונה מהן ניתן להסיק לטענתו על עליית מחירי קרקעות של כ-144% החל משנת 2022 ועד לשנת 2025.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם להסדר עפ״י הוראות ס׳ 8.3, סימן ז׳, לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[3] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים, לרבות חו״ד משפטית של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.6. בתאריך 17.06.2026 העביר שמאי המשיג את התייחסותו לתקציר הדיון בצירוף כתבות לעניין ירידת מחירי הקרקעות לטענתו, לוח מחירי קרקעות של הלמ"ס, שומות רמ"י והכרעה בהשגה ראשונה ממושב קוממיות.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה	:	2927/33
מגרש	:	84 לפי תוכנית מס' 1/157/03/6
מהות הנכס	:	קרקע חלקת המגורים בנחלה
שטח הקרקע מושא השומה	:	1.630 דונם
מיקום	:	נחלה מס' 84, מושב קוממיות

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף לחלופות השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

26.03.2025 – בהתאם לשומת המשיבה.

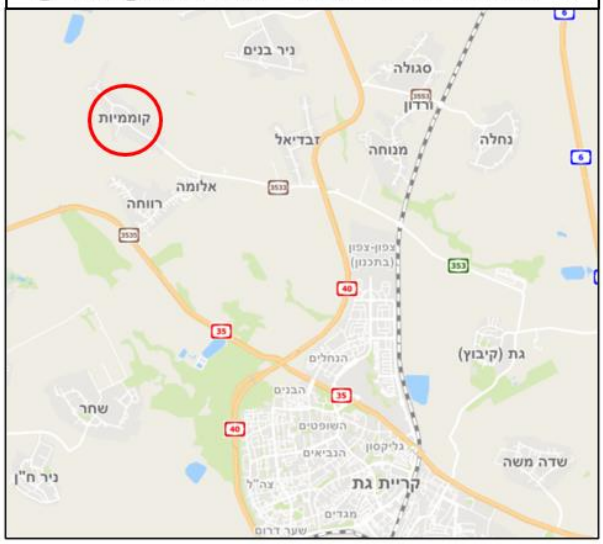
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16.07.2026 על ידי תומר אברהם, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (govmap)



מושב קוממיות ממוקם בדרום השפלה, בקרבת העיר קריית גת והמושבים רווחה וזבדיאל בתחום המועצה האזורית שפיר.

המושב הוקם בשנת 1950, בעל צביון חרדי-חסידי, וגרים בו כ-500 תושבים. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה במגרשי מגורים, נחלות ומשקי עזר לצד מבני ציבור ודת כגון: כולל, מקווה, בית כנסת, צרכנייה וסניף קופת חולים לרווחת התושבים.

תושבי המושב מתפרנסים מעבודת חקלאות לצד בתי חרושת שהוקמו כפרנסה אלטרנטיבית לחקלאות בשנת שמיטה ובהם מאפייה, מחלבה, מפעל לרעפים, מפעל לייצור שיש, מפעל לייצור תפילין ומאפיית מצות.

הפיתוח הסביבתי מלא, כולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תשתיות מלאות ותאורת רחוב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. הנכס:

כאמור, מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה מס׳ 84, הממוקמת בצידו הדרום-מזרחי של המושב.

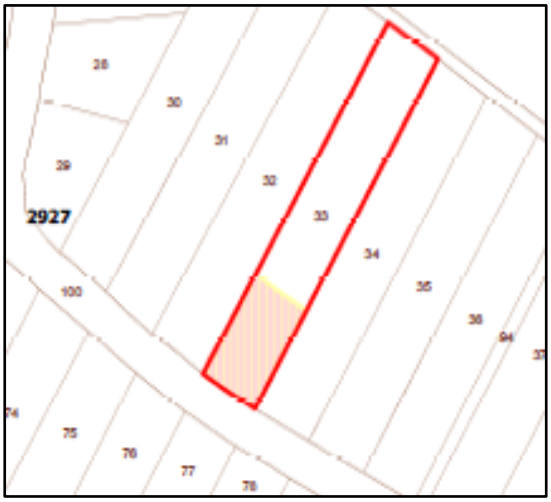
בהתאם להזמנת השומה ותשריט המדידה, השטח הצהוב הינו 1.630 דונם. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן צר. גבולותיה: מדרום – חזית לכביש ההיקפי של המושב; ממערב– נחלה; מצפון – שטחים חקלאיים; ממזרח – נחלה.

בהתאם לביקור בנכס, בחזית החלקה בנוי בית מגורים ותיק חד קומתי מבניה קונבנציונאלית עם גג רעפים.

סימון הנחלה ע"ג תצ"א (govmap)

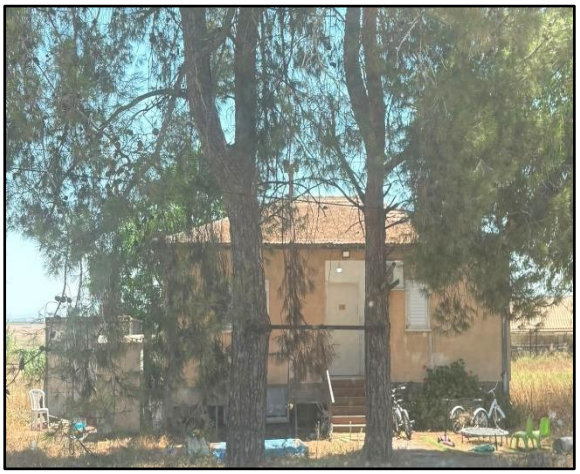


תשריט רמ"י מיום 22.07.2025



תמונות מהביקור בנכס





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) באר שבע, שהופק על ידנו ביום 8.06.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	2927
חלקה:	33
רשות מקומית:	מ.א. שפיר
שטח רשום:	5,777 מ"ר
בעלות:	רשות הפתוח (בשלמות)

7.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה ותוספת להסכם חכירה לחלקה א' של נחלה בנכס בנדון שנערכו ונחתמו בתאריך 11.1.2026 בין רשות מקרקעי ישראל לבין גוטמן מתתיהו זלמן, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי הנכס:	גוש 2927 חלקה 33 (בשלמות); מגרש 84 לפי תוכנית מס' 1/157/03/6
השטח המוחכר:	5,777 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 29/12/2025 ועד ליום 28/12/2074. בתום החכירה יהיה החוכר זכאי לחידוש החכירה ל-3 תקופות נוספות של 49 שנים כל אחת בהתאם לתנאי החכירה אשר יהיו נהוגים ברשות במועד חידוש החכירה.
מטרת החכירה:	חלקה א' מתוך המוחכר מוחכרת לחוכר למטרת מגוריו ושימוש חקלאי.
קיבולת הבניה:	החוכר מקבל את מלוא זכויות הבניה למגורים בבניה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים, לתקופת החכירה.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה מ.א. שפיר, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

8.1 **תוכנית מס' 1/157/03/6, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2647 בתאריך 27.07.1980**

תוכנית מפורטת למרחב תכנון מקומי "שקמים". מטרת התוכנית, בין היתר, ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.

התוכנית מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש 84 בייעוד 'מגורים בישוב חקלאי' (צבע צהוב בתשריט), בשטח מגרש מינימלי של 3 ד', בו יותרו זכויות לבניית 2 יחידות מגורים לממשיך בשטח שלא יעלה על 350 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 250 מ"ר לקומה ושטח מירבי לדירה לא יעלה על 220 מ"ר.

8.2 **תוכנית מס' 224/02/6, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2831 בתאריך 1.07.1982**

תוכנית מתאר מ.א. שפיר במרחב תכנון מקומי "שקמים". מטרת התוכנית, בין היתר, הכנת תכנית מתאר, תכנון שטח המועצה ויעוד שטחים לשימושים השונים.

התוכנית מסווגת את הנכס שבנדון בייעוד 'מגורים בישוב חקלאי' (צבע כתום בתשריט), בשטח מגרש מינימלי של 3 ד', בו יותרו זכויות לבניית 3 יח"ד ב-2 מבנים בשטח של 25% מגודל המגרש בתוספת 20% למבני עזר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן סיכום זכויות הבניה למגורים בהתאם לתוכניות לעיל:

שטח מגרש מקסימלי:	3,000 מ"ר
מס' יח"ד:	3 יח"ד בשני מבנים (בעל הנחלה, הורה ובן ממשיך)
שטחי בניה:	25% מגודל מגרש לכל 3 יח"ד המותרות
מספר קומות:	עד 2 קומות
מבני עזר:	20% משטח המגרש
בניה על עמודים	מותרת בניה על עמודים עד גובה 2.2 מ'

8.3. <u>תמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 בתאריך 27.12.2005</u>[4]

תוכנית מתאר ארצית משולבת שמטרתה העיקרית היא מתן מענה לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל, בדגש על המרקמים העירוניים, וצמצום תופעת הפרבור.

התוכנית מאפשרת הכנת תכניות להרחבת ישובים כפריים, בשטחים המיועדים לבינוי ככל הניתן, ללא שינוי מהותי של אופי הישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בהם.

לפי לוח 2[5] המצורף לתוכנית מספר יחידות הדיור המרבי במושב קוממיות הוא 350 יח"ד.

בנפת אשקלון, באזור כפרי, בישובים שבהם צפי אוכלוסייתם עד 2,000 נפש, צפיפות הבניה המינימלית תהא 2.5 יחידות/דונם. התוכנית כוללת תנאים לחריגה ממגבלות הצפיפות.

8.4. <u>תמ"א 35/1/ב - שינוי לתמ"א 35, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 9.06.2016</u>

תוכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2.

בכל נחלה שהייתה מאושרת במועד אישור התוכנית, תותר תוספת של יחידת דיור אחת, בחלקת המגורים.

במידה והשטח המיועד למגורים קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 דונם בתנאים המפורטים בתוכנית.

במחוז ירושלים, מרכז וחיפה לצורך חישוב מספר יחידות הדיור, בתוכנית שהופקדה לאחר אישור שינוי 1ב', יופחתו יח"ד המתווספות בנחלות ממכסת יח"ד שנקבעה בלוח 2.

התוכנית לא משנה את מספר יח"ד הקבוע בלוח 2 במושב קוממיות (350 יח"ד).

8.5. <u>תוספת זכויות בניה בהתאם לחוק תכנון ובניה לרבות תיקון 101 לחוק</u>[6]

לפי הוראות החוק, בסמכות ועדה מקומית לאשר תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית בנושא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מ.א במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הגבוה מבניהם ועד 175 מ"ר.

כמו כן, בסמכות הועדה המקומית לאשר הקלה כמותית[7] לתוספת בשיעור 6% משטח המגרש הסטטוטורי, מעבר לשטח המותר בתוכנית תקפה, לגבי תכניות שהופקדו לפני אוגוסט 1989.

---

[4] לרבות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 (אושר ב- 9.06.2016).

[5] לוח 2 המצורף לתמ"א 35, הכולל רשימת ישובים כפריים ופירוט מספר יח"ד המרבי המותר בכל ישוב.

[6] חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 101), התשע"ד – 2014, סעיפים רלוונטיים 62א (א) –(9) ו- (17).

[7] בהתאם להוראת מעבר 9 לחוק התו"ב "הוראות סטייה ניכרת".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.6. תכנית בהכנה מס' 631-1266550 (פוטנציאל תכנוני):

תכנית מתאר מקומית למושב קוממיות הנמצאת מתאריך 4.05.2026 בשלב מילוי תנאים להפקדה.

התוכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית כוללת למושב קוממיות ומטרתה תכנון כולל למושב קוממיות, לרבות תוספת יח"ד בנחלות, להלן עיקרי הוראותיה:

א. קביעת ייעודי הקרקע.

ב. תוספת יח"ד וזכויות בנייה בכל נחלה וקביעת הנחיות לפיצול מגרשי מגורים בנחלות.

ג. הגדלת שטחי מגורים בנחלות הקטנות מ-2.5 דונם ל-2.5 דונם.

ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ה. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה לפי תוכנית זו.

הזכויות המוצעות בהתאם לתוכנית הינן כדלקמן:

ייעוד	מס' יח"ד במגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מס' קומות
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים בישוב כפרי	3 + יח"ד הורים	750 מ"ר	150 מ"ר	-	90	990 מ"ר	2 + מרתף

הוראות טבלה 5:

עיקרי עילי:	695 מ"ר עבור 3 יח"ד (לכל יח"ד יישמרו ז"ב בהיקף מינימלי של 160 מ"ר) + 55 מ"ר עבור יחידת הורים. עבור יח"ד בתא השטח המפוצל, ז"ב מקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר, אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות ז"ב מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כ"א.
תכסית:	40% מתא שטח
ת"ק:	30 מ"ר מרתף לכל יח"ד.

8.7. רישוי:

מעיון באתר המועצה אזורית שפיר אותרו היתרי הבניה הבאים לחלקה שבנדון:

- **היתר בניה מספר 1981 מתאריך 29.6.1969** – היתר כולל שניתן על-ידי ועדה מקומית שקמים לבניה חדשה של 10 בתי מגורים במושב בשטח של 61.40 מ"ר כ"א.
- **היתר בניה מספר 312/75 מתאריך 20.06.1975** – היתר לתוספת לבית מגורים קיים בשטח של 22.5 מ"ר. סה"כ שטח מאושר בהתאם לתוכנית בניה חתומה 80.4 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בהתאם לשומות הצדדים:

מס' חלופה	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
1	תכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 4,720,000	₪ 2,330,000
2	שווי 1 מ"ר עיקרי	₪ 3,890	₪ 2,550
	שווי 1 מ"ר שירות	₪ 1,940	₪ 1,270

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לקביעת מרכיב הקרקע הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים ריקים לבתי מגורים צמודי קרקע מהרחבת מושב רווחה, המצוי בסמיכות למושב קוממיות, תוך מתן התאמות נדרשות, כדלקמן;

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח אקו' [8]	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
1	09.05.2025	2953/21	31	778	₪ 2,570,000	495.53	1	₪ 5,186
2	01.10.2023	2953/18	52	540	₪ 2,000,000	356.3	1.08	₪ 6,062
3	30.03.2023	2953/21	23	500	₪ 2,450,000	332.9	1.08	₪ 7,948
שווי מ"ר מבונה ממוצע								**₪ 6,399**
התאמה למיקום נחות [9]							0.7	₪ 4,479
שווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות מלאה, במעוגל							**1.02**	**₪ 4,570**

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון התאמה בשיעור 15% בגין מיקום באזור הוותיק של המושב והיקף העסקה.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש עד להוצאת תוכנית נקודתית (3 שנים, 6%).

9.1.3. תחשיב השומה:

- **חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי ל- 2 יחידות + יחידת הורים	407.5	1	408
ממ"ד (2 יחידות)	24	1	24
יתרת שטח שירות עיליים	302	0.4	121
חצר עד 1,500 מ"ר [10]	1,223	0.25	306
סה"כ שטח אקו'			858
שטח אקו' המיוחס לפוטנציאל התכנוני – ר' תחשיב מטה			357
סה"כ שטח אקו' כולל פוטנציאל תכנוני			1,215
התאמה למיקום ביישוב הוותיק והיקף עסקה			0.85
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע"מ			₪ 4,570
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ			₪ 4,719,624
במעוגל ~			**₪ 4,720,000**

[8] עיקרי עד 200 – מקדם 1; עיקרי מעל 200 מ"ר – מקדם 0.8; ממ"ד – מקדם 1; מחסן – מקדם 0.5; חניה מקורה – מקדם 0.3; יתרת ש"ש – מקדם 0.5; מרתף – מקדם 0.4; יתרת חצר – מקדם 0.25.

[9] בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 29.10.2020 בגו"ח 2927/27 במושב קוממיות. מקדם זה מבטא בין היתר את העובדה שאוכלוסיית מושב קוממיות סגורה קהילתית הכוללת רמת ביקושים נמוכה יחסית, בבנייה ותיקה וללא הרחבה קהילתית.

[10] בניכוי תכסית בינוי של 25%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **פוטנציאל - תחשיב שטח אקו'**[11]

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עבור 3 יחידות + יחידת הורים	750	1	750
שטחי ממ"ד (עבור 3 יחידות)	36	1	36
חנייה	45	0.35	16
יתרת שטחי שירות	114	0.50	57
ש"ש תת"ק	90	0.40	36
חצר עד 1,500 מ"ר	1,500	0.25	375
יתרת חצר	55	0.15	8
שטח אקו' פוטנציאל			**1,278**
שטח אקו' מאושר לפי תב"ע			858
שטח אקו' המיוחס לפוטנציאל			420
דחייה למימוש (3 שנים, 6%)			0.85
שטח אקו' דחוי לפוטנציאל			**357**

- **חלופה 2 – שווי 1 מ"ר עיקרי**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 4,570
מקדם אקו' עיקרי	1
התאמה למיקום בישוב ותיק והיקף עסקה	0.85
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 3,890**

- **חלופה 3 – שווי 1 מ"ר שירות**

שווי מ"ר עיקרי	₪ 4,570
מקדם אקו' שירות	0.5
התאמה למיקום בישוב ותיק והיקף עסקה	0.85
שווי מ"ר מבונה שירות, במעוגל	**₪ 1,940**

9.2. סיכום שומת המשיג:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לקביעת ערך הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשי מגורים צ"ק ריקים מהרחבת במושב רווחה, בדומה לשמאי המשיבה תוך הרחבת מסד הנתונים, כלהלן;

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש [12]	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח אקו' [13]	התאמה לזמן [14]	שווי מ"ר מתואם
1	09.05.2025	2953/1	31	778	₪ 2,570,000	495.47	1	₪ 5,187
2	01.10.2023	2953/18	52	540	₪ 2,000,000	345.5	0.9	₪ 5,210
3	22.01.2023	2953/18	52	540	₪ 1,650,000	345.5	0.95	₪ 4,537
4	08.09.2022	2953/21	18	540	₪ 2,000,000	367.25	1	₪ 5,446
5	21.08.2022	2952/24		575	₪ 1,800,000	367.25	1	₪ 4,901
6	10.07.2022	2952/24	51	558	₪ 1,650,000	357.7	1	₪ 4,613
שווי מ"ר מבונה ממוצע, במעוגל								**₪ 5,000**
התאמה למיקום נחות								0.7
שווי מ"ר מבונה ממוצע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל								**₪ 3,500**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון דחיה למימוש פוטנציאל בשיעור 0.75 (5 שנים, 6%).

---

[11] ככל הנראה קיימת טעות סופר בניתוח החצר שהובאה במלואה ללא ניכוי תכסית בינוי.

[12] בהתאם לתכנית 3/140/03/6.

[13] עיקרי 200 מ"ר – מקדם 1; ממ"ד – מקדם 0.9; מחסן וחניה – מקדם 0.3; יתרת ש"ש – מקדם 0.5; מרתף וחצר – מקדם 0.2;

[14] הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 3.5% שנתי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הובאה בחשבון תוספת בגין פוטנציאל בשיעור 1.05.
- הובאה בחשבון התאמה לגודל ובינוי בשיעור 0.9.
- הובאה בחשבון התאמה בשיעור 0.95 בגין אפשרות ניצול בשטח חלקת מגורים קטן מ-2.5 ד'.

9.2.3. תחשיב השומה

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי ל - 2 יחידות + יחידת הורים	455	1	455
ממ"ד ל -2 יחידות	24	0.7	16.8
יתרת שטח שירות עילי	76	0.4	30.4
חניה	60	0.35	21
חצר	1,015	0.25	253.75
סה"כ שטח אקו'			**776.95**
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 2,719,325**
הפחתה למיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה		0.85	₪ 2,311,426
שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 2,312,000
שווי פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ במעוגל (בהתאם לתחשיב מטה)			₪ 418,000
סה"כ שווי זכויות בעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל, במעוגל			**₪ 2,730,000**
הפחתה בגין אפשרויות ניצול הנובעות מגודל חלקת מגורים		0.95	₪ 2,593,500
הפחתה בגין צפיפות בינוי גבוהה		0.9	₪ 2,334,150
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 2,330,000**

שווי פוטנציאל

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי ליח"ד 3	200	1	200
ממ"ד	12	0.7	8.4
יתרת שטח שירות עילי	38	0.5	19
חניה	30	0.35	10.5
הפסד חצר	-200	0.25	-50.00
סה"כ שטח אקו'			**187.90**
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
סה"כ שווי פוטנציאל			₪ 657,650
דחיה למימוש (0.75)			₪ 491,434
הפחתה לסביבת נחלות והיקף עסקה (0.85)			₪ 417,719
סה"כ שווי פוטנציאל, במעוגל			₪ 418,000

חלופה 2 – שווי 1 מ״ר עיקרי

שווי מ"ר עיקרי	₪ 3,500
מקדם אקו' עיקרי	1
הפחתה למיקום והיקף עסקה	85%
הפחתה בגין אפשרות ניצול הנובעת מגודל חלקת מגורים	95%
הפחתה בגין צפיפות בינוי גבוהה	90%
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 2,550**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 – שווי 1 מ"ר שירות

שווי מ"ר עיקרי	3,500 ₪
מקדם אקו' עיקרי	0.5
הפחתה למיקום והיקף עסקה	85%
הפחתה בגין אפשרות ניצול הנובעת מגודל חלקת מגורים	95%
הפחתה בגין צפיפות בינוי גבוהה	90%
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**1,270 ₪**

9.3. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון ומהשלמת המסמכים:

9.3.1. טענות המשיג:

- פוטנציאל תכנוני:

הובא בחשבון פוטנציאל בשיעור של 5% מהזכויות המאושרות בדומה להכרעה בהשגה ראשונה לנחלה 80 מהמושב הנדון. פוטנציאל זה מבטא את אי הוודאות לגבי תכנית 631-1266550 אשר נכון למועד הקובע מצויה בשלב ראשוני לפני בדיקות סף ולכן לא ניתן להתבסס עליו.

גם רמ"י מבינה שאין להתבסס על פוטנציאל שאינו ודאי ומראה על שינוי מדיניות בהתאם להחלטה מס' 5738 המציעה כי דמי רכישה ייגבו רק בגין זכויות מאושרות בתכנית תקפה.

- בסיס נתוני ההשוואה ושווי מ"ר מבונה:

- התבססתי על נתוני השוואה ממושב רווחה הסמוך למושב קוממיות. מושב קוממיות מאופיין באוכלוסייה חרדית וסגורה הכוללת רמת ביקושים נמוכה יחסית, בבנייה ותיקה ללא הרחבה קהילתית, לכן אני מאמץ את ההפחתה למיקום בשיעור 30% בדומה להכרעה במשק 80.

- יש להביא הפחתה של 15% לזמן ביחס לעסקאות משנת 2022 בה המחירים היו גבוהים ביחס למועד הקובע בשנת 2025 בה המחירים ירדו משמעותית. במסגרת השלמת המסמכים הצגתי אסמכתאות לקביעה זו.

- לסבירות השווי, קיימת שומה של הרשות למשק 35 בשטח של 1.55 ד' למועד קובע מאי 2022 בה נקבע שווי של 2.6 מיליון ₪ בדומה לקביעתי. לא סביר שיהיו הבדלים של 2 מיליון ₪ בנחלות עם מאפיינים דומים.

- מקדמי תועלת:

נקבע מקדם תועלת ממ"ד 0.7, המבטא שוליות שטחים.

- גודל מגרש וניצול זכויות:

מושא השומה הינו מגרש קטן בשטח 1.63 ד' לעומת מגרש שכיח בשטח 2.5 ד', לכן יש להביא הפחתה לגודל בשיעור 5% והפחתה בגין בינוי פחות אפקטיבי בשיעור 10%.

- התאמה לבעלות:

עסקאות ההשוואה לתקופות של 98 שנים + 98 שנים לכן אין להביא התאמה לבעלות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. טענות המשיבה:

- <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

ההכרעה עליה התבסס שמאי המשיג בקביעת הפוטנציאל נערכה לפני כ-6 שנים, למועד קובע 2018, בתקופה שלא היתה תב"ע בתכנון. לא ניתן להתעלם מתכנית 631-1266550 שנמצאת נכון להיום בשלבים סופיים לפני הפקדה ומטרתה הגדלת חלקת המגורים ל-2.5 דונם והגדלת הזכויות. נכון למועד הקובע שלנו התכנית כבר היתה בתכנון לכן אי אפשר להתעלם ממנה.

לעניין הדחייה למימוש יח"ד שלישית, מבדיקתי אושרו 2 תכניות במועצה האזורית שפיר; מושב עוזה בה אושרה תוכנית תוך שנתיים וחודש, ומושב רווחה בו אושרה תכנית תוך שנה וחודשיים בלבד כך שהדחייה למימוש הפוטנציאל שנקבעה הינה על הצד הזהיר.

- <u>בסיס נתוני ההשוואה ושווי מ"ר מבונה:</u>

- המושב הנדון הינו מושב סגור עם קהילה חסידית המאופיין ברמת מחירים שונה מהסביבה. בהעדר נתונים מהמושב עצמו התבססתי על נתונים ממושב רווחה הצמוד וניתנה הפחתה למיקום בשיעור 30%, בדומה לאותה הכרעה מדוברת.

- לסבירות מסקנת השווי בשומתי, קיימת הכרעה ממושב רווחה לאפריל 2023 בו נקבע שווי של 5,300 ₪, והכרעה במושב זבדיאל לינואר 2024 בה נקבע שווי של 6,750 ₪. נתונים אלו מראים שהשווי הבסיסי שקיבלתי למועד רווחה למאי 2025 של 6,400 סביר לחלוטין.

- בניגוד לשמאי המשיג, אני לא מכיר ירידת מחירים אך אני מסכים שיש סוג של קיפאון. אעביר סקר השתנות מחירי דירות של אוהד דנוס מ-2022 ל-2025 בהם ייתכן שהמחירים לא עלו כרגיל אך בוודאות הם לא ירדו. כך למשל משנת 2018 עד 2025 מחירי הדירות עלו ב-60%-70% ולכן ההתאמה לקרקע צריכה להיות חזקה יותר.

- <u>כפל הפחתות:</u>

שמאי המשיג הביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין היקף עסקה והפחתה נוספת בשיעור 10% לצפיפות המביאה לכפל הפחתות.

- <u>מקדמי תועלת:</u>

אינני מסכים עם קביעת שמאי המשיג למקדם תועלת 0.7 לממ"ד. שמאי המשיג פעל בדומה להכרעה בהשגה ראשונה שם היו שטחים נרחבים ולכן הממ"ד הובא במקדם שוליות, אך לא נכון להחיל זאת גם על המקרה שלנו.

- <u>גודל מגרש וניצול זכויות:</u>

לשיטתי למגרש בשטח 1.63 ד' אין מגבלת ניצול. ההבדל בין מגרש שכיח של 2.5 ד' למושא השומה הינו בשטח חצר שולית שאינו משפיע על ניצול הזכויות. אם כבר קיים יתרון מסוים שבא בהפחתה קטנה יותר לגודל.

- <u>התאמה לבעלות:</u>

בעיני יש להביא התאמה לבעלות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה את מרכיב הקרקע לחלקת המגורים בלבד, בשטח של 1.63 ד', בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני, בנחלה חקלאית הממוקמת במושב קוממיות.

במקרה הנדון, הצדדים מסכימים כי עדיף להתבסס על גישת ההשוואה לקרקע בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר שנערכו בין השנים 2023-2025, למגרשי הרחבה ממושב רווחה הסמוך, תוך מתן התאמה למיקום. הצדדים חלוקים באשר להתאמה לזמן הנדרשת.

לאור מאפייני המושב הייחודיים, ובהעדר עסקאות מכר רלוונטיות מהמושב עצמו למגרשים צמודי קרקע ו/או נחלות, אני מקבלת את התבססות הצדדים על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה ריקים מהמושבים בסביבה, המהווים את בסיס ההשוואה הראוי במקרה הנדון.

בהתאם לכך, בהכרעתי ערכי הבסיס יקבעו בהסתמך על שבע עסקאות מכר למגרשי הרחבה ריקים שנערכו בטווח של כשנה מהמועד הקובע[15]; חמש ממושב רווחה ושתיים ממושב זבדיאל, תוך מתן התאמה למושב למיקום מושב קוממיות ומאפייניו הייחודיים ביחס לסביבה. בכך מתייתר הצורך לדון בשאר נתוני הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה למאפייני מושב קוממיות:

כאמור, מושב קוממיות הינו מושב ייחודי בסביבה בעל צביון חסידי-חרדי סגור, המדורג באשכול 1 הנמוך ביותר במדד החברתי כלכלי של הלמ"ס. המושב מאופיין בתשתיות ותיקות ובינוי ישן, ללא מתחם הרחבה.

בסיס נתוני ההשוואה כאמור מהווה עסקאות מכר מהמושבים רווחה וזבדיאל, בעלי צביון דתי-לאומי, בהם שכונות הרחבה מסודרות עם בתשתיות ובתים חדישים, המדורגים באשכול 5 במדד החברתי כלכלי.

בשומותיהם, הצדדים מסכימים על הפחתה של 30% ביחס לנתוני ההשוואה, בהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה[16] שנערכה במושב קוממיות בשנת 2020.

הסכמת הצדדים בנושא מתקבלת.

10.2.2. התאמה לזמן:

כאמור בפרק שאלת השומה, נתוני ההשוואה עליהם אתבסס הם עסקאות מכר שנערכו בטווח של שנה מהמועד הקובע, כאשר הממוצע משקף שווי סביב המועד הקובע (5.2025) המייתר את הצורך בהתאמה לזמן.

10.2.3. התאמה לבעלות:

בדומה לשמאי המשיבה תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2% המבטאת את החיכוך בין רמ"י לחוכר.

---

[15] עסקאות בטווח שבין 04.2024-12.2025, המביאים למועד ממוצע 05.2025 המייתר את הצורך בהתאמה לזמן.

[16] הכרעה בהשגה ראשונה קודמת במושב הנדון משנת 2020.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. פוטנציאל תכנוני:

שמאי המשיבה הביא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בדומה לזכויות המבוקשות בתכנית מתאר מקומית למושב קוממיות מס' 631-1266550 תוך מתן דחייה בשיעור 0.84 (3 שנים, 6%).

לעומתו, הביא שמאי המשיג פוטנציאל זכויות לתוספת יח"ד שלישית[17] (ללא תוספת זכויות ליחידות הנוספות), תוך מתן דחייה בשיעור 0.75 (5 שנים, 6%).

כאמור, מושב קוממיות החל בקידום תכנית מתאר מקומית מס' 631-1266550 העתידה להסדיר תוספת יח"ד וזכויות במושב וסה"כ זכויות כלהלן: 750 מ"ר עיקרי, 150 מ"ר שירות ו-90 מ"ר שירות תת קרקעי. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית בתאריך 6.10.2024 טרם המועד הקובע, לפיכך, סביר להניח כי במועד הקובע התכנית לתוספת יח"ד הייתה ידועה לרוכש פוטנציאלי על כן לא ניתן להתעלם ממנה.

כמו כן, מבדיקה שערכתי, במועצה האזורית שפיר אושרו 2 תכניות מתאר מקומיות לתוספת יחידה שלישית בנחלות; תכנית מס' 631-0889980 במושב עוזה שאושרה לאחר שנתיים וחודש, ותכנית מס' 631-1125251 במושב רווחה הסמוך שאושרה לאחר שנה וחודשיים.

בהתאם לאמור, **מקובלת עליי עמדת המשיבה ובהכרעתי יובא פוטנציאל בהתאם לזכויות המבוקשות בתכנית מס' 631-1266550 בדחייה סבירה של 3 שנים בריבית 6% עד לאישור התכנית.**

10.2.5. שטח אקו':

תחשיב שטח אקו' בהתאם לתב"ע בתוקף:

תיאור	תכסית בינוי 25%		
	ז"ב במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	407.5	1	407.5
ממ"ד	24	1	24
יתרת שטחים מבנה עזר	302	0.4	120.8
חצר אפקטיבית (עד 1,000 מ"ר)	593	0.25	148.1
יתרת חצר	630	0.15	94.5
סה"כ שטח אקו' לפי תוכנית בתוקף (A)			**795**

תחשיב שטח אקו' בהתאם לפוטנציאל תכנוני לתוספת יחידה שלישית:

תיאור	תכסית בינוי 40%		
	ז"ב במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	750	1	750
ממ"ד	36	1	36
יתרת ש"ש	114	0.5	57
מרתף	90	0.3	27
חצר עד 1,500 מ"ר בניכוי תכסית 40%	848	0.25	212
יתרת חצר	130	0.15	20
סה"כ שטח אקו' לפי פוטנציאל			**1,102**
שטח אקו' לפי תכנית בתוקף **(A)**			- 795
יתרת שטח אקו' פוטנציאל			307
דחייה למימוש (3 שנים, 6%)			0.84
שטח אקו' דחוי **(B)**			257
סה"כ שטח אקו' כולל פוטנציאל דחוי (A+B)			**1,052**

[17] 200 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממ"ד, 38 מ"ר יתרת שטחי שירות ו-30 מ"ר חניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.6. התאמה לגודל והיקף עסקה:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים להפחתה בשיעור של 15% בגין גודל והיקף עסקה ביחס לעסקאות ההשוואה למגרשי הרחבה, המבטאת את גודל העסקה (3 יח"ד לעומת 1) ומיקום באזור הוותיק של המושב. הפחתה זו מגלמת גם את מגבלות התכנון הנובעות מגודל החלקה וצפיפות, בגינן הביא שמאי המשיג הפחתות נוספות.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור, לקביעת ערכי הבסיס יובאו בחשבון עסקאות מכר למגרשי הרחבה ריקים מהמושבים רווחה וזבדיאל, כמפורט;

מס"ד	מושב	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
1	רווחה	5.12.2025	2953/21	25	₪ 2,350,000	500 מ"ר	334	₪ 7,046
2		12.11.2025	2953/21	43	₪ 2,550,000	684 מ"ר	414	₪ 6,166
3		15.10.2025	2953/21	24	₪ 2,350,000	500 מ"ר	334	₪ 7,046
4		9.05.2025	2953/21	31	₪ 2,570,000	778 מ"ר	454	₪ 5,655
5		28.04.2024	2952/20	69	₪ 1,800,000	519 מ"ר	342	₪ 5,267
6	זבדיאל	19.10.2025	2942/142	248	₪ 2,100,000	504 מ"ר	273	₪ 7,706
7		18.04.2024	2942/131	237	₪ 1,860,000	504 מ"ר	273	₪ 6,825
שווי מ"ר אקו' ממוצע								₪ 6,530
התאמה למאפייני מושב קוממיות								0.7
התאמה לבעלות								1.02
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח, מתואם לבעלות, במעוגל								**₪ 4,650**

*תחשיב שטח אקו' בהתאם למקדמים הבאים: שטח עיקרי במקדם 1; שטחי שירות במקדם 0.5; מרתף במקדם 0.3; חצר (עד מגרש של 500 מ"ר) במקדם 0.25; יתרת חצר במקדם 0.15.

11. תחשיב השומה:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת + פוטנציאל

סה"כ שטח אקו'	1,052
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,650
התאמה לנחלות והיקף עסקה	0.85
סה"כ שווי חלקת המגורים, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**₪ 4,160,000**

חלופה 2 – שווי 1 מ"ר עיקרי ושירות

שווי חלקת המגורים	₪ 4,160,000
סה"כ שטח אקו'	1,052
שווי מ"ר מבונה עיקרי, במעוגל	**₪ 3,950**
מקדם אקו' שטח שירות	0.5
שווי מ"ר מבונה שירות, במעוגל	**₪ 1,975**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה את חלקת המגורים במשק 84 במושב קוממיות, הידועה כחלקה 33 בגוש 2927, נכון למועד הקובע:

<u>חלופה 1</u> – אומדן חלקת מגורים בנחלה בשטח של 1.63 דונם, בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל:

4,160,000 ₪ (ארבעה מיליון, מאה ושישים אלף ₪)

<u>חלופה 2</u> – אומדן שווי 1 מ״ר מבונה למגורים בנחלה (עיקרי + שרות):

1 מ״ר עיקרי - 3,950 ₪ (שלושת אלפים תשע מאות וחמישים ₪)

1 מ״ר שירות - 1,975 ₪ (אלף תשע מאות שבעים וחמישה ₪)

הערך הנקוב כולל מע״מ וכולל פיתוח.

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

בברכה,

שיר מנסנו
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u> מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית