תאריך עברי	:	י״ח סיון, תש״פ
תאריך לועזי	:	10 יוני, 2020
מס׳ תיק לקוח	:	10722519א
מס׳ פניה	:	אופק - 37134
שכ״ט	:	1

לכבוד
מר שגיא צברי
ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
sagiz@land.gov.il

הנדון: בקשה לתיקון טעות לפי ס׳ 4.20.14 (יד) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
<u>הכרעה בהשגה ראשונה מיום 25.5.2020, חלקות 45,60 בגוש 30307, מבשרת ציון</u>

סימוכין: פנייתך מיום 10.6.2020

1. בפנייתך שבסימוכין נתבקשתי לתקן את ״נספח שווי הקרקע ללא פיתוח״ שבהכרעתי, בשל טעות סופר – ספרה מיותרת.
2. ככלל, משניתנה הכרעה בהשגה ראשונה, כל טענה מכל סוג שהיא לעצם ההכרעה, ראוי שתיברר בוועדת ההשגות – למעט טעות שאופייה ״טכני״, כמשמעותה בסעיף 4.20.13 (ג) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
3. מעיון בטענותיך ובהכרעה בהשגה הראשונה הנ״ל עולה, כי מדובר בתיקון טעות כמשמעותה בסעיף 4.20.13 (ג) כאמור, ומשכך ניתן לקבל את בקשתך לתיקון.
4. מצ״ב מכתב ההכרעה בהשגה ראשונה מתוקן.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
ס. מנהל מחוז ירושלים והדרום

תאריך עברי : ב' סיון, תש"פ
תאריך לועזי : 25 מאי, 2020
מס' תיק רמ"י : 10722519א
מספרנו (אופק) : 37134
לקביעת שכ"ט : 7.82 יח'

לכבוד:

גב' עינת צ'ונה
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל
einatch@land.gov.il

גב' אפרת וסאל
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
השיטה, צור הדסה
efratvassal@gmail.com

מר יניב גוב ארי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
שמאי 15, ירושלים
gayaniv9@walla.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 30307 חלקות 48,60, שכונת רכס חלילים, מבשרת ציון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 11.7.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בנייה בחלופות הבאות:

1.1.1 בהתאם לזכויות החוזיות למגרשים 209 ו- 311 לפי תכנית הל/במ/110.

1.1.2 בהתאם לקיבולת הבנייה עפ"י היתרי בנייה שהוגשו.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' אפרת וסאל, ביום 4.11.2018, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע "חברת נכסי מבשרת ציון 2007 בע"מ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יניב גוב ארי, מיום 10.6.2019, **להלן: "המשיג".**

1.3 בתאריך 12.11.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19.11.2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31.12.2019.

1.4 בתאריך 10.12.2019 התקבלה מאת המשיג, באמצעות הדוא"ל: תגובה לתקציר הדיון, תחשיב שומתו בקובץ אקסל, שומות היטל השבחה שהוצאו ע"י הוועדה המקומית הראל ודרישות התשלום, הסכם פיתוח, תשריטי בקשה להיתר והחלטת וועדת ערר לעניין קיזוז רכיב המע"מ.

1.5 בתאריך 19.12.2019 התקבלה מאת רמ"י, באמצעות הדוא"ל, תגובה לעניין עלויות הפיתוח.

1.6 בתאריך 31.12.2019 התקבלה מאת המשיג, באמצעות הדוא"ל, תגובה לעניין גובה עלויות הפיתוח, בצירוף

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

מספר חוקי עזר וחישוב אגרת הבנייה.

1.7. בתאריך 5.1.2020 התקבלה, באמצעות הדוא"ל, תגובת המשיבה לעלויות הפיתוח שהוצגו ע"י המשיג.

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 30307/48,60

מגרשים : 209 ו- 311 לפי תכנית הל/במ/110

שטח : מגרש 209 - 2,230 מ"ר ; מגרש 311 - 1,736 מ"ר

מהות הנכס : מגרשים בייעוד למגורים בבנייה רוויה

מיקום : שכונת רכס חלילים, מבשרת ציון

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 14.10.2018.

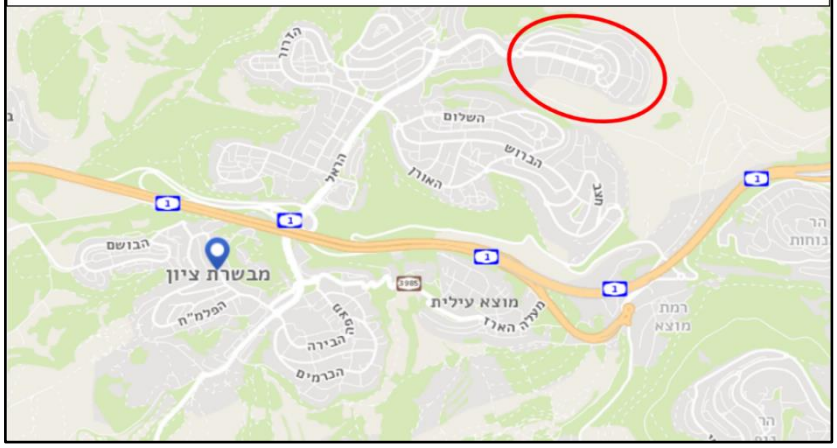
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.5.2020 על ידי החתום מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

שכונת רכס חלילים על גבי תצ"א (gov-map)



מושא השומה מהווה שני מגרשים בייעוד למגורים בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת רכס חלילים בישוב מבשרת ציון.

הישוב מבשרת ציון הוא מועצה מקומית המצוי בהרי ירושלים וממוקם על רכס הרים בגובה של כ- 750 מ', בצדי כביש י-ם-ת"א (כביש 1) כ- 10 ק"מ מערבית לירושלים. הישוב מאופיין באוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי בינוני-גבוה.

שכונת רכס חלילים הינה שכונה חדשה יחסית הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של הישוב ונחשבת לשכונה היוקרתית של הישוב. אופי הבינוי בשכונה הוא רב גוני וכולל בנייה רוויה טורית ומדורגת של מבנים בני 2-4 קומות מעל ומתחת למפלס הרחוב (בשל טופוגרפיה הררית) לצד בתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, מבני ציבור ומסחר שכונתי.

הפיתוח הסביבתי בשכונה, ברמה גבוהה וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, מדרכות, רשת חשמל, ביוב, שצ"פים, פארקים וגני משחקים, תאורת רחוב, מפרצי חנייה וכיוצ"ב.

6.2. <u>הנכס:</u>

המגרשים מושא השומה מהווים את מגרשים 209 ו- 311 בתכנית הל/במ/110 הממוקמים בין הרחובות אופל ושדרות החושן וגובלים אחד עם השני. המגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת מדרום לצפון, צורתם רגולרית דמוית מלבן. נכון ליום הביקור, המגרשים ריקים ופנויים, מגודרים בלוחות איסכורית עליהם תלויים שלטים לשיווק הפרויקט, ונראה כי עבודות הבנייה בהם טרם החלו.

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

<u>המגרשים מכיוון צפון מערב (רח' האופל)</u>



<u>המגרשים מכיוון דרום מזרח (רח' החושן)</u>



<u>המגרשים מכיוון דרום מערב (רח' החושן)</u>



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

בהתאם לחוזה פיתוח שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 13.11.2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין נכסי מבשרת ציון 2007 בע"מ, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	: 30306/24,44,45 ו- 30307/48,60
מגרשים	: 75, 95, 96, 209, 311 לפי תכנית הל/במ/110
שטח	: 5,244 מ"ר
מטרת החכירה	: בניית 29 יח"ד
תקופת הפיתוח	: 48 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 9.7.2020
תקופת החכירה	: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה
קיבולת הבנייה	: 3,250 מ"ר עיקרי ו- 1,995 מ"ר שירות

8. מצב תכנוני:

8.1. מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכנית הבאות:

תכנית הל/במ/110 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22.3.1996 בי.פ 4393

התכנית מסווגת את המגרשים מושא השומה ביעוד למגורים 2 (מגרש 209) ומגורים 3 (מגרש 311) בהם תותר הקמת דירות מגורים בבניינים משותפים מדורגים ו/או טוריים.

חנייה[2]: החנייה תהיה בתחום הדרך ועפ"י תקן החנייה הארצי.

בתחום המגרשים תחויב חנייה כמצוין בנספח בינוי מס' 3. במגרשים שלא סומנה בהם חנייה תותר חנייה בתחומי המגרש או ברחובות בכפוף לשמירה על תקן החנייה ובכפוף להליך אישור הקלה במגרש.

במקום בו סומנה חנייה במגרש, מס' מקומות החנייה הנדרש באזור מגורים 2 בנייה טורית יהיה 2 מכוניות ליח"ד. באזור מגורים 2 בניינים מדורגים, 1.5 מכוניות ליח"ד.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכניות:

מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' קומות	תכסית
209	2,230	12	1,320	1,282	מרתף+4 (2 מתוכן מדורגות)	45%
311	1,736	14	1,400	476	מרתף+5 (2 מתוכן מדורגות)	50%

תכנית הל/מק/110א שפורסמה למתן תוקף בתאריך 23.7.1998 בי.פ 4665

התכנית מהווה תיקון להוראות תכנית הל/במ/110, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. תותר המרה בין ייעודי שטחי השירות העיליים, למעט מרפסת שמש.

ב. תותר המרת שטחי שירות עיליים, לשטחי חנייה\מרתף תת-קרקעיים. תותר המרת שטחי חנייה לשטחי מרתפים ולהפך.

ג. בתחום המגרשים תחויב חנייה כמצוין בנספח בינוי מס' 3. במגרשים שלא סומנה בהם חנייה תותר חנייה בתחומי המגרש או ברחובות בכפוף לשמירה על תקן החנייה ובכפוף להליך אישור הקלה במגרש.

מיקום המגרשים מושא השומה על גבי תשריט תכנית הל/במ/110



[2] בהתאם להוראות תכנית הל/מק/110א

8.2. רישוי:

מגרש 209:

הועברה לעיוננו תכנית בקשה להיתר שמטרתה הקמת שני בניינים מגורים הכוללים 16 יח״ד.
ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה הם:

- תוספת יחידות דיור בשיעור של 30%, 16 יח״ד במקום 12.
- תוספת זכויות בנייה בשיעור 20% (שב״ס כחלון).
- תוספת קומה, 5 קומות במקום 4.
- תוספת שטחים לצורך הקמת חניון תת״ק 130 מ״ר.
- הקמת חדר אשפה בגבול מגרש, מעבר לקו הבניין.

להלן פירוט ותיאור המבנים ושטחי הבנייה המבוקשים:

A

פרוט לפי דירות

בניין	קומה	דירה	תאור דירה	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	מרפסת/גינון מקורה	"פלדלת" עיקרי+ממ"ד		מחסן צמוד	שטח מרפסות לא מקורה	סה"כ שטח מרפסת	שטח גינה
1	קרקע	1	דירת גן 5 חד'	112.86	12.54	7.48	125.40		0.00	0.00	0.00	115.00
1		2	דירת גן 5 חד'	112.86	12.54	7.48	125.40		0.00	0.00	0.00	110.00
1	א'	3	דירת גן 4 חד'	92.71	12.51	0.00	105.22		0.00	32.34	32.34	160.00
1		4	דירת גן 4 חד'	92.71	12.51	0.00	105.22		0.00	32.34	32.34	135.00
1	ב'	5	דירת 3 חד'+מרפסת	62.28	12.51	8.90	74.79		0.00	5.49	14.39	0.00
		6	דירת 3 חד'+מרפסת	78.32	12.51	9.75	90.83		0.00	5.60	15.35	0.00
1	ג'	7	דופלקס גג 5 חד'+מרפסת	68.27	0.00	0.00	68.27	132.63	0.00	42.44	42.44	0.00
	ד'			51.85	12.51	0.00	64.36		0.00	0.00	0.00	0.00
1	ג'	8	דופלקס גג 5 חד'+מרפסת	68.27	0.00	0.00	68.27	132.63	0.00	42.44	42.44	0.00
	ד'			51.85	12.51	0.00	64.36		0.00	0.00	0.00	0.00

AM

פרוט לפי דירות

בניין	קומה	דירה	תאור דירה	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	מרפסת/גינון מקורה	"פלדלת" עיקרי+ממ"ד		מחסן צמוד	שטח מרפסות לא מקורה	סה"כ שטח מרפסת	שטח גינה
1	קרקע	1	דירת גן 5 חד'	112.86	12.54	7.48	125.40		0.00	0.00	0.00	115.00
1		2	דירת גן 5 חד'	112.86	12.54	7.48	125.40		0.00	0.00	0.00	105.00
1	א'	3	דירת גן 4 חד'	92.71	12.51	0.00	105.22		0.00	32.34	32.34	135.00
1		4	דירת גן 4 חד'	92.71	12.51	0.00	105.22		0.00	32.34	32.34	155.00
1	ב'	5	דירת 3 חד'+מרפסת	62.28	12.51	8.90	74.79		0.00	5.49	14.39	0.00
		6	דירת 3 חד'+מרפסת	78.32	12.51	9.75	90.83		0.00	5.60	15.35	0.00
1	ג'	7	דופלקס גג 5 חד'+מרפסת	68.27	0.00	0.00	68.27	132.63	0.00	42.44	42.44	0.00
	ד'			51.85	12.51	0.00	64.36		0.00	0.00	0.00	0.00
1	ג'	8	דופלקס גג 5 חד'+מרפסת	68.27	0.00	0.00	68.27	132.63	0.00	42.44	42.44	0.00
	ד'			51.85	12.51	0.00	64.36		0.00	0.00	0.00	0.00

סיכום שטחי הבנייה במ״ר:

שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות מקורות	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה	מרפסות
1,583.97	200.28	67.22	433.7	938.67	101.94	321.3

הדמיית המבנה מתוך תשריט הבקשה להיתר



מגרש 311:

הועברה לעיוננו תכנית בקשה להיתר שמטרתה הקמת בניין מגורים הכולל 17 יח״ד.

ההקלות המבוקשות במסגרת הבקשה הם:

- הבלטה מקו בנייה אחורי עד 10% עם פתחים.
- תוספת יח״ד בשיעור של 21%, 17 יח״ד במקום 14.
- תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד 20% מזכויות הבנייה המאושרות, מתוקף הוראת שעה.
- תוספת קומה 6 במקום 5. תוספת שטחים לצורך בניית חניון תת קרקעי 510 מ״ר.
- הקלה מסעיף 10 י לתוכנית, מבוקש להקים חניות בתחום המגרש ולא בתחום הרחוב.
- הקלה להקמת חניון בקו הבניין 2מ׳ קדמי בהתאם למאושר לחניונים בתוכנית.
- הבלטה מקו בניין צדי עד 10% עם פתחים. הבלטה מקו בניין צדי עד 30% בלי פתחים.
- הקמת חדר אשפה בגבול המגרש, מעבר לקו הבניין.

להלן פירוט ותיאור המבנים ושטחי הבנייה המבוקשים:

B	פרוט לפי דירות												
בניין	קומה	דירה	תאור דירה	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	מרפסת מקורה/שמש	"פלדלת" עיקרי+ממ"ד		מחסן צמוד	שטח מרפסות לא מקורה	סה"כ שטח מרפסת	שטח גינה
1	-2	1	דופלקס גן 5 חד'	73.88	0.00	0.00	73.88	133.69	0.00	0.00	0.00	70.00
1	-1			47.30	12.51	0.00	59.81			0.00	0.00	0.00
1	-2	2	דופלקס גן 5 חד'	73.88	0.00	0.00	73.88	133.69	0.00	0.00	0.00	95.00
1	-1			47.30	12.51	0.00	59.81			0.00	0.00	0.00
1	קרקע	3	דירת 5 חד'+מרפסת	112.47	12.49	13.40	124.96		0.00	45.75	59.15	60.00
		4	דירת 4 חד'+מרפסת	95.96	12.49	18.17	108.45		0.00	55.39	73.56	30.00
1	א'	5	דירת 4 חד'+מרפסת	91.59	12.49	0.00	104.08		0.00	21.95	21.95	0.00
		6	דירת 4 חד'+מרפסת	91.59	12.49	0.00	104.08		0.00	32.02	32.02	0.00
1	ב'	7	דירת 3 חד'+מרפסת	61.68	12.52	6.50	74.20		6.45	9.49	15.99	0.00
		8	דירת 3 חד'+מרפסת	74.12	12.51	0.00	86.63		4.40	15.00	15.00	0.00
1	ג'	9	פנטאהוז 5 חד'+מרפסת	132.14	12.50	10.25	144.64		0.00	200.00	200.00	0.00

BM	פרוט לפי דירות												
בניין	קומה	דירה	תאור דירה	שטח עיקרי	שטח ממ"ד	מרפסת מקורה	"פלדלת" עיקרי+ממ"ד		מחסן צמוד	שטח מרפסות לא מקורה	סה"כ שטח מרפסת	שטח גינה
2	-2	1	דופלקס גן 5 חד'	73.88	0.00	0.00	73.88	133.69	0.00	0.00	0.00	70.00
2	-1			47.30	12.51	0.00	59.81			0.00	0.00	0.00
2	-2	2	דופלקס גן 5 חד'	73.88	0.00	0.00	73.88	133.69	0.00	0.00	0.00	100.00
2	-1			47.30	12.51	0.00	59.81			0.00	0.00	0.00
2	קרקע	3	דירת 5 חד'+מרפסת	112.47	12.49	13.40	124.96		0.00	45.75	59.15	75.00
		4	דירת 4 חד'+מרפסת	95.96	12.49	18.17	108.45		0.00	55.39	73.56	30.00
2	א'	5	דירת 4 חד'+מרפסת	91.59	12.49	0.00	104.08		0.00	21.95	21.95	0.00
		6	דירת 4 חד'+מרפסת	91.59	12.49	0.00	104.08		0.00	32.02	32.02	0.00
2	ב'	7	דירת 3 חד'+מרפסת	61.68	12.52	6.50	74.20		6.45	9.49	15.99	0.00
		8	דירת 3 חד'+מרפסת	74.12	12.51	0.00	86.63		4.40	15.00	15.00	0.00

סיכום שטחי הבנייה במ״ר:

שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות מקורות	מבואות וחדרי מדרגות	חנייה	אחסנה	מרפסות
1,671.65	212.52	76.14	372.67	628.69	39.76	559.16

הדמיית המבנה מתוך תשריט הבקשה להיתר



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	שומת המשיב	שומת המשיג[3]
חלופה א'	₪ 27,440,000	₪ 22,467,120
חלופה ב'	₪ 33,190,000	₪ 24,200,968

9.2 סיכום שומת המשיב[4]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בגישת ההשוואה לדירות בנויות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

לצורך קביעת מ"ר בנוי באזור זה, נותחו 7 עסקות מכר מהשנים 2018 ו 2017 לדירות בנות 4-6 חדרים בשטח ממוצע של 116 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- 23,000 ₪.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך על ידי הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה הכוללת חניון תת"ק ומע"מ (8,022 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **11,144** ₪ **כולל מע"מ וכולל פיתוח**.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל ודחייה 0.95 בשתי חלופות השווי.
- עלות הבנייה למ"ר דירתי חושבה כלהלן:

8,022 ₪ = 1,578 ₪/עבור הקמת חנייה תת"ק + (0.85 פחת*1.17 מע"מ*1.2 בצ"מ*1.2 ש"ש* 4,500 ₪/מ"ר)

- שטח דירתי חושב לפי השטח העיקרי, בתוספת שטחי ממ"ד לפי 12 מ"ר ליח"ד.
- הובא בחשבון כי פתרון החנייה בשני מצבי התכנון יהיה תת"ק.

9.2.3 תחשיב השומה:

חלופה א':

מס' מגרש	209	311
שטח דירתי לפי תב"ע במ"ר	1,464	1,568
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	11,144 ₪	
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	16,315,516 ₪	17,474,542 ₪
שווי המגרש בניכוי (מע"מ 17%)	13,944,885 ₪	14,935,506 ₪
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	13,940,000 ₪	14,940,000 ₪
שווי המגרשים	28,880,000 ₪	
הפחתה לגודל ודחייה	0.95	
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**27,440,000 ₪**	

[3] שומת המשיג נערכה לשווי הקרקע ללא פיתוח. ערכי השווי הנ"ל מתייחסים לשווי כולל פיתוח (לאחר הפחתה להיקף עסקה).

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

חלופה ב':

מס' מגרש	209	311
שטח דירתי לפי ההיתר במ"ר	1,784	1,885
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	11,144 ₪	
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	19,881,743 ₪	21,007,341 ₪
שווי המגרש בניכוי (מע"מ 17%)	16,992,948 ₪	17,954,992 ₪
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	16,990,000 ₪	17,950,000 ₪
שווי המגרשים	34,940,000 ₪	
הפחתה לגודל ודחייה	0.95	
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**33,190,000 ₪**	

9.3. סיכום שומת המשיג[5]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בהתבסס על שלושה מקורות השוואה: בגישת ההשוואה לדירות בנויות תוך חילוץ מרכיב הקרקע, ניתוח עסקת מכר לקרקע ריקה בשכונת הקסטל ועל בסיס שווי שנקבע בשומות מקרקעין שהוכנו במסגרת שיווק פרויקט "מחיר למשתכן" בשכונות "החוצבים" ו"המגרסה".

<u>חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי:</u>

לצורך קביעת מ"ר בנוי באזור זה, נותחו 7 עסקות מכר מהשנים 2018 ו 2017 לדירות בנות 3-5 חדרים בשטח ממוצע של 106 מ"ר. מניתוח העסקות מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- 22,300 ₪ ולאחר מעבר לשטח ברוטו לרישוי (חלוקה ב- 1.1) מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 20,300 ₪.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך על ידי הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בנייה שאינה כוללת מע"מ (6,500 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **7,950** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

<u>עסקת מכר לקרקע:</u>

בתאריך 25.6.2018 נמכרו זכויות החכירה בחלקה 106 בגוש 30464 בשטח של 781 מ"ר הממוקמת ברחוב הפלמ"ח בשכונת הקסטל, תמורת 3,355,000 ₪.

על החלקה בנוי מבנה וותיק בשטח של 65 מ"ר (שבהתאם לשימוש הטוב והיעיל שמיועד להריסה) וזכויות הבנייה בהתאם לתכנית הל/מח/250ד מסתכמים ל- 478 מ"ר דירתי.

מניתוח העסקה הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של **7,000** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

<u>שומות שנערכו עבור רמ"י:</u>

השמאי מציג שלוש שומות שנערכו לקרקעות בשכונות "החוצבים" ו"המגרסה" למועדים קובעים 2015-2016, שהוכנו, בין היתר, לצורך שיווק המגרשים במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן". שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות הנ"ל נע בין 6,000 ₪ -7,000 ₪ ובהתאמה למיקום בשכונת רכב חלילים מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 8,500 ₪.

<u>לסיכום:</u> השווי הסופי נקבע ע"י ממוצע משוקלל של שלושת מקורות ההשוואה הנ"ל ובכך התקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 7,800** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

[5] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט 0.95 בחלופה א' ו- 0.92 בחלופה ב', וזאת בעקבות הגדלת הצפיפות.
- עלות הבנייה למ"ר דירתי חושבה כלהלן:

6,500 ₪ (ללא עלות הקמת חניון ת"ק) = 0.9 פחת *1.23 בצ"מ ועקיפות * 1.2 ש"ש * 4,815 ₪/מ"ר

- שטח דירתי חושב לפי השטח העיקרי, בתוספת שטחי ממ"ד לפי 12 מ"ר ליח"ד.
- בחלופה ב' הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת להקמת חניון תת"ק וזאת לעומת חלופה א' שבה פתרון החנייה הוא עילי.
- עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה חושבו בהתאם לפיתוח הנורמטיבי בקווים המנחים, בתוספת דמי הקמה עבור חברת הגיחון:

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה א':

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	7,800 ₪
סה"כ שטח דירתי בשני המגרשים במ"ר	3,032
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח	23,649,600 ₪
עלויות פיתוח	- 2,268,930 ₪
הפחתה לגודל ומורכבות	0.95
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**20,311,636 ₪**

חלופה ב':

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	7,800 ₪
סה"כ שטח דירתי בשני המגרשים במ"ר	3,669
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח	28,618,200 ₪
עלות עודפת בהקמת חניון תת"ק 1,475 ₪ * 1,568 מ"ר	- 2,312,800 ₪
עלויות פיתוח	- 2,858,331 ₪
הפחתה לגודל ומורכבות	0.92
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	**21,571,304 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 12.11.2019:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>גישת השומה</u>:

יש להתבסס על מספר גישות שומה ולא רק על חילוץ מרכיב הקרקע מנכסים בנויים כפי שפעלה שמאית המשיבה. בשומתי התבססתי על חילוץ מרכיב הקרקע מנכסים בנויים, עסקת השוואה לקרקע והתייחסות לשווים שנקבעו בשומות רמ"י בשכונת הקסטל.

- <u>עלות עודפת לחנייה תת"ק</u>:

בעקבות הוספת יחידות דיור במצב החדש, קם הצורך למצוא פתרון חניה חדש לכל מקומות החנייה תוך שמירה על תקן החניה הארצי.

בהתאם להוראת הוועדה המקומית פתרון החנייה **הוחלף** מחנייה עילית במצב הקודם, לחנייה תת קרקעית וזאת עבור **כל** החניות במגרש ולא רק עבור תוספת החניות לדירות החדשות. ולכן, בקביעת השווי, יש להביא בחשבון את עלות הקמת החנייה התת"ק רק במצב החדש, ולא בשני המצבים כפי שנעשה בשומת המשיבה.

אציין, כי לא קיימת מצוקת חנייה באזור ולכן חנייה תת"ק שווה פחות מעלות הקמתה, וכי רוב עסקות ההשוואה בשומתי אינן כוללות חנייה תת"ק.

- <u>סבירות מסקנת השווי</u>:

שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה גבוה בכ- 50% מהשווי שנקבע בשומות רמ"י שנערכו למגרשים בשכונת הקסטל (מתחם "המגרסה" ו"החוצבים"). פער זה הוא בלתי סביר גם בהתחשב בהתאמות הנדרשות.

אציין, כי היצע הדירות הגדול בשכונת הקסטל משפיע על הביקוש במבשרת ולכן מחירי הדירות לא עלו ואף ירדו מעט בשנים האחרונות.

כמו כן, בשומת היטל השבחה שנערכה לנכס הנדון נקבע שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, לאחר התאמה לצפיפות, בסך של כ- 8,600 ₪. לא סביר שיתקבל פער כה גדול בין שומת הוועדה לשומת רמ"י כאשר מדובר באותו הנכס ובמועד קובע דומה.

- <u>עלויות פיתוח</u>:

יש להביא בחשבון את עלויות הפיתוח המלאות ולא רק את תשלום דמי ההקמה לחברת הגיחון.

- <u>תיקון טעות סופר</u>:

בעמוד 15 בשומתי קיימת טעות סופר. במקום "ותוספת שטחי חנייה תת קרקעית כ 850 מ"ר" יש לכתוב "ובניית חניה תת קרקעית בשטח של כ 1,570 מ"ר.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>גישת השומה ועסקות ההשוואה:</u>

היות ובמקרה דנן קיימות עסקות השוואה משכונת "רכס חלילים" בה ממוקם מושא השומה, יש להעדיף להתבסס עליהם ולא על עסקות/שומות משכונות אחרות המצריכות מתן התאמות רבות. כך לדוגמה, מתחם "המגרסה" ו"החוצבים" נמצאים באזור הנמצא בשלבי פיתוח, לעומת מושא השומה הממוקם באזור מפותח וזמין לבנייה.

- <u>עלות עודפת לחנייה תת"ק:</u>

בעסקות ההשוואה עליהן התבססתי בשומתי קיימת חנייה תת"ק ולכן בחילוץ מרכיב הקרקע יש להפחית את עלות הקמתה.

בנוסף אנו סבורים, כי קיים ערך מוסף לדירה הכוללת חנייה תת"ק פרטית לעומת חנייה עילית ברחוב או בתחום המגרש, במיוחד כשמדובר בשכונה יוקרתית.

- <u>סבירות מסקנת השווי:</u>

כאמור, אין להתבסס על נתוני השוואה משכונת הקסטל ולכן, לא נכון לומר כי קיים פער בשיעור של כ-50% בין השכונות.

בעבר נערכה שומה למגרשים שבנדון ע"י מנהל מחוז ירושלים בשמ"ר דאז, מר גילי בלולו. ניתן לראות, כי שווי המצב הקודם בשומתי (המקביל לשומת בלולו) עלה רק בכ- 500,000 ₪ בעוד והמועד הקובע הוא כ- 4 שנים מוקדם יותר. יוצא אם כן, כי מסקנת השווי בשומתי היא סבירה ואף על הצד הנמוך.

- <u>עלויות הפיתוח:</u>

בהתאם להנחיית מזמין השומה (רמ"י) נדרשתי להעריך את הקרקע במצב פיתוח קיים. ככול שתתקבל הנחייה אחרת, אני מסכימה שיש להפחית את הוצאות הפיתוח המלאות.

בכל מקרה, הוצאות הפיתוח שהופחתו בשומת המשיג (בהתאם לפיתוח נורמטיבי) כוללות גם את מרכיב המים/ביוב לגיחון ולכן, אין להפחיתם בשנית.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראויים שלפיהם יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון, המהווים מגרשים ביעוד לבנייה רוויה מדורגת בשכונת "רכס חלילים", מבשרת ציון.

שומת המשיבה מבוססת על גישת חילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות הממוקמות בסמיכות מיידית למגרשים מושא השומה. לטענתה, מאחר ובמקרה דנן קיימות עסקות השוואה משכונת "רכס חלילים" בה ממוקם מושא השומה, יש להעדיף להתבסס עליהן בלבד ולא על עסקות משכונות אחרות המצריכות מתן התאמות רבות.

לטענת המשיג, יש להתבסס על מספר מקורות השוואה ולא רק על גישת החילוץ ולכן, שווי מ"ר מבונה בשומתו נקבע בהתבסס על שלושה נתוני השוואה: חילוץ מרכיב הקרקע מנכסים בנויים משכונת רכס חלילים, עסקת מכר למגרש עליו בנוי מבנה וותיק משכונת הקסטל וערכים שנקבעו בשומות מקרקעין שנערכו עבור רמ"י למגרשים בשכונות "החוצבים" ו"המגרסה".

ככלל, אנו מסכימים עם עמדת המשיג, כי ככל שישנם עסקות השוואה ישירות לקרקע יש להתבסס גם עליהן בעת קביעת השווי. עם זאת, מאחר שמדובר בשכונה בנויה לא אותרו על ידינו עסקות מכר למגרשים דומים בסביבה בסמיכות למועד הקובע.

עסקת "הקרקע" עלייה התבסס המשיג מהווה עסקת "נטו" הכוללת מגרש עם זכויות חוזיות נמוכות, כאשר הקונה לוקח על עצמו את התשלומים לרמ"י בגין ניצול זכויות הבנייה שמעבר לזכויות החוזיות (הקניית בעלות/דמי היתר) וככול הנראה גם את תשלום היטל ההשבחה. יתרה מכך, מדובר במגרש הממוקם בשכונת "הקסטל" שהינה שכונה וותיקה, בעלת אופי בינוי ואוכלוסייה שונה לגמרי לכן, בהכרעתנו בחרה שלא להתבסס עליה.

באשר להתבססות המשיג על ערכי שווי שהתקבלו בשומות מקרקעין שנערכו עבור רמ"י למגרשים בשכונות "החוצבים" ו"המגרסה". מדובר בערכים שנקבעו בשומות מקרקעין ולא בעסקות מכר שנערכו בין "קונה מרצון למוכר מרצון" ולכן הם אינם עונים על ההגדרה של "שווי שוק". יתרה מכך, מיקומם של המגרשים הוא בשכונת "הקסטל" שכאמור לעיל, שונה במאפיינה משכונת רכס חלילים, וכן מדובר באזור לא מפותח כלל בהשוואה למושא השומה.

מאחר ומונחת לפתחנו ההכרעה בהשגה זו ומוטלת עלינו החובה לערוך בדיקה מקיפה עדכנית ובלתי תלויה, ובהינתן מסד נתוני השוואה מספק למגורים מסביבת מושא השומה, בהכרעתנו בחרנו שלא להתבסס על ערכים שנקבעו בשומות כאלה ואחרות (לרבות שומת היטל השבחה שנערכה לנכס הנדון).

לסיכום, בהעדר עסקות השוואה ישירה למגרשים ריקים, חילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות הזהות במאפייניהם לדירות שיימכרו בסוף לצרכני הקצה, ישקף את חשיבת השוק של היזם הסביר ואת התמורה שיהיה מוכן לשלם בעבור המגרשים מושא השומה בצורה הטובה ביותר.

לפיכך, אנו מקבלים את עמדת המשיבה ובהכרעתנו בחרנו להתבסס על עסקות מכר לדירות בנויות מהמגרשים הסמוכים למושא השומה תוך חילוץ מרכיב הקרקע, אשר מגלמות את כלל מרכיבי הנכס לרבות: מיקום, נוף, אופי האוכלוסייה, סגנון בנייה (מדורג) וכיוצ"ב.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>עלות עודפת לחנייה:</u>

לטענת המשיג, בעקבות הוספת יחידות דיור במצב החדש דרשה הוועדה המקומית להחליף את פתרון החנייה מחנייה עילית במצב הקודם, לחנייה תת קרקעית וזאת עבור כל החניות במגרש (ולא רק עבור תוספת החניות הנדרשת לדירות החדשות) משכך, יש להביא בחשבון את עלות הקמת החנייה התת"ק רק במצב החדש, ולא בשני המצבים כפי שנעשה בשומת המשיבה.

אנו דוחים את עמדת המשיג בעניין זה.

טענה זו של המשיג נטענה ללא הצגת סימוכין מצדו. מעיון במסמכי התכניות שחלות על המגרשים מושא השומה, בהיתרי הבנייה ובהחלטות הוועדה המקומית, לא מצאנו סימוכין לטענת המשיג, לפיה דרשה הוועדה המקומית לבנות חניות תת"ק במקום עיליות כתנאי לאישור תוספת יחידות הדיור[6].

כמו כן, מבדיקה שערכנו מול מהנדס הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה הראל, נמסר לנו, כי מצד הוועדה לא היית דרישה להקמת חניון תת"ק.

לדעתנו, הבחירה לבנות חניות תת"ק היא של היזם, ומונעת משיקולים שיווקיים וכלכליים בלבד[7] **והייתה מתקיימת גם במצב הקודם** (אילו היה מבקש לבנות לפיו).

חיזוק נוסף לעמדתנו ניתן לראות, כי בהתאם להוראות תכנית הל/במ/110 (ס' 10.י וס' 13) החנייה במגרש 209 תהיה בתחום המגרש ואילו החנייה במגרש 311 תהיה ברחובות. ס' 10.ד בתכנית הל/מק/110א מאפשר ליצור חנייה בתחום מגרש 311 (במקום ברחובות) בכפוף לאישור הקלה.

מעיון בבקשה להיתר בנייה למגרש 311 ניתן לראות, כי **למרות האפשרות ליצור חנייה בתחום הרחובות בחר היזם לבקש הקלה ולבנות חניות בתחום המגרש**.

לסיכום, בהכרעתנו בחרנו להביא בחשבון פתרון חנייה מקורה בשני המצבי התכנון, תוך התחשבות בעלויות ההקמה ובתרומה לשווי הדירה.

בהערת אגב נציין, כי מדובר בשכונה יוקרתית בה רמת מחירי הדיור היא גבוה, ולטעמנו דירה בבניין ללא חנייה מקורה תימכר בפחות כסף מדירה זהה הכוללת חנייה מקורה, לפחות בגובה עלות הקמת החנייה, כך שגם אם פתרון החנייה המצב הקודם היה עילי אין לכך השפעה על שווי המגרש [8].

10.2.2. <u>הפחתה בגין דחייה עד לשיווק, היקף עסקה והגדלת צפיפות:</u>

הצדדים מסכימים שיש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה והיקף עסקה בשיעור 5% במצב הקודם. הצדדים חלוקים בנוגע למקדם ההפחתה במצב החדש. לטענת המשיג, עקב הגדלת מספר יחידות הדיור והצפיפות במצב החדש, יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר ובשיעור של 8% (לעומת 5% בשומת המשיבה).

---

[6] הדרישה היחידה המוזכרת בבקשה להיתר בנייה היא, דרישה לתקן חנייה מוגדל - 2 חניות לכל יח"ד (במקום 1.5 כפי שמצוין בתכנית) וזאת בהתאם לתקן החנייה של מבשרת ציון מנובמבר 2017. ולצורך כך ניתנה הקלה כמותית לתוספת שטחים לחניון. נציין, כי דרישת הוועדה לתקן מוגדל **אינה קשורה להגדלת יחידות הדיור** והיית חלה גם אם היזם היה מבקש לנצל את זכויות הבנייה לפי התב"ע וללא הקלה.

[7] שכונת רכס חלילים הינה שכונה יוקרתית בה מחירי הדירות גבוהים. בהתאם לכך, קיימת דרישה משוק רוכשי הדירות, שהינם במעמד סוציואקונומי בינוני- גבוה, לחנייה תת"ק/מקורה.

[8] חיזוק לעמדתנו ניתן לראות כי למרבית המגרשים בשכונה קיימת חנייה תת"ק/מקורה וזאת על אף שהתב"ע אינה מחייבת בכך.

אנו מקבלים את עמדת המשיג, כי יתכן והגדלת מספר יחידות הדיור במצב החדש לעומת המצב הקודם, פוגעת במעט בשווי הדירות. יחד עם זאת, הגדלת מספר יחידות הדיור מקטינה את שטח הדירה הממוצעת מכ- 117 מ״ר ליח״ד לכ- 110 מ״ר ליח״ד, ואיתה גם את התמורה השולית הפוחתת למטרים הנ״ל.

לפיכך, יתכן שבעקבות הגדלת הצפיפות השווי הכללי לכל יח״ד פוחת, אך יחד עם זאת, הקטנת שטח יח״ד מעלה את השווי הממוצע של כל מ״ר מבונה, ולטעמנו השפעות אלו מקזזות אחת את השנייה.

10.2.3. <u>עלויות פיתוח:</u>

שומת המשיבה נערכה לשווי הקרקע במצב פיתוח קיים, ו״בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח״ הופחתו עלויות פיתוח המיוחסות לדמי ההקמה בלבד. לטענת המשיג, יש להפחית את עלויות הפיתוח המלאות ובשומתו חושבו עלויות הפיתוח בהתאם לפיתוח הנורמטיבי כאמור בקווים המנחים.

בהשלמת המסמכים לאחר הדיון שנערך במשרדנו, שלח המשיג אומדן עלויות פיתוח בהתאם לפרסום חוקי העזר החדשים של הישוב מבשרת ציון.

מבדיקה שערכנו מול מזמין השומה (רמ״י) יש להביא בחשבון את הפחתת עלויות הפיתוח המלאות.

בהתאם לס׳ 2 בפרק כ״ה בקווים המנחים, הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ״י יהיה לנכס כולל פיתוח. לשומה יצורף נספח חתום על ידי השמאי (״נספח שווי הקרקע ללא פיתוח״) בו יפורט תחשיב ניכוי מרכיב הפיתוח הסביבתי, כך שהערך הסופי בנספח יהיה שווי הקרקע ללא מרכיב הפיתוח הסביבתי.

בהתאם לאמור, הכרעתנו תערך לשווי הקרקע כולל פיתוח ובנספח הפיתוח יופחתו עלויות.

לעניין מקור עלויות הפיתוח.

חוקי העזר שהועברו ע״י המשיג אושרו במליאת המועצה המקומית ביום 1.4.2019, ואינם רלוונטיים למועד הקובע בהכרעתנו (14.10.2018). יתרה מכך, בכדי שחוקי העזר יכנסו לתוקף יש לקבל אישור ממשלתי ולקבל תוקף ע״י פרסום ברשומות. אישור מליאת המועצה בלבד אינו נותן תוקף לחוקי העזר.

לאור האמור, ומכיוון שלא נמצאו חוקי עזר רלוונטיים בישוב מבשרת ציון, בהכרעתנו בחרנו לקבוע את גובה עלויות הפיתוח בהתאם לפיתוח הנורמטיבי, כאמור בפרק ה׳ בקווים המנחים, על בסיס ממוצע בין ״רמה רגילה״ ל״רמה משופרת״ ובסך 550 ₪/מ״ר מבונה.

בהתאם להערות הטבלה בקווים המנחים, יש לחשב את עלויות הפיתוח לשטח העיקרי בתוספת 30% שטחי שירות עיליים בלבד (מקסימום). כמו כן, אין להביא בחשבון שטחי שירות תת״ק.

10.2.4. <u>עלות בנייה (לצורך חילוץ מרכיב הקרקע):</u>

מבדיקה שערכנו במחירון דקל מהדורת נובמבר 2018 עולה, כי עלות בנייה למ״ר בסיסי לבניינים בני 5-8 קומות הינו 4,610 ₪ ללא מע״מ. בהתאם להערות המחירון, אומדן זה מתייחס לעלויות בניה ישירות ואינו כולל עלויות עקיפות כגון: תכנון, פיקוח, מיסים והיטלים, מע״מ, שיווק, תוספת עבור מבנים מסובכים או תנאי עבודה וגישה קשים, תנאים טופוגרפיים מיוחדים, קירות תמך וביסוס כלונסאות.

בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% בגין הגורמים המפורטים לעיל מתקבלת עלות בנייה בסך של כ- 5,762 ₪/מ״ר ברוטו (עיקרי ושירות - למעט חניות תת קרקעיות).

בהתאם לניתוח היתרי הבניה של המגרשים מושא השומה, מתקבל יחס ברוטו נטו בשיעור 26%[9] (גבוה

[9] היקף השטח הדירתי ביחס לסך השטחים העיליים, למעט מרפסות פתוחות.

מהמקובל העומד על ממוצע של 10%-15%, מאחר ומדובר בבניינים מדורגים להם שטחי שירות רבים).
מכאן כי עלות בנייה עילית נכון למועד הקובע הינה בסך:

7,260 ₪ **למ"ר דירתי מגלם ש"ש עיליים** = 5,762 x 1.26

עוד עולה בהתאם לאותה חוברת דקל (נובמבר 2018) כי עלות בנייה למ"ר חניון תת"ק עומדת על סך 2,400 ₪ ללא מע"מ. בתוספת עקיפות בשיעור 25% מתקבלת עלות בנייה בסך של כ- 3,000 ₪/מ"ר[10].

מניתוח היתרי הבנייה עולה, כי לדירה ממוצעת בשטח 110 מ"ר הוצמדו 2 חניות מקורות בשטח ממוצע של כ-48 מ"ר. מכאן כי עלות חניה מקורה המועמסת על מ"ר דירתי תעמוד על סך:

1,300 ₪ **למ"ר דירתי** = 110 (שטח דירתי) / 144,000 ₪ = 3,000 ₪ x 48 מ"ר

סיכום: בהתאם לאמור לעיל, בהכרעתנו נתבסס על עלות בנייה למ"ר דירתי, מגלם שטחי שירות עיליים, חניות מקורות ומרפסות **בסך 8,760** ₪ **ללא מע"מ**[11].

10.2.5. <u>אופן חילוץ מרכיב הקרקע:</u>

מאחר ולא ניתן להזדכות על רכיב המע"מ בגין עלויות פיתוח, הרי שבנכס עסקי (דוגמת מושא השומה) שהתמורה בגין מכירתו אינה כוללת מע"מ, יש להפחית את עלויות הפיתוח משווי הקרקע ללא מע"מ. לפיכך, חילוץ מרכיב הקרקע יערך עפ"י הסדר הבא: ניכוי מע"מ, ניכוי יזמות, ניכוי עלות בנייה ללא מע"מ ולבסוף ניכוי עלות הפיתוח (בנספח).

[10] נציין, כי שהובא בחשבון עלות הקמת חניון תת"ק מלאה וזאת על אף שהתאם להיתרי הבנייה וכפי שנצפה בעסקות ההשוואה, מדובר בחניון מבונה שחציו עילי הכולל גישה מחזית רחוב אופל, לעומת חניון תת"ק מלא המצריך חפירה, דיפון וכיוצ"ב.

[11] 8,760 ₪ = 7,260 ₪ מ"ר דירתי מגלם ש"ש עיליים + 1,300 ₪ חנייה מקורה + 200 ₪ מרפסות
בהנחה כי הפחת על דירות ההשוואה מתקזז עם עלות פיתוח הגינות.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

בהכרעתנו בחרנו להתבסס על עסקות מכר מחלקות 57-58, 87-88 בלבד. דירות המגורים בחלקות הנ"ל ממוקמות במגרשים צמודים הזהים/הדומים ביותר למגרשים מושא השומה, מבחינת: מיקום, מאפיינים פיזיים, טופוגרפיית הקרקע, אופי הבינוי, נתוני תכנון, הנוף הנשקף, שטחי הגינות והמרפסות וכיוצ"ב. כמו כן, לכלל דירות ההשוואה קיימות חניות מקורות צמודות, מחסנים ומרפסות/גינות גדולות כמקובל בפרויקט מדורג ובדומה למושא השומה.

לכן, השווי שמתקבל מניתוח עסקות המכר מהחלקות הנ"ל משקף את השווי הבנוי הנכון ביותר במושא השומה.

שטחי הדירות וההצמדות נלקחו באופן מדויק מתשריטי הבית המשותף.

מסד	תאריך עסקה	גוש\חלקה	שטח רשום	תמורה	מס' חדרים	חצר	מרפסת	מחסן	שווי למ"ר בנוי
1	18/04/2019	30306/58-2	94.35	₪ 3,075,000	5	78.25		9.25	₪ 32,591
2	28/10/2019	30306/58-6	103.5	₪ 3,125,000	4	83.45	26.2	11	₪ 30,193
3	15/03/2018	30306/87-5	93.2	₪ 2,650,000	4		27.85	4.3	₪ 28,433
4	21/11/2018	30306/88-1	111.4	₪ 3,320,000	4	179.8			₪ 29,803
5	03/11/2019	30306/88-12	98.9	₪ 2,920,000	4	155.15	23.5	4.05	₪ 29,525
6	27/10/2019	30306/88-5	93.2	₪ 2,550,000	4		28.75	3.6	₪ 27,361
7	07/01/2020	30306/88-2	102.3	₪ 2,900,000	5	19.15	26.5	7.9	₪ 28,348
שווי מ"ר בנוי בממוצע, מגלם מרפסות, גינות, מחסנים וחניות מקורות									**₪ 29,465**

בהתאם לניתוח עסקות המכר לעיל, בהכרעתנו נתבסס על שווי מ"ר בנוי ממוצע, לשני המגרשים מושא השומה[12], **בסך של 29,000** ₪ **כולל מע"מ ופיתוח** (מתואם לזמן) מגלם חניות מקורות, מחסנים, גינות ומרפסות.



[12] ניתן לראות, כי השווי שמתקבל בעסקות 1-2 הוא גבוה יותר וזאת מאחר שהן לקוחות מחלקה מס' 58 שבנויה באופן מדורג. חלקה זו מקבילה לחלקה 48 בהכרעתנו (מגרש 209). למרות זאת, בהכרעתנו בחרנו להתבסס על שווי ממוצע של כלל עסקות ההשוואה לשני המגרשים מושא השומה.

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי ממוצע כולל מע"מ		29,000	₪
מעבר למ"ר ברוטו לרישוי[13]	1.1	26,364	₪
בניכוי מע"מ	1.17	22,533	₪
בניכוי יזמות	1.20	18,778	₪
בניכוי עלויות בניה ללא מע"מ (ראה ס' 10.2.4)	₪ 8,760	**10,018**	**₪**

11. תחשיב השומה:

11.1. חלופה א':

שטח סחיר מגרש 209		1,470	
שטח סחיר מגרש 311		1,575	
סה"כ שטח סחיר		3,045	
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ		10,018	₪
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח		30,503,345	₪
דחייה לשיווק והקמה	0.95	**28,978,177**	**₪**

* שטח סחיר חושב לפי השטח העיקרי + ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד

11.2. חלופה ב':

שטח סחיר מגרש 209		1,784	
שטח סחיר מגרש 311		1,884	
סה"כ שטח סחיר		3,668	
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ		10,018	₪
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח		36,748,466	₪
דחייה לשיווק והקמה	0.95	**34,911,043**	**₪**

* שטח סחיר חושב לפי השטח העיקרי + ממ"ד, בהתאם לשטחים המפורטים בבקשה להיתר בנייה

[13] שטח הדירה בעסקות ההשוואה הינו שטח רשום שאינו כולל קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. לעומת השטח לרישוי שכולל את המרכיבים הנ"ל.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות למגרשים 209 ו- 311 עפ"י תב"ע הל/במ/110, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כריקים ופנויים, בסך:

12.1. <u>חלופה א' – בהתאם לזכויות החוזיות:</u>

28,978,000 ₪ (עשרים ושמונה מיליון תשע מאות שבעים ושמונה אלף ₪)

12.2. <u>חלופה ב' – בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבנייה:</u>

34,911,000 ₪ (שלושים וארבעה מיליון תשע מאות ואחד עשרה אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בהתאם לפרק משנה 4.20 סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בתוך 60 ימים, מהיום בו הומצאה להם ההחלטה.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – שמאי מרחב עסקי דרום י-ם

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

חלופה א' – בהתאם לזכויות החוזיות:

שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 28,978,000
הוצאות פיתוח	-₪ 1,944,800[14]
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 27,033,200**

חלופה ב' – בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבנייה:

שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 34,911,000
הוצאות פיתוח	-₪ 2,327,325[15]
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 32,583,675**

מקור הוצאות פיתוח:

פיתוח נורמטיבי בהתאם לטבלה המוצגת בפרק ה' בקווים המנחים.

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.

[14] 1,944,800 ₪ = 1.3 תוספת ש"ש עיליים * 550 ₪ * 2,720 מ"ר עיקרי

[15] 2,327,325 ₪ = 1.3 תוספת ש"ש עיליים * 550 ₪ * 3,255 מ"ר עיקרי