תאריך עברי : כ"ה אדר ב, תשע"ט
תאריך לועזי : 1 אפריל, 2019
מס' תיק רמ"י : תיקים שונים[1]
מספרנו (אופק) : 34431
לקביעת שכ"ט : 7.12 יח'

לכבוד:

גב' מיטל רג'יניאנו	מר יוסי אורון	מר יומיק שמר
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי י-ם	השבעה 8, בית שמש	מושב בני ראם 79840
meitalre@land.gov.il	oronyossi@gmail.com	yshemer@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 מגרשים לבניית צמודי קרקע 191-190, 201-194, 204-203, 210-206 בתב"ע 4/126/03/8, מושב גבעתי

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 19.7.2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע למגרשים שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יוסי אורון, ביום 8.3.2018, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומת שמאי המקרקעין, יומיק שמר, מיום 12.6.2018, **להלן: "המשיג".**

1.3 בתאריך 12.11.2018 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21.11.2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 12.12.2018.

2. נתוני זיהוי:

גוש חלקה	: גוש 2535 חלק מחלקות 30 ו-31.
שטח	: 400 מ"ר כל מגרש (בהתאם להזמנת השומה).
מהות הנכס	: מגרשים לבניית צמודי קרקע.
מיקום	: מתחם ההרחבה ג', מושב גבעתי.

[1] 10659331א, 10659349א, 10659356א, 10659364א, 10659372א, 10728383א, 10728409א, 10728417א, 10728425א, 10728441א, 10728466א, 10728474א, 10728482א, 10728460א, 10728508א, 10782516א, 10782524א.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 12.12.2017

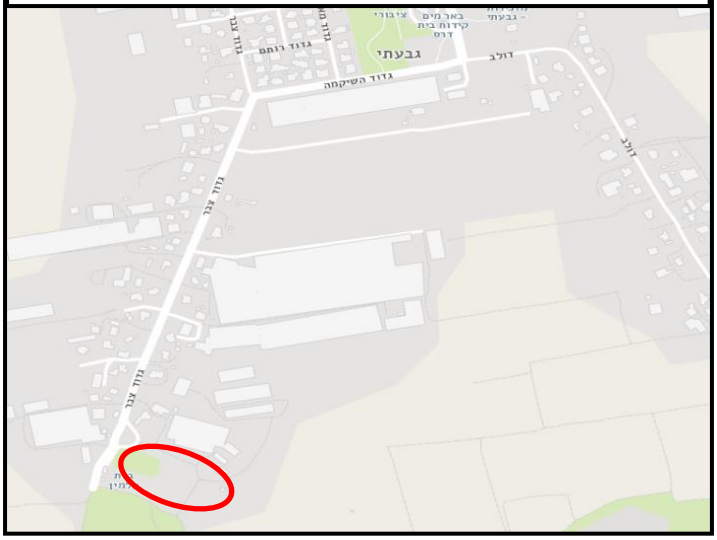
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.3.2019, ע"י החתום מטה ואיתי כלפון מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הסביבה:

מיקום המגרשים מושא השומה על גבי תצ"א (gov-map)



מושא השומה מהווה 17 מגרשי הרחבה המיועדים לבניית צמודי קרקע, הממוקמים בחלקו הדרומי של מושב גבעתי.

מושב גבעתי ממוקם דרומית מזרחית לעיר אשדוד, בסמוך לישובים עזר, אמונים, בית עזרא ושדה עוזיהו ומשתייך מוניציפלית למועצה האזורית באר טוביה.

הגישה למושב אפשרית דרך מושב אמונים הסמוך, דרך כביש 3712 המסתעף מזרחה מכביש מס' 4.

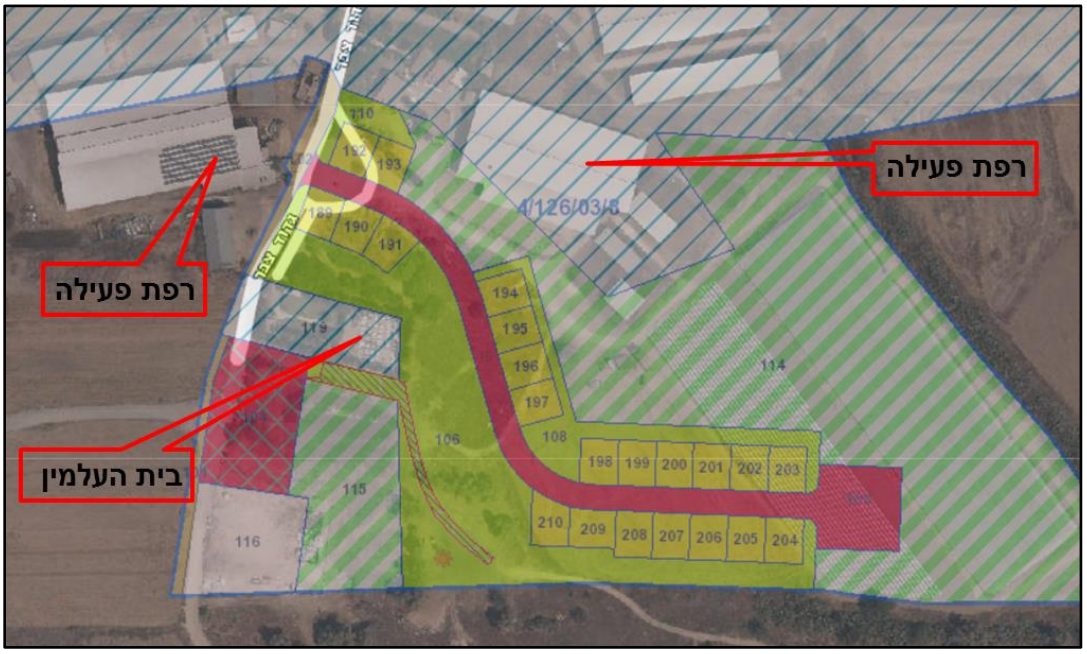
המושב מאופיין בבנייה צמוד קרקע לצד נחלות ומשקי עזר הכוללים גידולים חקלאיים ורפתות.
רמת הפיתוח במושב מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות לסירוגין, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וביוב.

הנכס:

המגרשים מושא השומה המהווים חלק מהרחבה ג' של מושב גבעתי, בשטח של 400 מ"ר כל אחד. צורתם רגולרית דמוית מלבן וטופוגרפית פני הקרקע מישורית.

- מגרשים 190 ו-191 ממוקמים בחלקה הצפון מערבי של שכונת ההרחבה, בסמיכות מיידית לשתי רפתות פעילות ממזרח ומערב ולבית עלמין מכיוון דרום. המגרשים סובלים מאוד ממטרדי רעש, ריח רפת וזבובים ומיקומם הוא הנחות ביותר ביחס לשאר המגרשים מושא השומה.
- מגרשים 194-197 ממוקמים במרכז מתחם ההרחבה, בסמיכות לרפת פעילה מצפון וסובלים ממטרדי רעש, ריח וזבובים אך מיקומם טוב יותר ממגרשים 190, 191.
- מגרשים 198-201 ו- 203 ממוקמים בחלקה הדרום מזרחי של שכונת ההרחבה, בריחוק יחסי מהרפת וכמעט אינם סובלים ממטרדיה.

- מגרשים 204, 206-210 ממוקמים בחלקה הדרום מזרחי של שכונת ההרחבה, בריחוק יחסי מהרפת וכמעט ואינם סובלים ממטרדיה. למגרשים הנ"ל קיים נוף פתוח ופרטיות ומיקומם הוא הטוב ביותר ביחס לשאר המגרשים מושא השומה.



<u>להלן תמונות שצולמו במהלך הביקור</u>









7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח טאבו:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות שהופק בתאריך 14.2.2019 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	:	2535/30	2535/31
שטח	:	42,422 מ"ר	42,466 מ"ר
בעלים	:	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח
הערות	:	אתר עתיקות מיום 8.10.1985	אתר עתיקות מיום 8.10.1985

7.2 השומה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות היא של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה כי על המגרשים שבנדון חלה, בין היתר, תכנית 4/126/03/8 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 8.3.2015 בי.פ 7001.

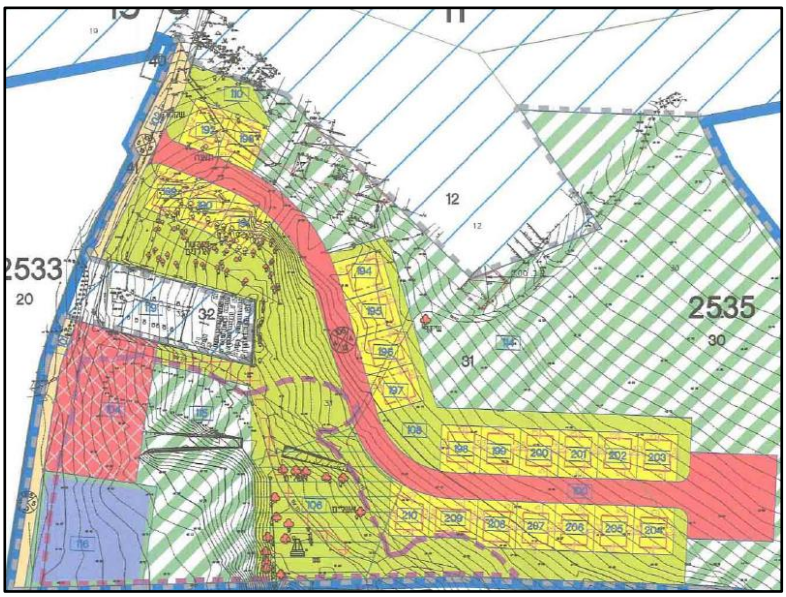
התכנית מסווגת את המגרשים שבנדון כ"אזור מגורים א" בו תותר בנייה למגורים חד משפחתיים.

להלן זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

שטחי בניה במ"ר				תכסית	קומות	קווי בניין
מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה				
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
180	40		50	44%	2+קומה תת"ק	כמסומן בתשריט

- תותר הקמת מבנה עזר בגובה שלא יעלה על 2.2 מ', בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0 ובהשכמת המגרשים השכנים. מבנים אלו יכללו במניין שטחי השירות.
- תותר חנייה מקורה (בגג קל) אחת לשתי מכוניות.
- קומת המרתף תהיה בתוך קווי הבניין, גובהה בין 2.2-2.4 מ' והכניסה אליה תהיה מתוך הבית.

להלן קטע רלוונטי מתשריט הבית המשותף



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בשומות הצדדים:

מס"ד	מס' מגרש	שמאי המשיב	שמאי המשיג
1	190	745,000 ₪	482,805 ₪
2	191	789,000 ₪	513,454 ₪
3	194	789,000 ₪	513,454 ₪
4	195	745,000 ₪	482,805 ₪
5	196	789,000 ₪	482,805 ₪
6	197	836,000 ₪	513,454 ₪
7	198	887,000 ₪	542,710 ₪
8	199	838,000 ₪	510,668 ₪
9	200	838,000 ₪	510,668 ₪
10	201	838,000 ₪	510,668 ₪
11	203	887,000 ₪	542,710 ₪
12	204	887,000 ₪	542,710 ₪
13	206	838,000 ₪	510,668 ₪
14	207	838,000 ₪	510,668 ₪
15	208	838,000 ₪	510,668 ₪
16	209	838,000 ₪	510,668 ₪
17	210	887,000 ₪	509,066 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח שני מכרזי רמ"י למגרשים לבניית צמודי קרקע במושב גבעתי ובמושב תלמי יחיאל, כלהלן:

- מכרז רמ"י מס' ים/33/2017 ממושב גבעתי, בו שווקו 5 מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר אקוו' בסך 3,731 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. ניתן משקל של 40% למגרש מס' 193 הממוקם בסמיכות מיידית למגרשים מושא השומה.
- מכרז רמ"י מס' ים/290/2015 ממושב תלמי יחיאל בו שווקו 8 מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר אקוו' בסך 3,756 ₪ ובהתאמה ל: זמן (7%), מיקום (10%-) וזמינות (5%) מתקבל שווי של 3,617 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

השווי הסופי נקבע בהתבסס על ממוצע מקורות ההשוואה הנ"ל ובסך **3,674** ₪ **כולל מע"מ ופיתוח**. שווי זה מייצג מגרש ללא נוף, ושאינו קרוב לרפת ולבית עלמין.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בניתוח מכרזי רמ"י הובא בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לתעריפים הכתובים בחוברת המכרז.
- בניתוח מכרזי רמ"י הובא בחשבון התאמה למיקום/פינתיות בגבולות 0.9-0.95.
- על המגרשים מושא השומה הופעלו מקדמי ההתאמה הבאים: פינתיות 5% ; נוף 5% ; קרבה לרפת 5%- ; קרבה לבית עלמין 5%-.
- שטח אקוו' במושא השומה חושב כלהלן:

מטרה/ שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי (ללא ממ"ד)	28	0.5	14
שירות תת"ק	50	0.3	15
חצר	260	0.25	65
סה"כ שטח אקוי'			**286**

- הופחתו עלויות פיתוח המבוססת על מסמך מאת גזבר מ.א באר טוביה, ממנו עולה כי סך עלויות הפיתוח ל- 22 מגרשי ההרחבה מסתכמות ל- 3,350,609 ₪ המשקפים 152,300 ₪ למגרש.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מס"ד	מס' מגרש	שטח מבונה אקוו'	תוספת בגין פינתיות	תוספת בגין קו ראשון לנוף	הפחתה בגין קרבה לרפת	הפחתה בגין קרבה לבית עלמין	שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ	שווי המגרש בניכוי פיתוח (152,300 ₪) ומע"מ (17%)	שווי בבעלות מלאה (0.97/), במעוגל
1	200		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
2	207		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
3	191		1.05	1.00	1.00	0.95	₪1,048,157	₪765,690	₪789,000
4	198		1.05	1.05	1.00	1.00	₪1,158,490	₪859,991	₪887,000
5	196		1.00	1.05	0.95	1.00	₪1,048,157	₪765,690	₪789,000
6	190		1.00	1.00	1.00	0.95	₪998,245	₪723,030	₪745,000
7	194		1.05	1.00	0.95	1.00	₪1,048,157	₪765,690	₪789,000
8	195		1.00	1.00	0.95	1.00	₪ 998,245	₪723,030	₪745,000
9	197	286	1.05	1.05	0.95	1.00	₪1,100,565	₪810,483	₪836,000
10	199		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
11	201		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
12	203		1.05	1.05	1.00	1.00	₪1,158,490	₪859,991	₪887,000
13	204		1.05	1.05	1.00	1.00	₪1,158,490	₪859,991	₪887,000
14	206		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
15	208		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
16	209		1.00	1.05	1.00	1.00	₪1,103,324	₪812,840	₪838,000
17	210		1.05	1.05	1.00	1.00	₪1,158,490	₪859,991	₪887,000

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח שני מכרזי רמ"י למגרשים לבניית צמודי קרקע במושב גבעתי ובמושב תלמי יחיאל, כלהלן:

- מכרז רמ"י מס' ים/33/2017 ממושב גבעתי, בו שווקו 5 מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר. מניתוח **4** המגרשים הממוקמים במרכז המושב מתקבל שווי מ"ר אקוו' בסך 4,560 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- מכרז רמ"י מס' ים/290/2015 ממושב תלמי יחיאל בו שווקו 8 מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר אקוו' בסך 3,779 ₪ ובהתאמה ל: זמן (7%), מיקום (10%-) וזמינות (10%) מתקבל שווי של 4,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

שווי מ"ר אקוו' בממוצע במכרזים הנ"ל 4,280 ₪, ובהתאמה לזמינות (10%-) ואתר עתיקות מוכרז (20%-) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **3,081** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

- מניתוח מגרש 193 במכרז ים/33/2017, הממוקם בסמיכות למגרשים מושא השומה, מתקבל שווי מ"ר אקוו' בסך **2,700** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

השווי הסופי נקבע בהתבסס על ממוצע בין מגרש מס' 193 לבין שאר המגרשים ממושב גבעתי ותלמי יחיאל ובסך **2,890** ₪ **כולל מע"מ ופיתוח**.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בניתוח מכרזי רמ"י הובא בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לתעריפים הכתובים בחוברת המכרז.
- על המגרשים מושא השומה הופעלו מקדמי ההתאמה הבאים: פינתיות 5% ; קרבה לרפת 8%- ; קרבה לבית עלמין 4%- ; אי רגולריות 5%-.
- שטח אקוו' במושא השומה חושב כלהלן:

מטרה/ שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי (ללא ממ"ד)	28	0.5	14
שירות תת"ק	50	0.4	20
חצר	224	0.25	56
סה"כ שטח אקוי'			**282**

- הופחתו עלויות פיתוח המבוססת על מסמך מאת גזבר מ.א באר טוביה, ממנו עולה כי סך עלויות הפיתוח ל- 22 מגרשי ההרחבה מסתכמות ל- 3,350,609 ₪ המשקפים 152,300 ₪ למגרש.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מס'	מס מגרש	שטח מבונה אקוו'	מקדם מגרש פינתי תוספת 5%	הפחתה למיקום קרבה לרפת/בית עלמין וכו' בין 8%- 12%-	מקדם אי רגולאריות	שווי מתואם	בניכוי עלויות פיתוח 152,300 ₪	בניכוי מע"מ
1	190		1	0.88	1	₪717,182	₪564,882	₪482,805
2	191		1.05	0.88	1	₪753,042	₪600,742	₪513,454
3	194		1.05	0.88	1	₪753,042	₪600,742	₪513,454
4	195		1	0.88	1	₪717,182	₪564,882	₪482,805
5	196		1	0.88	1	₪717,182	₪564,882	₪482,805
6	197		1.05	0.88	1	₪753,042	₪600,742	₪513,454
7	198		1.05	0.92	1	₪787,271	₪634,971	₪542,710
8	199		1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
9	200	282	1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
10	201		1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
11	203		1.05	0.92	1	₪787,271	₪634,971	₪542,710
12	204		1.05	0.92	1	₪787,271	₪634,971	₪542,710
13	206		1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
14	207		1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
15	208		1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
16	209		1	0.92	1	₪749,782	₪597,482	₪510,668
17	210		1.05	0.92	0.95	₪747,907	₪595,607	₪509,066

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 12.11.2018:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

<u>מיקום הנכס-</u> הגישה למושב גבעתי אינה ישירה ומחייבת מעבר דרך מושב אמונים. בנוסף שכונת ההרחבה בה ממוקמים המגרשים שבנדון ממוקמת בסוף המושב.

<u>מקדמי הפחתה-</u> שכונת ההרחבה נמצאת בסמוך לאתר פסולת רועש, אתר הנצחה, בית עלמין ורפת פעילה הגורמת לריח רע לאורך כל שעות היום. גורמים אלו, בדגש על הרפת, מהווים מטרד משמעותי למגרשים שבנדון ויש להביא בחשבון מקדמי הפחתה גבוהים יותר מאלו שהובאו בחשבון בשומת המשיב.

<u>אתר עתיקות מוכרז-</u> הערת האזהרה בדבר "אתר עתיקות" המופיע במגרשים דנן, משמעותה סיכון וחוסר וודאות לגבי מציאות ממצאי עתיקות אשר יגבילו ו/או ידחו את אפשרויות הבנייה ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20%. בהחלטת ועדת ההשגות מיום 20.3.2014 הופחתו 23% בגין אתר עתיקות מוכרז.

<u>נתוני השוואה-</u> מגרש 193 ששווק במכרז רמ"י ממוקם בשכונת ההרחבה ובסמיכות מיידית למגרשים שבנדון. המגרש מגלם את כל המטרדים וההפחתות הנדרשות לשכונת ההרחבה, כאמור לעיל, ולכן יש לבסס את עיקר קביעת השווי עליו.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

<u>מיקום הנכס-</u> מיקום ההרחבה בסוף המושב מהווה יתרון וזאת לאור הניתוק מחלקו הישן של המושב.

<u>מקדמי הפחתה-</u> הריח הנובע מהרפתות קיים בכל מושב גבעתי ולכן נתוני ההשוואה מהמושב מגלמים מטרד זה. אין להביא בחשבון הפחתה גורפת לכלל המגרשים אלא רק למגרשים הרלוונטיים.

לגבי מטרדי הרעש מאתר הפסולת לא קיימת שום אסמכתא אודות הרעש ולכן אין מקום לבצע הפחתה.

לגבי הפחתה לאי רגולאריות במגרש 210 שהובא בחשבון בשומת המשיג. צורתו האי רגולרית של המגרש אינה מהווה פגיעה בשווי שכן ניתן לנצל את מלוא קיבולת הבנייה במגבלת קווי הבניין וכן בשימוש בשטח החצר.

<u>אתר עתיקות מוכרז-</u> הערה בדבר אתר עתיקות מופיעה בהרבה מרכזים שרמ"י משווקת ולא בהכרח מעידה שאכן קיימים עתיקות במתחם. יתרה מכך, הערה זו מופיע גם במכרז רמ"י בתלמי יחיאל ולכן השווי המתקבל מגלם את הסיכון והחוסר וודאות אליו טוען המשיג. בכל מקרה, הפחתה בשיעור 20% לגורם זה היא גבוה ובלתי סבירה.

<u>דחייה לשיווק-</u> אני מקבל את עמדת המשיג כי יש להביא בחשבון דחייה עד לשיווק הקרקע.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון (להלן: "מושא השומה" ו/או "הנכס"), המצויים במושב גבעתי.

הצדדים מתבססים על גישת ההשוואה הישירה וזאת על ידי ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע ממושב גבעתי ותלמי יחיאל, תוך התאמות נדרשות למושא השומה.

אנו מקבלים את גישת השומה בה נקטו הצדדים, אך דוחים חלק מנתוני ההשוואה. מאחר וקיימים נתוני ההשוואה מהימנים ורלוונטיים למועד הקובע ממושב גבעתי בו ממוקם מושא השומה, ראינו לנכון, לא להסתמך על נתונים נוספים ממושב תלמי יחיאל המצריכים מתן מקדמי התאמה (זמן, מיקום וזמינות) העלולים להטות את מסקנת השווי.

לטענת הצדדים, יש להביא משקל גבוה יותר[2] למגרש מס' 193 ששווק במכרז רמ"י, הממוקם בשכונת ההרחבה הדרומית בה ממוקם מושא השומה ומגלם את רוב מרכיבי הנכס לרבות מצב הפיתוח, קרבה לבית עלמין ורפת פעילה, אתר עתיקות מוכרז וכיוצ"ב.

אנו מקבלים חלקית את עמדת הצדדים בעניין זה.

מהתרשמותנו ביום הביקור נראה, כי ניתן לחלק את מתחם ההרחבה לשניים: מגרשים 189-197 הממוקמים בחלקו המערבי של המתחם, בסמיכות מיידית לרפתות פעילות ובית העלמין, ומגרשים 198-210 הממוקמים בחלקו המזרחי של המתחם, באזור פסטורלי ובריחוק יחסי מהרפתות ובית העלמין.

עוד עולה, כי מגרש 193 ממוקם בין שתי רפתות פעילות ממזרח ומערב, וחלקה א' של משק חקלאי מצפון, הסמיכות המיידית לרפתות הפעילות מהווה מטרד משמעותי המתבטא בריח רפת חזק, זבובים, רעש וכניסה ויציאה של משאיות שלהם השפעה ישירה על שווי המגרש. ניתן לומר כי מגרש 193 הוא המגרש הנחות ביותר במתחם ההרחבה שבנדון.

כחיזוק לעמדתנו ניתן לראות, כי הביקוש למגרש 193 היה נמוך משמעותית[3] וההצעה הגבוה בו מהווה כמחצית ממוצע ההצעות הגבוהות בשאר המגרשים.

בהתאם לכך, ועל אף קרבתו הגאוגרפית, לטעמנו מגרש 193 יכול לשמש כמקור השוואה למגרשים 189-197 הממוקמים גם הם בסמיכות מיידית לרפתות פעילות ומושפעים באופן ישיר מהמטרדים הנובעים מהן, ואינו בר השוואה למגרשים 198-210 שמיקומם עדיף משמעותית, כאמור לעיל.

לסיכום: בהכרעתנו נתבסס על נתוני השוואה ממושב גבעתי בלבד. שווי מגרשים 189-197 יקבע בהסתמך על עסקת ההשוואה למגרש 193 ושווי מגרשים 198-210 בהסתמך על עסקות ההשוואה ממרכז המושב, תוך התאמות רלוונטיות למושא השומה.

---

[2] משקל של 20% בשומת המשיב ו- 50% בשומת המשיג.

[3] 6 הצעות למגרש 193 לעומת כ- 17 בממוצע לשאר המגרשים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>אתר עתיקות מוכרז:</u> לטענת המשיג, הערת האזהרה בדבר "אתר עתיקות" המופיע במגרשים מושא השומה, משמעותה סיכון וחוסר וודאות לגבי מציאת ממצאי עתיקות אשר יגבילו ו/או ידחו את אפשרויות הבנייה ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% המבוססת על החלטת ועדת ההשגות בישוב מבשרת ציון מיום 20.3.2014.

הערת אזהרה בדבר עתיקות מופיע בקרקעות רבות ברחבי הארץ ולטעמנו, בראיית השוק, אין בה בכדי להשפיע באופן מהותי על שווי הקרקע. למען הזהירות, בהכרעתנו תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% למגרשים הרלוונטיים, וזאת ביחס לנתוני ההשוואה שאינם ממוקמים באזור עתיקות.

מבדיקה שערכנו עולה, כי האזור המוכרז כ"אתר עתיקות" חל רק על מגרשים 204-210 ואינו חל על מגרשים 189-203[4].

נציין, כי ההפחתה שניתנה בוועדת ההשגות במבשרת ציון משקפת הפחתה למגרש שבו כבר **נמצאו** שרידי ישוב ושרידי מבנים מהתקופה הרומית ולכן אינה רלוונטית לענייננו.

10.2.2. <u>קרבה לרפת פעילה:</u> לטענת המשיג הקרבה לרפת פעילה גורמת ריח רע לאורך כל שעות היום ויש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 8% לכלל המגרשים, ביחס לנתוני ההשוואה.

אנו דוחים את טענת שמאי המשיג כי יש לבטא הפחתה לכך. מסיור נרחב שערכנו במושב גבעתי ובנכסי ההשוואה, ניתן לראות כי קיימים מספר רפתות פעילות בכל תחום המושב, כך שבעצם ניתן לחוש במטרד הריחות ברוב חלקי המושב, לרבות בעסקות ההשוואה ממרכז המושב הממוקמות בסמוך לרפת גדולה במיוחד בשטח של כ- 12 דונם, המגלמות מטרד זה.

מגרשים 189-197 ממוקמים בסמיכות מיידית לרפת וסובלים מהמטרדים הנובעים ממנה בצורה משמעותית יותר משאר המגרשים ולכן בחרנו לקבוע את שוויים בהתבסס על מגרש 193 המגלם את הקרבה המיידית לרפת, כאמור בפרק הדיון וההכרעה.

10.2.3. <u>קרבה לבית עלמין:</u> אנו מקבלים את עמדת המשיג כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הקרבה לבית העלמין לכלל המגרשים. בהכרעתנו תובא בחשבון הפחתה בשיעור 3% למגרשים הרלוונטיים[5] ו- 5% נוספים למגרשים 190,191 הממוקמים בחזית בית העלמין.

10.2.4. <u>קרבה לאתר הנצחה ואתר פסולת:</u> ההפחתה בגין הקרבה לבית העלמין מגלמת את ההפחתה לאתר הנצחה, ככול שקיימת. לגבי מטרד הרעש מאתר הפסולת אליו טוען המשיג, מדובר בתחנת מעבר לפסולת חקלאית כגון גזם של צמחיה שאינה פועלת באופן יום יומי ונמצאת בריחוק יחסי מהמגרשים מושא השומה ולכן, לטעמנו אין לבטא הפחתה לכך.

10.2.5. <u>דחייה להשלמת הפיתוח:</u> נכון ליום הביקור עולה, כי נתוני ההשוואה ממרכז המושב נמצאים ברחוב חדש שעבודות הפיתוח בו טרם הסתיימו (נראה כי קיימת מערכת ביוב בלבד ללא כביש, מדרכות ותאורת רחוב) בעוד והמתחם ההרחבה נמצא בשלבי פיתוח מתקדמים יותר הכוללים ביוב, כביש ואבני שפה. בהתאם לכך, ניתן להסיק כי נכון למועד הקובע הפיתוח בשני האזורים היה דומה ולכן בהכרעתנו לא תובא בחשבון הפחתה לדחייה עד להשלמת עבודות הפיתוח.

---

[4] את הבדיקה ניתן לבצע באתר gov-map ע"י הוספת שכבה "אתרי עתיקות".

[5] מגרשים 198-210. מגרשים 189-197 מבוססים על מגרש 193 המגלם את הקרבה לבית העלמין.

10.2.6. <u>התאמה לבעלות מלאה:</u> יש להבחין בין בעלות מלאה, הכוללת את כלל הזכויות בנכס הקיימות **והעתידיות**, לבין בעלות מוגבלת לזכויות חוזיות שהוקצו בחוזה חכירה. בהתאם לס' 2.1.3 בחוברת המכרז (של מגרשי ההשוואה) על כל תוספת בנייה מעבר לקיבולת הבנייה המותרת על פי תכנית קיימת יחויב החוכר בתשלום נוסף לרמ"י ולכן, על אף שמגרשים אלו שווקו לתקופה של 98 שנים + 98 שנים, לטעמנו יש מקום להביא בחשבון התאמה לבעלות מלאה.

10.2.7. <u>הפחתה ממרכז המושב למתחם ההרחבה:</u> מסיור שערכנו במושב גבעתי עולה הרושם כי מיקום המגרשים במרכז המושב עדיף ממתחם ההרחבה שבנדון וזאת, בין היתר, לאור הקרבה למוסדות הציבור, בית הכנסת, גן ציבורי מכולת וכיוצ"ב. בהתאם לכך, בהכרעתנו תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

מס' מגרש	תב"ע	שטח מגרש	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח[6]	סה"כ כולל מע"מ	שטח אקוו'[7]	התאמות למגרש עורפי/כלוא/פינתי[8]	שווי מ"ר אקוו' מתואם
166	2/126/03/8	501	₪1,080,000	₪ 188,068	₪1,451,668	323.8	1.05	₪4,708
168		501	₪940,000	₪ 188,068	₪1,287,868	323.8	1.1	₪4,376
170		541	₪1,155,555	₪ 194,953	₪1,546,952	333.8	0.95	₪4,403
172		502	₪1,001,030	₪ 188,240	₪1,359,445	324.0	1.05	₪4,406
	שווי מ"ר מבונה בממוצע, כולל מע"מ ופיתוח							₪4,473
	התאמה למיקום בשולי המושב (סעיף 10.2.7)						0.90	₪4,026
	התאמה לקרבה לבית עלמין (סעיף 10.2.3)						0.97	**₪3,905**
193	4/126/03/8	400	₪505,000	₪ 170,683	₪761,533	298.5	1	**₪2,551**

לסיכום: בהכרעתנו נתבסס על שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 3,900 ₪ כולל מע"מ ופיתוח, למגרשים 198- 210, המייצג שווי למגרש בקצה המושב, לא פינתי, בקרבת בית עלמין ומגלם מטרדי רפת סבירים.

ושווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 2,550 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למגרשים 189-197, המייצג שווי למגרש בקצה המושב, לא פינתי, בקרבת בית עלמין ובקרבה מיידית לרפת פעילה.

[6] בהתאם לתעריפים המופיעים בנספח ז' בחוברת המכרז בסך 172 ₪/מ"ר קרקע ו- 377 ₪/מ"ר מבונה.

[7] 50 מ"ר מרתף – 0.4 ; 192 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד – 1 ; 28 מ"ר שטח שירות/מבנה עזר – 0.5 ; חצר/חניה – 0.25.

[8] מגרש 166- עורפי וכלוא אך גובל בשפ"פ ; מגרש 168- עורפי וכלוא מכל הכיוונים ; מגרש 172- כלוא וגובל במבני משק ; מגרש 170- פינתי ; מגרש 193- פינתי לשתי חזיתות בלבד גובל מחלקה א' של נחלה מצפון.

11. תחשיב השומה:

מס"ד	מס' מגרש	תוספת בגין פינתיות	שווי מ"ר מבונה	קרבה לרפת פעילה	קרבה לבית עלמין	שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ	שווי בבעלות מלאה 0.97/	בניכוי עלויות פיתוח ₪ 152,300	בניכוי מע"מ 17%
1	190	1.00	₪ 2,550	1.10	0.95	₪795,428	₪820,029	₪667,729	₪570,708
2	191	1.05	₪ 2,550	1.10	0.95	₪835,199	₪861,030	₪708,730	₪605,752
3	194	1.05	₪ 2,550	1.10	1.00	₪879,157	₪906,348	₪754,048	₪644,485
4	195	1.00	₪ 2,550	1.15	1.00	₪875,351	₪902,424	₪750,124	₪641,132
5	196	1.00	₪ 2,550	1.20	1.00	₪913,410	₪941,660	₪789,360	₪674,666
6	197	1.05	₪ 2,550	1.20	1.00	₪959,081	₪988,743	₪836,443	₪714,908
7	198	1.05	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,222,358	₪1,260,162	₪1,107,862	₪946,891
8	199	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
9	200	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
10	201	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
11	203	1.05	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,222,358	₪1,260,162	₪1,107,862	₪946,891
12	204	1.05	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,222,358	₪1,260,162	₪1,107,862	₪946,891
13	206	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
14	207	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
15	208	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
16	209	1.00	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,164,150	₪1,200,155	₪1,047,855	₪895,602
17	210	1.05	₪ 3,900	1.00	1.00	₪1,222,358	₪1,260,162	₪1,107,862	₪946,891

הערות:

- כאמור לעיל, השווי למגרשים 190-197 נקבע בהתבסס על שווי מגרש 193 הממוקם במיקום הנחות ביותר, בין שתי רפתות פעילות. הובא בחשבון התאמה כך שככול שהמגרש רחוק יותר מהרפתות מקדם ההתאמה ממגרש 193 גדול יותר.
- מגרשים 204-210 ממוקמים בקו ראשון לנוף פתוח ונהנים מפרטיות. הובא בחשבון התאמה בשיעור 5% המתקזזת עם ההפחתה בגין הערת האזהרה בדבר אתר עתיקות.
- שטח אקווי: 50 מ״ר מרתף – 0.4; 192 מ״ר שטח עיקרי + ממ״ד – 1; 28 מ״ר שטח שירות/מבנה עזר – 0.5; 290 מ״ר חצר/חניה – 0.25.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות במגרשים שבנדון, הממוקמים במתחם ההרחבה של מושב גבעתי, כריקים ופנויים, ולצורך תשלום דמי חכירה מהוונים בגין הקצאתם בפטור ממכרז, בסך[9]:

מס"ד	מס' מגרש	שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
1	190	₪ 571,000
2	191	₪ 605,000
3	194	₪ 644,000
4	195	₪ 641,000
5	196	₪ 675,000
6	197	₪ 715,000
7	198	₪ 887,000
8	199	₪ 838,000
9	200	₪ 838,000
10	201	₪ 838,000
11	203	₪ 887,000
12	204	₪ 887,000
13	206	₪ 838,000
14	207	₪ 838,000
15	208	₪ 838,000
16	209	₪ 838,000
17	210	₪ 887,000

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' דנה וויל – שמאית מרחב עסקי ירושלים ברמ"י.

[9] לאור הפער הנמוך המתקבל במגרשים 201-198, 204-203 ו- 210-206 בין שומת המשיב לשומתנו (6%+), בהכרעתנו בחרנו לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיב למגרשים אלה.