תאריך עברי	: ג' כסלו, תשפ"ב
תאריך לועזי	: 7 נובמבר, 2021
מס' תיק רמ"י	: 10728102א'
מספרנו (אופק)	: 40533
לקביעת שכ"ט	: 6.32 יח'

לכבוד:

גב' אורנה שבתאי	מר יעקב כהן	מר ארז כהן
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל	הקישון 19, באר יעקב	יגאל אלון 67, תל – אביב
ornas@land.gov.il	kobco@inter.net.il	erez@zc-eng.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש מס' 5 עפ"י תב"ע 9028 שכונת רמות רחל (ארנונה החדשה), ירושלים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 27.7.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יעקב כהן, ביום 31.1.2019, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בקרקע (חברות שונות מטעם קיבוץ רמת רחל) באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר ארז כהן, מיום 5.8.2020, **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 29.7.2021 התקיים דיון באמצעות ה"זום", בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10.8.2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14.9.2021.

1.4. בתאריך 12.8.2021 התקבלה מאת המשיב הבהרה לתקציר הדיון.

1.5. בתאריך 15.8.2021 התקבל מאת המשיג קובץ תחשיב שומתו (excel).

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

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : חלק מחלקה 17 בגוש 30136

מגרש : 5 בתב"ע 9028

שטח המגרש : 2,593 מ"ר

מהות הנכס : מגרש ביעוד למגורים בבנייה רוויה

מיקום : רחוב דניאל ינובסקי שכונת רמות רחל (ארנונה החדשה), ירושלים

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

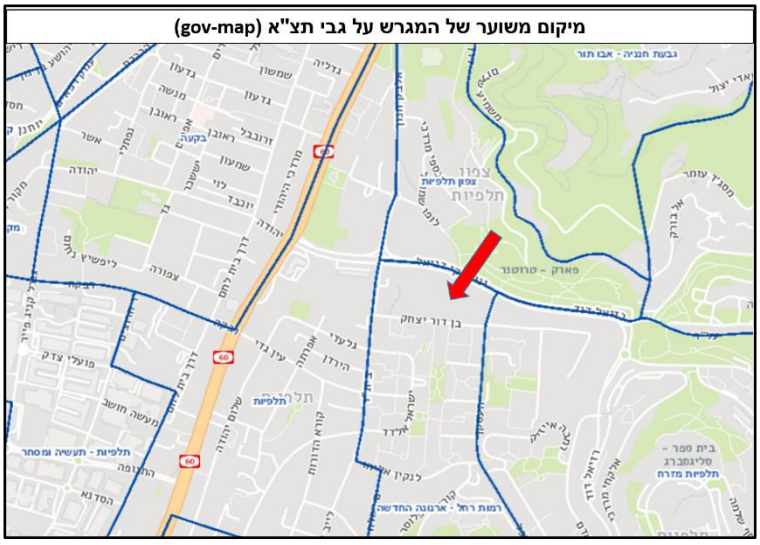
המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 25.10.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.10.2021 על ה"ח ואסף כהן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:



מושא השומה מהווה את מגרש מס' 5 בתב"ע 9028 ביעוד מגורים, הממוקם בשכונת רמות רחל – ארנונה החדשה, בעיר ירושלים.

שכונת ארנונה החדשה מהווה שכונה חדשה יחסית, שממוקמת בחלקה הדרום מזרחית של העיר ירושלים.

השכונה גובלת: בשכונת צפון תלפיות מצפון, קיבוץ רמת רחל ושכונת ארנונה מדרום, שכונת ארמון הנציב (תלפיות מזרח) ממזרח ושכונת תלפיות ממערב. בגבולה הצפוני של השכונה ובסמיכות למגרש מושא השומה נמצאת טיילת ארמון הנציב.

שכונת ארנונה החדשה מאופיינת בבנייה רוויה חדשה בגובה עד כ- 6 קומות, לצד שטחי מסחר שכונתיים ומבני ציבור. הגישה העיקרית לשכונה היא מכיוון כביש דרך חברון ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תשתיות מלאות ותאורת רחוב.

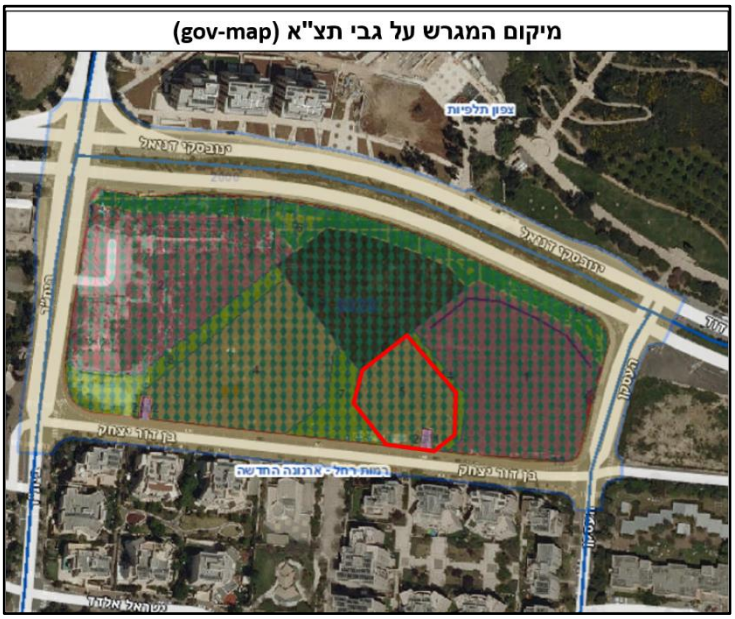
6.2. <u>תיאור הנכס</u>:

כאמור, מושא השומה מהווה את מגרש מס׳ 5 בתכנית 9028 ששטחו 2,593 מ״ר, ביעוד ל״מגורים״.

המגרש ממוקם על רחוב יצחק בן דוד, צורתו לא רגולרית, פני הקרקע מישוריים ונכון ליום הביקור המגרש ריק מבינוי.

תכנית 9028 מחלקת את חלקה מס׳ 17 לחמישה מגרשים חדשים (סחירים), כאשר מגרשים 1-2 מסווגים ביעוד למלונאות, מגרשים 4-5 מיועדים לבנייה רוויה למגורים ומגרש 3 מיועד לשירותי תיירות.

מיקום המגרש על גבי תצ"א (gov-map)



<u>תמונה לכיוון מערב של חלקה 17 שבה ממוקם המגרש שבנדון, שצולמה במהלך הביקור</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.
השומה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות הינה של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

בהתאם להנחיות מזמין השומה, הזכויות החוזיות (בחוזה שיחתם) מהוות את הזכויות המוקנות למגרש הנדון בתכנית 9028.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מספר 9028 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 17.6.2009 בי.פ 5965.

בהתאם לתכנית זו, מסווג מושא השומה כמגרש מס' 5 בייעוד ל"מגורים", שבו ניתן להקים בניין מגורים בבנייה רוויה בהתאם לנספח מס' 1.

מטרות התכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח למלונאות, לשטח לשירותי תיירות, לשטח פתוח ציבורי.
2. שינוי יעוד שטח, משטח למלונאות לאזור מגורים, לשטח לשירותי תיירות, לשטח פרטי פתוח, לשטח פתוח ציבורי ולדרך ציבורית.
3. שינוי יעוד שטח מאזור לשירותי תיירות, בידור וספורט, לשטח פתוח ציבורי, לשטח למלונאות לדרך ציבורית ולאזור מגורים.

ב. קביעת בינוי להקמת 5 בניינים חדשים כמפורט להלן ובהתאם לנספח הבינוי: שני בתי המלון ושני בתי מגורים בני 100 יח"ד סה"כ, ובניין לשירותי תיירות ומסחר.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח לשירותי תיירות למרכז מבקרים וחנויות עם זיקת לתיירות וכן חניה תת"ק לשימוש הציבור הרחב ובתי המלון שבתכנית.

ד. קביעת מס' הקומות המירבי ל – 6 קומות במגרשי המגורים. קביעת קווי הבניין המרביים וגובה הבניה המירבי בכל אחת מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התוכנית.

ה. קביעת שטחים פתוחים ציבוריים והוראות לתכנונם, פיתוחם ותחזוקתם.

ו. קביעת שטח עם זכות מעבר לרכב ושטחים עם זיקות הנאה לציבור והוראות לתכננם פיתוחם ותחזוקתם.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע הבניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, ומדרגות להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

י. הרחבת דרכים ציבוריות.

יא. איחוד וחלוקה מחדש.

יב. ביטול הוראה שבסעיפים 13 ג' ו – 14 ג' שבהוראות תכנית מס' 4748 בדבר הקמת בנין לדיור מוגן לקשישים בשטח המגורים שעפ"י תכנית 4748.

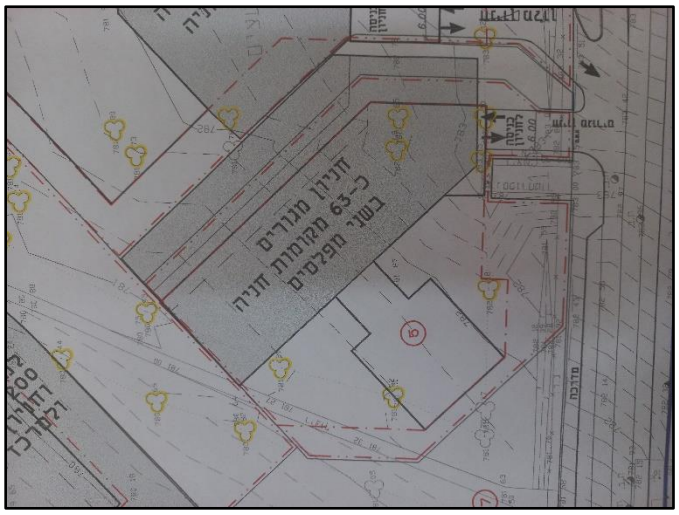
<u>תחום אתר עתיקות:</u> התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – "נבי עכאשה" שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין, תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה בשטח התכנית הוא קבלת אישור רשות העתיקות.

<u>להלן זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:</u>

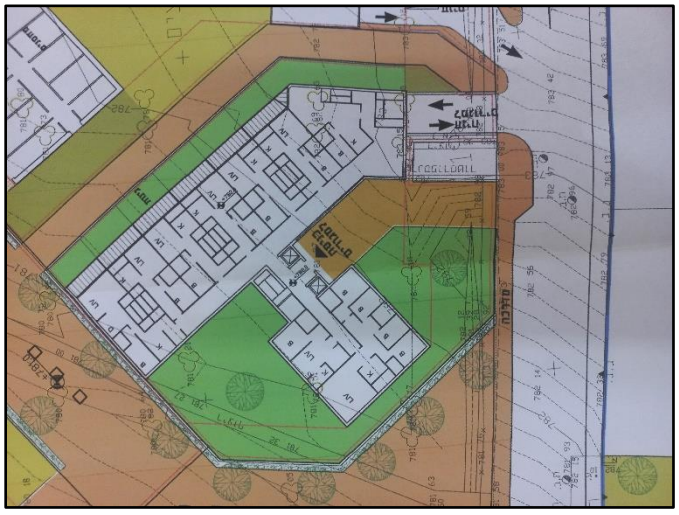
עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור
3,900	200	6	35

- שטחי הבנייה המפורטים לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט שטחי חניה תת"ק שיקבעו בעת מתן היתר בניה.
- הפרטים המפורטים מנספח מס' 1 הינם מנחים למעט הפרטים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, גובה בנייה מיריבי, דרוג הקומות, הגישה לכלי רכב ולמפלסי החניה ומס' יח"ד.
- גודל ממוצע של יח"ד בתכנית לא יופחת מ- 120 מ"ר עיקרי.
- <u>חנייה:</u> החנייה תהייה תת"ק בתחום המגרש, כמפורט בנספחים 2-1. החנייה תשמש את יחידות הדיור שבתחום המגרש בלבד ותוצמדנה אליהן.

<u>קטע מנספח התנועה</u>



<u>קטע מנספח הבינוי</u>



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	שומת המשיבה	שומת המשיג
כולל פיתוח	₪ 32,100,000	₪ 21,400,000
ללא פיתוח	**₪ 29,715,510**	**₪ 19,015,510**

9.2. סיכום שומת המשיב[2]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לגישת העלות.

- בגישת ההשוואה, נותחה עסקת מכר מיום 23.5.2018 לפיה נמכרו 38% מסך הזכויות בגו"ח 30112/2 ששטחה 638 מ"ר, המצויה ברחוב חנוך אלבק, בתמורה ל- 3,040,000 ₪ (משקף 8 מ' ₪ לחלקה בשלמות). על החלקה חלה תכנית עמ/9 שמסווגת אותה ביעוד למגורים עם זכויות בנייה בשיעור 75%, להלן ניתוח העסקה:

מחיר העסקה	₪ 8,000,000
ז"ב עיקרי במ"ר, 75% משטח מגרש 660 מ"ר	495
ממ"דים לפי 12.5 מ"ר * 7 יח"ד	88
סה"כ שטח לשיווק	583
פוטנציאל להקלות 16% בניכוי היטל השבחה	53
דחייה שנה וחצי להקלות בריבית 6%	48
סה"כ שטח סחיר	631
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 12,700**

- בגישת העלות נקבע שווי מ"ר בנוי וממנו חולץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

נותחו 4 עסקות מכר לדירות חדשות בשטח ממוצע של 118 מ"ר, מרחוב חנוך אלבק 22 (גו"ח 30300/28) שנערכו בשנת 2018, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 30,000 ₪. מרכיב הקרקע חולץ ע"י הפחתת מע"מ (17%) רווח יזמי (18%) ועלות בנייה (כ- 9,100 ₪) ובסך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **12,600** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

נותחו 4 עסקות מכר לדירות ישנות בשטח ממוצע של 117 מ"ר, מחלקות 4,25 בגוש 30300 שנערכו בשנים 2017-2018, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 28,187 ₪. מרכיב הקרקע חולץ ע"י הפחתת מע"מ (17%) רווח יזמי (18%) ועלות בנייה (כ- 7,800 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **12,600** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- שקלול ערכי הבסיס וקביעת שווי מ"ר מבונה:

	שווי מ"ר מבונה	התאמה לגודל	משקל יחסי	שווי יחסי סה"כ
עסקת מכר	₪ 12,000	0.9	50%	₪ 5,400
חילוץ מדירות חדשות	₪ 12,600	0.85	25%	₪ 2,678
חילוץ מדירות ישנות	₪ 12,600	0.85	25%	₪ 2,678
סה"כ שווי יחסי				₪ 10,755
הפחתה לקרבה לבתי מלון		0.925		₪ 9,948
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪ 9,950**

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- הובאה בחשבון דחייה בשל העובדה שהמגרש מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז – 0.85.
- הובאה בחשבון הפחתה בשל הקרבה ובתי מלון – 0.925.
- תכנית 9028 מקנה שטחי שירות עיליים נמוך מהמקובל ובשיעור של כ- 5% בלבד מהשטח העיקרי. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית לשטח דירה ממוצע שלא יפחת מ- 120 מ״ר. לאור האמור, בכדי להקים את הפרויקט כראוי ולעמוד בדרישות התכנית, יש להסב חלק מהשטח העיקרי לשטחי שירות.

  בהתאם לפרק י״ז בקווים המנחים יחס שטחי שירות מקובל בפרויקט מסוג זה הוא 9%. לאור זאת, הובא בחשבון שטח עיקרי 3,480 מ״ר, ממ״ד (על חשבון השטח העיקרי) 319 מ״ר **ובסה״כ 3,799 מ״ר סחיר**, ובנוסף 311 מ״ר שירות.
- הופחתו עלויות פיתוח בהתאם לבקר פיתוח מטעם רמ״י.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

סה"כ שטח סחיר	3,799	
שווי מ"ר מבונה	9,950	₪
שווי ביניים	37,800,050	₪
הפחתה לאתר עתיקות מוכרז	0.85	
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**32,100,000**	**₪**
עלויות פיתוח	-2,384,490	₪
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**29,715,510**	**₪**

9.3. סיכום שומת המשיג[3]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ״ר מבונה למגורים נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לגישת העלות.

- בגישת ההשוואה, נותחה עסקת מכר מיום 23.5.2018 לפיה נמכרו 38% מסך הזכויות בגו״ח 30112/2 ששטחה 638 מ״ר, המצויה ברחוב חנוך אלבק, בתמורה ל- 3,040,000 ₪ (משקף 8 מ׳ ₪ לחלקה בשלמות). על החלקה חלה תכנית עמ/9 שמסווגת אותה ביעוד למגורים עם זכויות בנייה בשיעור 75%. בתאריך 19.3.2020 אושרה תכנית חדשה שמגדילה באופן ניכר את זכויות הבנייה. סביר להניח כי הקונה רכש את המגרש בידיעה שמקודמת תכנית חדשה ולכן, התמורה בעסקה מגלמת את הפוטנציאל לתגבור זכויות בנייה, בניכוי היטל השבחה ודחייה. להלן ניתוח העסקה:

מחיר העסקה	8,000,000	₪
ז"ב עיקרי במ"ר, 75% משטח מגרש 660 מ"ר	495	
ז"ב עיקרי שאושרו בתב"ע חדשה 101-0666131	1,167	
תוספת ז"ב עיקרי (הפרש בין התכניות)	672	
שווי תוספת ז"ב לשנת 2020 (9,000 ₪/מ"ר)	6,048,000	₪
היטל השבחה בגין אישור התכנית	3,024,000	₪
סך הכל תמורה, בניכוי היטל השבחה	11,024,000	₪
דחייה של שנתיים בשיעור 6%	9,811,321	₪
סה"כ שטח סחיר (1,167 עיקרי + 150 ממ"ד)	1,317	
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**7,450**	**₪**

- בגישת העלות נקבע שווי מ״ר בנוי וממנו חולץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

נותחו 8 עסקות מכר לדירות בשטח ממוצע של כ- 110 מ״ר מהסביבה הקרובה ו- 4 עסקות מכר לדירות בשטח ממוצע של כ- 120 מ״ר מרחוב חנוך אלבק. מסקנת הניתוח מעלה כי ערכי השווי ברחוב חנוך אלבק גבוהים בכ- 20% מערכי השווי בסביבה המיידית של הנכס.

בסופו של יום, ועל בסיס העסקות הנ״ל, נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 25,000 ₪. מרכיב הקרקע חולץ ע״י הפחתת מע״מ (17%) רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (10,451 ₪) ובכך התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,356 ₪, ולאחר הפחתה בגין קרבה לבתי מלון (7.5%) התקבל שווי מ״ר מבונה בסך **6,800** ₪**, ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאה בחשבון דחייה בשל העובדה שהמגרש מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז – 0.85.
- הובאה בחשבון הפחתה בשל הקרבה ובתי מלון – 0.925.
- תכנית 9028 מקנה שטחי שירות עיליים נמוך מהמקובל ובשיעור של 5% בלבד מהשטח העיקרי. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית לשטח דירה ממוצע שלא יפחת מ- 120 מ״ר. לאור האמור, בכדי להקים את הפרויקט כראוי ולעמוד בדרישות התכנית, יש להסב חלק מהשטח העיקרי לשטחי שירות.

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

בהתאם לבדיקה שנערכה במספר היתרים שניתנו לבניינים דומים בסביבה עולה, כי יחס שטחי השירות (כולל ממ"ד) הוא כ- 22.5%. לאור זאת, הובא בחשבון שטח עיקרי 3,360 מ"ר[4] + 350 מ"ר ממ"ד[5] **ובסה"כ 3,710 מ"ר סחיר**, ובנוסף 390 מ"ר שירות.

- בהתאם להוראות תכנית 9028, כל מקומות החנייה התפעוליות וחניות האוטובוסים שישרתו את כלל מתחם התיירות, יבנו במגרש מס' 3. בנוסף, יבנו כ- 200 מקומות חנייה עבור כלי רכב פרטיים לשימוש הציבור הרחב. בהינתן העובדה שבמגרש מס' 3 (שייעודו שירותי תיירות) נדרש כ- 20 חניות בלבד, הרי ששאר החניות שנדרשות מהוות "מטלה ציבורית" שאינה קשורה למתחם, ויש להפחית את עלות הקמתה משווי כלל המגרשים הסחירים בתכנית (מגרשים 1-5).

  בהתאם לתחשיב שנערך, עלות הקמת המטלה הציבורית הנ"ל מסתכם לכ- 20,377,500 ₪.

  שומת ההשגה נערכה לכלל המגרשים בתכנית (1-5) ועלות המטלה הציבורית הופחתה משווי כלל המגרשים[6].

- הופחתו עלויות פיתוח בהתאם לבקר פיתוח מטעם רמ"י.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

סה"כ שטח סחיר	3,710	
שווי מ"ר מבונה	6,800	₪
שווי ביניים	25,228,000	₪
הפחתה לאתר עתיקות מוכרז	0.85	
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**21,400,000**	**₪**
עלויות פיתוח	-2,384,490	₪
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**19,015,510**	**₪**

[4] 3,347 מ"ר = 1.225 /4,100 מ"ר ברוטו (ככול הנראה מדובר בטעות סופר – 3,360 מ"ר)

[5] 350 מ"ר = 28 יח"ד * 12.5 מ"ר

[6] שווי מגרשים 1-5 ללא מע"מ וללא פיתוח בשומת ההשגה – 61,099,000 ₪. בניכוי עלות המטלה הציבורית כאמור, מתקבל 40,721,000 ₪ עבור מגרשים 1-5.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 29.7.2021:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>מטלה ציבורית – הקמת חניון תת"ק במגרש מס' 3</u>:

בהתאם להוראות תכנית 9028, כל מקומות החנייה התפעוליות וחניות האוטובוסים שישרתו את כלל מתחם התיירות (לרבות את מגרשי המלונאות) יבנו במגרש מס' 3. בנוסף, יבנו 200 מקומות חנייה עבור כלי רכב פרטיים לשימוש הציבור. הקמת החניון תבוצע מתחת לפני הקרקע עם זכויות מעבר לשאר המגרשים (1-2/4-5) ותפעול המלונות ומרכז התיירותי יבוצעו בתחום מגרש מס' 3 בלבד.

בהינתן העובדה שבמגרש מס' 3 נדרשות כ- 20 חניות בלבד, הרי ששאר החניות מהוות מטלה ציבורית שעלות הקמתה מוערכת בכ- 20 מיליון ₪, שיש להפחיתה משווי המגרשים הסחירים במתחם (1-5). בהתאם לעמדת השמאי הממשלתי הראשי יש להכיר במטלה הציבורית הנ"ל, שכן מדובר במטלה מובנית בתוך התב"ע ולא בהסכמי צד מול העירייה.

לא ניתן להעמיס את עלות הקמת החניון התת"ק על מגרש 3 בלבד ואף לא על מגרשים 1-3, שכן גובה המטלה עולה על שוויים של המגרשים ובכך תתקבל תוצאה שלילית לקרקע. משכך, יש לערוך שומה אחת לכלל המגרשים במתחם (1-5) ולהפחית את עלות המטלה הציבורית משווי כלל המתחם.

- <u>נתוני השוואה למגורים</u>:

<u>עסקת המכר בגו"ח 30112/2</u>: כמה חודשים לאחר הרכישה הוגשו מסמכי התכנית המוצעת לעיריית ירושלים וכעבור כשנה וחצי אושרה התכנית החדשה שמגדילה באופן ניכר את קיבולת הבנייה במגרש. סביר להניח שהקונה רכש את המגרש בידיעה שמקודמת תכנית חדשה והתמורה ששילם מגלמת את הפוטנציאל התכנוני. מניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבנייה שאושרו בתכנית החדשה, לאחר הפחתת היטל השבחה ודחייה, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 7,500 ₪. יש לציין, כי מיקום המגרש הנ"ל טוב יותר ממיקומו של מושא השומה.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות</u>: עסקות ההשוואה עליהם התבסס המשיב בשומתו לקוחות משכונת צפון תלפיות שממותגת ברמה גובהה וכוללת אוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה, ואינה מתאימה להשוואה למושא השומה. יש להתבסס על נתוני השוואה על הבניינים הסמוכים שתואמים לאופי הבינוי והאוכלוסייה. בנוסף, יש להתבסס על ניתוח עסקות מכר לדירות גדולות שתואמות את גודל הדירות במושא השומה או לחילופין להביא בחשבון מקדם שוליות.

- <u>הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות במגורים</u>:

שטחי השירות בתב"ע אינם מספיקים על מנת לבנות את כל יחידות הדיור המותרות. בנוסף, בהתאם להוראות התכנית, שטח דירה לא יפחת מ- 120 מ"ר. משכך, יש להביא בחשבון כי לא ניתן יהיה לנצל את כל יחידות הדיור ויידרש להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.

- התאמה למגרשי מגורים שמצויים במתחם תיירותי:

שני מגרשי המגורים נמצאים בתוך מתחם תיירותי שכולל מרכז מבקרים ושתי בתי מלון גדולים שעתידים להיות מתויירים ע"י קבוצות צליינים ותיירות חוץ רבה ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 7.5%, כפי שניתנה גם בשומת המשיב.

- אתר עתיקות מוכרז:

מושא השומה ממוקם בתחום אתר עתיקות מוכרז. בהתאם לשיחה עם רשות העתיקות נמסר כי קיים סיכון גבוהה למציאת עתיקות, דבר שגורם חוסר וודאות ודחייה של הפרויקט ולכן, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15%, כפי שניתנה בשומת המשיב.

9.4.2. טענות המשיב:

- מטלה ציבורית – הקמת חניון תת"ק במגרש מס' 3:

בהתאם להוראות פרק כה' לקווים המנחים אין להפחית את עלות המטלה הציבורית. אציין, כי בהתאם להזמנת השומה התבקשתי לערוך שומה נפרדת לכל מגרש.

- נתוני השוואה למגורים:

בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים, יש להתבסס על עסקות לדירות בבנייה חדשה ולא מבנייה ישנה שמגלמת פחתים בעלויות הבנייה ולכן, התבססתי על עסקות מכר משכונת צפון תלפיות הסמוכה. אציין, כי בשומתי ניתנה הפחתה למיקום, גודל וקרבה לבתי מלון והשווי הסופי שנקבע בסך של 9,950 ₪ אף נוטה לצד הנמוך.

עלות הבנייה בסך 10,500 ₪/מ"ר כפי שנקבעה בשומת המשיג היא גבוהה ובלתי סבירה ביחס למועד הקובע. ניתן לבחון את עלות הבנייה במחשבון דקל.

- הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות במגורים:

בשומתי ניתנה התייחסות לעובדה שלאור המחסור בשטחי שירות, יש צורך להסב שטחים עיקריים לשטחי שירות.

- אתר עתיקות מוכרז:

בשומתי ניתנה הפחתה בשיעור 15% לרכיב זה. במחשבה שנייה נראה שמדובר במקדם הפחתה גבוה מידי.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת ההכרעה:

מושא השומה מהווה חלק ממתחם שכולל 5 מגרשים סחירים (1-2 למלונאות, 4-5 למגורים ו- 3 למרכז תיירות). לטענת המשיג, מאחר שקיימת מטלה ציבורית להקמת חניון תת״ק במגרש התיירות (3) שמשליכה על כלל המגרשים במתחם, יש לערוך שומה אחת לכל המגרשים במתחם (1-5) ולהפחית את עלות המטלה הציבורית מהשווי הכולל.

בנושא זה אני נצמד להזמנת השומה, והכרעתי תערך לכל מגרש בנפרד.

אציין, כי לאור הכרעתי בנושא המטלה הציבורית כאמור מטה, בכל מקרה אין רלוונטיות לבקשת המשיג לעריכת שומה אחת לכלל המגרשים.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי שלפיו יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, המהווה מגרש ביעוד לבנייה רוויה, בשכונת רמות רחל (ארנונה החדשה) בעיר ירושלים.

שווי מ״ר מבונה בבנייה רוויה בשומות הצדדים נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לגישת העלות, וזאת ע״י השוואה למגרש ריק ביעוד דומה וחילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות. עיקר המחלוקת היא באופן ניתוח עסקת ההשוואה הישירה, לרבות מרכיב הפוטנציאל התכנוני, וכן מקור ההשוואה הראוי בקביעת שווי מ״ר בנוי שממנו חולץ מרכיב הקרקע.

באופן כללי, מקובלת עלי עמדת הצדדים באשר לשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לגישת העלות (החילוץ). יחד עם זאת, עסקת ״הקרקע״ עליה מתבססים הצדדים מגלמת פרמטרים ומשתנים רבים[7] שיש בהם כדי להטות את מסקנת השווי, ובהכרעתי בחרתי לנתחה כבקרה בלבד.

לעומת זאת, חילוץ מרכיב הקרקע מדירות בנויות בסביבה הקרובה, הדומות במאפייניהם לדירות שימכרו בסוף לצרכי הקצה, ישקף את חשיבת השוק של היזם הסביר[8] ואת התמורה שיהיה מוכן לשלם בעבור המגרש מושא השומה בצורה הטובה ביותר ולכן, ובהעדר עסקות השוואה ישירה רלוונטיות ומהימנות, בהכרעתי אקבע את השווי בגישת העלות.

בנוגע למקור ההשוואה הראוי לקביעת שווי מ״ר בנוי. שומת המשיב מבוססת על עסקות מכר לדירות שממוקמות בחלקה הצפוני של שכונת תלפיות (גוש 30300). לטענת המשיג, מדובר במיקום עדיף, ונכון יותר להתבסס על עסקות מכר מהבניינים הסמוכים מאותה השכונה (שכונת ארנונה החדשה, גוש 30695).

---

[7] ראשית, מדובר בעסקה לחלק במקרקעין (38% משטח החלקה) ולכן השווי מייצג שווי במושעא (לא מן הנמנע שמדובר בעסקה פנימית בין שותפים). שנית, מדובר בעסקה שכוללת פוטנציאל ממשי לתגבור זכויות בנייה, ולראיה לאחר מספר חודשים הוגשה תכנית שמגדילה משמעותית את זכויות הבנייה בחלקה (התכנית אושרה בשנת 2020).
בנוסף, ניתן לראות כי בתאריך 22.9.2020, **לאחר אישור התב״ע החדשה,** נערכה עסקה ל- 21% משטח החלקה בתמורה ל- כ- 1.5 מ׳ ₪. העסקה הנ״ל משקפת שווי **נמוך יותר** מהעסקה משנת 2018, למרות שחלפו שנתיים וכבר אושרה תב״ע שמגדילה את זכויות הבנייה בצורה משמעותית. מכאן ניתן ללמוד כי מדובר בעסקות מכר של חלקים מחלקות שבהן רב הנסתר על הנגלה.

[8] שיטת החישוב הנ״ל היא זו שעושה קונה מרצון בבואו לשקול את רכישתו (דו״ח ״אפס״) ולמעשה מדמה את חשיבת השוק.

מושא השומה ממוקם בגבולה הצפוני של שכונת ארנונה החדשה ומהווה למעשה המשך של השכונה ולכן, מקובלת עלי עמדת המשיג בנוגע לבסיס עסקות ההשוואה. אציין, כי לטעמי מיקומו של מושא השומה טוב יותר (ממרכז השכונה) וזאת, בין היתר, לאור מיקומו בקו הרכס אשר צופה לכיוון העיר העתיקה והר הבית.

בהערת אגב אציין, כי טענת המשיג לערכי שווי גבוהים יותר בשכונת תלפיות לא משתקפת מהנתונים ולמעשה השווי למ״ר בנוי שמתקבל בין שתי השכונות דומה[9].

10.3. <u>עקרונות השומה:</u>

10.3.1. <u>מטלה ציבורית:</u>

בהתאם להוראות תכנית 9028, בתחום מגרש מס׳ 3 יבנה חניון תת״ק שכולל 200 חניות לכלי רכב פרטיים לשימוש הציבור הרחב.

לטענת המשיג, בהינתן העובדה שבמגרש מס׳ 3 נדרשות כ- 20 חניות בלבד, הרי ששאר החניות מהוות מטלה ציבורית שיש להפחיתה משווי כלל המגרשים הסחירים במתחם (1-5) שכן בהתאם למכתבו של השמאי הממשלתי הראשי יש להכיר במטלה הציבורית הנ״ל מאחר שמדובר במטלה מובנית בתוך התב״ע ולא בהסכמי צד מול העירייה. לעומתו טוען המשיב, כי בהתאם להוראות פרק כ״ה לקווים המנחים אין להפחית את עלות המטלה הציבורית.

אני דוחה את עמדת המשיג בנושא זה.

בהתאם למדיניות מזמין השומה (רמ״י) ובהתאם לאמור בס׳ 6 בפרק כ״ה בקווים המנחים:

״בתוכניות (תב״ע) רבות משיתות ועדות התכנון ״מטלות ציבוריות״ המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. למרות זאת, בשומות שנערכות עבור רמ״י, אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה..״.

לאור האמור, בהכרעתי לא תובא בחשבון עלות הקמת החניון לכלי רכב פרטי במגרש מס׳ 3, וזאת על אף שמדובר במטלה תב״עית.

אציין, כי במסגרת השלמת המסמכים התבקש המשיג להעביר את מכתבו של השמ״ר, שלטענתו מנחה כי יש להכיר במטלות מסוג זה. עד למועד הוצאת ההכרעה שבנדון לא הועבר לעיוני המכתב האמור.

בהערת אגב אציין, כי לא מן הנמנע שהחניון הנ״ל, אשר ישרת את הציבור הרחב, יהיה כרוך בתשלום, ולמעשה יניב הכנסה ליזם.

[9] ראה בהמשך בפרק ״נתונים לאומדן השווי״.

10.3.2. <u>אתר עתיקות מוכרז:</u>

בשומות הצדדים ניתנה הפחתה בשיעור 15% בשל העובדה כי המגרש נמצא באתר עתיקות מוכרז. לטענת ב"כ המשיגים, בהתאם לשיחה עם רשות העתיקות נמסר, כי קיים סיכון גבוהה למציאת עתיקות, דבר שגורם חוסר וודאות ודחייה של הפרויקט.

אני דוחה את עמדת הצדדים בנושא זה.

אין חולק שהמגרש שבנדון ממוקם בתחום אתר עתיקות מוכרז[10]. יחד עם זאת, מדובר בגורם שגרתי בעיר, שכן **כל** ירושלים נמצאת תחת אתרי עתיקות מוכרזים ולכן, שווי השוק בעיר מגלם סיכון מסוים למציאת עתיקות ודחיה בביצוע הפרויקט. עצם העובדה שנתוני ההשוואה מבוססים על גישת החילוץ מנכסים בנויים, אין בה בכדי לגרוע מהאמור לעיל, שכן השווי הבנוי מורכב מקרקע, בנייה ויזמות, כאשר מרכיב הקרקע מגלם את ההשפעה שיש לאתר עתיקות.

אציין כי לשיטת הצדדים, בכל שומה שנערכת לקרקע ריקה בעיר ירושלים, יש לבטא הפחתה בגין אתר עתיקות. מסקנה זו אינה סבירה[11].

לאור האמור, בהכרעתי לא תינתן הפחתה לגורם זה.

בהערת אגב אציין, כי מבדיקה שערכתי במגרשים המלונאות הסמוכים בתב"ע 4711, שבהם הופקו היתרי חפירה (ואף החלו בעבודות החפירה) לא התגלו ממצאי עתיקות בקרקע.

10.3.3. <u>הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות וקביעת שטח סחיר:</u>

מקובלת עלי עמדת הצדדים, כי לאור מגבלת התב"ע לשטח דירה ממוצע שלא יפחת מ- 120 מ"ר עיקרי, והמחסור בשטחי שירות (כ- 5% בלבד מהשטח העיקרי) לא ניתן יהיה לנצל את כל יחידות הדיור וכן יידרש להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשיעור שטחי השירות הנדרש ביחס לשטח העיקרי, כ- 7.5% בשומת המשיב וכ- 11% בשומת המשיג.

בנושא זה מקובל עלי שיעור שטחי השירות כפי שנקבע בשומת המשיג. הנ"ל עולה בקנה אחת אם האמור בסעיף 6 בפרק י"ז[12] ובסעיף 2 בפרק י"ח[13] בקווים המנחים.

כמו כן, לאור שטח הדירה ממוצעת בפרויקט, מקובלת עלי עמדת המשיג, כי יש להביא בחשבון התאמה לשוליות, ובהכרעתי תינתן הפחתה בשיעור 15% לשטחים לשטח דירתי שמעל 95 מ"ר[14] - ראה פרק "נתונים לאומדן השווי" מטה.

---

[10] אתר ירושלים, ארמון הנציב – 2918/0 ואתר ירושלים, צפון תלפיות – 27517/0.

[11] במידה וקיים מידע קונקרטי וממשי על הימצאות עתיקות במגרש מסוים, יש לתת את הדעת ולבחון את המקרה באופן פרטני.

[12] שיעור שטחי שירות העיליים, **ללא** ממ"ד, ביחס לשטח העיקרי לדירות עד 120 מ"ר הוא 9% ולדירות מעל 120 מ"ר 12%. מכאן סביר לקבוע כ- 11%.

[13] שיעור שטחי השירות העיליים, **כולל** ממ"ד, נע בטווח של 20%-25%, ובממוצע 22.5%. מכאן ששטחי השירות העיליים ביחס לשטח **הסחיר** הם כ- 11% (ראה הסבר תחשיבי בטבלה לעיל).

[14] שטח דירה ממוצעת בנתוני ההשוואה הוא 95 מ"ר.

להלן חישוב שטח סחיר במושא השומה:

שטח עיקרי		3,900
שטח שירות		200
שטח ברוטו		4,100
מעבר לשטח עיקרי (ללא ממ"ד)	22.5%	3,347
מספר יחידות דיור מקס' בהנחה של שטח עיקרי 120 מ"ר		28
שטח ממ"דים	28 * 12	336
סה"כ שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד)		**3,683**
יתרת שטחי שירות עיליים		417
יחס שטחי שירות עיליים (ללא ממ"ד) ביחס לשטח הסחיר		**11%**

10.3.4. <u>התאמה למגרשי מגורים שמצויים במתחם תיירות:</u>

מקובלת עלי עמדת הצדדים שיש לבטא הפחתה למיקום המגרש שבנדון בתוך במתחם תיירותי שכולל מרכז מבקרים ושתי בתי מלון גדולים שעתידים להיות מתויירים ופעילים. כמו כן, מקובל עלי שיעור ההפחתה שנקבע בשומתם – 7.5% (על אף שהוא נוטה לצד הגבוה).

10.3.5. <u>עלות בנייה ורווח יזמי (לצורך חילוץ מרכיב הקרקע):</u>

מבדיקה שערכתי במחירון דקל מהדורת נובמבר 2018 עולה, כי עלות בנייה למ"ר בסיסי לבניינים בני 5-8 קומות היא 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 20% בגין העמסת שטחים עיליים שאינם שטח דירתי, מתקבלת עלות בנייה עילית נכון למועד הקובע בסך: 5,532 ₪ למ"ר דירתי מגלם שטחים עיליים שאינם שטח דירתי = 4,610 ₪ * 1.2

בנוסף, בהתאם לחוברת דקל, עלות בנייה למ"ר חניון תת"ק עומדת על סך 2,400 ₪. בהנחה של 2 חניות לכל דירה מתקבלת עלות הקמת חניון תת"ק בסך: 1,320 ₪ למ"ר דירתי = 120 מ"ר / (33מ"ר*2 חניות*2,400 ₪).
בתוספת של כ- 230 ₪[15] עבור מרפסת ומחסן, מתקבל עלות בנייה ישירה למ"ר דירתי בסך של 7,080 ₪.

לעלות הנ"ל ניתנה תוספת עלויות עקיפות בגין הפרמטרים המפורטים לעיל בשיעור 30% והפחתה בשיעור 5% בגין פחת פיזי בנתוני ההשוואה[16], ובכך התקבלה עלות בנייה למ"ר דירתי שמגלם שטחי שירות עיליים, חניות מקורות, מרפסות ומחסנים **בסך 8,283 ₪ ללא מע"מ.**

<u>רווח יזמי:</u> בהתאם לקווים המנחים, הרווח היזמי בבנייה רוויה נע בטווח של 15%-18%. בהתאם לאופי הפרויקט, רמת הביקוש בסביבה (שהינה גבוהה) ובהינתן אתר העתיקות המוכרז, בחרתי לקבוע את שיעור הרווח היזמי ברף העליון – 18%.

יש לציין, כי הרווח היזמי ועלות הבנייה (שכוללות את רכיב המימון) מגלמים את הדחייה לגודל ושיווק הדירות ואין מקום לתת דחייה נוספת, רק בשל העובדה שעסקות ההשוואה הם ממבנים קיימים.

[15] בהנחה של 6 מ"ר מחסן לפי עלות בנייה 1,650 ₪ ו- 10 מ"ר מרפסת לפי עלות בנייה של 1,290 ₪.

[16] נתוני ההשוואה נבנו בין השנים 2000-2010.

10.3.6. <u>דחייה עד להתחלת בנייה במגרש מס׳ 3:</u>

לטענת המשיג[17], בהתאם לס׳ 16 בתכנית 9028, תנאי למתן היתר בנייה למתחם המגורים השני במתחם הוא תחילת בניה במגרש מס׳ 3 ולפיכך, יש לבטא הפחתה למגרש מס׳ 4 בשיעור של 0.943 (דחייה של שנה אחת).

באופן כללי, הוצאת היתרי הבנייה של מתחמי המגורים (מגרשים 4,5) ומתחם התיירות (מגרש 3) יכולה להיעשות במקביל, כמו גם התחלת הבנייה, ובכך לא תידרש דחייה למתחם המגורים השני. למרות האמור, ומאחר שבמגרש מס׳ 3 מתוכננת חנייה תת״ק נרחבת, מקובלת עלי עמדת המשיג כי יש לבטא הפחתה למתחם המגורים השני ע״י דחייה בשנה אחת. בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל, הרי שהדחייה כאמור תובא בחשבון במגרש מס׳ 5 שבו מספר יחידות הדיור קטן יותר (ובעקבות כך גם שוויו) ולא במגרש מס׳ 4.

[17] טענה זו הועלתה כנגד מגרש מס׳ 4 אך היא רלוונטית למגרש מס׳ 5 (ראה הכרעתי למגרש מס׳ 4).

10.4. נתונים לאומדן השווי:

10.4.1. עסקות מכר לדירות בשכונת ארנונה החדשה (גוש 30695) שנערכו שנה לפני ושנה אחרי המועד הקובע:

מס"ד	תאריך	גוש חלקה	תת חלקה	קומה	חדרים	שטח רשום	מחיר מכירה	שווי למ"ר
1	02/11/2017	30695/9	39	קרקע	3	71.81	₪ 2,486,999	₪ 34,633
2	12/12/2017	30695/16	121	קרקע	4	102.1	₪ 3,800,001	₪ 37,218
3	19/08/2018	30695/89	1	קרקע	3	93	₪ 2,150,000	₪ 23,118
4	11/11/2018	30695/16	120	קרקע	4	98.5	₪ 3,800,000	₪ 38,579
5	12/10/2018	30695/38	44	2	4	78.5	₪ 2,410,001	₪ 30,701
6	12/12/2018	30695/38	71	1	4	93.4	₪ 2,450,000	₪ 26,231
7	17/10/2018	30695/38	99	3	3	68.6	₪ 2,075,000	₪ 30,248
8	08/03/2018	30695/29	76	4	3	76.5	₪ 2,000,000	₪ 26,144
9	25/03/2018	30695/26		2	4	112	₪ 2,300,000	₪ 20,536
10	26/03/2018	30695/95		1	4	100	₪ 2,330,002	₪ 23,300
11	24/04/2018	30695/94		2	4	94	₪ 2,355,000	₪ 25,053
12	07/06/2018	30695/92		3	4	110	₪ 2,460,000	₪ 22,364
13	17/16/2018	30695/93		2	4	93	₪ 2,370,000	₪ 25,484
14	14/06/2018	30695/45	59	6	3	76.8	₪ 2,255,000	₪ 29,362
15	01/05/2018	30695/45	101	2	5	111.8	₪ 2,759,999	₪ 24,687
16	02/07/2018	30695/56		קרקע	4	86	₪ 2,440,000	₪ 28,372
17	29/05/2018	30695/16	111	1	4	108.1	₪ 2,380,000	₪ 22,017
18	13/08/2018	30695/45	131	3	3	72.4	₪ 2,037,498	₪ 28,142
19	21/06/2018	30695/45		1	3	70	₪ 2,060,000	₪ 29,429
20	20/09/2018	30695/38	1	4	4	116	₪ 3,380,000	₪ 29,138
21	14/10/2018	30695/9	93	2	4	101	₪ 2,300,000	₪ 22,772
22	12/12/2018	30695/38	71	1	4	84.4	₪ 2,450,000	₪ 29,028
23	17/10/2018	30695/38	99	3	3	68.6	₪ 2,075,000	₪ 30,248
24	21/11/2018	30695/92		3	3	71	₪ 1,899,999	₪ 26,761
25	20/01/2019	30695/93		1	4	83	₪ 2,500,000	₪ 30,120
26	09/10/2018	30695/16	48	2	4	107.2	₪ 2,350,000	₪ 21,922
27	02/01/2019	30695/26		1	4	121	₪ 2,564,999	₪ 21,198
28	04/02/2019	30695/16	14	2	3	75.1	₪ 2,170,001	₪ 28,895
29	10/01/2019	30695/29	6	1	4	90.5	₪ 2,600,000	₪ 28,729
30	14/02/2019	30695/45	137	1	4	82.15	₪ 2,375,001	₪ 28,911
31	12/03/2019	30695/9	54	קרקע	5	110	₪ 3,849,999	₪ 35,000
32	04/06/2019	30695/56		1	3	71	₪ 1,910,000	₪ 26,901
33	31/12/2018	30695/9	44	2	4	101	₪ 2,379,999	₪ 23,564
34	31/12/2018	30695/29	74	3	4	79.6	₪ 2,160,000	₪ 27,136
35	21/08/2019	30695/45	32	קרקע	4	100.5	₪ 3,550,000	₪ 35,323
36	13/03/2019	30695/29	77	5	4	78	₪ 2,060,001	₪ 26,410
37	19/09/2019	30695/45	67	2	3	66.7	₪ 1,999,998	₪ 29,985
38	28/10/2019	30695/92		4	3	73	₪ 2,129,999	₪ 29,178
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 27,812**

- שטחי הדירות נלקחו מתשריטי הבית המשותף[18].
- השווי הנ"ל מייצג שווי ממוצע על פני הקומות, לרבות דירות גן וגג, ומגלם מרפסות, גינות, חניות ומחסנים.

[18] רק לעסקות שלידן צוין תת חלקה. לשאר החלקות לא קיים בית משותף.

10.4.2. עסקות מכר לדירות משכונת תלפיות (גוש 30300) שנערכו שנה לפני ושנה אחרי המועד הקובע - בקרה:

מס"ד	תאריך	גוש חלקה	קומה	חדרים	שטח רשום	מחיר מכירה	שווי למ"ר
1	22/03/2018	30300/5	2	4	118	₪ 3,219,000	₪ 27,280
2	02/11/2017	30300/25	5	3	83	₪ 2,000,001	₪ 24,096
3	03/12/2017	30300/4	קרקע	4	96	₪ 2,350,000	₪ 24,479
4	19/12/2017	30300/25	4	3	75	₪ 2,130,000	₪ 28,400
5	01/02/2018	30300/4	2	4	96	₪ 2,349,984	₪ 24,479
6	14/01/2018	30300/26	1	3	89	₪ 2,125,000	₪ 23,876
7	14/02/2018	30300/4	2	4	100	₪ 2,700,000	₪ 27,000
8	01/03/2018	30300/28	4	5	129	₪ 3,660,000	₪ 28,372
9	13/12/2017	30300/26	6	5	123	₪ 2,935,002	₪ 23,862
10	30/04/2018	30300/28	3	4	109	₪ 3,150,000	₪ 28,899
11	24/05/2018	30300/28	1	4	114	₪ 3,850,000	₪ 33,772
12	29/04/2018	30300/4	5	5	135	₪ 4,200,000	₪ 31,111
13	27/06/2018	30300/26	1	4	90	₪ 2,400,000	₪ 26,667
14	09/08/2018	30300/28	4	4	109	₪ 3,425,000	₪ 31,422
15	07/10/2018	30300/25	6	4	128	₪ 3,800,000	₪ 29,688
16	02/08/2018	30300/26	5	4	90	₪ 2,280,000	₪ 25,333
17	05/12/2018	30300/5	6	4	113	₪ 3,610,001	₪ 31,947
18	04/04/2019	30300/28	1	4	109	₪ 3,340,000	₪ 30,642
19	10/04/2019	30300/4	4	4	105	₪ 2,649,999	₪ 25,238
20	01/03/2019	30300/26	קרקע	4	97	₪ 3,400,001	₪ 35,052
21	15/05/2019	30300/25	5	3	83	₪ 2,175,000	₪ 26,205
22	12/06/2019	30300/5	3	6	172	₪ 4,274,999	₪ 24,855
23	05/06/2019	30300/25	5	4	76	₪ 2,275,000	₪ 29,934
24	03/09/2019	30300/5	5	4	96	₪ 3,050,000	₪ 31,771
25	23/09/2019	30300/5	3	4	96	₪ 3,100,000	₪ 32,292
שווי מ"ר בנוי בממוצע					**106**		**₪ 28,267**

שווי מ"ר בנוי בממוצע **משכונת ארנונה החדשה**		**₪ 27,812**
מעבר לשטח לרישוי	/1.06	₪ 26,237
בניכוי מע"מ	/1.17	₪ 22,425
בניכוי רווח יזמי (ס' 10.3.5)	/1.18	₪ 19,004
בניכוי עלות בנייה (ס' 10.3.5)	₪ -8,283	₪ 10,721
התאמה לשוליות לשטחי הבנייה שמעבר ל- 95 מ"ר	0.85	₪ 9,113
שווי מ"ר מבונה לדירה בשטח של 120 מ"ר[19]		₪ 10,386
התאמה למיקום במתחם משולב עם בתי מלון ותיירות, במעוגל	**0.925**	**₪ 9,600**

השווי הנ"ל מייצג שווי ממוצע על פני הקומות, לרבות דירות גן וגג.

[19] 10,386 ₪ = 120 מ"ר / (95 מ"ר * 10,721 ₪ + 25 מ"ר * 9,113 ₪)

10.4.3. עסקת מכר לחלק מחלקה 2 בגוש 30112 מתאריך 23.5.2018 – כבקרה בלבד:

תמורה בעסקה (נמכרו 38% משטח החלקה)			₪ 3,040,000
תמורה מייצגת לכל שטח החלקה			₪ 8,000,000
שטח החלקה במ"ר			638
שטח סחיר חדש (תב"ע משנת 2020)			1,311
שטח סחיר ישן (75%) + ממ"ד			539
היטל השבחה במונחי שטח סחיר[20]			386
סה"כ שטח אקוו' סחיר, בניכוי היטל השבחה			925
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,651
תוספת לסיכון, מרכיבי העסקה, מושעא וזמינות	**1.2**		**₪ 10,381**

* * סיכון וחוסר וודאות באשר לאישור תכנית, סך הזכויות שיאושרו והזמן שיידרש לאשר את התכנית, גובה היטל ההשבחה, מושעא ובנוסף, דחייה (הפוכה) בגין זמינות - בפועל התכנית אושרה כשנתיים לאחר העסקה[21].

לסיכום, בראיית כלל הנתונים המוצגים לעיל, ובהסתמך על ניתוח עסקות המכר משכונת ארנונה החדשה, בהכרעתי אקבע שווי מ״ר מבונה, מתואם למיקום (במתחם תיירות) וגודל דירה, בסך **9,600** ₪, **ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

[20] (1,131 – 539) / 2 = 386

[21] יש לציין, כי בניתוח ההעסקה הנ״ל בשומת המשיג לא ניתן ביטוי לפרמטרים הנ״ל. להיפך, ניתנה הפחתה בגין דחייה של שנתיים עד לאישור התכנית – היה צריך להביא בחשבון תוספת (דחייה הפוכה) שכן הרוכש קנה קרקע לא זמינה (עד שיאשר תכנית חדשה).

11. תחשיב השומה:

שטח סחיר (ס' 10.3.3)	3,683
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 9,600
שווי ביניים	**₪ 35,356,212**
דחיה עד להתחלת בנייה במגרש 3 - 6% (ס' 10.3.6)	₪ 33,354,917
עלויות פיתוח	₪ -2,384,490
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 30,970,427**

* עלויות פיתוח בהתאם לשומות הצדדים

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות במגרש מס׳ 5 בתב״ע 9028 שבנדון, ללא מע״מ וללא פיתוח, כריק ופנוי, בסך:

30,970,000 ₪ (שלושים מיליון תשע מאות ושבעים אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע״מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

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