התאריך עברי : ב' אלול, תשפ"ב
תאריך לועזי : 29 אוגוסט, 2022
מס' תיק רמ"י : 70087828מ
מספרינו (אופק) : 43955
לקביעת שכ"ט : 6.08 יח' שומה

לכבוד
גב' שרה משיח
מחלקת עסקאות, רמ"י מחוז יו"ש
sarim@land.gov.il

מר אסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
samroval2008@gmail.com

מר אריאל מלמד
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
ariel5757@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 1018 עפ"י תב"ע 405/3 - השיירות 18ב, אלון שבות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 26.5.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת זכויות בניה במגורים.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. חלופות השומה:
חלופה מס' 1: אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות החוזיות.
חלופה מס' 2: אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לקיבולת הבנייה בתכנית בקשה להיתר.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אסף אשכנזי, ביום 8.3.2021, **להלן: "המשיב/ה".** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר אריאל מלמד מיום 13.5.2021, **להלן: "המשיג".**

1.4. ביום 10.3.2022 התקיים דיון בזום בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 22.3.2022 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.5.2022. לאור בקשת המשיג ניתנה הארכת זמן להשלמת מסמכים עד ליום 24.5.2022.

1.5. ביום 10.5.2022 שלח המשיג את תגובתו לתקציר הדיון תוך התייחסות לנהלי עמידר, עסקות ההשוואה ונתוני החילוץ (יזמות ועלויות בנייה).

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה	: לא מוסדר
מגרש	: 1018 לפי תב"ע 405/3 בשטח 532 מ"ר[2]
מהות הנכס	: קרקע למגורים בבניה נמוכה- חצי מדו משפחתי
כתובת עירונית	: רח' השיירות 18ב, אלון שבות, גוש עציון

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהתאם לתשריט מדידה ושומות הצדדים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות בקרקע, ללא מע"מ ולא כולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 8.3.2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23.8.2022 ע"י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

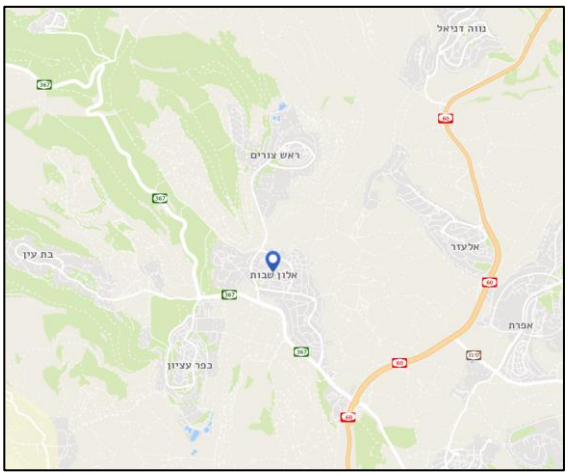
מושא השומה מהווה קרקע בייעוד למגורים ביישוב אלון שבות הממוקם בגוש עציון ביהודה ושומרון.

היישוב אלון שבות הוא יישוב קהילתי דתי אשר הוקם בשנת 1970 ומהווה ניסיון ראשון להקים מרכז קהילתי שאינו מבוסס על חקלאות ושירותים סביבתיים, אלא מהווה קהילה עצמאית ומרכז אזורי. הגישה ליישוב מערבה מ"צומת הגוש" צומת מרכזית על כביש 60 מירושלים לחברון.

היישוב אלון שבות מורכב מארבע שכונות- גבעת העץ, השכונה הוותיקה בצפון הישוב ; גבעת הברכה שכונה חדשה (שנת 2000) בחלקו הדרומי ; מאחז גבעת החי"ש, שכונת קרוואנים במזרח היישוב ; ושכונת המשתלות.

ביישוב מוסדות חינוך, נוער, דת, ספורט, קופ"ח, בנק, מרכול, אולמי שמחות, ספרייה מרכזית וכד'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, עמודי תאורה, תחבורה ציבורית, צנרות ביוב וכד'.



סימון היישוב ע"ג מפת הסביבה (מתוך GovMaps)


מיקום המגרש ע"ג תצ"א (מתוך GovMaps)

6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מגרש 1018 ע"פ תכנית 405/3, בשטח 532 מ"ר ע"פ תשריט בקשה להיתר.

כתובת הנכס רחוב השיירות 18ב, במרכז היישוב ובדרום שכונת העץ.

המגרש פינתי צורתו מלבנית, פני הקרקע מישוריים, המגרש יורד מתחת לפני הכביש.

נכון ליום הביקור בנכס, השימוש במגרש הוא למבנה מגורים חצי מדו משפחתי דו קומתי.

<u>גבולות המגרש</u>:

מערב : שביל להולכי רגל ומעברו מגרש בייעוד למגורים א' ובשימוש לבית מגורים צ"ק.

מזרח : מגרש 1016 בייעוד למגורים א' ובשימוש לבית מגורים צ"ק.

דרום : עורף המגרש ומעברו מגרש בייעוד למגורים א' ובשימוש לבית מגורים צ"ק.

צפון : חזית המגרש, רחוב השיירות, רחוב חוצה את מרכז היישוב.



כניסה לבית- מבט מצפון מערב



סימון המגרש ע"ג תשריט עסקה

7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

<u>חוזה חכירה (נמסר ע"י מזמין השומה):</u>

תאריך :	11.07.2002
הצדדים :	המנהל האזרחי באיו"ש מול החוכרת
מגרש :	23/2 לפי תכנית 405/6
שטח :	76 מ"ר בערך
זכויות בניה :	76 מ"ר מבונים
מטרת חכירה :	בניה לא רוויה
תקופת חכירה :	49 שנים החל מיום 1.1.81 ועד ל 31.12.29

8. המצב תכנוני (מתומצת):

8.1. תכניות בניין עיר:

מבדיקה שנערכה באתר רמ"י ובהתאם לחוות דעת תכנונית, על הנכס חלות התכניות הבאות:

תכנית מספר 405/3 אושרה לתוקף ביום 24.2.1988

מטרת התכנית שינויים קלים בתכנית מתאר מפורטת מס' 405 וחלוקת השטח למגרשים. התכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממגרש 1018 בשטח 970 מ"ר בייעוד מגורים א' לבניית מבנה דו משפחתי. הגבלות הבניה יהיו לפי סעיף 2.3 המתוקן של תקנון תכנית מתאר מפורטת 405.

תכנית מספר 405/6 אושרה לתוקף ביום 11.11.91

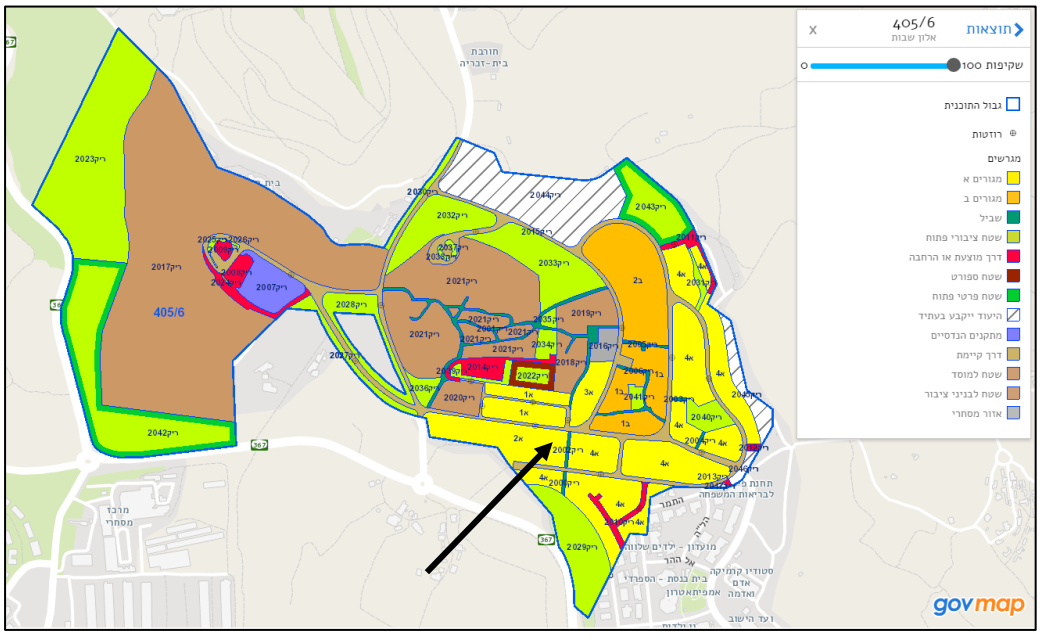
מטרת התכנית תיחום שטחי פיתוח, קביעת אזורים לשימושים שונים, התוויית דרכים, קביעת הוראות בניה, תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית. התכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממגרש 1018 בייעוד מגורים א' באזור משנה א2 הנועד לבניית בתים דו משפחתיים.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרש הנדון:

מגרש	ייעוד	יח"ד	מ"ר מבונה	מס' קומות	גובה	מחסן	קווי בניין
1018	מגורים א	2	160 מ"ר	1 + מרתף	3.1 מטר	15 מ"ר	1-5 מטר
			240 מ"ר[3]	2 + מרתף	7.0 מטר	15 מ"ר	1-5 מטר

מרתף- מתחת ל- 2 מ"ר לא ייכלל בשטח הבניה
קווי בניין- 4 מ"ר בחזית קדמית, 1 מ"ר בחזית צדדית, 5 מ"ר בחזית אחורית.
התקנת חלונות- בהתקנת חלונות בקיר הפונה לחזית צדדית הגובלת עם שכן, יש לקבל את אישורו.
אפשרות ניצול הבניה- מותר לבנות עד 160 מ"ר (קומת כניסה ומרתף) או עד 120 מ"ר (קומת כניסה ומרתף) ולהוסיף קומה שנייה מעל לתכסית קומת הכניסה.

תשריט תכנית 405/6:



[3] ניתן להוסיף קומה שנייה מעל לתכסית קומת הכניסה.

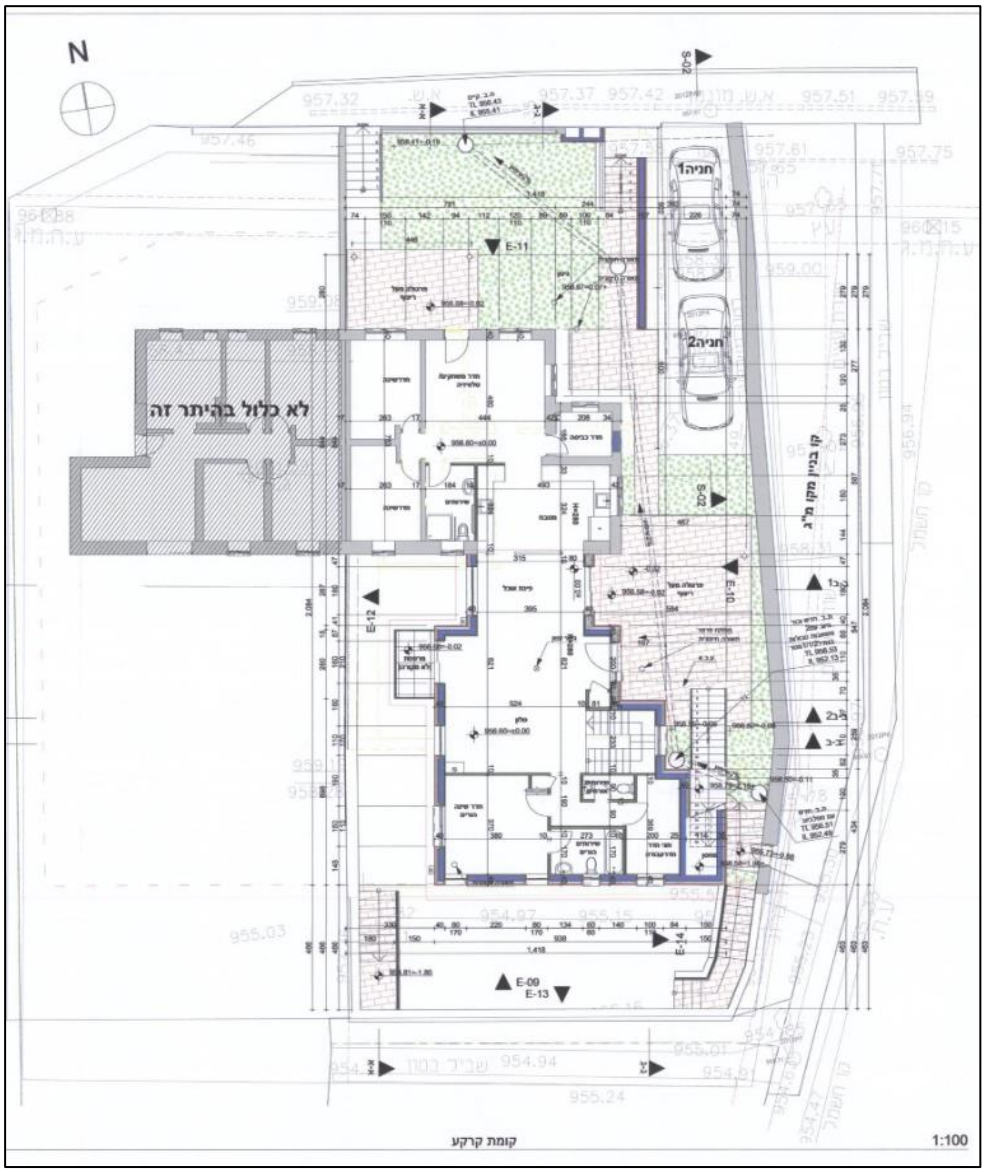
8.2. <u>רישוי והיתרים</u>:

<u>בקשה להיתר מס' 20180411 מיום 14.12.2020</u>

כתובת אלון שבות 18, שטח המגרש 532 מ"ר

קומה	עיקרי	שירות	סה"כ שטח מבונה
-2.95	14.79	85.72	100.51
0.00	167.28	6.51	173.79
סה"כ	182.07	92.23	274.3

<u>חלק מתשריט היתר הבניה</u>:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **לא כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	משיב	משיג
חלופה מס' 1: זכויות חוזיות	1,190,624 ₪	724,805 ₪
חלופה מס' 2: תכנית בקשה להיתר	1,502,826 ₪	817,561 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בגישת ההשוואה העקיפה וחילוץ שווי מרכיב הקרקע. לצורך קביעת ערכי הבסיס הציג וניתח השמאי שבע עסקות מכר לנכסים בנויים ביישוב אלון שבות, כדלקמן:

ניתוח עסקות מכר לבניה רוויה							
מס'	תאריך	ייעוד	כתובת	שטח בנוי	תמורה בש"ח	התאמה לזמן	שווי כולל מע"מ
1	03/09/2018	טורי	מגיני הגוש 98	284	3,200,000 ₪	1.05	13,333 ₪
2	12/08/2019	טורי	מגיני הגוש 52	294	3,250,000 ₪	1	12,405 ₪
3	30/01/2020	רוויה	התאנה 21	155	2,375,000 ₪	1	15,323 ₪
4	06/01/2021	רוויה	התאנה 25	154	1,750,000 ₪	1	12,069 ₪
5	30/07/2019	רוויה	התאנה 32	192	2,980,000 ₪	1	15,521 ₪
6	12/11/2018	רוויה	קבוצת אברהם 22	158	1,540,000 ₪	1.05	חריג
7	03/07/2018	רוויה	קבוצת אברהם 30	167	2,149,999 ₪	1.05	13,518 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע							13,695 ₪

שווי מ"ר בנוי הוא 13,695 ₪ למ"ר, לאחר ניכוי רווח יזמי (1.05), הפחתת עלויות בניה (6,000 ₪), נטרול מרכיב החצר (0.8), התאמה לדו משפחתי (1.05), התאמה לבעלות מלאה (1.02) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **6,000** ₪ **למ"ר כולל פיתוח ומע"מ.**

9.2.2. עקרונות השומה:

- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק ה' – רמה רגילה ותוספת לשיפוע.
- חישוב שטח אקווי במושא השומה:

סיווג	מקדם	חלופה א'		חלופה ב'	
		מ"ר מבונה	מ"ר אקוו'	מ"ר מבונה	מ"ר אקוו'
עיקרי עילי	1	160	160	167.28	167.28
עיקרי במרתף	0.8			14.79	11.83
שרות במרתף	0.5			85.72	42.86
מחסן	0.6			6.51	3.91
חצר	0.25	372	93	358.21	89.55
סה"כ		160	253	274.3	315.43

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה	חלופה א'	חלופה ב'
שווי מ"ר מבונה אקוו'	6,000 ₪	6,000 ₪
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'	253	315.43
שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ	1,518,000 ₪	1,892,600 ₪
עלויות הפיתוח	124,970 ₪ -	134,293 ₪ -
שווי המגרש ללא פיתוח ומע"מ	1,190,624 ₪	1,502,826 ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בגישת ההשוואה העקיפה וחילוץ שווי מרכיב הקרקע. לצורך קביעת ערכי הבסיס הציג וניתח השמאי שש עסקות מכר לנכסים בנויים ביישוב אלון שבות, כדלקמן:

ניתוח עסקות מכר לבניה צ"ק								
מס'	תאריך	ייעוד	כתובת	מ"ר בנוי	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי	מ"ר מבונה[4]	שווי מבונה
1	07/01/2021	דו	קבוצת אברהם 8	298	₪ 3,900,000	₪ 13,093	279	₪ 4,800
2	21/09/2020	דו	התמר 12	303	₪ 3,210,000	₪ 10,607	281	₪ 2,600
3	09/03/2020	חד	מגדר עדר 11	268	₪ 4,000,000	₪ 14,949	361	₪ 3,900
4	08/03/2020	חד	האגוז 15	278	₪ 4,350,000	₪ 15,642	328	₪ 4,900
5	16/02/2020	חד	השיירות 26	224	₪ 2,800,000	₪ 12,500	352	₪ 2,200
6	12/08/2019	טורי	מגיני הגוש 52	285	₪ 3,325,000	₪ 11,669	264	₪ 3,900
שווי מ"ר ממוצע						₪ 13,443		₪ 3,700

שווי מרכיב הקרקע חולץ ע"י ניכוי רווח יזמי בשיעור 20% והפחתת עלויות בניה בסך כ- 6,500 ₪ למ"ר. בנוסף, על שווי מבונה ניתנו התאמות לזמן (3% שנתי), הפחתה מחד משפחתי לדו משפחתי (0.85), תוספת מקוטג' טורי פינתי לדו משפחתי (1.05).

9.3.2. עקרונות השומה:

- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק ה' – רמה משופרת ותוספת לשיפוע.
- חישוב שטח אקוו' במושא השומה:

סיווג	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	חלופה א'		חלופה ב'	
			מ"ר מבונה	מ"ר אקוו'	מ"ר מבונה	מ"ר אקוו'
עד 160 מ"ר	1	1	160	160	160	160
מעל 160 מ"ר	1	0.8			7.28	5.82
מרתף- ממ"ד	0.7	0.8			14.79	8.28
מרתף- נמוך	0.4	0.8			85.72	27.43
מחסן	0.4	0.8			6.51	2.08
חצר	0.25	1	372	93	354.31	88.58
סה"כ			160	253	274.3	292.2

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה	חלופה א'	חלופה ב'
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 4,000	₪ 4,000
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'	253	292.2
שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ	₪ 1,012,000	₪ 1,168,700
עלויות הפיתוח	- ₪ 163,978	- ₪ 212,547
שווי המגרש ללא פיתוח ומע"מ	₪ 724,805	₪ 817,561

[4] הוצג תחשיב זכויות בניה אקוו' לכל עסקה, כאשר השטחים נקבעו בהתאם למידע שנמסר למשיג ואילו המקדמים האקוו' שנקבעו זהים למקדמים בטבלת תחשיב שטח אקוו' בסעיף 9.3.2 מטה.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה ומהדיון שנערך ב- 10.3.2022 :

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

<u>בסיס ההשוואה</u>: בסיס ההשוואה הראוי הוא עסקות מכר לבנוי בסביבה הקרובות למועד הקובע. יש לשים לב למאפיינים בנתוני ההשוואה, כמו מיקום (אזור ישן ואזור חדש), סוגי מבנים (צ"ק, רוויה), סוגי זכויות (חכירה מרמ"י, ברי רשות ועמידר). שטחי הנכסים בתאנה אינם מדווחים נכון במס שבח.

<u>זכויות בניה</u>: **שטח עיקרי**- בשל היקף בנייה 280 מ"ר, יש להביא שוליות שטחים שמעל 160 מ"ר עיקרי. **מרתף**- שטח המרתף אומנם מוגדר כעיקרי אך הוא חורג מהגדרת שטח מרתף בשל גובהו הנמוך 2.1 מ'.

<u>בעלות מלאה</u>: באלון שבות 3 סוגי בעלות: חכירה מרמ"י, ברי רשות מהחטיבה להתיישבות ועמידר. לדוגמא, נתוני ההשוואה ברחוב מגיני הגוש הם בניהול החטיבה להתיישבות וללא שום חיכוך עם רמ"י. לכן, לאור השונות הגבוהה לא ניתן לקבוע חד משמעית כי השוק מביא בחשבון תוספת לבעלות.

<u>עלות בניה</u>: יש להביא בחשבון עלויות התאמה לנכסים ישנים שכן הנכס הנישום הוא משנות ה- 80. עלויות הבניה שהובאו בחשבון בחילוץ נתוני ההשוואה הן 6,500 ₪ למ"ר.

<u>רווח יזמי</u>: יזמות בשיעור 5% נמוכה ואינה סבירה, בהתאם לקווים המנחים יזמות בבנייה עצמית היא 15-18% ומגלמת את ההשקעה של בעל הנכס, בירוקרטיה, אגרות, היטלים ותשלומים נלווים.

<u>סבירות</u>: בישוב מוצע למכירה בית בשטח 325 מ"ר עם חצר בשטח 200 מ"ר בתמורה ל 3.7 מיליון ₪, סביר שיימכר ב 3.5 מיליון ₪, כלומר עסקה זו משקפת שווי למ"ר בנוי כ- 10,500 ₪.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

<u>בסיס ההשוואה</u>: הובאו בחשבון נתוני השוואה לנכסים בנויים בבניה רוויה עם צפיפות נמוכה. בהינתן נתוני השוואה דומים בסביבת הנכס הנישום וסמוכים למועד קובע יש להביאם בחשבון.

<u>זכויות בניה</u>: **שטח עיקרי**- בהתאם לביקושים ולנכסי ההשוואה שטח בנוי לצ"ק הוא 200-350 מ"ר, לכן השטח עיקרי (167 מ"ר) הובא במקדם 1 ואילו בשומת ההשגה ניתן מקדם 0.8 לשטח מעל 160 מ"ר. **מרתף**- ניתנה הקלה לשטח הממ"ד במרתף לגובה 2.5 מ' ולכן הובא כשטח עיקרי במרתף לפי 0.8. יתרת שטח המרתף הובאה במקדם 0.5 למרות שבפועל מסומן לשימוש למגורים בהיתר הבניה.

<u>התאמה לבעלות</u>: יש להוסיף 2-4% לעסקות ההשוואה שיבטאו את החיכוך שבין רמ"י לחוכר.

<u>התאמה לזמן</u>: בשומתנו ניתנה תוספת של 5% ל-3 שנים ובשומת ההשגה ניתנה תוספת של 3% לשנה. ניתוח עסקות הסמוכות למועד יחסוך התאמה מלאכותית, תוספת של 5% משנת 2018 זו תוספת נמוכה.

<u>התאמה לצפיפות</u>: ניתנה תוספת של 5% מבניה רוויה, בעוד והמשיג נתן הפחתה של 15% מחד משפחתי.

<u>יזמות</u>: בהתאם לקווים המנחים יזמות בבנייה פרטית היא 0-5% כאשר לרוב היא 0% שכן בד"כ אדם פרטי משקיע למטרה עצמית ולא עבור רווח, לכל היותר ניתן לחלץ יזמות שחוקה של 2-3% בנכס ישן.

<u>סבירות</u>: בהתאם לעסקה במס שבח מיום 17/06/2021, נמכר קוטג' בשטח 226 מ"ר בנוי בסמוך לנכס הנישום בתמורה ל4.6 מיליון ₪. בניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה 7,500-8,000 ₪. שווי דומה מתקבל בניתוח נכון של נתוני ההשוואה בשומת ההשגה ולשווי שמתקבל בהחלטות קודמות באלון שבות[5].

[5] <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u> ו- <u>החלטת ועדת השגות</u> מיום 28/02/19 למגרש 3108 לפי תכנית 405/6/4 באלון שבות נכון ל- 30/10/17.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי, לפיהם יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המהווה מגרש לבניית צמוד קרקע (חצי מדו משפחתי) במרכז היישוב אלון שבות.

שמאי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות לאופי הבינוי.

שמאי המשיבה התבסס על עסקות מכר לדירות בבנייה רוויה ובתים צ״ק (קוטג׳ טורי) מהשנים 2018-2021, יחד עם זאת, ביום הדיון הוסיף כי בהינתן נתוני השוואה דומים בסביבת הנכס הנישום וסמוכים למועד קובע יש להעדיפם.

לעמדת המשיג, בסיס ההשוואה הראוי הוא עסקות מכר לבניית צ״ק בסביבה הסמוכות למועד הקובע, תוך תשומת לב למאפייני הנכס כמו מיקום (אזור ישן ואזור חדש), סוגי מבנים (צ״ק, רוויה), סוגי זכויות (חכירה מרמ״י, ברי רשות ועמידר).

מקובלת עלי עמדת הצדדים כי בהיעדר נתוני השוואה ישירים למגרשים לבניית צ״ק, ניתן להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים. כמו כן, מקובלת עלי עמדת הצדדים כי יש להתבסס על נכסים הדומים במאפייניהם וסמוכים למועד הקובע, תוך מתן התאמות רלוונטיות לאופי הבינוי.

לכן, בהינתן מסד מספק של נתוני השוואה לנכסים בנויים צמודי קרקע הדומים במאפייניהם למגרש מושא השומה, בהכרעתי בחרתי לנתחם ולהימנע מניתוח נכסים בבנייה רוויה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. עלויות הבנייה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בסך 6,000 ₪ למ״ר. לעמדת המשיג, מכיוון ומדובר בנכס ישן משנות ה-80 אזי שיש להביא בחשבון עלויות התאמה לנכס חדש, בשומתו התבסס על 6,500 ₪ למ״ר.

בהתאם למחירון דקל מהדורת 2021, עלות בנייה ישירה למבנה מגורים דו קומתי הוא כ- 5,300 ₪. בתוספת עלויות עקיפות ובהתחשב במיקום הנכס באזור איו״ש ופחת סביר לבינוי, מתקבלת עלות בנייה בסביבות 6,000 ₪. לאור האמור, בחרתי לקבל את עמדת המשיב ולחלץ עלות בנייה בסך 6,000 ₪.

10.2.2. רווח יזמי:

לעמדת המשיב שיעור היזמות הוא 0-5% כאשר בבינוי ישן יש לחלץ יזמות שחוקה 2-3%. יחד עם זאת, בשומתו הביא בחשבון יזמות בשיעור 5%. לעומתו טען המשיג, כי שיעור היזמות הוא 15-18% ומגלם את ההשקעה ועלויות נלוות של בעל הנכס. יחד עם זאת, בשומתו הביא בחשבון יזמות בשיעור 20%.

בהתאם לקווים המנחים של השמ״ר, קיים הבדל בשיעור הרווח היזמי בבנייה צמודת קרקע בין בנייה עצמית לבין בניה יזמית. בבנייה עצמית הרווח היזמי מגלם בעיקר ״ביטול זמן״ ומרכיב סיכון נמוך ושיעורו 0-5% ואילו בבנייה יזמית הרווח היזמי הוא 15-18%. לאור האמור, בחרתי לקבל את עמדת המשיב ולחלץ רווח יזמי בבנייה עצמית בשיעור מקסימאלי של 5%.

10.2.3. <u>התאמה לזמן:</u>

בשומת המשיבה ניתנה תוספת לזמן של 5% ל-3 שנים לשווי הנכס כבנוי ואילו בשומת ההשגה ניתנה תוספת לזמן של 3% לשנה לשווי הקרקע. לאור עליית המחירים בשוק הנדל"ן לרבות במגורים, בחרתי להביא בחשבון עלייה של 5% לשנה לשווי הקרקע.

10.2.4. <u>התאמה לצפיפות:</u>

בשומת המשיבה ניתנה תוספת לצפיפות בשיעור של 5% מבנייה רוויה ואילו בשומת המשיג ניתנה הפחתה בשיעור של 15% מבנייה חד משפחתית.

כאמור בשאלת השומה (סעיף 10.1) בסיס נתוני ההשוואה בשומתי מהווה נכסים צמודי קרקע לרבות בתים חד משפחתיים, בתים חצי מדו משפחתיים ובתים בבנייה טורית.

לאחר סיור בנכסי ההשוואה וניתוח העסקות ותמורות, ראיתי לנכון לתת התאמה של 5% לצפיפות לנכס הנישום – מגרש חצי מדו משפחתי. כלומר, הפחתה של 5% ביחס למגרש בייעוד לבנייה חד משפחתית ותוספת של 5% ביחס למגרש בייעוד לבניה טורית. יחד עם זאת, לבית פינתי בבנייה טורית (בעל קיר משותף אחד לנכס צמוד) בחרתי שלא לתת התאמה לצפיפות, שכן לא נראה כי קיים הבדל משמעותי בינם לבין חצי מדו משפחתי אלא בשטח החצר אשר בא לידי ביטוי בחישוב זכויות בנייה.

10.2.5. <u>התאמה לזכויות הבעלות</u>:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון התאמה לזכויות הבעלות ביחס לזכויות החכירה בנתוני ההשוואה. התאמה זו, מבטאת את "החיכוך" שנוצר בין רמ"י לחוכר.

לטענת המשיג, באלון שבות 3 סוגי בעלות: חכירה מרמ"י, ברי רשות מהחטיבה להתיישבות ועמידר. לכן, לאור השונות הגבוהה לא ניתן לקבוע חד משמעית כי השוק מביא בחשבון תוספת לבעלות. בשומתו לא הביא בחשבון התאמה לבעלות.

בעת עריכת השומה יש להבחין בין נכסים בבעלות מלאה הכוללת את כלל הזכויות בנכס לבין בעלות מוגבלת לזכויות חוזיות אשר הוקצו בחוזה חכירה או שאושרו בבקשה לתוספת בנייה. זכות הבעלות המלאה מהווה יתרון על בעלות מוגבלת בשל היעדר שיתוף זכויות במושע בין החוכר לבין בעלי הנכס, היעדר החיכוך בין הבעלים לבין החוכר באישורי בניה והיעדר התשלומים נוספים כגון דמי היתר לרמ"י.

בסיס נתוני ההשוואה בשומתי מהווה עסקות מכר של נכסים בנויים על מגרשים הכוללים זכויות חכירה מרמ"י או חכירת משנה מהחטיבה להתיישבות ("ברי רשות"), כלומר, מהווים זכויות חכירה מוגבלת הכוללות את שיתוף הזכויות עם בעל הנכס וחיכוך בעת אישור תוספת בנייה.

לאור זאת, בסוגיה זו מקובלת עלי עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבעלות מלאה בשיעור 3% שתבטא את מגבלת הזכויות בחכירה ואת שיתוף הזכויות של החוכר עם בעלי הקרקע.

10.2.6. <u>זכויות הבניה – חישוב שטחים אקוו':</u>

מטרת השומה היא גביית דמי היתר בגין תוספת זכויות הבנייה ע"פ שתי חלופות: חלופה א' בהתאם לזכויות חוזיות בסך 160 מ"ר מבונה[6], וחלופה ב' בהתאם לבקשה להיתר בנייה דצמבר 2020 הכולל שטחי בנייה בסך 274 מ"ר.

[6] הובאו בחשבון 160 מ"ר. מבונים בהתאם למדיניות רמ"י בחוזי החכירה לזכויות חכירה שמתחת ל 160 מ"ר מבונים.

להלן עמדת המשיג:

- יש להביא בחשבון שימוש מוגבל בקומת המרתף בקומת המרתף בשל גובהו הנמוך (2.1 מ').
- יש להביא בחשבון מקדם לשוליות כל השטחים שמעל 160 מ"ר (0.8) ומקדם נוסף אקוו' לתועלת זכויות הבניה בהתאם לשימוש בפועל ע"פ תשריט תכנית הבקשה להיתר.

להלן עמדת המשיב:

- יש להביא בחשבון את כל השטח העיקרי העילי במקדם 1.
- יש להביא בחשבון במקדם אקוו' את סיווג קומת המרתף בכל חלופה – שירות או עיקרי.

להלן פירוט מקדמי ההתאמה האקוו' בשומות הצדדים:

משיב		משיג	
סיווג	מקדם	סיווג	מקדם
עיקרי עילי	1	עד 160 מ"ר	1
		מעל 160 מ"ר	0.8
עיקרי ת"ק	0.8	עיקרי ת"ק	0.56
שירות עילי	0.6	שירות עילי	0.32
שירות ת"ק	0.5	שירות ת"ק	0.32
חצר	0.25	חצר	0.25

בהתאם למטרת השומה, גביית דמי היתר בגין תוספת בניה, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה ע"פ חוזה שיחתם בין רמ"י לבין החוכר. לפיכך, בניתוח זכויות הבנייה האקוו' יובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם להיקפן ולסיווגן בטבלת השטחים שבתכניות היתר הבניה, הן במצב הנכנס הן במצב היוצא, וללא קשר לשימוש בפועל[7].

בהכרעה זו, מקדמי ההתאמה האקוו' יגלמו הן את תועלת סיווג השטחים והן את שוליות השטחים. לאור האמור, בהכרעתי בחרתי לקבוע מקדם 1 לשטחי הבנייה שעד 160 מ"ר ומקדם 0.8 בגין שוליות עבור יתרת שטחי הבנייה העיקריים (בדומה לניתוח עסקאות ההשוואה).

כאמור, ליתרת שטחי הבנייה יינתנו מקדמי התאמה נמוכים יותר אשר יבטאו הן את סיווגם (עיקרי או שירות), תיאורם (מרתף, אחסנה, שטח מקורה) ומאפייניהם.

שטח המגרש בהתאם להזמנת השומה לתכנית בקשה להיתר הוא 532 מ"ר, תכסית המגרש תיגזר מתכסית קומת הקרקע.

להלן פירוט מקדמי ההתאמה האקוו' בתחשיב השומה:

סיווג	מקדם אקוו'	חלופה א'		חלופה ב'	
		מ"ר מבונה	מ"ר אקוו'	מ"ר מבונה	מ"ר אקוו'
עד 160 מ"ר	1	160.0	160.0	160.0	160.0
מעל 160 מ"ר	0.8	-	-	7.27	5.8
עיקרי ת"ק (ממ"ד)	0.6	-	-	14.8	8.9
שירות עילי (מחסן)	0.6	-	-	6.51	3.9
שירות ת"ק (מרתף)	0.5	-	-	85.72	42.9
חצר	0.25	372.0	93.0	364.7	91.2
סה"כ		**160.0**	**253.0**	**274.3**	**312.7**

[7] ככל והחוכר מבקש שינוי בסיווג השימוש, אזי ששינוי זה יעשה ע"י אדריכל ויוגש למחלקת עסקות לעדכון העסקה.

10.2.7. <u>עלויות הפיתוח:</u>

בשומת המשיבה חושבו עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים של השמ"ר, ייתכן וחישוב זה אושר בדו"ח של בקר פיתוח מטעם רמ"י.

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן.

משכך, בדומה לשומת המשיבה, הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים מנחים של השמאי הממשלתי, כדלקמן:

מהות	עלות	חלופה א	חלופה ב
שטח הקרקע	₪ 130	532 מ"ר	532 מ"ר
שטח מבונה	₪ 310	160 מ"ר	189 מ"ר
מדד תשומות בניה	דצמ-16	1.052	1.052
סה"כ		**₪ 124,970**	**₪ 134,293**

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

בהיעדר נתוני השוואה ישירים למגרשי מגורים בבניה נמוכה, הובאו בחשבון נתוני השוואה עקיפה לנכסים בנויים לבניה צמודת קרקע (חד משפחתי, דו משפחתי וטורי)- מתוך אתר מידע נדל"ן:

מסד	תאריך	כתובת	מגרש	ייעוד	שטח מבונה	מ"ר קרקע	מ"ר בנוי
1	07/03/2018	הרקפת 31	30	4א	חד משפחתי	500	190
2	16/02/2020	השיירות 26	7	4א	חד משפחתי	500	224
3	09/03/2020	אלון שבות 11	1026	מגורים א1	חד משפחתי	525	261
4	08/03/2020	אלון שבות 15	1028	מגורים א1	חד משפחתי	512	248
5	17/06/2021	אלון שבות 1/1	1021	מגורים א1	חד משפחתי	537	226
6	07/01/2021	קבוצת אברהם 8/1	3132	מגורים א2	חצי מדו משפחתי	329	293
7	12/05/2021	אלון שבות 52/1	2106	מגורים א2	חצי מדו משפחתי	329	320
8	03/09/2018	מגיני הגוש 98	3149	מגורים ב1	טורי (פינתי)	336	284
9	12/08/2019	מגיני הגוש 52	3126	מגורים ב1	טורי (פינתי)	202	294
10	26/05/2022	מגיני הגוש 110/1	3155	מגורים ב1	טורי (דו משפחתי)	214	175
11	05/09/2021	מגיני הגוש 68/1	3134	מגורים ב1	טורי (אמצעי)	205	275

- זכויות הבנייה בהתאם לתכניות 405/6 ו- 405/7 כדלקמן:
  - מגורים 4א: עד 200 מ"ר כולל מרתף, תכסית 150 מ"ר ומחסן בשטח של 30 מ"ר.
  - מגורים א1: עד 55% משטח המגרש, תכסית 180 מ"ר, מרתף 60 מ"ר ומחסן בשטח של 30 מ"ר.
  - מגורים א2: עד 55% משטח המגרש, תכסית 40%, מרתף 60 מ"ר ומחסן בשטח של 30 מ"ר.
  - מגורים ב1: עד 85% משטח המגרש, תכסית 55%, מרתף 60 מ"ר ומחסן בשטח של 30 מ"ר.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה:

מסד	תאריך	תמורה	תרומת הקרקע[8]	מ"ר מבונה אקוו[9]	שווי מ"ר מבונה	התאמה לצפיפות[10]	התאמה לזמן [11]	שווי מתואם
1	07/03/2018	2,600,000	1,336,190	290	4,608	0.95	1.15	5,034
2	16/02/2020	2,800,000	1,322,667	290	4,561	0.95	1.05	4,550
3	09/03/2020	4,000,000	2,243,524	390	5,753	0.95	1.05	5,738
4	08/03/2020	4,350,000	2,654,857	381	6,968	0.95	1.05	6,951
5	17/06/2021	4,600,000	3,024,952	398	7,600	0.95	1	7,220
6	07/01/2021	3,900,000	1,956,286	274	7,140	1	1	7,140
7	12/05/2021	3,900,000	1,794,286	274	6,548	1	1	6,548
8	03/09/2018	3,200,000	1,343,619	346	3,883	1	1.15	4,466
9	12/08/2019	3,325,000	1,402,667	240	5,844	1	1.09	6,370
10	26/05/2022	2,850,000	1,664,286	250	6,657	1	0.95	6,324
11	05/09/2021	3,300,000	1,492,857	242	6,169	1.05	0.97	6,283
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם לבעלות מלאה[12]							0.97	6,240

11. תחשיבי השומה:

חלופה	חלופה א'	חלופה ב'
שווי מ"ר מבונה אקוו'	₪ 6,240	₪ 6,240
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'	253	313
שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 1,578,739**	**₪ 1,950,959**
עלויות פיתוח נורמטיביות	₪ -124,970	₪ -134,293
שווי המגרש ללא פיתוח	₪ 1,453,769	₪ 1,816,666
שווי המגרש ללא מע"מ	₪ 1,240,000	₪ 1,550,000

[8] השווי הבנוי חולץ באמצעות ניכוי רווח יזמי בשיעור 5% ועלויות בנייה בסך 6,000 ₪ ראו סעיף 10.2.1 ו- 10.2.2.
[9] חישוב אקוו': מ"ר עיקרי עד 160 מ"ר לפי 1, מ"ר עיקרי מעל 160 מ"ר לפי 0.8, מחסן לפי 0.6, מרתף לפי 0.5 וחצר לפי 0.25.
[10] ראו סעיף 10.2.4 – התאמה לצפיפות.
[11] ראו סעיף 10.2.3 – התאמה לזמן.
[12] ראו סעיף 10.2.5 – התאמה לזכויות הבעלות המלאה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה, כי **השווי שנקבע בשומת המשיבה ללא מע"מ וללא פיתוח מצוי בטווח הסביר ואין מקום לשנותו**.

<u>חלופה א' – שווי זכויות חכירה ע"פ זכויות חוזיות:</u>

1,191,000 ₪ - מיליון מאה תשעים ואחד אלף ₪

<u>חלופה ב' – שווי זכויות ע"פ תכנית בקשה להיתר:</u>

1,503,000 ₪ - מיליון חמש מאות ושלושה אלף ₪

הערך הנקוב לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, 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,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש