תאריך עברי	:	ט״ו אב, תש״פ
תאריך לועזי	:	5 אוגוסט, 2020
מס׳ תיק רמ״י	:	10740537א 10740511א 10740487א
מספרנו (אופק)	:	37198
לקביעת שכ״ט	:	6.21

לכבוד:

גב׳ מיטל רג׳יניאנו	מר אברם גלעד	מר יומיק שמר
מרחב עסקי ירושלים	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל	הלל 24, ירושלים	בני ראם 79840
meitalre@land.gov.il	ab.gilad@gmail.com	y_shemer@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרשים 30,31,33 לפי תכנית 4/206/03/6, מושב איתן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 23.07.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, כולל מע״מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

1.2 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אברם גלעד, ביום 31.03.2019, **להלן: ״המשיב/ה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע מר ברוך פריד (מגרש 30), מר נחשון הורוביץ (מגרש 31) ומר חיים טובול (מגרש 33), באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יומיק שמר, מיום 13.06.2019, **להלן: ״המשיג/ים״**.

1.3 בתאריך 11.2.2020 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.02.2020, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 4.3.2020.

1.4 במסגרת הזמן שהוקצב להשלמת מסמכים, לא התקבלו מסמכי השלמה מטעם הצדדים.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 2997/7 (בחלק)

מגרשים : 30,31,33 לפי תכנית 4/206/03/6

שטח[2] : 350 מ״ר כל מגרש

מהות הנכס : מגרשים לבניית צמוד קרקע

מיקום : מתחם הרחבת מושב איתן

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 12.2.2019.

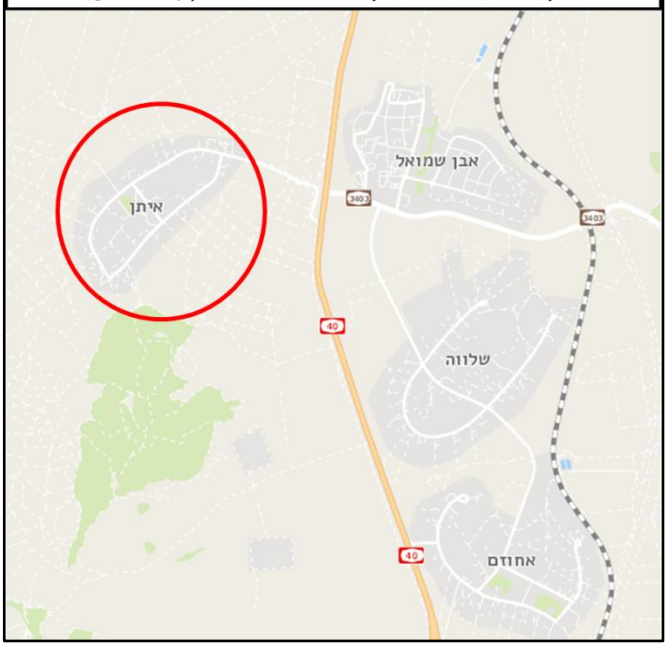
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 7.7.2020 על ידי גב׳ צפנת עשוש שמאית מקרקעין במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (gov-map)



אֵיתָן הוא מושב דתי באזור דרום השפלה, דרומית לעיר קריית גת, המשתייך למועצה האזורית שפיר.

המושב ממוקם בקרבת המושבים: אחוזם, שלווה ואבן שמואל. הגישה אל המושב מתאפשרת באמצעות כביש המסתעף מערבה מכביש 40.

המושב מתאפיין במבני מגורים צמודי קרקע לצד מבני משק בנחלות חקלאיות וכולל גם מבני שירות לרווחת התושבים.

שכונת ההרחבה, עפ״י תכנית 4/206/03/6, ממוקמת בחלקו הדרום-מזרחי של המושב ונכון למועד הביקור בנכס, מתבצעים בה עבודות פיתוח והיא אינה מאוכלסת.

רמת הפיתוח הסביבתי הינה חלקית וכוללת כבישים סלולים, תשתיות חשמל, מים וביוב, ללא מדרכות ותאורת רחוב.

[2] שטח המגרש בהתאם להזמנת השומה.

6.2. <u>הנכס</u>:

מושא השומה כולל את מגרשים 30,31,33 לפי תב"ע 4/206/03/6, בשטח של 350 מ"ר כ"א (בהתאם להזמנת השומה). המגרשים מיועדים לבנית בתי מגורים דו-משפחתיים וממוקמים בחלקה הפנימי-מזרחי של שכונת ההרחבה. להלן תיאור המגרשים:

מגרש 30- מהווה מגרש פינתי, צורתו רגולרית דמוית מלבן הקטום בפינתו הדרום-מזרחית. נכון למועד הביקור בנכס, נראה כי החלו בעבודות הבנייה והיסודות.

מגרש 31- צורתו רגולרית דמוית מלבן. נכון למועד הביקור בנכס, נראה כי הסתיימה בניית שלד המבנה.

מגרש 33- צורתו רגולרית דמוית טרפז כאשר הצלע המערבית קצרה במעט מהצלע המזרחית. נכון ליום הביקור המגרש ריק ופנוי ופני הקרקע מישוריים.

הגישה למגרשים הינה דרך כביש סלול, המסתעף מערבה מכביש פנימי של המושב ויוצר מעין חצי עיגול שמסביבו ממוקמים מגרשי ההרחבה.

<u>סימון המגרשים ע"ג תצ"א (govmap) ועל רקע תשריט תכנית 4/206/03/6</u>



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

<u>מגרש 30</u>



<u>מגרש 31</u>



<u>מגרש 33</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.

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

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה תכנית מספר 4/206/03/6 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 17.6.2009 בי.פ 5965.

מטרת התכנית, בין היתר, היא הרחבת מושב איתן ע"י הקמת שכונה קהילתית של 78 יח"ד, שיתווספו ל- 154 יח"ד קיימות (70 נחלות, 14 יח"ד קיימות ותוספת יח"ד במתחם ב'), סה"כ 233 יח"ד. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור.

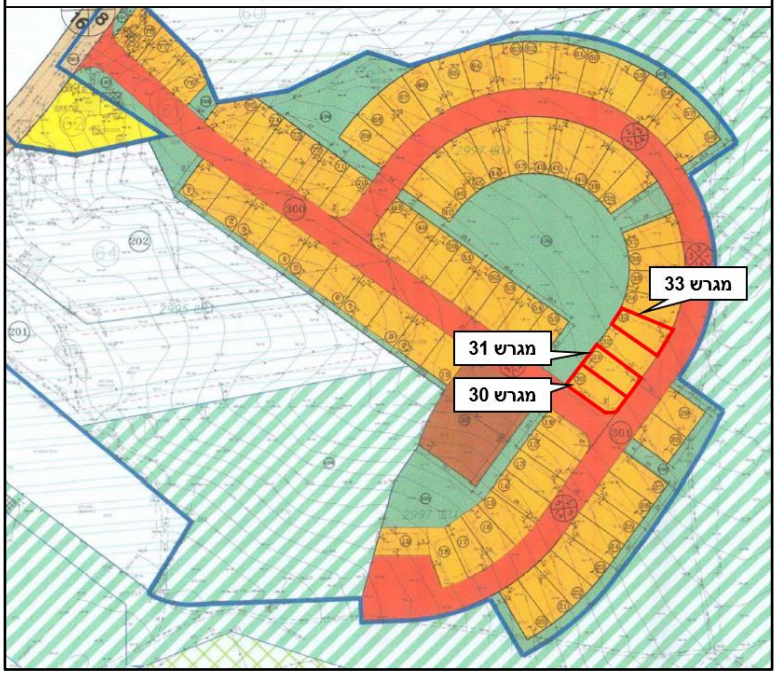
התכנית מסווגת את מגרשים שבנדון בייעוד "מגורים א'", בו תותר הקמת בית מגורים דו-משפחתי.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

שטח מגרש מזערי (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)		סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	תכסית	מס' קומות מקס'
	עילי	ת"ק	עילי	ת"ק			
340	200	50	50	10	310	40%	2 + מרתף + עליית גג

- שטח השירות יחולק כדלקמן: עד 12 מ"ר ממ"ד ; עד 8 מ"ר מחסן ; עד 30 מ"ר חניות מקורות.
- תותר בניית חניות מקורות בקו בניין "0" קדמי וצדדי במיקום המסומן בתשריט.

מיקום המגרשים מושא השומה על גבי תשריט תכנית 4/206/03/6



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ ופיתוח, בשומות הצדדים:

מס' מגרש	שמאי המשיב	שמאי המשיג
30	₪ 672,986	₪ 469,696
31	₪ 653,384	₪ 466,567
33	₪ 653,384	₪ 443,239

9.2. סיכום שומת המשיב[3]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בגישת ההשוואה הישירה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות השוואה למגרשים במושב אבן שמואל, כלהלן:

- מכרז רמ"י מס' ים/94/2016 מיום 14.2.2017, בו שווקו 2 מגרשים בשטח של כדונם (מתוכו 300 מ"ר שפ"פ) לבנייה צ"ק. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,757 ₪, ובהתאמה לזמן (6%) ופינתיות/קרבה לשצ"פ (0.95) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,922 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- 15 עסקות מכר בין פרטיים מהשנים 2015-2018 למגרשים לבניית צ"ק שטח שנע בין 806-422 מ"ר. מניתוח העסקות הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם: לפינתיות/קרבה לשצ"פ (0.95), נוף (0.95) וחד משפחתי לעומת דו (1.1) בסך 2,747 ₪ ולאחר התאמה לזמן (7%) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,940 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

השווי הסופי נקבע בהתבסס על ממוצע מקורות ההשוואה הנ"ל ובסך 2,935 ₪/מ"ר. לאחר הפחתה למיקום מושב איתן לעומת אבן שמואל (0.8) והפחתה לבינוי דו משפחתי לעומת חד משפחתי בשיעור (0.9), התקבל שווי מ"ר מבונה **בסך 2,135 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ניתוח מכרזי רמ"י נערך בהתאם להצעה הזוכה, מלבד מגרש מס' 40 בו נלקח ממוצע 3 ההצעות הגבוהות (לאור הצעה זוכה חריגה).
- בניתוח מכרזי רמ"י הובא בחשבון עלויות פיתוח נוספות בשיעור 50% מהיטל הביוב למועצה האזורית שפיר - 24 ₪ למ"ר קרקע ו- 42.5 ₪ למ"ר מבונה (מלבד עלויות הפיתוח המוצגות בחוברת המכרז).
- בניתוח עסקות המכר בין פרטיים הובאה בחשבון תוספת עלויות פיתוח בגין החלק המבונה בשיעור 50% מהיטל הביוב למועצה האזורית שפיר - 42.5 ₪ למ"ר מבונה.
- בניתוח עסקות ההשוואה הובאו בחשבון התאמות לנוף: 5% ; פינתיות/קרבה לשצ"פ: 3% ; בינוי חד משפחתי: 10% ; שפ"פ: 3%. לעסקות ההשוואה הרלוונטיות.

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

- הובאה בחשבון הפחתה למיקום מושב איתן לעומת אבן שמואל – 0.8.
- הובאה בחשבון הפחתה לבינוי דו משפחתי לעומת חד משפחתי – 0.9.
- בתחשיב שווי מגרש 30 הובאה בחשבון תוספת עבור פינתיות – 1.05.
- שטח אקוו' בעסקות ההשוואה חושב בהתאם למקדמי האקוו': עיקרי + ממ"ד – 1 ; מרתף – 0.4 ; חנייה – 0.3 ; שירות – 0.5 ; חצר עד 500 מ"ר – 0.25 ; חצר מעל 500 מ"ר – 0.2.
- שטח אקוו' במגרשים מושא השומה חושב כלהלן:

מטרה/ שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
חניה	30	0.3	9
מחסן	8	0.45	3.6
עיקרי ת"ק	50	0.5	25
שרות ת"ק	10	0.4	4
יתרת חצר (לפי תכסית 40%)	210	0.25	52.5
סה"כ שטח אקווי'			**306**

9.2.3. תחשיב השומה:

מספר מגרש	30	31	33
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח	₪ 2,135	₪ 2,135	₪ 2,135
סה"כ מ"ר אקוו' מנוטרל חצר	306	306	306
תוספת בגין מגרש פינתי	1.03	1	1
שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 672,986**	**₪ 653,384**	**₪ 653,384**

9.3. סיכום שומת המשיג[4]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למגורים נקבעו בגישת ההשוואה, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות הקצאה למגרשים במושב שלווה וניתוח מכרז רמ"י למגרשים במושב רווחה, כלהלן:

- 6 עסקות הקצאה למגרשי הרחבה במושב שלווה. מניתוח העסקות הנ"ל ע"י התאמה לבעלות מלאה (3%) ותוספת עלויות פיתוח בסך 203,000 ₪ למגרש[5], התקבל שווי מגרש ממוצע בסך של כ- 660,00 ₪ כולל מע"מ ופיתוח למגרשים ששטחם נע בין 552-408 מ"ר. ובחלוקה בשטח האקוו' (308) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,142 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

- מכרז רמ"י מס' ים/96/2017 מיום 6.4.2018, בו שווקו 5 מגרשים בשטח שנע בין 630-500 מ"ר לבניית צ"ק במושב רווחה. מניתוח המכרז מתקבל שווי מגרש ממוצע (552 מ"ר) בסך של כ- 850,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. ובחלוקה בשטח אקוו' (327) ותוספת 3% לבעלות מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,680 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[5] עלויות פיתוח בהתאם להכרעות אגף שומת מקרקעין שנערכו במושב שלווה.

השווי הסופי נקבע בהתבסס על ממוצע מקורות ההשוואה הנ"ל ולאחר הפחתה למיקום מושב איתן לעומת הישובים שלווה (0.95) ורווחה (0.85), הפחתה לבינוי דו משפחתי לעומת חד משפחתי (0.89) והפחתה בגין קרבה למטמנה (0.85), התקבל שווי מ"ר מבונה **בסך 1,630 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה למיקום מושב איתן לעומת מושב שלווה – 0.95.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום מושב איתן לעומת מושב רווחה – 0.85.
- הובאה בחשבון הפחתה לבינוי דו משפחתי לעומת חד משפחתי – 0.89.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לשטח המיועד להקמת מטמנה – 0.85.
- בתחשיב שווי מגרש 30 הובאה בחשבון תוספת עבור פינתיות – 1.05.
- בתחשיב שווי מגרש 33 הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המגרש – 0.95.
- שטח אקווי בעסקות ההשוואה חושב בהתאם למקדמי האקווי כלהלן:

שלווה: עיקרי ק"ק – 1 ; עיקרי ק"א – 0.85 ; שרות ק"ק – 0.5 ; שרות ק"א – 0.4 ; חצר עד 500 מ"ר – 0.25.
רווחה: עיקרי עילי – 0.9 ; שרות עילי – 0.4 ; מרתף – 0.3 ; יתרת חצר (בניכוי תכסית 165 מ"ר + חניה 25 מ"ר) – 0.25.

- שטח אקווי במגרשים מושא השומה חושב כלהלן:

מטרה/ שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח עיקרי	200	0.9	180
שרות עילי	50	0.5	25
עיקרי ת"ק	50	0.7	35
שרות ת"ק	10	0.5	5
יתרת חצר (בניכוי תכסית 40% + חניה 25 מ"ר)	165	0.25	41
סה"כ שטח אקווי'			**286**

9.3.3. תחשיב השומה:

מספר מגרש	30	31	33
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח	₪ 1,631	₪ 1,631	₪ 1,631
סה"כ מ"ר אקוו' מנוטרל חצר	286	286	286
תוספת בגין מגרש פינתי	1.05	1	1
הפחתה בגין צורת המגרש	1	1	0.95
שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 489,696**	**₪ 466,567**	**₪ 443,239**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 11.2.2020 :

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>בסיס נתוני השוואה</u> :

מתחם ההרחבה באבן שמואל מהווה מתחם הרחבה בנוי הכולל אוכלוסייה מחתך סוציו-אקונומי גבוהה. כמו כן, מוסדות הציבור (משרדי המועצה ומוסדות הלימוד) ממוקמים באבן שמואל. משכך, הישוב אבן שמואל אינו מתאים להשוואה למושב איתן, וזאת על אף קרבתו הגאוגרפית.

יש להתבסס על עסקות השוואה מהיישובים "רווחה" ו"שלווה" הדומים יותר במאפייניהם למושב איתן.

בנוסף, יש להביא בחשבון שנכון למועד הקובע שכונת ההרחבה נמצאת בתחילת דרכה, כאשר אופי וצביון השכונה טרם ידועים, וזאת בשונה ממתחם ההרחבה באבן שמואל המהווה מתחם הרחבה בנוי ומאוכלס.

- <u>חישוב שטח אקוו'</u> :

תכסית הבניה במגרשים מושא השומה היא 40% . השטחים המיועדים לחנייה אינם נכללים בשטח התכסית ולכן יש לגרוע אותם משטח החצר.

כמו כן, אני מקבל את טענת המשיב, כי יש להיות עקביים במתן מקדמי האקוו' בין ניתוח עסקות ההשוואה לבין מושא השומה.

- <u>הפחתה בגין קרבה למגרש המיועד להקמת מטמנה</u> :

קיימת תכנית מאושרת להקמת מטמנת אשפה אשר תמוקם כ- 500 מ' מזרחית למתחם ההרחבה במושב איתן. גורם זה מהווה מטרד שיש להביא בגינו הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה.

בנוסף, יש לקחת בחשבון את העובדה כי צפונית למושב איתן קיימת תחנת חשמל.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- <u>בסיס נתוני השוואה</u> :

עסקות ההשוואה ממושב שלווה המוצגות בשומת המשיג מהוות הקצאות של רמ"י ולכן אין להתבסס עליהם בעת קביעת השווי. עסקות ההשוואה ממושב רווחה גם אינן רלוונטיות וזאת לאור המרחק הגאוגרפי בין המושבים. יש להתבסס על עסקות השוואה מהיישוב אבן שמואל הממוקם בסמיכות מיידית למושב איתן וזאת בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 9.7.2018 למגרש מס' 93 במושב איתן.

- <u>חישוב שטח אקוו'</u> :

תכסית הבנייה בשיעור 40% כוללת את כל שטחי הבנייה לרבות שטח החנייה.

קיימת אי אחידות בחישוב שטח אקוו' בשומת המשיג כך שמקדמי האקוו' שניתנו בעסקות ההשוואה ובמושא השומה אינם זהים. יש להיות עקביים בחישוב השטח האקוו'.

- <u>הפחתה בגין קרבה למגרש המיועד להקמת מטמנה</u> :

אני מקבל את עמדת המשיג, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הקרבה לשטח המטמנה, אך הפחתה בשיעור 15% היא גבוה ובלתי סבירה. יש לציין, כי נתוני ההשוואה ממושב שלווה מגלמים את ההפחתה הנ"ל.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון, המצויים במתחם ההרחבה של מושב איתן.

המשיב מתבסס על נתוני השוואה ממושב אבן שמואל, תוך מתן התאמה למיקום. לעומתו טוען המשיג, כי יש להתבסס על נתוני השוואה מהמושבים שלווה ורווחה, שהינם דומים יותר במאפייניהם למושב איתן מאשר מושב אבן שמואל. ולצורך כך, מתבסס על ניתוח עסקות הקצאה בפטור ממכרז ששווקו ע"י רמ"י במושב שלווה ועל ניתוח מכרז רמ"י במושב רווחה, תוך מתן התאמה למיקום.

ראשית נציין, כי אנו מקבלים את גישת השומה בה נקטו הצדדים - השוואה ישירה לקרקעות ביעוד למגורים צ"ק. באשר לעסקות ההשוואה שיש להביא בחשבון, הרי שמקורות ההשוואה המועדפים הם תוצאות מכרזים ועסקות מכר בין פרטיים שנערכו בין "מוכר מרצון לקונה מרצון". עסקות הקצאה בהן החכיר רמ"י קרקע ללא מכרז בהתבסס על ערך שומתי שנקבע ע"י שמאי מטעמו מצויות במדרג הסתמכות נמוך, העולה אך במעט על מעמדה של שומת שמאי מקרקעין. הסתמכות על עסקות הקצאה אפשרית רק בהעדר מוחלט של נתוני השוואה רלוונטיים[6].

מבדיקה שערכנו, לא אותרו על ידינו עסקות מכר רלוונטיות במושב איתן ולכן, אנו מקבלים את עמדת הצדדים כי בהעדר נתוני השוואה רלוונטיים ממושב איתן, יש להתבסס על נתוני השוואה מהישובים הסמוכים תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים.

מתחם ההרחבה במושב שלווה מהווה את מקור ההשוואה הטוב ביותר לטעמנו, וזאת לאור מאפייניו הדומים למתחם ההרחבה במושב איתן כגון: הימצאותם של נחלות ומבני משק בתחום המושב, מתחם ההרחבה חדש שנמצא בתחילת דרכו, חתך סוציו-אקונומי של האוכלוסייה, מיקום וכיו"ב.

עם זאת, מאחר שאותרה על ידינו רק עסקת מכר אחת רלוונטית ממושב שלווה, בהכרעתנו בחרנו להתבסס גם על ניתוח עסקות מכר שנערכו בישוב אבן שמואל הסמוך, שנמצא על ידינו כרלוונטי להשוואה וזאת בניגוד לעמדת המשיג.

בנוסף, אנו מקבלים את עמדת המשיג לפיה קיים דמיון רב במאפייני המושבים איתן ורווחה, וזאת על אף ריחוקם הגאוגרפי. עם זאת, מאחר שקיים מסד נתוני השוואה מספק מהישובים שלווה ואבן שמואל, בהכרעתנו בחרנו לנתח את תוצאות מכרז ים/96/2017 במושב רווחה כאינדיקציה בלבד ולצורך בחינת סבירות מסקנת השווי שמתקבלת מניתוח עסקות המכר בישובים שלווה ואבן שמואל.

[6] בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 30.03.20, למגרש מס' 93 לפי תב"ע 3/206/03/6 במושב איתן, עסקות הקצאה יכולות לשמש כאינדיקציה וכרף תחתון בלבד (עמ' 12 להחלטה).

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>התאמה למיקום:</u>

מסיור שערכנו במושב איתן ובאבן שמואל, ובשכונות ההרחבה שלהם, התקבל הרושם כי הרחבת אבן שמואל עדיפה על פני הרחבת מושב איתן. הסיבות לכך הם בעיקר לאור העובדה שמושב אבן שמואל הוא יישוב קהילתי המהווה מרכז שירותים אזורי (תרבות, חינוך, קהילה ועוד) ומאופיין בשכונת הרחבה סדורה הכוללת רמת פיתוח טובה. זאת, לעומת מושב איתן, שהינו מושב בעל אופי חקלאי יותר, אשר בימים אלו מוקמת בו שכונת ההרחבה ומבוצעות בה עבודות פיתוח שטרם הושלמו נכון למועד הקובע[7].

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו לאמץ את שיעור ההפחתה כפי שנקבע בשומת המשיב – 20%, וזאת ביחס לנתוני ההשוואה מאבן שמואל.

באשר למושב שלווה, כאמור בפרק בדיון וההכרעה לעיל, מתחם ההרחבה במושב שלווה דומה מאוד במיקומו, במאפייניו ובמצב הפיתוח למתחם ההרחבה במושב איתן ולכן, אנו דוחים את עמדת המשיג שיש לבטא הפחתה בין המושבים.

10.2.2. <u>הפחתה בגין קרבה למגרש המיועד להקמת מטמנה:</u>

בהתאם לתכנית מס' 18/224/02/34 שאושרה למתן תוקף ביום 1.5.2016, מתוכננת הקמת אתר מטמנת פסולת יבשה "איתן". מיקום האתר בסמוך וממערב לכביש מס' 40, כ- 500 מ' דרומית מזרחית לשכונת ההרחבה במושב איתן, כ- 1 ק"מ מערבית למושב שלווה וכ- 1.5 ק"מ דרומית מערבית לישוב אבן שמואל.

לטענת המשיג, קרבת המגרשים מושא השומה למטמנת האשפה מהווה מטרד, שיש להביאו בחשבון ע"י הפחתה בשיעור 15% ביחס לנתוני ההשוואה.

מעיון בהוראות התכנית ו"במסמך הסביבתי" שצורף לה עולה, כי האתר המתוכנן יכלול פעולות של מיון, מחזור, גריסה והטמנה של פסולת יבשה. פסולת יבשה מהווה פסולת ללא מרכיבים אורגניים וחומרים מסוכנים. לרוב מדובר בפסולת בניה, עבודות אפר וסלילה, פסולת חציבה וכיוצ"ב.

כמו כן, ולצורך מניעת מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר, קיימים מספר תנאים והגבלות באשר לפעילות האתר לדוגמא: הגבלת שעות הפעילות באתר ; איסור הכנסת פסולת ביתית ופסולת אורגנית רקבובית ; כל הפסולת שתכנס לאתר תיפרק בפרק זמן שלא יעלה על שעה אחת מזמן הגעתה לאתר ; בסיומו של כל יום עבודה תכוסה הפסולת בשכבת עפר שעובייה לפחות 15 ס"מ ; ינקטו אמצעים לצמצום מפגעי האבק (הרטבת הפסולת אחת לשבוע, שפיכת הפסולת ממשטח נמוך ולא גבוה וכיו"ב) וכו'.

בנוסף, מבירור שערכנו מול הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר עולה, כי נכון להיום (כ- 4 שנים לאחר אישור התכנית) אין ודאות בהקמת האתר בסמוך למושב איתן. כפי שנמסר לנו, קיימת מחלוקת בין גורמים שונים באשר למיקומה של המטמנה כאשר נשקלת האפשרות להקמת אתר ההטמנה באזור פלוגות. החלטה סופית בדבר מיקומה של המטמנה, עומדת לפתחה של הועדה המחוזית.

לאור האמור עד כה, בדגש על אופי המטמנה (פסולת יבשה) והחוסר וודאות בדבר הקמתה נראה, כי נכון

[7] בהתאם למכתב שהתקבל מאת ועדת התכנון מ.א שפיר, נכון למועד 06.03.19 הושלמו עבודות פיתוח בשיעור 15.8%.

למועד הקובע, השפעתה על ערכי השווי במתחם ההרחבה של מושב איתן היא מינורית.

יתרה מכך נציין, כי לאור קרבתה של המטמנה לנתוני ההשוואה בישובים אבן שמואל ושלווה[8], סביר להניח כי השפעת מטרד זה, ככול שקיימת, מגולמת באופן יחסי גם בנתוני ההשוואה.

לאור האמור, בהכרעתנו תינתן הפחתה בשיעור 3%, ביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.3. <u>חישוב שטח אקוו'</u>:

לטענת המשיג, שטח החנייה אינו חלק מתכסית הבנייה (40%) ולכן יש לגרוע את שטחו בחישוב שטח החצר.

אנו דוחים את טענת המשיג בעניין זה. מבירור שערכנו מול הועדה המקומית לתכנון ובניה שפיר עולה, כי תכסית הבנייה המצוינת בתכנית 4/206/03/6 בשיעור 40%, כוללת את כל השטחים המקורים, לרבות שטח החנייה המקורה.

להלן חישוב שטח אקוו' במגרשים מושא השומה:

קומה/שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי עילי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	8	0.5	4
חניה מקורה	30	0.3	9
עיקרי תת"ק	50	0.6	30
שירות תת"ק	10	0.4	4
חצר*	210[9]	0.25	53
סה"כ שטח אקוו'			**312**

* שטח החצר חושב בהנחה של בנייה שווה בשתי הקומות העיליות, כפי שנותחו עסקות ההשוואה. בחישוב הנ"ל מתקבל תכסית בנייה בשיעור 40%, התואמת את הוראות התכנית.

נציין, כי בשומת המשיג קיים חוסר אחידות בשיעור מקדמי האקוו' בין המגרשים מושא השומה לבין מגרשי ההשוואה.

10.2.4. <u>התאמה לצורה ופינתיות</u>:

צורת מגרש 33 הינה טרפזית כאשר רוחב חזית המגרש (מצד מזרח) הוא כ- 15 מ' ורוחב עורף המגרש (מצד מערב) הוא כ- 9.5 מ'. לטענת המשיג, צורת המגרש גורמת לפגיעה בגמישות התכנונית האפשרית לבניית בית המגורים שיש לבטאה ע"י הפחתה בשיעור 5%.

אנו דוחים את טענת המשיג בעניין זה. בהתאם למדידה גראפית שערכנו בתשריט ההיתר[10] עולה, כי תכסית הבנייה האפשרית במגבלות קווי הבניין, הינה כ- 180 מ"ר, בעוד ששטח התכסית המקסימלית עפ"י התב"ע הינה 140 מ"ר בלבד. ולכן ניתן לומר, כי צורת המגרש וקווי הבניין אינם פוגעים בגמישות התכנונית של המגרש.

אנו מקבלים את עמדת הצדדים באשר למקדם ההתאמה לפינתיות במגרש 30, ובהכרעתנו בחרנו לאמץ את שיעור ההתאמה כפי שנקבע בשומת המשיב – 3%.

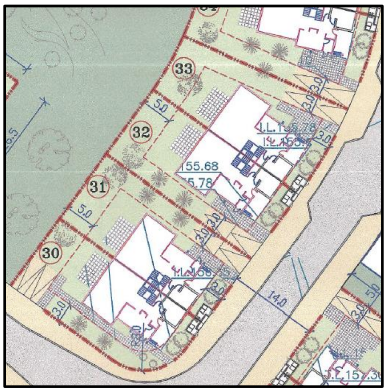
---

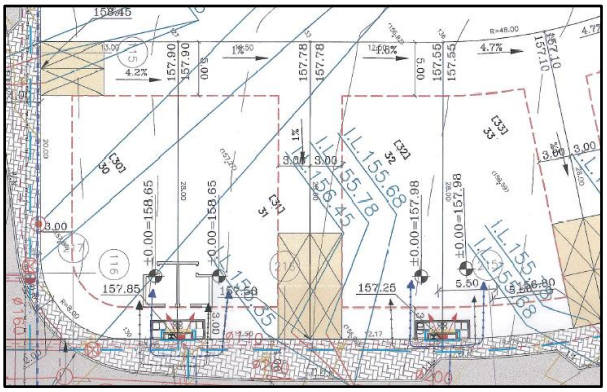
[8] ובמיוחד למגרש ההשוואה במושב שלווה הממוקם כ- 1,000 מ' מהמטמנה (לעומת כ- 800 מ' מהמגרשים מושא השומה).

[9] 210 מ"ר = 30 מ"ר חניה – 2 קומות/(200 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 8 מ"ר מחסן) – 350 מ"ר

[10] היתר מס' 20120104 שאושר ע"י הוועדה המקומית ביום 12.4.2018 שמטרתו "הרחבת מושב איתן. מתחם א'. פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות והנחת תשתיות לבניה חדשה עבור 78 יח"ד".

להלן קטעים רלוונטיים מתשריט ההיתר





10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

10.3.1. <u>להלן עסקות מכר שנערכו בין פרטיים בישוב אבן שמואל</u>[11]:

תאריך	חלקה/גוש	שטח במ"ר	מס' מגרש בתב"ע 11/224/02/6	תמורה	תמורה בתוספת פיתוח	התאמות	שטח מבונה אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
11.06.17	2900/134	732	27	₪ 1,197,000	₪ 1,210,000	0.93	398.9	₪ 2,824
03.07.17	2900/27	719	50	₪ 1,350,000	₪ 1,363,000	0.95	396.3	₪ 3,267
10.07.17	2900/119	454	113	₪ 1,030,000	₪ 1,043,000	1.10	343.3	₪ 3,342
27.09.17	2900/17	805	58	₪ 1,470,000	₪ 1,483,000	0.93	413.5	₪ 3,339
12.11.17	2900/28	719	49	₪ 1,260,000	₪ 1,273,000	0.95	396.3	₪ 3,052
03.05.18	2900/157	692	47	₪ 1,280,000	₪ 1,293,000	0.92	390.9	₪ 3,048
17.07.19	2900/121	454	111	₪ 1,100,000	₪ 1,113,000	1.10	343.3	₪ 3,566
שווי מ"ר מבונה למגרש חד משפחתי, ללא נוף, לא פינתי ולא צמוד לשצ"פ, כולל מע"מ ופיתוח, בישוב אבן שמואל								₪ 3,205
התאמה למיקום (סעיף 10.2.1)								0.8
שווי מ"ר מבונה למגרש חד משפחתי, ללא נוף, לא פינתי ולא צמוד לשצ"פ, כולל מע"מ ופיתוח, במושב איתן								**₪ 2,560**

- שטח מבונה אקוו' חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית 11/224/02/6 כלהלן:

50 מ"ר שירות תת"ק – 0.4; 232 מ"ר עיקרי עילי + ממ"ד – 1; 8 מ"ר שירות עילי – 0.5; 30 מ"ר חנייה – 0.3; שטח חצר עיקרית (עד שטח מגרש 500 מ"ר) – 0.25; שטח חצר שולית (מעל שטח מגרש 500 מ"ר) – 0.2.

- במושב אבן שמואל המועצה האזורית שפיר גובה באופן ישיר 50% מתעריף היטלי הביוב. גביית היטלי הביוב מתרחשת בעת הוצאת היתר בנייה (קרקע + בינוי) או מכר מגרש (קרקע בלבד).

לתמורה הוספנו את סכום היטל הביוב שתגבה המועצה בגין מרכיב הבינוי כ- 13,100 ₪ למגרש.

- לא הובא בחשבון תוספת עבור זכויות בעלות לעומת זכויות החכירה, וזאת מאחר והמגרשים שווקו לרבות זכויות הבנייה העתידיות.

- הובאו בחשבון התאמות למיקום/בינוי בשכונת ההרחבה כלהלן:

למגרשים עם קיר משותף תוספת – 10%; למגרשים עם נוף ושצ"פ – 0.93; למגרשים עם נוף ללא שצ"פ – 0.95; פינתי – 0.97.

[11] הובאו בחשבון עסקות מכר עד שנתיים מהמועד הקובע.

10.3.2. עסקת מכר במושב שלווה (חד משפחתי):

תאריך	חלקה/גוש	שטח במ"ר	מס' מגרש בתב"ע 2/173/03/6	תמורה	עלויות פיתוח נוספות[12]	תמורה בתוספת פיתוח	שטח מבונה אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
14.02.19	2984/42	552	504	₪ 860,000	₪ 14,811	₪ 874,800	350.4	₪ 2,496
שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ ופיתוח, לאחר מעבר לבעלות מלאה ע"י חלוקה ב- 0.97								**₪ 2,570**

- שטח מבונה אקוו' חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית 11/224/02/6 כלהלן:

232 מ"ר עיקרי עילי + ממ"ד – 1; 28 מ"ר שירות עילי – 0.5; 15 מ"ר חנייה – 0.3; שטח חצר עיקרית (עד שטח מגרש 500 מ"ר) – 0.25; שטח חצר שולית (מעל שטח מגרש 500 מ"ר) – 0.2.

לסיכום, בהכרעתנו נתבסס על שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך 2,565 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

10.3.3. ניתוח מכרז רמ"י ים/96/2017 מתאריך החלטה 3.6.2018 במושב רווחה – כאינדיקציה:

מספר מגרש בתב"ע 3/140/03/6	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכייה ללא מע"מ	פיתוח מלא[13]	זכייה כולל מע"מ ופיתוח	התאמות[14]	שטח מבונה אקוו'[15]	שווי מ"ר מבונה אקוו'
7	630	₪ 570,000	₪ 273,580	₪ 940,480	1.05	421.5	₪ 2,343
13	500	₪ 574,310	₪ 217,869	₪ 889,812	1.0	339.9	₪ 2,618
14	500	₪ 515,500	₪ 217,869	₪ 821,004	1.0	339.9	₪ 2,416
58	565	₪ 555,555	₪ 245,724	₪ 895,723	1.0	380.7	₪ 2,353
62	565	₪ 572,000	₪ 245,724	₪ 914,964	1.03	380.7	₪ 2,476
שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ ופיתוח, לאחר מעבר לבעלות מלאה ע"י חלוקה ב- 0.97[16]							**₪ 2,520**

באופן כללי קיים דמיון במאפייני המושבים איתן ורווחה, ללא יתרון או חסרון מובהק.

נציין, כי נכון למועד פרסום מרכז רמ"י במושב רווחה, טרם החלו בעבודות הפיתוח של מתחם ההרחבה וזאת לעומת מושב איתן שבו עבודות הפיתוח, נכון למועד הקובע, כבר החלו.

בנוסף, מיקום עסקות ההשוואה ברווחה הוא בלב המושב בסמוך למשקים חקלאיים מהווה חיסרון מסוים, לעומת הרחבת מושב איתן המהווה "שכונה" נפרדת הנבדלת מהבינוי הוותיק בנחלות חקלאיות.

לסיכום, איננו מקבלים את עמדת המשיג באשר להפחתה בין מושב רווחה לאיתן. לטעמנו יש להביא בחשבון **תוספת** בשיעור 10% בין המושבים.

---

[12] במושב שלווה המועצה האזורית שפיר גובה באופן ישיר 66% מתעריף היטלי הביוב. גביית היטלי הביוב מתרחשת בעת הוצאת היתר בנייה (קרקע + בינוי) או מכר מגרש (קרקע בלבד).

[13] עלויות הפיתוח הנקובות בחוברת המכרז לאחר הצמדתן למדד נכון למועד "תאריך ההחלטה" + עלויות פיתוח נוספות שהזוכים במגרשים יידרשו לשלם למועצה האזורית, בהתאם לאמור בנספח ט' של חוברת המכרז (66% מהיטלי ביוב).

[14] הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% למגרש מס' 7, בגין סמיכות למבני משק חקלאיים בעורף חלקת מגורים של נחלה צמודה. וכן, תוספת בשיעור 3% למגרש מס' 62, בגין סמיכות מידית לשטח לבנייני ציבור.

[15] שטח מבונה אקוו' חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית 3/140/03/6 כלהלן:
10% שירות תת"ק – 0.4; 40% עיקרי עילי + ממ"ד – 1; 10% שירות עילי (בניכוי חנייה וממ"ד) – 0.5; 30 מ"ר חנייה – 0.3; שטח חצר עיקרית (עד שטח מגרש 500 מ"ר) – 0.25; שטח חצר שולית (מעל שטח מגרש 500 מ"ר) – 0.2.

[16] הובא בחשבון תוספת עבור מעבר לבעלות, היות ומגרשים שווקו ללא זכויות הבנייה העתידיות.

11. תחשיב השומה:

מספר מגרש	30	31	33
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח	₪ 2,565	₪ 2,565	₪ 2,565
שטח אקווי'	312	312	312
הפחתה בגין קרבה למטמנה	0.97	0.97	0.97
הפחתה לבנייה דו משפחתי	0.9	0.9	0.9
תוספת בגין מגרש פינתי	1.03	1	1
שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 718,451**	**₪ 697,525**	**₪ 697,525**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי השווי שנקבע בשומת המשיב למגרשים שבנדון, הידועים כמגרשים 30, 31 ו- 33 בהתאם לתב"ע 4/206/03/6, נכון למועד הקובע, כריקים ופנויים ובבעלות מלאה, **מצויים בטווח הסביר ואין מקום לשנותם.**

הערכים הנקובים 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 מאפריל 2019, 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
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

מספר מגרש	30		31		33	
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח (כבשומת המשיב)	₪	672,986	₪	653,384	₪	653,384
עלויות פיתוח	₪	216,967	₪	216,988	₪	216,796
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪**	**389,760**	**₪**	**372,988**	**₪**	**373,152**

מקור הוצאות פיתוח: כפי שנמסר ע"י מזמין השומה – מוסכם על הצדדים.

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.