



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



תאריך עברי : טו' בתמוז תשע"ח
תאריך לועזי : 28 ביוני 2018
מס' תיק רמ"י : תיקים שונים¹
מספרנו (אופק) : 33076
לקביעת שכ"ט : 6.28

לכבוד

מר מרום גולי	מר מישל אלבו	גב' רעות חיו
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	צוות לקידום עסקות משקי עזר והרחבות
משק 41 ירחיב	אירוס הארגמן 72, נתניה	מרחב עסקי מרכז, רמ"י
gulimarom@gmail.com	mishele3@gmail.com	reuthi@land.gov.il

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
מגרשים 381, 390, 393-394 לפי תב"ע שד/8/104/א/2, הרחבת מושב ירחיב

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלו בתאריכים 22.02.2018 (מגרש 394), 15.03.2018 (מגרשים 381 ו-393) ו-11.04.2018 (מגרש 390), להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכסים שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר מישל אלבו, ביום 08.11.2017 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות במגרשים שבנדון, באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר מרום גולי, מיום 10.01.2018 – להלן: "המשיג".
- 1.3. ביום 19.03.2018 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20.03.2018 תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 12.04.2018.
- 1.4. נכון ליום הדיון התקבלה במשרדנו הזמנת עבודה למגרש 394 בלבד. במסגרת הדיון הוחלט, בהסכמת הצדדים, כי במידה ותתקבלנה הזמנות עבודה ליתר המגרשים מושאי ההשגה במסגרת הזמן להשלמת מסמכים, אזי הם יטופלו במסגרת הכרעה זו. הזמנות אלה הגיעו עד ליום 11.04.2018, ולכן הכרעתי תתייחס לכל המגרשים שבנדון.
- 1.5. ביום הדיון העבירו שמאי הצדדים מידע אודות הכוונה להקמת תחנת כח בסמוך למושב ירחיב (הכנת תת"ל 91).
- 1.6. ביום 28.03.2018, ולבקשת המשיב, ניתנה אורכה להשלמת מסמכים/תגובות עד ליום 19.04.2018.
- 1.7. ביום 08.04.2018 העביר המשיב התייחסות לתקציר הדיון, העתק פרסום מחיר מבוקש שנותח בשומתו, הסכם מכר וחווה פיתוח של מגרש 320 במושב ומידע אודות הכוונה להקים תחנת כח בשטחי המושב.
- 1.8. ביום 17.04.2018 העביר המשיג תשובה לתגובת המשיב, וכן היתרי בניה וחווה מכר של עסקות שנותחו בשומתו. ביום 24.06.2018, ולבקשתי, העביר המשיג הסכם מכר והסכם פיתוח של מגרש 351 במושב.

¹ 52974044, 52974036, 52974002, 52973962 א.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



2. זיהוי הנכס:

394	393	390	381	מס' מגרש לפי תב"ע שד/104/8/א/2
גוש 9214				
22	21	18	10	חלקה
492	495	501	509	שטח רשום במ"ר (תואם לנתוני רמ"י)
מהות הנכס				
מגרשי הרחבה ביעוד למגורים צ"ק חד משפחתיים				
כתובת עירונית				
רחוב נחליאלי, הרחבת מושב ירחיב				

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 בהכרעתי הוא המועד הקובע בשומת המשיב, יום 20.06.2017.

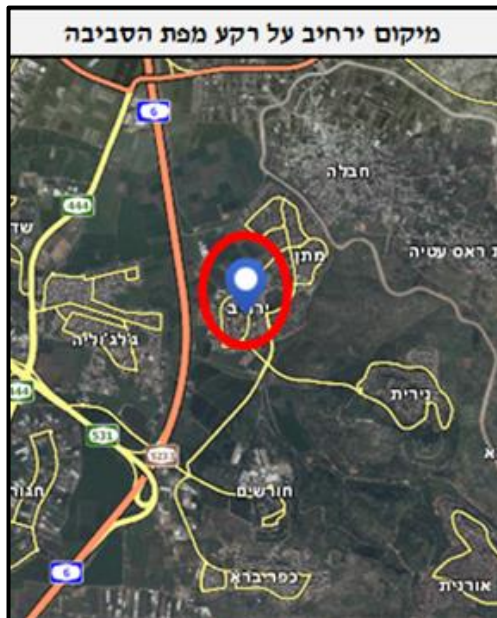
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25.06.2018, ע"י הגב' חגית שמואל, מתמחה במשרדנו, והח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הוא מרכיב הקרקע של מגרשי מגורים המיועדים לבנייה צמודת קרקע חד משפחתית, הממוקמים בהרחבת מושב ירחיב.

6.1. הסביבה:



מושב ירחיב הוקם בשנת 1949 ע"י משוחררי צה"ל מעדות שונות לרבות עולים מתימן. המושב משתייך למועצה האזורית דרום השרון וממוקם דרום-מזרחית לעיר כפר סבא, בקרבת היישובים מתן, נירית, חורשים וגולגוליה.

הגישה אל המושב מתאפשרת באמצעות כביש 5233 המסתעף מזרחה מכביש 444 בצומת חורשים.

המושב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע למגורים בנחלות חקלאיות ובמגרשי הרחבה.

המגרשים שבנדון ממוקמים בשכונת ההרחבה עפ"י תכנית שד/104/8/א/2 ברחוב נחליאלי בצפון המושב. רחוב נחליאלי הוא רחוב דו-סיטרי ללא מוצא שקט שהגישה אליו דרך רחוב דוכיפת.

מגרשי ההרחבה בחלקו המזרחי של הרחוב גובלים בבתים צ"ק הבנויים על מגרשי הרחבה ומגרשים לבעלי מקצוע (שיעודם שונה למגורים א') ומשקיפים לעבר בתים בבנייה דו-משפחתית וטורית ביישוב מתן.

המגרשים בחלקו המערבי של רחוב נחליאלי גובלים בעורפם בחלקות מגורים של נחלות חקלאיות (שעליהם ניצבים מבני מגורים ומבנים נוספים, חלקם בבנייה קלה), ומשקיפים לעבר שטחים חקלאיים שמעברם תואי כביש 6. רמת הפיתוח הסביבתי במתחם ההרחבה ברחוב נחליאלי מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב.



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום

6.2 הנכסים:

394	393	390	381 – מגרש פינתי	מגרש
492	495	501	509	שטח במ"ר
מלבנית			מלבן בעל פינה מערבית מעוגלת	צורה
מישורית				טופוגרפיה
במצב טבעי (אדמה לרוב וקצת צמחייה)				פני קרקע
גבולות				
מגרשי הרחבה			צפון-מזרח	
רחוב נחליאלי ומעברו שטחים חקלאיים		רחוב נחליאלי ומעברו בתים טוריים ביישוב מתן		צפון-מערב
חלקת מגורים של נחלות		בית צמוד קרקע		דרום-מזרח
מגרשי הרחבה		רחוב נחליאלי ומעברו מגרש הרחבה וחלקת מגורים של נחלה		דרום-מערב

להלן מיקום המגרשים על רקע מפת הסביבה:



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום

להלן תמונות מייצגות של המגרשים מיום הביקור בנכס:

מגרש 390



מגרש 381



מגרש 393



מגרש 394



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



7. מצב משפטי – נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום (שהופקו באמצעות האינטרנט) מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים פרטי הרישום הבאים:

מגרש	381	390	393	394
גוש	9214			
חלקה	10	18	21	22
מ.א.	דרום השרון			
שטח במ"ר	509	501	495	492
בעלות	רשות הפיתוח- בשלמות			
הערות	הערות בדבר אתר עתיקות בי.פ. 4444 (עמ' 9) ו-4503 (עמ' 2551)			

8. מצב תכנוני – תב"ע שד/8/104/א/2:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י, עולה כי על הנכסים שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מס שד/8/104/א/2, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4921 בתאריך 19.09.2000.

התכנית מסווגת את הנכסים שבנדון בייעוד "אזור מגורים א" – בתים חד משפחתיים.

להלן עיקרי הוראות התכנית וזכויות הבניה:

שטח מגרש מזערי	מס' קומות	תכסית	שטח עיקרי מקס'	שטח שירות מקס'
450 מ"ר	+ 2 מרתף	35%	200 מ"ר	52.5 מ"ר

- 52.5 מ"ר שירות כוללים: ממ"ד – 7.5 מ"ר, מבנה לחניה מקורה- 30 מ"ר (2 חניות), מבני עזר- 15 מ"ר.
- תותר בניית מרתף בשטח עד 50 מ"ר. המרתף יהווה חלק בלתי נפרד מהבית ולא יבלוט מעבר לקומה שמעליו. הכניסה למרתף תותר מתוך שטח פנים הבית. אם תהיה כניסה חיצונית למרתף שטחו ייחשב במניין שטחי הבנייה המותרים, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- יותר מבנה יציאה לגג בשטח מרבי של 10 מ"ר לצורך מדרגות יציאה לגג ולמסתור לקולטי דוד השמש.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות במגרשים שבנדון, ללא מע"מ ופיתוח, בשומות הצדדים:

מגרש	שומת המשיב	שומת המשיג
381	1,304,400 ₪	804,000 ₪
390	1,256,700 ₪	800,000 ₪
393	1,252,800 ₪	797,000 ₪
394	1,250,800 ₪	796,000 ₪



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך המשיב על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח עסקות מכר של קרקעות ביעוד למגורים צ"ק וכן עסקות מכר של בתים בנויים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 13 עסקות מכר של יח"ד בנויות (חצי מדו-משפחתי או טורי) מיישוב מתן שנערכו בשנים 2016-2017, בשטח בנוי הנע בטווח של 308-60 מ"ר על מגרשים בשטח ממוצע של כ-340 מ"ר. לאחר ניכוי רווח יזמי (10%), הפחתת תרומת המחוברים,² חלוקה בשטח אקווי,³ והתאמות לזמן (2% שנתי) ולמיקום (0.85) **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי ממוצע בסך 5,056 ש"ח, כולל מע"מ ופיתוח.**
 - נותחו 2 עסקות מכר של יח"ד בנויות ממושב ירחיב בשטח בנוי של 261 ו-303 מ"ר על מגרשים בשטח כ-500 מ"ר שנמכרו ביום 14.05.2015 תמורת כ-3.5 משי"ח ו-2.75 משי"ח (בהתאמה). לאחר ניכוי רווח יזמי (10%), הפחתת תרומת המחוברים,⁴ חלוקה בשטח אקווי,⁵ והתאמת זמן (1.1) **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי ממוצע בסך 4,472 ש"ח, כולל מע"מ ופיתוח.**
 - נותחה עסקת מכר למגרש בשטח 495 מ"ר ממושב ירחיב שנמכר ביום 21.11.2016 תמורת 1.35 משי"ח. לאחר הוספת פיתוח ומע"מ לתמורה וחלוקה בשטח אקווי,⁵ **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 5,016 ש"ח, כולל מע"מ ופיתוח.**
 - נותח מכרז רמ"י מיום 26.09.2017 שבו שווק מגרש הרחבה בירחיב בשטח 491 מ"ר. לאחר חלוקת ההצעה הזוכה (1,200,555 ש"ח) ב-343.59 מ"ר אקווי,⁵ הוספת עלות פיתוח (629 ש"ח/מ"ר⁶) ומע"מ,⁶ **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 4,824 ש"ח, כולל מע"מ ופיתוח.**
 - נותח מחיר מבוקש (פורסם בינואר 2016) בסך 2.65 משי"ח ליח"ד בשטח בנוי של 235 מ"ר על מגרש בשטח 500 מ"ר ממושב ירחיב. לאחר ביצוע התאמות לזמן (1.02) ולמו"מ (0.95), ניכוי רווח יזמי (10%), הפחתת תרומת המחוברים (5,500 ש"ח למ"ר) הוספת עלויות פיתוח (176,000 ש"ח) וחלוקה בשטח אקווי,⁵ **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 3,837 ש"ח, כולל מע"מ ופיתוח.**
- משקלול⁷ ערכי השווי הנ"ל **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 4,760 ש"ח, כולל מע"מ ופיתוח במעוגל.**

² התרומה חושבה בהתאם לגיל המבנה (שנת בנייה: 1992-2017), בטווח מחירים הנע בין 3,000 ש"ח/מ"ר ל-6,000 ש"ח/מ"ר.

³ הובאו בחשבון ז"ב בהתאם לתכנית שד/במ/9/104/א ומקדמי אקווי כלהלן:

160 מ"ר עיקרי ויצאה לגג – 1; 12.5 מ"ר ממ"ד – 0.9; 15 מ"ר חנייה מקורה – 0.35; 62 מ"ר שירות ומרתף – 0.5; חצר – 0.25.

⁴ התרומה חושבה בהתאם לגיל המבנה: 4,680 ש"ח/מ"ר ו-5,160 ש"ח למ"ר, בהתאמה.

⁵ הובאו בחשבון ז"ב בהתאם לתכנית שד/א/8/104/א ומקדמי אקווי כלהלן:

210 מ"ר עיקרי ויצאה לגג – 1; 12.5 מ"ר ממ"ד – 0.9; 30 מ"ר חנייה מקורה – 0.35; 65 מ"ר שירות ומרתף – 0.5; חצר – 0.25.

⁶ בהתבסס על עלויות הפיתוח הנקובות במכרז וחלוקתן בשטח המבונה (629 ש"ח/מ"ר = 317 מ"ר מבונה / 199,475 ש"ח עלות פיתוח).

⁷ עסקות ליח"ד בנותן – 5%; עסקות ליח"ד בירחיב – 25%; עסקת קרקע בירחיב – 32.5%; מכרז רמ"י בירחיב – 32.5%; מחיר מבוקש ליח"ד בירחיב – 5%.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



9.2.2. עקרונות התחשיב:

- כאמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם בסך 4,760 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.
- הובא בחשבון שטח אקווי' בכל במגרש בהתאם למקדמי האקווי' הבאים:
עיקרי- מקדם 1; ממ"ד - מקדם 0.9; חדר יציאה לגג - מקדם 1; חנייה - מקדם 0.35; שטחי שירות (ללא ממ"ד וחנייה) - מקדם 0.5; מרתף - מקדם 0.5; חצר - מקדם 0.25.
- הובאה בחשבון תוספת בשיעור 3% בגין פינתיות מגרש 381.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח ששולמו בפועל, סך של 125,242 ₪ למגרש, ללא מע"מ, נכון ליוני 2004 (בהתאם למידע שנמסר למשיב מאת רמ"י). לאחר מידוד למועד הקובע, בהתבסס על מדד תשומות הבנייה, מתקבלות עלויות פיתוח בסך 174,972 ₪ למגרש.

9.2.3. תחשיב השומה:

מגרש	381	390	393	394
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח	₪4,760			
סה"כ שטח מבונה אקווי' במגרש	346.96	345.66	344.69	344.2
התאמה לפינתיות	1.03	1		
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪1,701,088	₪1,645,354	₪1,640,713	₪1,638,392
סה"כ עלויות פיתוח	₪ 174,972			
לאחר הפחתת עלויות פיתוח	₪1,526,116	₪1,470,382	₪1,465,741	₪1,463,420
בניכוי מע"מ	₪1,304,372	₪1,256,736	₪1,252,770	₪1,250,786
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל	₪1,304,400	₪1,256,700	₪1,252,800	₪1,250,800

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך המשיג על גישת ההשוואה בהתבסס על ניתוח עסקות מכר של קרקעות ביעוד למגורים צ"ק וכן עסקות מכר של בתים בנויים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, כלהלן:
- נותחו 2 עסקות ליח"ד במושב ירחיב בשטח בנוי של 237 מ"ר ו-261 מ"ר שנמכרו ביום 14.05.2015 תמורת סך של 2.75 משי"ח ו-3.5 משי"ח, בהתאמה⁸. לאחר ניכוי יזמות (10%), הפחתת עלויות בנייה (כולל עלויות עקיפות וגינון - 6,000 ₪/מ"ר ו-7,000 ₪/מ"ר, בהתאמה), חלוקה ב-330 מ"ר אקווי'⁹, הפחתה למיקום (0.9-0.85) ותוספת לזמן (1.05) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 3,085 ₪ ו-3,664 ₪ (בהתאמה), כולל מע"מ ופיתוח.

⁸ מדובר באותן עסקות שנותחו בשומת המשיב.

⁹ עפ"י אותם מקדמי אקווי' שהובאו בחשבון בתחשיב השטח המבונה של המגרשים שבנדון, כמפורט בסעיף 9.3.2 להלן.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום

- נותחו 2 עסקות מכר של מגרשים בשטח כ-500 מ"ר במושב ירחיב, שנמכרו בתאריכים 21.11.2016 ו-07.01.2016 תמורת סך של 1.35 משי"ח ו-1.2 משי"ח (בהתאמה). לאחר חלוקה בשטח אקווי (330 מ"ר ו-331 מ"ר, בהתאמה)⁹, הפחתה למיקום (0.9-0.95) והתאמה לזמן (1-1.025) **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 3,678 ₪ ו-3,532 ₪ (בהתאמה), כולל מע"מ ופיתוח.**
- נותח מכרז רמ"י מיום 26.09.2017 שבו שוק מגרש הרחבה בירחיב בשטח 491 מ"ר. לאחר הוספת מע"מ לממוצע 4 ההצעות הגבוהות (בנטרול ההצעה הזוכה)¹⁰ ופיתוח, וחלוקה בשטח אקווי של 329 מ"ר,⁹ **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,309 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.**
- משקלול¹¹ ערכי השווי הני"ל **מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 3,840 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- כאמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 3,840 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- הובא בחשבון שטח אקווי בכל במגרש בהתאם למקדמי האקווי הבאים:
עיקרי- מקדם 1; ממ"ד - מקדם 0.9; שטחי שירות (ללא ממ"ד וחנייה) - מקדם 0.5; חניה - מקדם 0.35;
חצר - מקדם 0.25; מרתף - מקדם 0.4.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין אי סחירות בשיעור 12%.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 206,580 ₪ למגרש בהתאם לעלויות הפיתוח ששולמו בפועל ע"י בעלי הזכויות לחברת "ערים" (אסמכתאות בנובמבר 2016).

9.3.3. תחשיב השומה:

מגרש	381	390	393	394
שווי מ"ר מבונה אקווי כולל מע"מ ופיתוח	₪3,840			
סה"כ שטח מבונה אקווי במגרש	332	331	330	329
סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪1,274,890	₪1,269,897	₪1,266,153	₪1,264,280
סה"כ עלויות פיתוח	₪ 206,580			
לאחר הפחתת עלויות פיתוח	₪1,068,310	₪1,063,317	₪1,059,573	₪1,057,700
בניכוי מע"מ	₪913,085	₪908,818	₪905,618	₪904,017
לאחר הפחתה לאי סחירות (מקדם 0.88)	₪803,515	₪799,760	₪796,943	₪795,535
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל	₪804,000	₪800,000	₪797,000	₪796,000

¹⁰ ליתר פירוט ראו טיעוני המשיג בסעיף 9.4.1.

¹¹ חילוף שווי מעסקות מכר ליח"ד בנויות - 10% לכל עסקה; עסקות מכר למגרשים - 20% לכל עסקה; מכרז רמ"י - 40%.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, דיון שהתקיים ביום 19.03.2018 ומסמכי השלמה/תגובה:

9.4.1. טענות המשיג:

- **עסקות השוואה ואופן ניתוחן** – עסקות השוואה מיישוב מתן אינן רלוונטיות, בשל השונות הגבוהה בין המושבים. בהינתן נתונים מספקים ממושב ירחיב, שהם הנתונים המהימנים ביותר, יש לנתח אותם בלבד. בניית עסקות המכר לבתים צ"ק, יש להביא בחשבון עלויות בנייה בהתאם לרמת הבנייה ותחזוקת המבנים. התמורה בעסקות מכר של מגרשים כוללת פיתוח ומע"מ ולכן אין צורך להוסיף לתמורה, כפי שפעל המשיב. התנאי המתלה בעסקת המכר של מגרש 320 אינו רלוונטי ולא התקיים בפועל. התמורה בעסקה זו אינה מושפעת מהקרבה בין המוכר לקונה, ולראיה, סכום המכירה גבוה מהתמורה בעסקה למגרש 351. בניית תוצאת מכרז רמ"י למגרש בירחיב יש להתייחס לכך שהיא התקבלה לאחר המועד הקובע. כמו כן, מדובר במכרז למגרש בודד ולכן התוצאה אינה משקפת בהכרח את ערכי השווי במושב. הזוכה במכרז הוא בן המושב שהיה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר משווי השוק כדי לזכות במכרז ולכן הצעתו גבוהה באופן חריג מיתר ההצעות. אי לכך, יש לנתח את המכרז לפי ממוצע של 4 ההצעות הגבוהות בנטרול ההצעה הזוכה.
- **התאמה למיקום** – יש להביא בחשבון כי המתחם בו ממוקמים המגרשים שבנדון הוא מתחם ההרחבה הנחות ביותר במושב, בשל מיקום המגרשים בעורפן של נחלות וותיקות הכוללות בנייה ותיקה ותוספות בנייה וקרוואנים. בנוסף, הגישה למתחם מתבצעת דרך רחוב דוכיפת שהוא רחוב ללא פיתוח וללא צפי לפיתוח. זאת ועוד, המתחם הנדון ממוקם בטבעת החיצונית של המושב וחשוף למטרדים הנובעים מהקרבה לכביש 6, גידולים חקלאיים ורפת פעילה. הנגישות לכביש 6 מגולמת באופן שווה בכל הנכסים במושב, אך השפעת המטרדים מהכביש גבוהה יותר במתחם שבו ממוקמים המגרשים שבנדון.
- לא ניתן להוכיח את שיער ההפחתה באמצעות עסקות מכר, מאחר שהיקף העסקות הקיים מצומצם למדי וטרם בוצעו עסקות מכר במתחם הנדון
- **שטח מבונה** – שטח היציאה לגג (10 מ"ר) נכלל בשטחים המותרים לבניה ע"פ התב"ע ולא מדובר בשטח נוסף. העניין משפיע על אופן ניתוח עסקות ההשוואה ועל תחשיב השטח האקווי' במגרשים הנישומים.
- **תת"ל 91** – בימים אלה מתוכננת הקמת תחנת כח בסמוך למתחם ההרחבה, בתחנת דלק "מפגש השלום" במרחק של כ-1.6 ק"מ מהמגרשים שבנדון. להליך התכנוני השפעה על ערכי השווי באזור כולו, השפעה שאינה מגולמת בעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון, הקודמות להליך התכנוני. אף על פי שאין וודאות תכנונית לגבי הקמת התחנה, יש לעניין השפעה פסיכולוגית. לראיה, חברי אגודת המושב דחו על הסף יוזמה של ועד האגודה להקים תחנת כח על קרקעות של המושב, בשל החשש מהמטרדים הצפויים. תוצאת מכרז רמ"י למגרש בירחיב אינה יכולה ללמד על השפעת ההליך התכנוני, שכן מדובר על שיווק של מגרש בודד.
- **עלויות פיתוח** – בשומתי הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לעלויות ששולמו בפועל לחברת "ערים", עבור מלוא קיבולת הבנייה ע"פ תב"ע (בגין מרכיב הקרקע ומרכיב הבינוי).



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



- **הפחתה לאי סחירות** – למרות הנחיית השמאי הממשלתי הראשי והכרעות וועדת ההשגות שלפיהן אין לבצע הפחתה לאי סחירות, אני סבור כי יש להביא הפחתה זו בחשבון. זאת, מאחר שהמומלצים לא מקבלים הטבה משמעותית מרמ"י, שכן הם משלמים 91% מערך הקרקע שעליה קיימת מגבלת סחירות למשך חמש שנים.

9.4.2. טענות המשיב:

- **עסקות השוואה** – קיים שוני בין מאפייני היישובים ירחיב ומתן, ולכן הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 15%, מה גם שערכי השווי המתקבלים מעסקות השוואה ממתן הובאו בעצימות נמוכה (5%).

מרכז רמ"י בירחיב נערך אך חודשים ספורים לאחר המועד הקובע ולכן אין מניעה להשתמש בו, מה גם שמדובר בנתון השוואה ישיר לקרקע, שהנו בעל מהימנות גבוהה. הפער בין ההצעה הזוכה להצעה שאחריה הוא כ-10% בלבד, פער סביר לחלוטין, ולכן יש להתבסס על ההצעה הזוכה בניתוח המכרז.

בקביעת תרומת המחוברים בחילוץ שווי הקרקע יש להביא בחשבון פחת פיסי בהתייחס לשנת הבנייה.

התמורה בעסקת המכר למגרש 320 מיום 21.11.2016 אכן כוללת פיתוח. עם זאת, יש להביא בחשבון שמדובר בהסכם בין קרובי משפחה, אשר כולל תנאי מתלה ושהתמורה אינה מגלמת תשלומים לרמ"י בגין העברת זכויות בתקופת פיתוח.

- **התאמה למיקום** – מתחם ההרחבה בו נמצאים המגרשים שבנדון נמצא בקרבה לישוב מתן (ישוב יוקרתי ובעל מוניטין) ואינו נחות ממיקומם של מתחמי ההרחבה האחרים בירחיב. המתחם נהנה מפיתוח חדש וטוב יותר, ומיקומו בקרבת עורף חלקות המגורים של נחלות אינו מהווה מטרד, שכן מדובר במתחם נפרד ולא במגרשים השלובים בבנייה הותיקה. זאת ועוד, מיקום המגרשים בטבעת החיצונית של המושב אמור להוביל לתוספת בשווי, ולא להפחתה, לאור חשיפה לנוף פתוח ומרכיב פרטיות גדול יותר לעומת מגרשים הממוקמים בלב השטח הבנוי.

המגרשים ממוקמים במרחק 500 מ' מרפת, ולכן אין לכך השפעה, מה גם שמדובר במושב ולא ביישוב אורבני שבו אין צפי לקיום שימושי חקלאיים.

המגרשים רחוקים כ-800 מ' מכביש 6 ולכן אינם חשופים לרעש מתוואי הכביש, כשבמקביל הם נהנים מסמיכות לעורק תנועה ארצי, מה שמשפר את רמת הנגישות ותורם להעלאת ערך המקרקעין.

טענות המשיג להפחתה בגין מיקום לא הוכחו אמפירית באמצעות עסקות מכר.

- **שטח מבונה** – קביעת המשיג באשר לשטח היציאה לגג היא פרשנות של התב"ע.

- **תת"ל 91** – מדובר בהליך תכנוני שנמצא ב"חיתוליו" ואשר אין וודאות להתרחשותו, בין היתר, בשל התנגדות עזה של הרשויות המקומיות בסביבה. אי הוודאות של ההליך ושל בחירת המיקום המיועד, שנכון לעכשיו מרוחק 1.8 ק"מ מהמושב, מצביעים על כך שבמועד הקובע אין לגורם זה השפעה על שווי המקרקעין במושב. לראיה, תוצאת מכרז רמ"י מספטמבר 2017 למגרש במושב, שהתקבלה לאחר פרסום החלטת ממשלה 2592 באפריל 2017 (בדבר הקמת תחנות כח).

- **עלויות פיתוח** – עלויות הפיתוח שנלקחו בחשבון בשומתי הן עפ"י הנחיית רמ"י.

- **הפחתה לאי סחירות** – הפחתה לא רלוונטית. השומה מתבצעת לזכות הבעלות המלאה בקרקע.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הצדדים חלוקים לגבי עסקות ההשוואה שיש להביא בחשבון ואופן ניתוחן. שני הצדדים מנתחים עסקות השוואה למגרשים ממושב ירחיב וכן עסקות מכר של יח"ד בנויות במושב תוך חילוף שווי הקרקע. המשיב, בנוסף, מנתח גם מחיר מבוקש ליח"ד במושב ירחיב וכן עסקות מכר של יח"ד ביישוב מתן, תוך חילוף שווי הקרקע.

באופן כללי, אני מקבל את גישת המשיג, לפיה, בהינתן תשתית מספקת של נתוני השוואה מהימנים ורלוונטיים מהמושב עצמו, יש להתבסס על נתונים אלה בלבד. בכך, מתייטר הצורך במתן התאמות למיקום ביישוב אחר (מתן), מה שעלול להוביל לעיוות במסקנת השווי.

באשר לנתוני ההשוואה ממושב ירחיב, הרי שהצדדים הציגו 3 נתוני השוואה למגרשים (מכרז רמ"י ו-2 עסקות מכר בין פרטיים) ו-3 נתוני השוואה ליח"ד בנויות במושב (2 עסקות מכר בין פרטיים וניתוח מחיר מבוקש בשומת המשיב). מאחר שהתבססות על עסקות השוואה ישירות לקרקע עדיפה על שיטת החילוף, הרגישה לכל שינוי קטן בפרמטרים (רווח יזמי, עלות בניה), **בחרתי להתבסס על ניתוח נתוני ההשוואה ישירים לקרקעות בלבד.** בכך, מתייטר הדיון במחלוקות הצדדים באשר לפרמטרים העומדים בבסיס החילוף.

באשר לאופן ניתוח עסקות ההשוואה, ראו הכרעתי בסעיף 10.2 להלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. אופן ניתוח עסקות ההשוואה:

מכרז רמ"י מס' מר/147/2017 למגרש 388 במושב ירחיב:

המכרז פורסם ביוני 2017 ותוצאותיו פורסמו בספטמבר 2017 ולכן הוא אמור לשקף בצורה הטובה ביותר את ערכי השווי נכון למועד הקובע. באשר למועד פרסום תוצאות המכרז, המאוחר למועד הקובע להכרעה, הרי שוועדת השגות קבעה בהחלטתה מיום 18.10.2017 במושב בית שקמה כי אין מניעה לבצע השוואה לעסקות קרקע שבוצעו בסמוך ולאחר המועד הקובע ובלבד שהן רלוונטיות.

אני זוחה את טענת המשיג, לפיה הזוכה במכרז הוא "רוכש מיוחד" ולכן הצעתו אינה משקפת שווי שוק.

ראשית אציין, כי למכרז ניגשו 27 מציעים, מה שמעיד על הביקוש הגבוה למגרשים לצ"ק במושב. בבחינת חמש ההצעות הראשונות, עולה כי ההצעה הראשונה והזוכה (1,200,555 ₪ ללא מע"מ) גבוהה בכ-11% ביחס להצעות השנייה והשלישית (1,086,000 ₪ ו-1,072,000 ₪, ללא מע"מ). **מדובר בפער סביר שאינו חריג, ולכן ניתוח המכרז בהכרעתי יתבסס על ההצעה הראשונה בלבד.**

מע"מ ופיתוח:

ההצעה הזוכה במכרז אינה כוללת מע"מ, ולכן, לצורך קביעת השווי הבסיסי, יש להוסיף להצעה זו מע"מ ולאחר מכן את עלויות הפיתוח הרלוונטיות (בהתאם לחוברת המכרז).

באשר לעסקות המכר של המגרשים, הרי שהתמורה בעסקה כוללת פיתוח (כמעט מלא) וגולמת מע"מ שכן מדובר בעסקות שנערכו בין פרטיים. לתמורה בעסקות נדרש להוסיף השלמת עלויות פיתוח למועצה האזורית בגין היטלי ביוב, וראו פירוט והרחבה בנושא זה בסעיף 10.2.5 להלן.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



התאמות למיקום:

הצדדים חלוקים לגבי ההתאמות שיש להביא בחשבון בגין מיקום המגרשים שבנדון ביחס למיקום עסקות ההשוואה מהמושב, אם בכלל (וראו פירוט והרחבה בסעיפים 9.4.1 ו-9.4.2 לעיל).

מסיוור שנערך במושב בכלל, ובפרט במתחם ההרחבה בו ממוקמים המגרשים שבנדון ובמיקום נתוני ההשוואה עולה כי אכן קיימת שונות בין מתחמי ההרחבה, ואף קיימת שונות בין מגרשים הממוקמים באותו מתחם ההרחבה. להלן התייחסותי המפורטת למתחם ההרחבה ולמיקום עסקות ההשוואה:

❖ **מתחם ההרחבה ברחוב נחליאלי** – כאמור בסעיף 6.1 לעיל, המגרשים שבנדון ממוקמים ברחוב נחליאלי, רחוב דו-סיטרי, ללא מוצא, שקט, הכולל פיתוח מלא, שהגישה אליו דרך רחוב דוכיפת. מגרשי ההרחבה בחלקו המזרחי של הרחוב גובלים בבתים צ"ק הבנויים על מגרשי הרחבה ומגרשים לבעלי מקצוע ומשקיפים לעבר בתים בבנייה דו-משפחתית וטורית ביישוב מתן. המגרשים בחלקו המערבי של הרחוב גובלים בעורפם בעורף חלקות מגורים של נחלות חקלאיות (שעליהם ניצבים מבני מגורים ותיקים ומבנים נוספים, חלקם בבנייה קלה) ומשקיפים לעבר שטחים חקלאים פתוחים ובמרחק מהם רפת ותוואי כביש 6.

ביום הביקור לא הורגשו מטרדים ממשיים מכיוון הרפת וכביש 6, ונשמע אך רחש קל של תנועת רכבים. בהקשר זה יצוין כי מרחק הרפת וכביש 6 ממגרשי ההרחבה שבנדון דומה למרחקם מנתוני ההשוואה.

❖ **מגרש 388 (שווק במכרז רמ"י)** – מגרש פינתי הממוקם ברחוב דוכיפת בקרבת מרכז מסחרי ומעגל התנועה ברחוב הדר, המהווה רחוב מרכזי בתוואי הגבול בין היישובים מתן וירחיב. הפיתוח בחלקו הצפון מזרחי של רחוב דוכיפת חסר (ללא מדרכות). המגרש גובל במזרח בשצ"פ, בצפון ובמערב ביח"ד הבנויות על מגרשי הרחבה/בעלי מקצוע ובדרום ברחוב דוכיפת שמעברו ממוקמות חלקות מגורים של נחלות.

❖ **מגרש 320 (עסקת מכר בין פרטיים)** – ממוקם בעברו המזרחי של רחוב אנפה במתחם ההרחבה הממוקם במרכז המושב. רחוב אנפה הוא רחוב דו סיטרי, ללא מוצא, שקט, הכולל פיתוח מלא ומתאפיין ביח"ד בבינוי חדיש. המגרש גובל בצפון במגרש הרחבה ריק, במזרח ביח"ד צ"ק, ובדרום ובמערב בדרכים שמעברן יח"ד צ"ק.

❖ **מגרש 351 (עסקת מכר בין פרטיים)** – ממוקם ברחוב השחף בגבול המערבי של מתחם ההרחבה הממוקם במרכז המושב. רחוב השחף הוא רחוב דו סיטרי המקיף את הגרעין הותיק של המושב ומתאפיין בבתים צ"ק ותיקים על גבי נחלות חקלאיות לצד מבני ציבור. המגרש גובל בצפון ובמזרח ביח"ד צ"ק בבינוי חדיש על מגרשי הרחבה, בדרום בשצ"פ שמעברו חלקות מגורים של נחלות, ובמערב ברחוב השחף שמעברו בנייני ציבור שונים.

שווי הבסיס בהכרעתי יקבע כממוצע ישיר של ערכי השווי המתקבלים מעסקות ההשוואה הישירות לקרקעות. מכאן, כי מדובר בשווי ממוצע המשקף את היתרונות והחסרונות במיקום של עסקות ההשוואה, בדומה ליתרונות ולחסרונות של מיקום המגרשים שבנדון. לאור האמור, אין מקום להביא בחשבון התאמה למיקום.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



10.2.2. הפחתה בגין אי סחירות:

על אף החלטת השמאי הממשלתי הראשי והחלטות עבר של ועדת השגות, המשיג הביא בחשבון הפחתה בשיעור 12% בגין מגבלת אי סחירות. זאת, לטענתו, משום שבעלי המגרשים אינם מקבלים הטבה משמעותית מרמ"י, שכן הם נדרשים לשלם 91% מערך הקרקע, אך מוגבלים בהעברת זכויותיהם למשך 5 שנים.

אני דוחה את טענת המשיג בעניין זה.

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 10.09.2013,¹² הפחתה בגין העדר סחירות רלוונטית רק במקרים בהם המגבלה יורדת לשורשם של מאפייני הנכס ותכונותיו. במקרים בהם המגבלה נובעת מתנאי סחר ומאפיינים קניינים/חוזיים בין בעל הקרקע (רמ"י) לבין החוכר, ותפוג עם העברת הזכויות לצד ג', **כבמקרה דנו**, אין לבצע הפחתה בגין העדר סחירות.

נושא זה נדון במספר החלטות של ועדת השגות, דוגמת החלטת הוועדה במושב הדר עם,¹³ שבה נקבע כי הקצאת קרקע בפטור ממכרז מהווה הטבה ויתרון כלכלי לחוכר, גם כאשר מדובר בתשלום בשיעור 91% משווי הקרקע. על מנת לוודא כי מקבל ההטבה הוא אשר יהנה ממנה, וכדי למנוע סיחור של ההטבה, מוטלת מגבלת סחירות. מגבלה זו מעוגנת בתנאי חוזה החכירה, כמו גם ההטבה, מיוחסת באופן אישי לחוכר, ואינה משויכת למקרקעין. לפיכך, אומדן שווי זכויות הבעלות אינו צריך להתחשב בה.

לאור האמור לעיל, **בהכרעתי לא תובא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות.**

10.2.3. תת"ל 91:

הצדדים חלוקים לגבי אופן השפעת החלטת ממשלה מספר 2592 מאפריל 2017¹⁴ בדבר תחנת כח בסמוך למושב (באתר "מפגש השלום") על ערכי השווי בסביבה.

לטענת המשיג, להחלטת הממשלה, וההליך התכנוני שנפתח בעקבותיה, השפעה ממשית על ערכי השווי, גם אם מדובר בהשפעה פסיכולוגית בלבד. לכן, יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לערכי השווי המתקבלים מעסקות ההשוואה, שנערכו עוד טרם החלטת הממשלה (פרט למכרז רמ"י).

המשיב, לעומתו, טוען כי ההליך אין השפעה על ערכי השווי בסביבה מכיוון שקיימת אי וודאות לגבי התרחשותו בכלל, ובמיקום המיועד בפרט, מה גם שמיקום זה מרוחק מאוד מהמושב. המשיב מפנה לתוצאות מכרז רמ"י למגרש בירחיב מספטמבר 2017 (לאחר פרסום החלטת הממשלה), כראיה לעמדתו.

בחינת החלטת הממשלה וההליך התכנוני הקיים מובילה למסקנה כי אכן קיימת אי וודאות לגבי משך ההליך התכנוני וכן לגבי אישורה בפועל של תכנית שמכוחה תוקם תחנת כח באתר "מפגש השלום".¹⁵

¹² ראו הנחיית השמ"ר בקישור שלהלן: <http://www.justice.gov.il/Units/ShomatMekrkein/MagarShamaim/a1.pdf>

¹³ ראו החלטת ועדת מיום 23.02.2014 במושב הדר עם בקישור שלהלן:

<http://www.justice.gov.il/Units/VaadatHasagotRami/Test/218.pdf>

¹⁴ כחלק מהחלטת ממשלה מספר 2592 מיום 02.04.2017, הוסמכה חברת "ריינדיר בע"מ" להגיש לות"ל תכנית לתחנת כח בגו טבעי בהספק של 1,300 מגה וואט בסמוך לתחנת הדלק "מפגש השלום" בצומת הדרכים 6, 55, 444. התחנה עתידה לקום על קרקע פרטית בשטח של כ-75 דונם, ותכלול את חיבור התחנה למערכות הולכת החשמל, הגז והדלק.

¹⁵ החלטת ממשלה מספר 2592 התקבלה ביום 02.04.2017. בדצמבר 2017 פורסמה לציבור הודעה על הכנת תכנית לתשתית לאומית מספר 91 (מכח סעיפים 76(ג), 77 ו-78 לחוק הת"ב) ובאתר מנהל התכנון פורסמו תשריט המצב המוצע ודברי הסבר לבחירת האתר. קרי, עד כה טרם פורסמה תכנית להתנגדויות, ולכן אין צפי לסיום ההליך. בו בעת, קשה להעריך את ישימות התכנית נוכח ההתנגדויות הצפויות מצד גופים פרטיים, חברתיים, ציבוריים ועוד.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



אי ודאות זו מתגברת נוכח התנגדויות נחרצות מצד רשויות מקומיות¹⁶ (ערים ומועצות אזוריות דוגמת כפר סבא והמועצה האזורית דרום השרון) להקמת התחנה במיקום הנוכחי, כשבמקביל אף אגודת מושב ירחיב דחתה יוזמה להקמת תחנת כוח על אדמות המושב (בשל התנגדות התושבים).

גם אם להליך התכנוני השפעה פסיכולוגית שלילית, כפי שטוען המשיג, הרי שקשה לאמוד את השלכות השפעה זו על ערכי השווי בסביבה, מבלי להסתמך על נתוני השוואה רלוונטיים. נכון לכתבת שורות אלה, עסקת ההשוואה הרלוונטית היחידה שנערכה לאחר פרסום החלטת הממשלה (ואשר גולמת את השפעתה, ככל שקיימת) היא מכרז רמ"י מספר מר/147/2017 למגרש במושב. בחינת 5 ההצעות הראשונות במכרז מובילה לערכי שווי גבוהים יותר (בטווח של 4,330 ₪ - 5,060 ₪ למ"ר, כולל מע"מ ופיתוח) מאשר אלה המתקבלים מניתוח עסקות מכר למגרשים במושב שנערכו טרם החלטת הממשלה, בינואר ובנובמבר 2016 (בטווח של 4,000 ₪ - 4,220 ₪ למ"ר, כולל מע"מ ופיתוח, לאחר התאמת זמן). הערכים המתקבלים מניתוח המכרז לעומת עסקות המכר לקרקעות לא מעידים על השפעה שלילית של ההליך התכנוני על ערכי השווי.

לאור מרכיב אי הוודאות החזק, ותוצאות מכרז רמ"י הנ"ל, לא ראיתי מקום להביא בחשבון הפחתה בגין ההליך להקמת תחנת כח.

10.2.4. אופן קביעת השטח האקווי במגרשים הנישומים:

הצדדים חלוקים לגבי הוראות התב"ע באשר לשטח היציאה לגג (10 מ"ר). מבחינת המשיב מדובר בשטח נוסף, מעבר לשטח המותר לבנייה עפ"י סעיפים 18 ו-28 בתקנון התב"ע. המשיג טוען כי שטח זה נכלל בסה"כ השטח המותר לפי סעיפים אלה.

בסעיף 18.4 (ד) בתקנון תב"ע שד/104/8/א/2 מצוין כלהלן: "בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג,...., ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי דוד השמש".

ניתן לפרש את הרישא של הסעיף כי מדובר בתוספת ליתר שטחי הבנייה המצוינים בסעיף 18.2, וניתן גם לפרש בהקשר המצומצם של סעיף 18.4 בלבד, המתייחס לגובה הבנייה. כך או אחרת, קביעת השטח האקווי בעסקות ההשוואה ובמגרשים הנישומים בצורה אחידה ועקבית (עם/ללא שטח יציאה לגג) אמורה להוביל לאותה תוצאה.

לאור מהות שטח היציאה לגג (מדרגות יציאה ומסתור קולטים), שטח זה יובא בחשבון כגלום בסך השטח המבונה (הן בניתוח עסקות ההשוואה והן בתחשיב המגרשים הנישומים).

להלן תחשיב השטח האקווי שיובא בחשבון בהכרעת:

סה"כ שטח אקווי במ"ר	חצר ¹⁷	מרתף	יתרת שירות	חנייה	ממ"ד	עיקרי	תאור שטח מקדם	שטח מגרש	מס' מגרש
	0.25	0.4	0.5	0.35	0.9	1			
324.46	75.2	20	7.5	10.5	11.25	200	שטח אקווי	509	381
323.16	73.9							501	390
322.19	72.9							495	393
321.70	72.5							492	394

¹⁶ וראו בעניין זה פרוטוקול ישיבת הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות מספר 14/2017 באתר מנהל התכנון. דוגמה להתנגדות עיריית כפר סבא ניתן לראות בקישור הבא:

<http://www.kfar-saba.muni.il/Uploads/dbsAttachedFiles/svovati-ks-02.pdf>

¹⁷ שטח החצר חושב בהתאם לשטח המגרש בניכוי תכסית בניין (35%) ושטח החנייה.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



10.2.5. עלויות פיתוח:

המשיב מפחית בשומתו עלויות פיתוח ממודדות בסך 174,972 ₪ למגרש, ללא מע"מ, בהתאם למידע שנמסר לו מאת רמ"י. המשיג מפחית בשומתו עלויות פיתוח בסך 206,580 ₪ למגרש, בהתאם לעלויות הפיתוח ששולמו בפועל ע"י בעלי הזכויות לחברת "ערים", תוך שהוא מציג אסמכתאות לתשלום בפועל.

מברור שערכנו מול גזבר המועצה האזורית דרום השרון, מר יצחק אגוזי, ביום 25.06.2018, עולה כלהלן:

- בהרחבת מושב ירחיב נחתם הסכם פיתוח עם חברה מפתחת.
- פרט לסכום שבעלי הזכויות נדרשים לשלם לחברה המפתחת, הם יידרשו לשלם היטלי פיתוח בגין ביוב מאסף והיטל טיהור עבור מרכיב הקרקע והבינוי.
- תשלום היטלי הביוב יבוצע בעת מכר (בגין מרכיב הקרקע בלבד) או הוצאת היתר בנייה (בגין מרכיבי הקרקע והבינוי).

לאור האמור לעיל, בהכרעתי יופחתו עלויות הפיתוח ששולמו ע"י בעלי הזכויות לחברה המפתחת, סך של 206,580 ₪ למגרש, וכן השלמת הפיתוח שתדרוש המועצה האזורית בגין היטלי ביוב¹⁸ כלהלן:

היטל	תעריף מ"ר קרקע	תעריף מ"ר מבונה
ביוב מאסף	₪2.78	₪19.50
מכון טיהור	₪2.60	₪18.20
סה"כ נכון למדד 06/2010	₪5.38	₪37.70
שיעור עליית המדד	1.0737	
סה"כ נכון למועד הקובע	₪5.78	₪40.48

על מנת לעבוד על בסיס מכנה משותף, סכום הפיתוח שתגבה המועצה בגין היטלי הביוב יוסף לתמורה בעסקות המכר שינותחו בהכרעתי (מכרז רמ"י ועסקות מכר בין פרטיים).

¹⁸ בהתבסס על כללי הרשויות המקומיות (ביוב) (תעריפים בעד שירותי ביוב שנותנת רשות מקומית בלא תאגיד) (הוראת שעה), תשע"א-2010, שתוקפם יפה עד ליום 31.12.2017.



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום



10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור בפרק 10.1 לעיל, ולצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכתי על נתוני ההשוואה הבאים:

מס"ד	תאריך	מהות עסקה חלקה/גוש	מס' מגרש שטח מגרש	תמורה כולל מע"מ ופיתוח	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח
1	26/09/2017	מכרז מר/147/2017 9214/16	388 491	1,626,141 ₪	321.5	5,057 ₪	1	5,057 ₪
2	21/11/2016	מכר מגרש 9215/27	320 495	1,362,450 ₪	322.2	4,229 ₪	1	4,229 ₪
3	07/01/2016	מכר מגרש 7638/32	351 508	1,212,450 ₪	324.3	3,739 ₪	1.05	3,926 ₪

מניתוח העסקות לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי ממוצע (מתואם לזמן) בגבולות 4,400 ₪, כולל מע"מ ופיתוח. לאחר התאמה לבעלות (חלוקה במקדם 0.98), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 4,500 ₪, כולל מע"מ ופיתוח, בבעלות ובמעוגל, עליו אתבסס בהכרעתי.

הערות לגבי אופן ניתוח עסקות השוואה:

עסקה 1 – מכרז רמ"י:

כאמור בסעיפים 10.2.1 ו-10.2.5 לעיל, המכרז נותח עפ"י הצעה ראשונה בתוספת מע"מ (17%), עלויות הפיתוח הנקובות במכרז (סך ממודד של 206,205 ₪ נכון לתאריך ההחלטה) והשלמת עלויות פיתוח למועצה האזורית בגין מרכיב הקרקע והבינוי (בגבולות 15,300 ₪).

הובא בחשבון שטח מבונה אקווי לפי מלוא קבולת הבנייה בתב"ע ומקדמי אקווי כמפורט בסעיף 10.2.4 לעיל.

עסקות 2-3 – עסקות מכר בין פרטיים של מגרשי הרחבה:

לאחר שקראתי את הסכם המכר של עסקה 2, נראה כי אין ממש בטענות המשיב לגביה (כמפורט בסעיף 9.4.2 לעיל). אכן העסקה נערכה בין קרובי משפחה, אך ניתוחה מוביל לערכי שווי סבירים ואף גבוהים יותר מאלה המתקבלים מעסקה 3, גם בהתייחס לתשלומים לרמ"י שהרוכש לוקח על עצמו (עד סכום של 10,000 ₪, סכום שולי ביחס לתמורה בעסקה).

כאמור בסעיפים 10.2.1 ו-10.2.5 לעיל, לתמורה הנקובה בעסקות 2-3 (1.35 מש"ח בעסקה 2 ו-1.2 מש"ח בעסקה 3) הוסף סכום היטלי הפיתוח שתגבה המועצה (בגין מרכיב הבינוי בלבד, בגבולות 12,500 ₪, שכן בעת מכר המועצה גובה את הסכום בגין מרכיב הקרקע).

הובא בחשבון שטח מבונה אקווי לפי מלוא קבולת הבנייה בתב"ע (בהתאם לשטח המגרשים המפורט בהסכמי הפיתוח שלהם)¹⁹ ומקדמי אקווי כמפורט בסעיף 10.2.4 לעיל.

בעסקה 3 הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% שנתי.

¹⁹ בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכמי הפיתוח של המגרשים, קבולת הבנייה בעסקה 3 היא מלוא קבולת הבנייה (307 מ"ר מבונים) וקבולת הבנייה בעסקה 2 היא 200 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות (מתוך 107 מ"ר שירות). מאחר ותשלום דמי היתר בגין תורת השטחים המבונים בתב"ע הוא זניח, עסקה 2 נותחה לפי מלוא קבולת הבנייה בתב"ע.



מדינת ישראל – משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – מחוז ירושלים והדרום

11. תחשיב השומה:

מספר מגרש	381	390	393	394
שטח המגרש	509	501	495	492
שטח מבונה אקווי ²⁰	324.46	323.16	322.19	321.70
שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ ופיתוח, בבעלות ²¹	₪4,500			
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	₪1,460,081	₪1,454,231	₪1,449,844	₪1,447,650
עלויות פיתוח ²²	₪221,970	₪221,924	₪221,889	₪221,872
לאחר הפחתת עלויות פיתוח	₪1,238,111	₪1,232,307	₪1,227,954	₪1,225,778
בניכוי מע"מ (17%)	₪1,058,215	₪1,053,254	₪1,049,534	₪1,047,673
שווי המגרש ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל	₪1,058,000	₪1,053,000	₪1,050,000	₪1,048,000

12. השומה:

בהתאם לאמור לעיל, שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכסים שבנדון, הידועים כמגרשים 381, 390, 393 ו-394 לפי תב"ע טד/8/104/2, הממוקמים בהרחבת מושב ירחיב, כריקים ופנויים, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאתם בפטור ממכרז, הוא כלהלן:

מספר מגרש	שווי המגרש
381	₪1,058,000
390	₪1,053,000
393	₪1,050,000
394	₪1,048,000

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות 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.

בברכה,
אילנה אלדר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר דב וידר – שמאי מרחב עסקי מרכז ברמ"י.

²⁰ וראו סעיף 10.2.4 לעיל בעניין זה.

²¹ וראו סעיף 10.3 לעיל בעניין זה.

²² וראו סעיף 10.2.5 לעיל בעניין זה.