תאריך עברי	:	כ״ג טבת תשע״ט
תאריך לועזי	:	31 דצמבר 2018
מס׳ תיק לקוח	:	10205358א
מס׳ פניה	:	אופק- 31872
לקביעת שכ״ט	:	6.15 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ מדר אודליה,	ה״ה משה דקל ורוני גוילי	מר אלעד גרשנוביץ׳
צוות לקידום עסקות חקלאי,	שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י)	שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגים)
מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל	שפירא 16 רמת גן,	ארלוזורוב 18, ירושלים
odeliam@land.gov.il	rgs1@inter.net.il	e-shamaut@barak.net.il

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304 - גוש 29883, חלקה 58, מגרש 112 לפי תוכנית מי/520א רח׳ קטלב 112, צור הדסה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל- להלן: ״**המשיבה**״ **או** ״**רמ״י**״, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי המגרש הנדון, ללא מע״מ וללא פיתוח, לצורך הקניית זכויות בעלות, בחלופות שווי כדלקמן:

- חלופה א׳: שווי זכויות הבעלות החוזית לפי הסכם חכירה.
- חלופה ב׳: שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית מאושרת - מס׳ מי/520יג׳, לרבות פוטנציאל עתידי.

הערה: בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין. ולפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 9 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רוני גוילי, מיום 15.09.2017- להלן: ״**שמאי המשיבה**״, בחלופות שווי כדלקמן:

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעל הזכויות, מר יוסף בראל (המשיג), באמצעות שומה מיום 22.11.2016, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אלעד גרשונוביץ׳ - להלן: ״**שמאי המשיג**״.

1.4. ביום 14.11.2017, התקיים דיון במשרדנו בירושלים, בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 20.11.2017, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 11.12.2017.

1.6. ביום 04.12.17 התקבלה (באמצעות הדוא״ל) תגובה מאת שמאי המשיג בצרוף מסמכי השלמה.[1]

[1] להלן פירוט המסמכים:
חוזה מכר מיום 22.9.2014 במגרש מושא השומה.
חוזה מכר מיום 27.5.2016 לבית מגורים בישוב צור הדסה (גו״ח 29884/5, מגרש 102 לפי תוכנית מי/520א) בצרוף תוכנית היתר.
חוזה מכר מיום 10.1.2017 לבית מגורים בישוב צור הדסה(גו״ח 29884/ 122 חלקה מגרש 101 לפי תוכנית מי/520א 122).
חוזה מכר מיום 4.2.2014 לבית מגורים בישוב צור הדסה (גו״ח 29884/14, מגרש 111 לפי תוכנית מי/520א).
חוזה מכר מיום 14.9.2016 למגרש בישוב מבוא בית״ר.
חוזה מכר מיום 23.5.2016 למגרש ביישוב מבוא בית״ר.

2. נתוני זיהוי:

גוש / חלקה	: גוש 29883, חלקה 58.
מגרש	: 112 ע"פ תוכנית מי/520 א'
שטח רשום	: 1,414 מ"ר.
מהות הנכס	: מגרש לבניה עצמית צמודת קרקע חד משפחתית.
כתובת	: רחוב קטלב 112, פינת רחוב נרקיס צור הדסה.

3. הזכויות המוערכות:

חלופה א' - זכות הבעלות החוזית ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת בכפוף למטרת השומה.
חלופה ב' - זכות הבעלות המלאה, למלוא קיבולת לפי תוכנית מי 520/יג לרבות פוטנציאל עתידי, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע הוא 21/06/2017- המועד הקובע בשומת המשיבה.

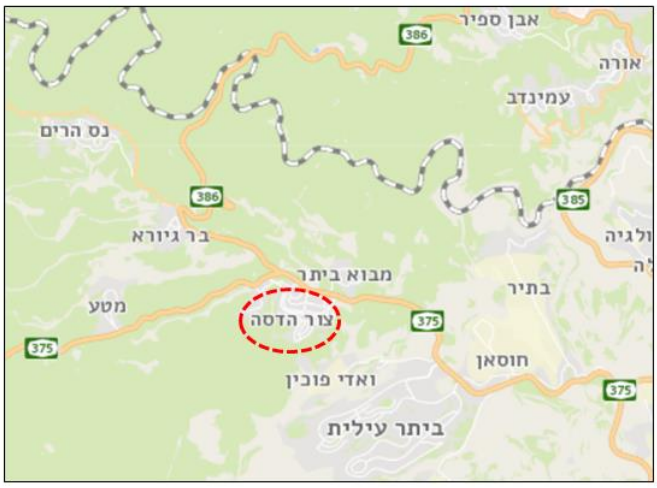
5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 8/10/2018 ע"י דן ליבנה שמאי מקרקעין במשרדנו ויהב אסרף מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב קטלב פינת נרקיס, באזור השכונה הוותיקה של הישוב צור הדסה.
צור הדסה הוא ישוב קהילתי, הנכלל בתחום המועצה האזורית מטה יהודה והמצוי בפרוזדור ירושלים.
הישוב הוקם בתחילת שנות ה-60 כמרכז שירותים למושבי האזור מבוא בית"ר, מטע, בר גיורא ונס הרים.
הישוב ממוקם כ-12 ק"מ דרומית מערבית לירושלים, דרומית לכביש מס' 375 ובסמוך לישוב מבוא ביתר.
הישוב צור הדסה מחולק ל- 4 שכונות: השכונה הוותיקה- שכונת המאה (בה ממוקם מושא השומה), שכונת הר כתרון, שכונת העמק ושכונת סנסן. באופן כללי הישוב מתאפיין בבניה צמודת קרקע של בתים פרטיים חד ודו משפחתיים (בעיקר בשכונה הוותיקה, הר כתרון והעמק), לצד מבנים בבנייה רוויה (שכונת סנסן).
כמו כן מצויים מבני ציבור כגון מתנ"ס, בתי ספר, גנים, מרפאה וכן מרכז קניות וסופר מרקט.
האוכלוסייה בישוב מעורבת במעמד סוציו- אקונמי בינוני- גבוה, הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, מדרכות, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.



6.2. **<u>הנכס:</u>**

כאמור, מושא השומה מהווה מגרש לבניה צמודת קרקע הנכלל באזור השכונה הוותיקה (שכונת המאה) הממוקמת בחלקו הצפון- מזרחי של הישוב.

אזור זה מאופיין בעיקר בבנייה נמוכה צמודת קרקע, של בתים פרטיים חד משפחתיים, הבנויים ע"ג מגרשים בעלי שטח גדול יחסית. המגרש הנדון ממוקם דרום מזרחית לפינת הרחובות נרקיס וקטלב, בסמוך וממזרח למזכירות היישוב, ומגרש הכדורגל.

שטחו הרשום של המגרש בסך 1,414 מ"ר, צורתו רגולרית דמויות ריבוע, וטופוגרפית פני הקרקע בעלת שיפוע קל, היורד מכיוון דרום לכיוון צפון, להלן גבולותיו:

צפון – רחוב הקטלב ; מערב – רח' הנרקיס ; דרום - בית מגורים (מגרש 233 לפי תוכנית מי/520א) ; מזרח בית מגורים (מגרש 218 לפי תוכנית מי/520/א).

הגישה אל הנכס מתאפשרת הן מכיוון רחוב קטלב והן מכיוון רחוב נרקיס.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש מגודר אבן ורשת ברזל, בחלקו הצפוני בנויים בית מגורים ישן ומחסן המיועדים להריסה[2] ; בחלקו הדרומי בנוי בית מגורים דו קומתי בשטח של 279.02 מ"ר[4], המצוי בשלב שלד.

<u>הישוב צור הדסה בתצלום אווירי</u>



<u>סימון גבולות המגרש בקירוב ע"ג תצ"א</u>



<u>חלק צפוני- בית ישן ומחסן מיועדים להריסה</u>



<u>חלק דרומי – שלד בית מגורים בבניה</u>



[2] בהתאם לבקשה להיתר.

7. המצב המשפטי והזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

כאמור, מושא השומה מהווה את גוש 29883 חלקה 58 (בשלמות). להלן, פרטי הרישום ביחס לחלקה שבנדון, בהתאם לנסח הרישום מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט:

שטח רשום:	1,414 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות:	חכירה ראשית ע"ש ברנע רוני ובראל יוסף בחלקים שווים. מועד סיום החכירה 07/07/2032.
הערות:	הערות על הפקדה ואישור תכנית מי/520א', שנרשמו ביום 29.07.1998

7.2. חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה החכירה שנחתם ביום 24.6.1999 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין ביאליק דורם וצפורה עולים הפרטים הבאים:

זיהוי לפי חוזה	גוש 29883 חלקה 58 (בשלמות) ; מגרש 112 לפי תוכנית מי/520
תקופת חכירה	49 שנים החל מיום 8.8.1983 ועד ליום 7.7.2032
מטרת החכירה	דירת מגורים בלבד
קיבולת בניה	160 מ"ר מבונים
שטח המוחכר	1,414 מ"ר

7.3. אסמכתא להיוון בניה - נמוכה:

הועבר לידינו נספח קבלה עבור ביצוע הסדר תשלומי היוון - בנייה נמוכה, לפיו עולה כי בתאריך 11.2.2008 נערך היוון של חוזה החכירה לשטח מבונה בסך 200 מ"ר.

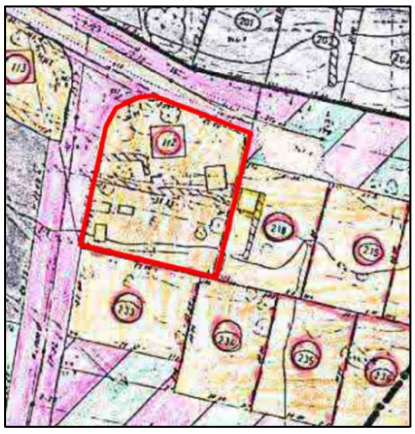
7.4. חוזה מכר:

הוצג בפנינו העתק מהסכם מכר מתאריך 22.9.2014, לפיו נמכרו הזכויות במגרש הנדון (הכולל דירת המגורים ומחסן הבנויים עליו), תמורת הסך 2,600,000 ₪.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, מושא השומה כלול בתחום גבולותיהן של התוכניות הבאות:

8.1. תוכנית מי/520א':



תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3543 מיום 15/05/1988 ומטרתה בין היתר, קביעת ייעודי הקרקע, קביעת תנאים והוראות בניה, קביעת מגרשי בניה, צפיפות בניה, גובה הבניינים, חלוקה חדשה ועוד[3].

התכנית מסווגת את מגרש 112 בייעוד 'אזור מגורים' בו תותר הקמת בית מגורים אחד בשטח כולל של 160 מ"ר, למעט מרפסות בלתי מקורות ומבואת כניסה בשטח של כ-4 מ"ר.

כמו כן תותר הקמת שטחי עזר בשטח כולל של 40 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ', בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין. יש לציין שבהתאם לטבלת השטחים של התוכנית, שטח המגרש בסך 1,335 מ"ר[4].

[3] ראה ס' 6 בתקנון התוכנית מי/520א

[4] ראה ס' 22 בתקנון התוכנית מי/520א, כאמור בפרק המצב המשפטי שטחה הרשום של החלקה בסך 1,414 מ"ר.

8.2. **<u>תוכנית מס' מי/520/יג:</u>**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 5324 מיום 26/08/2004, מטרתה העיקרית, בין היתר, שינוי הוראות וזכויות הבניה ביחס לתוכנית מי/520א.

בהתאם לתוכנית זו, במגרשים ששטחם כ- 500 מ"ר שבהם מותרת יח"ד אחת, יחולו ההוראות הבאות[5]:

- שטחי הבניה המותרים שטחי בניה מותרים הם 220 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות, ללא שינוי קווי הבניין.
- שטחי שירות במרתף לא יעלו על 40 מ"ר, ויכללו במסגרת 50 מ"ר שטחי השירות המותרים.
- המרתף יבנה בחלק מיחידת המגורים העיקרית ולא כיחידה נפרדת. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- תותר חניה מקורה, לשתי מכוניות, בשטח 30 מ"ר, בנוסף לשטחי הבניה המפורטים לעיל.
- החניה תותר מחוץ למבנה העיקרי ועל גבול המגרש. לא יינתן היתר ללא פתרון חניה לשתי מכוניות בתחום המגרש או בהתאם לתקן החניה לעת מתן ההיתר.

8.3. **<u>תוכנית מס' 151-0305631:</u>**

מבדיקה באתר מנהל התכנון, ביום 13.12.2018 פורסמה למתן תוקף תוכנית זו המהווה את תוכנית המתאר לישוב צור הדסה.

מטרתה העיקרית של התוכנית היא גיבוש הישוב המתוכנן ברוב שטחו לכדי ישות אורבנית אחת, תוך יצירת חיבור בין חלקיו השונים, בהתאמה לתמ"א 35. התוכנית קובעת, בין היתר, תוספת של 1,730 יח"ד ומכוחה ניתן לאשר תכניות מפורטות אך לא ניתן להוציא היתרי בניה.

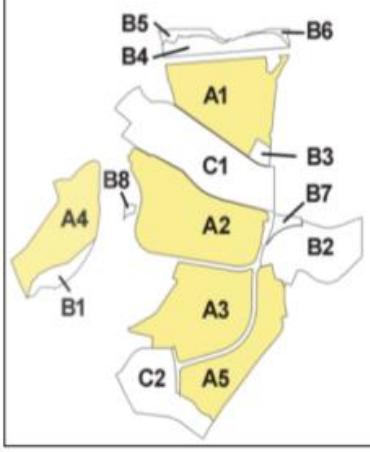
בהתאם לתוכנית זו מושא השומה, נכלל במתחם A2, בייעוד למגורים שבו יותרו שימושים כדלקמן:

מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, מוסדות לגיל הרך משפחתונים, מעונות יום וגני ילדים, שירותי ציבור מועדוני נוער שכונתיים, מרכזים קהילתיים, מבני דת וכיוצ"ב.

מסחר שכונתי, שצ"פ, דרכים, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, חניות, משרדים, קליניקות, סטודיו בבית המגורים ובתנאי שישמש את האדם המתגורר בו, תשתיות, יחידות אירוח

התוכנית לא תקבע יח"ד דיור נוספות בתחום אזור המגורים במתחם זה, כאשר בתוך מתחמי שכונות המגורים הקיימות (A1-A5) אושרה תוספת של 5,000 מ"ר לתיירות בלבד, הנכללת במתחם A1[6].

תיאור המתחם



שכונת מגורים מאושרת:

A1: שכונת המקבת (1,200 יח"ד).

שכונות מגורים קיימות/בבניה:

A2: הישוב הוותיק (300 יח"ד).

A3: שכונת העמק (960 יח"ד).

A4: שכונת הר כתרון (410 יח"ד).

A5: שכונת הסנסן (1,100 יח"ד).

[5] ראה ס' 6 בתקנון התוכנית מי/520יג

[6] ראה ס' 4.2 בתקנון התוכנית 151-0305631

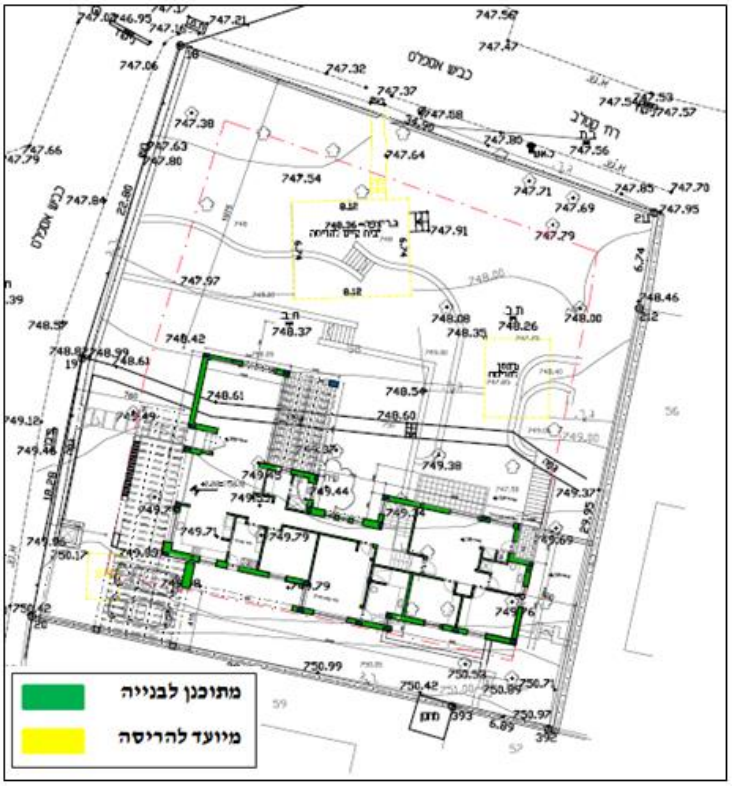
הוראות להכנת תכניות מפורטות :[7]

לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תכנית מפורטת, שתקבע תנאים להכנת תכנית בינוי וכל עוד לא אושרה תכנית בינוי ופיתוח לשטח עבורו מבוקש ההיתר, לרבות שיקום ושימור הנוף והוראות ארכיטקטוניות.
מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית מפורטת משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה להוראות תכנית זו. מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתוכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבניה הקבועים בתוכנית זו ובתנאי שנתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת בהתאם להוראות תכנית זו.
הוראות אלה גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע (פרק 3 בתוכנית) ועל ההוראות הכלליות (פרק 5).

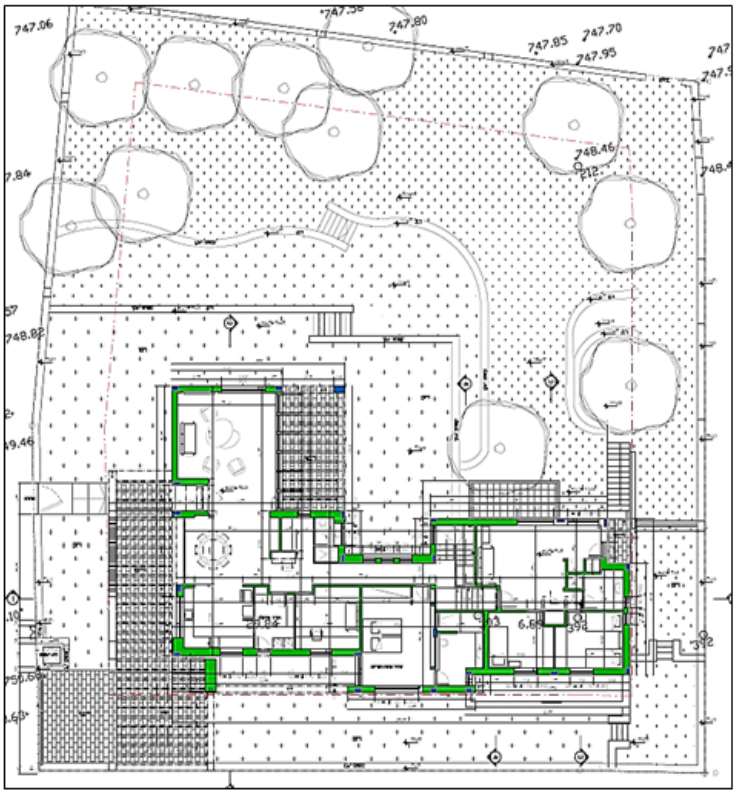
8.4. **רישוי- תוכנית בקשה להיתר:**

הועברה לידינו תוכנית בקשה להיתר מס' 20150219, נושאת חותמת ועדה מקומית לתכנון ובנייה מיום 16.11.2016, שמהותה הריסת המבנה הקיים והקמת בית מגורים, להלן היקף השטחים המופיעים בבקשה להיתר : עיקרי : **219.96 מ"ר** ; שירות : **60.18 מ"ר** ובסה"כ כ - **280 מ"ר** (עיקרי + שירות).

ק"ק מצב קיים



ק"ק לאחר הריסת הקיים



9. סיכום שומות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה ללא מע"מ וללא פיתוח:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה א' : שווי זכות הבעלות החוזית	₪ 1,630,000	₪ 1,710,000
חלופה ב' : שווי עפ"י תוכנית מאושרת+ פוטנציאל	₪ 2,520,000	₪ 2,030,000

[7] ראה ס' 4.1 בתקנון התוכנית 151-0305631

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

בקביעת ערכי השווי, מתבסס שמאי המשיבה על עסקאות השוואה לבתים בנויים חד/דו משפחתיים בישוב צור הדסה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
1	30/04/2017	29877/84	דו משפחתי	2010	247	215	₪ 2,725,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,329,059
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,117,327
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ -967,500
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						₪1,149,827
	שטח מבונה אקו' במ"ר, מגלם חצר[8]						209.3
	שווי מר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 5,493
	בהתאמה לבינוי חד משפחתי (1.1) ובנטרול חצר (0.8)						**₪ 4,833**

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
2	13/10/2016	29877/84	דו משפחתי	1999	399	189	₪ 2,780,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,376,068
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,160,062
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ -850,500
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪** 1,309,562
	שטח מבונה אקו' במ"ר, מגלם חצר[9]						250.5
	שווי מר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 5,227
	בהתאמה לבינוי חד משפחתי (1.1) ובנטרול חצר (0.8)						**₪ 4,600**

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
3	29/09/2016	29843/56	דו משפחתי	2016	247	261	₪ 3,010,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,572,649
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,338,772
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ - 1,174,500
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪** 1,164,272
	שטח מבונה אקו' במ"ר מגלם חצר[10]						221.75
	שווי מר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 5,250
	בהתאמה לבינוי חד משפחתי (1.1) ובנטרול חצר (0.8)						**₪ 4,620**

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
4	21/04/2016	29884/80	חד משפחתי	1990	576	195	₪2,820,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,410,256
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,191,142
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ -875,500
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 1,313,642
	שטח מבונה אקו' במ"ר, מגלם חצר						250.5
	שווי מ"ר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 5,244
	בנטרול חצר (0.7)						**₪ 3,671**

[8] ניתוח בהתאם לתב"ע מי/במ/771א כדלקמן: 182.75 מ"ר עיקר ק"ק (1), 32.25 שירות (0.5), 30 מ"ר חנייה (0.3).

[9] ניתוח בהתאם לתב"ע מי/520/ יג כדלקמן: 220 מר עיקרי (1), 50 ש"ש (0.5), חניה 30 (0.35)

[10] ניתוח בהתאם לתב"ע מי/במ/771א כדלקמן: 161.5 מ"ר עיקר ק"ק (1), 99.5 שירות (0.5), 30 מ"ר חנייה (0.3).

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
5	01/03/2016	29879/19	חד משפחתי	2003	495	200	₪ 2,905,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,482,905
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,257,187
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ - 900,000
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 1,357,187
	שטח מבונה אקו' במ"ר, מגלם חצר						250.5
	שווי מר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 5,417
	בנטרול חצר (0.7)						₪ 3,793

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
6	05/05/2015	29883/01	חד משפחתי	1990	629	164	₪2,975,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,542,735
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,311,577
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ -738,000
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						₪1,573,577
	שטח מבונה אקו' במ"ר, מגלם חצר						250.5
	שווי מר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 6,281
	בנטרול חצר (0.7)						₪ 4,397

מס"ד	תאריך	גו"ח	מאפיין בינוי	שנת בניה	שטח רשום (במ"ר)	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה
7	23/03/2015	29883/01	חד משפחתי	1998	555	200	₪ 3,450,000
	בניכוי מע"מ (1.17)						₪ 2,948,717
	בניכוי רווח יזמי (1.1)						₪ 2,680,652
	ניכוי שווי מחוברים לפי עלות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר						₪ - 900,000
	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 1,780,653
	שטח מבונה אקו' במ"ר, מגלם חצר						**250.5**
	שווי מר מבונה מגולם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 7,108
	בנטרול חצר (0.7)						**₪ 4,976**

- עפ"י עסקאות 1-5, תוך חישוב התאמה לזמן (1.03), מתקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר, בסך 4,432 ₪.
- עפ"י עסקאות 6-7, תוך חישוב התאמה לזמן (1.1), מתקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר, בסך 5,155 ₪.
- בסיכומו של דבר, משקלול הנתונים לעיל[11], קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך: **4,900** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה א- שווי הזכויות החוזיות:</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' כדלקמן:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	160	1.0	160
חצר	340	0.25	85
חצר שולית	940	0.15	137
סה"כ שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר (במ"ר)			**382**

[11] עסקאות מס' 1-5 30%, עסקאות 6-7 מאזור שכונת מושא השומה 70%.

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות, עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי לפי חישוב כדלקמן:

חיוב	תעריף ממודד 2/2017	שטח במ"ר	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪ 310	160	₪ 49,600
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 233,420**

<u>חלופה ב- שווי הזכויות למלא קיבולת לפי תוכנית, לרבות פוטנציאל עתידי:</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' למלא קיבולת לפי תכנית מי/520/יג', לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	220	1.0	220
ש"ש	50	0.4	20
חניה	30	0.35	10.5
חצר	335	0.25	83.75
חצר שולית	914	0.15	137.1
סה"כ שטח מבונה אקו'(במ"ר)			**471.35**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' לפוטנציאל תכנוני לניצול 3 יח"ד במגרש, לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	660	0.9	594
ש"ש	150	0.4	60
חניה	90	0.35	32
חצר	919	0.25	230
סה"כ שטח מבונה אקו'(במ"ר)			**915**

- ביחס לפוטנציאל, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 75% המבטא דחייה, סיכון ותשלום היטל השבחה.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, לפי חישוב כדלקמן:

מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג			
חיוב	**תעריף ממודד 2/2017**	**שטח במ"ר**	**סה"כ**
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪ 310	300	₪ 93,000
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 276,820**

מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג לרבות פוטנציאל ל- 3 יח"ד			
חיוב	**תעריף ממודד 2/2017**	**שטח במ"ר**	**סה"כ**
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪ 310	900	₪ 279,000
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 462,820**

9.2.3. <u>**תחשיב השומה:**</u>

- <u>תחשיב חלופה א' – שווי הזכויות החוזיות:</u>

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪4,900
שטח מבונה אקו' (מנוטרל חצר) במ"ר	382
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪1,872,290
ניכוי אומדן עלות פיתוח	<u>-₪233,420</u>
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪1,630,000**

- תחשיב חלופה ב' מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל:

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪4,900
שטח אקו' (מנוטרל חצר) לחישוב במ"ר בניצול 3 יח"ד	915
שווי המגרש בניצול 3 יח"ד כולל פיתוח וללא מע"מ	₪4,484,725
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪462,820
שווי המגרש בניצול 3 יח"ד ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪4,022,000**

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪4,900
שטח אקו' (מנוטרל חצר) לחישוב במ"ר בניצול 1 יח"ד	471
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪2,309,615
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪276,820
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 2,030,000**

תוספת שווי בגין פוטנציאל, ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 1,992,000**
מקדם הפחתה בגין דחיה והיטל השבחה	0.25
שווי פוטנציאל תכנוני, ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 498,000**
סה"כ שווי הזכויות במגרש, לרבות פוטנציאל תכנוני (במעוגל)	**₪ 2,520,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

חלופה א- שווי הזכויות החוזיות:

- בקביעת שווי הבסיס בחלופה זו, מסתמך שמאי המשיג על 3 עסקאות השוואה למגרשים ריקים בהרחבת מושב מבוא ביתר, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	מגרש לפי תוכנית מי/במ/818	שטח מגרש	תמורה בעסקה
1	14.9.2016	540	615	₪1,600,000
2	23.5.2016	433	585	₪ 1,580,000
3	8.6.2015	460	650	₪ 1,585,000[12]
סה"כ שווי מגרש בממוצע בשטח של 600 מ"ר				**₪ 1,600,000**
שטח מבונה אקו' במ"ר, מנוטרל חצר[13]				337
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע"מ				₪ 4,750
תוספת למיקום ומצב פיתוח				1.15
סה"כ שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר, כולל פיתוח וכולל מע"מ				**₪ 5,500**

חלופה ב- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל:

- בקביעת שווי הבסיס בחלופה זו, מסתמך שמאי המשיג על 2 עסקאות למגרשים (הכוללים בית מגורים ישן), כדלקמן:

מס"ד	תאריך	מגרש לפי תוכנית מי/520א'	שטח מגרש	שווי מכירה
4	27.5.2016	102	825	₪ 2,050,000
5	10.1.2017	101	920	₪ 2,350,000[14]
שווי מגרש ממוצע בשטח של 900 מ"ר, עליו קיים בית מגורים				**₪ 2,200,000**
בנטרול תרומת המבנה הקיים				- ₪ 100,000
שווי מגרש בשטח של 900 מ"ר כולל פיתוח וכולל מע"מ				**₪ 2,100,000**

[12] שווי לאחר התאמה למועד קובע (1.1)- 1,440,000 ₪ * 1.1 = 1,585,000 ₪

[13] 200 מ״ר עיקרי (מקדם שווי 1.00) ; 12 מ״ר ממ״ד (0.85) ; 38 מ״ר שירות (0.5) ; 30 מ״ר חניה (0.3) ; 330 מ״ר חצר (0.25), 100 מ״ר חצר שולית (0.15).

[14] שמאי המשיגה ציין שידוע לו שהתמורה בעסקה עמדה ע״ס 2.6 מיליון ₪, בעוד שהנכס הוערך ע״י שמאי מקרקעין לצרכי בטוחה בסך של 2.35 מיליון ₪. כמו כן, ציין שידוע לו שהרוכש הוא קרוב של בעלי מגרש 102 הצמוד, משכך מדובר בקונה מיוחד.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה א- הזכויות החוזיות:</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' לזכויות חוזיות, לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	160	1.0	160
ממ"ד	12	1	12
ש"ש	28	0.5	14
חצר עיקרית	340	0.25	85
חצר שולית	940	0.15	137
סה"כ שטח מבונה אקו'(במ"ר)			**408**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, לפי חישוב כדלקמן:

חיוב	תעריף ממודד 2/2017	שטח במ"ר	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪ 310	200	₪ 62,000
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 245,820**

<u>חלופה ב- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל:</u>

- ביחס לשווי המגרש הבסיסי חושבה תוספת תשלום בסך 125,000 ₪ בגין הקניית הבעלות.[15]
- ביחס לשווי המגרש הבסיסי חושבה תוספת בסך של 424,050 ₪ ,בגין תוספת שטח חצר במושא השומה[16]
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, לפי חישוב כדלקמן:

חיוב	תעריף ממודד 2/2017	שטח במ"ר	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪ 310	300	₪ 93,000
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 276,820**

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>תחשיב חלופה א' – שווי הזכויות החוזיות:</u>

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ	₪5,500
שטח אקו' לחישוב במ"ר	408
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ	₪2,244,000
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪245,820
בניכוי מע"מ	1.17
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪1,710,000**

- <u>תחשיב חלופה ב'- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל:</u>

שווי מגרש בשטח 900 מ"ר כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 2,100,000
בתוספת עלות רכישת בעלות מרמ"י	₪ 125,000
בתוספת יתרת חצר עודפת	₪ 424,500
שווי ביניים	₪ 2,649,050
בניכוי עלויות פיתוח	₪ 276,820
בניכוי מע"מ	1.17
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 2,027,547**

[15] מהווה שיעור של 3%-6% משווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח

[16] 514 מ"ר (חצר עודפת) *0.15 (מקדם אקוו')* 5,500 ₪ (שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ) = 424,500 ₪

10. טענות משלימות של הצדדים[17]:

10.1. **טענות שמאי המשיג:**

- הזכויות החוזיות:

- בחישוב הזכויות החוזיות יש להביא בחשבון זכויות מהוונות לשטח בסך 200 מ"ר מבונה.
- נכון להתבסס על עסקאות השוואה למגרשים לבניית יח"ד אחת בלבד, שאינן מגלמות פוטנציאל נוסף, ממושב מבוא בית"ר הסמוך, תוך התאמה למיקום ורמת פיתוח.
- בראייה של קונה סביר, ישנה אפשרות לקנות מגרש לבניית יח"ד אחת במבוא בית"ר תמורת 1.5 מיליון ₪.
- לפי מחירי טבלה של רמ"י השווי הממוצע למ"ר מבונה בצור הדסה בגבולות 3,300 ₪.

- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל:

- מבירור בוועדה, נמסר שבמידה ותוגש תכנית נקודתית לפיצול המגרש, היא לא תדחה על סף, אך עם זאת אין וודאות או מדיניות ברורה בנושא.
- תוכנית המתאר החדשה היא תוכנית כוללנית שטרם אושרה, לה הוגשו התנגדויות רבות ביניהן מצד הוועדה המקומית. לא ניתן להוציא מכוחה היתרים, הגם שדורשים פתרונות לתשתיות עבור תוספת יח"ד.
- בכדי לממש פוטנציאל לניצול מיטבי של 3 יח"ד במגרש, יש להפעיל מקדם דחייה ביחס לכל שווי המגרש ולא רק ביחס לזכויות הפוטנציאליות, שיכול גם להיות לתקופה של 10 שנים.
- קיימות עסקאות למגרשים גדולים יחסית, שבמרכזם בנויים בתים, מה שמצביע על כך שאין כוונה לניצול יח"ד נוספות. לראיה, בעל הזכויות הנוכחי, הגיש תכנית בקשה להיתר לבניית יח"ד אחת במגרש בלבד.
- במידה ונוסיף לתוצאת שומת רמ"י מע"מ ופיתוח, מתקבל שווי המגרש בסך 3.4 מיליון ₪, שאינו סביר ביחס לעסקה במגרש בסך 2.6 מיליון ₪, המגלמת את הפוטנציאל.
- שטחו של מגרש 112 שבנדון גדול בכ- 500 מ"ר מעסקאות ההשוואה, שלדעתי יכול לשמש כחצר בלבד, כך שמתקבל שתוספת החצר היא שוות ערך לפוטנציאל ככל שקיים.

10.2. **טענות שמאי המשיבה:**

- זכויות חוזיות:

- בשומתי התבססתי על הזמנת העבודה מאת רמ"י, לפיה הזכויות החוזיות בסך 160 מ"ר מבונה.

- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל:

- בתקנון התוכנית החדשה יש אמירה כללית לפיה מטרת התכנית היא הגדלת מספר יח"ד בישוב לכ- 5,000.
- התכנית המופקדת ומגמת התכנון ברמה ארצית מצביעים על מגמה של הגדלת הצפיפות.
- כיוון שמדובר בעסקת הקניית בעלות, שבסופה בעל הזכויות מקבל לידיו את זכות הבעלות במגרש, לרבות כל הזכויות העתידיות, יש להביא בחשבון בשומה כל פוטנציאל עתידי, גם אם טרם הופנם בשוק.
- ניצול 2 יח"ד הוא ברמת סבירות גבוהה, וניצול 3 יח"ד הוא ברמת סבירות נמוכה, לכן קיים פוטנציאל כלשהוא שבא לידי ביטוי בשומה במקדם 0.25, המגלם דחיה והיטל השבחה ביחס לזכויות הנוספות.
- יש להתחשב בניצול המיטבי לרבות פוטנציאל במגרש כריק ופנוי, בהתעלם מתכנית הבקשה להיתר.

[17] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים וכן במסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון.

11. דיון והכרעה:

11.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לשני מישורים:

האחת היא לפוטנציאל התכנוני הקיים במגרש הנדון, ששטחו בסך 1,414 מ״ר.

השנייה היא לבסיס ההשוואה הראוי בכל אחת מחלופות השווי.

11.1.1 הכרעה בשאלת הפוטנציאל התכנוני:

לעמדת שמאי המשיבה, קיים פוטנציאל ברמת סבירות גבוהה לניצול 2 יח״ד במגרש ואף ל- 3 יח״ד אם כי ברמת סבירות נמוכה יותר. בעניין זה ציין שקיימת בשלבי הפקדה, תוכנית מתאר כוללנית ליישוב, שמטרתה הגדלת מספר יח״ד בישוב לכ-5,000, כך שישנה מגמה תכנונית המצביעה על הגדלת הצפיפות.

לעמדת שמאי המשיג, באופן דומה, ככל שקיים פוטנציאל הוא מסתכם לכל היותר באפשרות להוספת יח״ד אחת (ובסה״כ 2 יח״ד במגרש), שתתאפשר בהליך תכנון עתידי.

לגבי תוכנית המתאר הכוללנית, ציין שלדעתו יידרש פרק זמן של כ-5 שנים עד לאישורה, בכפוף לדרישות לפתרונות תשתיות לתוספת יח״ד הגם שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים. משכך, מקדם הדחייה יכול להיות גם לתקופה של 10 שנים, הגם שלתוכנית הוגשו התנגדויות, בין היתר מצד הוועדה המקומית.

לצורך הכרעה בסוגיה זו, יש לבחון את התכנון הסטטוטורי התקף, לעומת מסגרת התכנון שבה תיתכן אפשרות ניצולן של יח״ד נוספות, בהתחשב **במגרש כריק ופנוי, בהתעלם מהבינוי הקיים**[18].

כפי שציינו בפרק המצב התכנוני, ביום 13.12.2018 פורסם למתן תוקף אישורה של תכנית המתאר הכוללנית לישוב צור הדסה 151-0305631.

כאמור במצב התכנוני, התוכנית קובעת, בין היתר, תוספת של 1,730 יח״ד בכל הישוב עד לכדי כ- 5,700 יח״ד (קיימות + עתידיות), אך אינה קובעת תוספת יח״ד במתחם A2 (האזור הוותיק), בו כלול מושא השומה.

בנוסף, מדובר בתוכנית מתאר כוללנית, שמכוחה לא יוצא היתר בניה ללא הכנת תכנית מפורטת, שתכלול הוראות בינוי, פיתוח לרבות שיקום ושימור נוף והוראות ארכיטקטוניות.

עם זאת, מבירור שערכנו במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה במועצה האזורית מטה יהודה, נמסר לנו כי ייתכן ואם תוגש תוכנית נקודתית לניצול יח״ד נוספות במגרש הנדון, לא תדחה על סף; אולם עד כה לא הוגשה אף תוכנית נקודתית, במסגרת יוזמה פרטית, לניצול יח״ד מעבר למותר בתוכנית שבתוקף.

מכאן נראה שלכאורה, כפי שטוען שמאי המשיג, אין מדיניות חד משמעית בנושא.

לאור האמור לעיל, ככל שישנה אפשרות לניצול יח״ד נוספות במגרש, היא תיתכן במסגרת הליך תכנוני נקודתי, במסגרתו ייבחנו היבטים כגון: תשתיות, פתרון חניה, היקף הבינוי, תכסית, פגיעה בנוף וכיו״ב.

בהתחשב באי הבהירות במישור התכנוני, בשטחו של המגרש (1,414 מ״ר) ובכך שהאזור הוותיק מאופיין ברובו במבני מגורים חד משפ׳ הבנויים ע״ג מגרשים גדולים יחסית, בשטח 600 מ״ר - 1,500 מ״ר (בממוצע), אני מקבל את גישתם של הצדדים, כי בשלב זה, הסיכוי לניצול 2 יח״ד הוא גבוה מזה שבניצול 3 יח״ד.

בהתחשב בצורת המגרש ותנאיו הטופוגרפיים, ובכך שלפי תוכנית תקפה מותר ניצול של יח״ד אחת בלבד, הרי שבשלב זה אין הפרעה לניצול יח״ד חד משפ׳ בחלקו הדרומי, כפי שקיים בפועל.

תוספת יח״ד בחלקו הצפוני, אינה זמינה לבניה ולגביה יש להביא בחשבון אלמנט דחייה עד לאישור תכנון נקודתי כנ״ל, לרבות הפחתה בגין היטל השבחה צפוי.

[18] כאמור לעיל, בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין. ולפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 9 של התקינה השמאית.

11.1.2. הכרעה בשאלת בסיס ההשוואה הראוי:

- **חלופה א'- הזכויות החוזיות:**

שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות השוואה לנכסים בנויים חד/דו משפחתיים בישוב צור הדסה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע וחישוב התאמות נדרשות.
מנגד, לעמדת שמאי המשיג, בהעדר עסקאות השוואה למגרשי מגורים בצור הדסה, יש להתבסס על עסקאות למגרשים חד משפחתיים ממושב מבוא ביתי"ר המצוי בסמוך.

באופן כללי, בתים צמודי קרקע, אינם 'מוצר מדף', שכן קיימת שונות ביניהם מבחינת סגנון וטיב הבניה. לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיג כי בהינתן עסקאות השוואה למגרשי מגורים חד משפחתיים, מהישוב מבוא ביתי"ר הסמוך, ישנה עדיפות להתבסס עליהן ע"פ גישת החילוץ, תוך התאמה למיקום.
בנוסף, בהכרעתי זו, אתבסס על תוצאות מכרז עדכני של רמ"י למגרש מגורים חד- משפחתי המצוי בסמוך למגרש מושא השומה, בישוב צור הדסה (ר' פירוט בסעיף 12.1 להלן).

- **חלופה ב'- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג - לרבות פוטנציאל עתידי:**

בחלופה זו, שמאי המשיבה מבסס את ערכי השווי בגישה דומה לזו שבחלופה א' לעיל.
מנגד, שמאי המשיג, מתבסס על השוואה למגרשים גדולים יחסית (בשטח ממוצע של כ- 900 מ"ר), עליהם בנויים בתים, תוך חילוץ תרומת מחוברים בסך 100 אלף ₪ (בממוצע).
לטענתו, עסקאות אלו מגלמות את הזכויות לניצול יח"ד אחת לפי תוכנית מי/520/יג לרבות פוטנציאל, לכן, הוסיף עלות נדרשת של 6% בגין הקניית בעלות ושווי שטח החצר הנוספת בנכס הנדון (1,414 מ"ר).

אני מקבל את גישת שמאי המשיג, עם זאת איני מקבל באופן מלא את אופן הניתוח כפי שבוצע על ידו.
בהכרעתי זו, אתבסס על ניתוח העסקאות הנ"ל לשיטתי, על עסקה מיום 22.9.2014, במגרש הנדון וכמו כן אערוך ניתוח לפוטנציאל הקיים בניצול מיטבי, בהסתמך על שווי הבסיס למ"ר מבונה, מנוטרל חצר, כפי שנקבע מניתוח עסקאות למגרשים בחלופה א'.
ליתר פירוט לגבי אופן ניתוח הנתונים- ראה סעיף 12.2 להלן.

11.2. **עקרונות השומה:**

11.2.1. **חלופה א' – זכויות חוזיות לפי תכנית מי/520א:**

- ניתוח אקו':

שמאי המשיבה התייחס לשטח מבונה בסך 160 מ"ר ברוטו, לעומת 200 מ"ר ברוטו לשיטת שמאי המשיג.
אני מקבל את השטח המבונה בשומת המשיג, המהווה את הזכויות החוזיות עפ"י בדיקה שערכנו מול רמ"י.
יחד עם זאת, בהתחשב בהיקף ביניו בסך 200 מ"ר ע"ג מגרש בשטח 1,414 מ"ר, איני מקבל את אופן חישוב תרומת החצר כפי שביצעו השמאים משני הצדדים. להלן ניתוח אקו' לזכויות החוזיות:

שטח מגרש	1,414		
תכסית	200		
יתרת שטח חצר	1,214		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	10.8
יתרת ש"ש (מחסנים)	28	0.4	11.2
חצר אפקטיבית 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית 500 מ"ר	500	0.15	75
יתרת חצר שולית	414	0.05	25.7
סה"כ שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר			**352.7**

- אומדן עלויות פיתוח:

בדומה לשמאי הצדדים, בקביעת אומדן עלויות הפיתוח אתבסס על פיתוח נורמטיבי בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (מדד 2/2017), לפי חישוב כדלקמן:

חיוב	תעריף	שטח במ"ר	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪ 310	200	₪ 62,000
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 245,820**

11.2.2. **חלופה ב' – מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג לרבות פוטנציאל:**

כאמור, בסעיף 11.1.1 לעיל, בשלב זה סביר לקבוע תוספת של 1 יח"ד ובסה"כ 2 יח"ד חד משפחתיות בהיקף בינוי דומה המתאפשר ע"י יזום תוכנית נקודתית.

בחישוב תוספת שווי בגין פוטנציאל עתידי, יש לבחון את שווי המגרש עפ"י התכנון התקף מי/520/יג לעומת שוויו עפ"י תוכנית נקודתית כנ"ל, בהתחשב בדחייה ובהיטל השבחה צפויים בגין אישורה.

במסגרת זו הובא בחשבון שניצול הזכויות הזמינות לבניה לפי תוכנית בתוקף, אינו מפריע למימוש זכויות להרחבת בנייה מכוח תוכנית נקודתית עתידית (לכשתאושר).

לפיכך, יובאו בחשבון הזכויות הזמינות כיום לבניה, בתוספת הזכויות הנוספות נטו (בניכוי היטל השבחה) ולאחר דחייה, לתקופה של 3 שנים בריבית 6%.

לאור האמור לעיל, בחלופה זו ולצורך אומדן היטל השבחה, יובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

- זכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף מי/520/יג:

שטח מגרש	1414
עיקרי	220
שירות	50
תכסית אופטמילית	270
חצר	1144

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12	0.9	10.8
ש"ש	38	0.4	15.2
חניה	30	0.3	9
חצר אפקטיבית עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית עד 500 מ"ר	500	0.15	75
יתרת חצר	344	0.05	17.2
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**422.2**

- זכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית נקודתית עתידית:

שטח מגרש	1,414
שטח מגרש מפוצל	707
עיקרי	220
שירות	50
תכסית אופטמלית	135
חצר	572

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12	0.9	10.8
ש"ש	38	0.4	15.2
חניה	30	0.3	9
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר שולית מעל 300 מ"ר	242	0.15	36.3
סה"כ שטח אקו' ליח"ד במגרש			366.3
מס' יח"ד			2
סה"כ שטח מבונה אקו' ל- 2 יח"ד, מנוטרל חצר			**732.6**

- **אומדן עלויות פיתוח:**

בדומה לשמאי הצדדים, בקביעת אומדן עלויות הפיתוח אתבסס על פיתוח נורמטיבי בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (מדד 2/2017), לפי חישוב כדלקמן:

חיוב	תעריף	שטח במ"ר	סה"כ
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	1,414	₪ 183,820
לכל מ"ר מבנה	₪310	300	₪ 93,000
סה"כ אומדן עלויות פיתוח			**₪ 276,820**

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

12.1. חלופה א' – זכויות חוזיות לפי תכנית מי/520א:

- **מכרז רמ"י ים/62/2018 לבניה צמודת קרקע, צור הדסה:**

מס"ד	תאריך החלטה	גו"ח	מס' מגרש לפי תוכנית	שטח רשום במ"ר	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח	שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	26.8.2018	29884/118	64	534	₪1,159,743	₪315,108	₪1,672,007
שטח מבונה אקו' (במגרש ממוצע) מנוטרל חצר[19]							340
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר							₪ 4,912

- **עסקאות השוואה למגרשים לבניה צמודת קרקע, בישוב מבוא בית"ר:**

מס"ד	תאריך עסקה	גוש/ חלקה	מגרש לפי תוכנית מי/במ/818	שטח רשום במ"ר	תמורה בעסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח
2	18.1.2018	29970/65	336	516	₪1,650,000
3	3.5.2017	29970/201	439	542	₪1,346,000
4	14.9.2016	29970/253	540	614	₪1,600,000
5	23.5.2016	29970/156	433	587	₪1,580,000
ממוצע				587	₪1,544,000
שטח מבונה אקו' (במגרש ממוצע) מנוטרל חצר[20]					330
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר					₪4,682
התאמה למיקום					1.10
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ וכולל פיתוח					**₪5,150**

- **קביעת שווי בסיס:**

משקלול הנתונים לעיל[21], סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה, מנוטרל חצר בסך: **5,000** ₪ **כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[19] להלן ניתוח זכויות בניה לפי תוכנית מי/520/יג:

שטח מגרש		534	
עיקרי		220	
שירות		50	
תכסית בינוי		135	
חצר		369	
עיקרי	1	220	220
ממ"ד	0.9	12	10.8
ש"ש	0.4	38	15.2
חניה	0.3	30	9
חצר	0.25	300	75
יתרת חצר	0.15	69	10.35
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**340.35**

[20] להלן ניתוח זכויות בניה לפי תוכנית מי/במ/818:

שטח מגרש		587	
עיקרי		200	
שירות		50	
תכסית בינוי		125	
חצר		432	
עיקרי	1	200	200
ממ"ד	0.9	12	10.8
ש"ש	0.4	38	15.2
חניה	0.3	30	9
חצר	0.25	300	75
יתרת חצר	0.15	132	19.8
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**329.8**

[21] 60% לעסקה בצור הדסה 40% לעסקאות ממבוא בית"ר.

12.2. <u>חלופה ב' – מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג לרבות פוטנציאל</u>:

כאמור לעיל, שווי המגרש בחלופה זו יקבע בהסתמך על 3 שיטות חישוב, כדלקמן:

- <u>תחשיב כלכלי שמאי לניצול מיטבי ל- 2 יח"ד (עפ"י העקרונות בסעיף 11.2.2 לעיל)</u>:

שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר בהתאם לתוכנית נקודתית	732.6
שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר בהתאם לתוכנית בתוקף	422.2
זכויות בניה נוספות אקו', מנוטרל חצר	310.4
בניכוי אומדן היטל השבחה צפוי (0.5)	155.2
מקדם דחייה לתקופה של 3 שנים בריבית 6%	130.3
הזכויות הנוספות נטו, לאחר דחיה	552.5
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר	₪ 5,000
שווי המגרש למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף + פוטנציאל עתידי	₪ 2,762,545
בהתאמה לזכות הבעלות (1.02)[22]	₪ 2,817,795
שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 2,820,000**

- <u>ניתוח הסכם המכר למגרש הנדון</u>:

כאמור לעיל, בתאריך 22.9.2014 נמכרו הזכויות **במגרש הנדון** בסך של 2,600,000 ₪.

כאמור, לפי תוכנית הבקשה להיתר, לצורך ניצול יח"ד חדשה בחלקו הדרומי, סומנו להריסה בית המגורים והמחסן הקיימים במועד ההסכם, משכך התמורה מגלמת את הזכויות במגרש כריק ופנוי, לרבות פוטנציאל.

בתוספת התאמה לזמן (1.1) ואומדן תשלום לרמ"י בסך כ- 200,000 ₪ בגין הקניית בעלות (9% מערך הקרקע ללא פיתוח[23]), מתקבל שווי מגרש **בסך 3,050,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

- <u>ניתוח הסכמי מכר למגרשים 101,102 הסמוכים</u>:

כאמור לעיל, באופן כללי אני מקבל את גישת שמאי המשיג, עם זאת איני מקבל באופן מלא את הניתוח שבוצע על ידו.

כך למשל, בניגוד לשמאי המשיג, אביא בחשבון את התמורה הנקובה בהסכם המכר למגרש 101, שכן לא הוצגו תימוכין לכך שמדובר בקונה מיוחד. כמו כן, בהתחשב בכך שהעסקאות מגלמות פוטנציאל ובכך שהחלה בהם בניה חדשה, אני סבור כי אין לייחס תרומה למחוברים שהיו קיימים נכון למועד העסקה.

אני מקבל העקרונות בחישוב תוספת החצר, התורמת לפוטנציאל ותשלומים לרמ"י כפי שביצע שמאי המשיג באופן סביר. להלן ניתוח העסקאות:

תאריך	מגרש לפי תוכנית מי/520א'	שטח מגרש	שווי מכירה
27.5.2016	102	823	₪ 2,050,000
10.1.2017	101	920	₪ 2,600,000
שווי מגרש בשטח של 900 מ"ר כולל פיתוח וכולל מע"מ			**₪ 2,325,000**
בתוספת עלות רכישת בעלות מרמ"י			₪ 125,000
בתוספת תרומת שווי חצר בשטח 514 מ"ר[24]			₪ 385,500
שווי זכות הבעלות במגרש בשטח 1,414 מ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 2,835,000**

- **<u>סיכום ערכים</u>:**

בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל, סביר לקבוע את שווי זכות הבעלות במגרש הנדון למלא קיבולת לפי תוכנית מי/520/יג, לרבות פוטנציאל לתוספת יח"ד בסך **2,900,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[22] עסקאות ההשוואה למגרשים מגלמות זכויות חכירה בעוד המכרז מגלם את כל הזכויות העתידיות, עפ"י חוברת המכרז.

[23] ר' החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1370 התקפה למועד העסקה

[24] 514 מ"ר X 0.15 X 5,000 ₪ במקרה זה מקדם 0.15 לחצר שולית הוא סביר בהתחשב בכך שתורמת לפוטנציאל בראיית הרוכש.

13. תחשיב שומה:

13.1 חלופה א' - שווי זכויות חוזיות בהסכם חכירה:

שטח מבונה אקו' מנורטל חצר, במ"ר	352.7
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח מנוטרל חצר	₪5,000
שווי הזכויות כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,763,500
בהתאמה לזכות בעלות חוזית (1.02)	**₪1,798,770**
ניכוי אומדן פיתוח	₪245,820
שווי הזכויות כולל מע"מ וללא פיתוח	₪1,552,950
בניכוי מע"מ למועד הקובע (17%)	₪1,327,308
סה"כ שווי הזכויות ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪ 1,330,000**

13.2 חלופה ב' - שווי זכויות למלא קיבולת לפי תוכנית נקודתית במסגרת פוטנציאל עתידי:

שווי זכות הבעלות למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף + פוטנציאל	₪ 2,900,000
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	₪ 276,820
שווי המגרש ללא פיתוח כולל מע"מ	₪ 2,623,180
בניכוי מע"מ נכון למועד הקובע (17%)	₪ 2,242,034
סה"כ שווי הזכויות ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪2,240,000**

14. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי הזכויות בנכס הנדון, הידוע כגוש 29883 חלקה 58 (בשלמות) או מגרש 112 לפי תוכנית מי/520א, **ללא מע"מ וללא פיתוח**, כדלקמן:

14.1 חלופה א' - שווי זכות הבעלות החוזית עפ"י הסכם חכירה:

1,330,000 ₪ (מיליון שלוש מאות ושלושים אלף ש"ח)

14.2 חלופה ב' – שווי זכות הבעלות המלאה למלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית מי/520/יג, לרבות פוטנציאל:

2,240,000 ₪ (שני מיליון מאתיים וארבעים אלף ש"ח)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

הערה: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל (בפועל) מחוז ירושלים והדרום

העתק:
גב' דנה וויל ראש תחום שמאות, מרחב עסקי י-ם, רמ"י danaw@land.gov.il
מר שגיא צברי, מרכז שמאות, מרחב עסקי י-ם, רמ"י sagiz@land.gov.il