| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | א' תמוז, תשפ"ב |
| תאריך לועזי | : | 30 יוני, 2022 |
| מס' תיק לקוח | : | 10051315א |
| מספרנו (אופק) | : | 44422 |
| לקביעת שכ"ט | : | 8.88 יח' שומה |

לכבוד

| | | |
|---|---|---|
| גב' יהודית סבן<br>צוות לקידום עסקות<br>מרחב ירושלים, רמ"י | גב' אפרת וסאל<br>שמאית מקרקעין מטעם רמ"י | מר חיים יהושע<br>שמאי מקרקעין מטעם המשיגה |
| judiths@land.gov.il | efratvassal@gmail.com | haimy611@hotmail.com |

ג.א.נ.,

# שומה מבוססת הנחה

## הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

## <u>קרקע למסחר, מגרש 168 לפי תכנית מי/2360ב',</u>

## <u>רחוב מצפה הבירה 39, מבשרת ציון</u>

## 1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ"י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי היוון ביובל חכירה.

**1.2. הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע הנדונה בנוי בנין שחלקו משמש למסחר.**

1.3. ב- 3.3.2021 נערכה שומה מטעם המשיבה בנוגע לשווי הקרקע הנדונה. השומה נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' אפרת וסאל **(להלן- שמאית המשיבה).**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה על ידי גב' רוחמה מנקו, בעלת הזכויות בנכס **(להלן - המשיגה)**, באמצעות שומת השמאי מר חיים יהושע **(להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 30.8.2021.

1.5. ב- 15.3.2022 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 20.3.2022, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 10.4.2022.
לבקשת ב"כ המשיגה ניתנה אורכה להעברת מסמכים עד 14.4.2022 ומסמכי תגובה עד 1.5.2020.
אורכה נוספת אושרה בדיעבד למסמכים שהגיש ב"כ המשיגה בחריגה מלוחות הזמנים.

1.6. ב- 19.4.2022 העביר ב"כ המשיגה מייל אליו צורפו מסמכים הכוללים חוזה שכירות מ- 2017, העתק מכתב מטעם המועצה המקומית בנוגע לאישור עקרוני לשימוש חורג בנכס, מסמך ריכוז תשלומים עבור שירותים

---

[1] בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[2] דיון מקוון.

עירוניים בנכס ומידע בנוגע לתשלום חשבונות חשמל בכתובת הנכס.

## 2. נתוני זיהוי הנכס

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 30367 |
| חלקה | : | 12 (בחלק) |
| מגרש | : | מגרש 168 לפי תכנית מי/360ב' |
| שטח הקרקע | : | 425 מ"ר |
| מהות הנכס | : | קרקע למסחר |
| כתובת | : | רחוב מצפה הבירה 39, שכונת מעוז ציון א', מבשרת ציון |

## 3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות החוזית בקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

## 4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לשומה הם 2.3.2021, 1.1.2014 ו- 31.3.2008.

## 5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי הח"מ ב- 23.5.2022.

## 6. תיאור הנכס והסביבה

### 6.1. הסביבה

מבשרת ציון היא מועצה מקומית בעלת צביון עירוני, מיקומה כ- 5 ק"מ מערבית לעיר ירושלים, בסמוך לישובים בית זית, מוצא עילית, בית נקופה ואבו גוש. הישוב משתרע משני צדיו של כביש 1 ומונה כ- 25,000 תושבים.
הישוב מאופיין בבניה נמוכה של בתים צמודי קרקע לצד בניה מדורגת ובניה רוויה. בשנים האחרונות ניכרת תנופת בניה במבשרת ציון, בצדה המערבי נבנתה שכונה חדשה שלצדה מתוכננת שכונה נוספת.
שכונת מעוז ציון א' היא שכונה ותיקה בצדו הדרומי-מזרחי של הישוב והיא מאופיינת בעיקרה בבניה נמוכה למגורים. כחלק מהמגמה התכנונית לציפוף הבניה בישוב, משולבת בבניה הקיימת בניה מדורגת ורוויה.
במרכז השכונה וקרבת הנכס מושא השומה ממוקם מתחם ציבורי שבו מצויים, בין השאר, בית ספר תיכון 'הראל', גני ילדים, מרכז קהילתי, ספריה עירונית ומשכנה של הוועדה המקומית. במגרש הגובל במגרש הנדון מצפון-מערב בנוי בית כנסת.
מצפה הבירה הוא רחוב מעגלי המסתעף משדרות החוצבים.
בשעות היום תנועת רכבים ועוברי אורח במקום דלילה.
הפיתוח הסביבתי כולל כבישים, מדרכות ותשתיות חשמל (תשתית עילית) ומים. רמת הפיתוח בינונית.

**1. מפת סביבה (הועתק מ- govmap)**




## 6.2. <u>הנכס</u>

הנכס הנדון הוא קרקע למסחר, מגרש ששטחו 425 מ״ר.

צורת המגרש אי רגולרית דמוית משולש, אורך חזיתו לכיוון רחוב מצפה הבירה כ- 27 מ״ר ועומקו כ- 33 מ׳.

<u>גבולות הקרקע</u>:

צפון: קרקע בנויה לשירותים קהילתיים ולתחנת כיבוי אש אזורית

דרום: רחוב מצפה הבירה

מזרח: בית כנסת הבנוי בקו אפס.

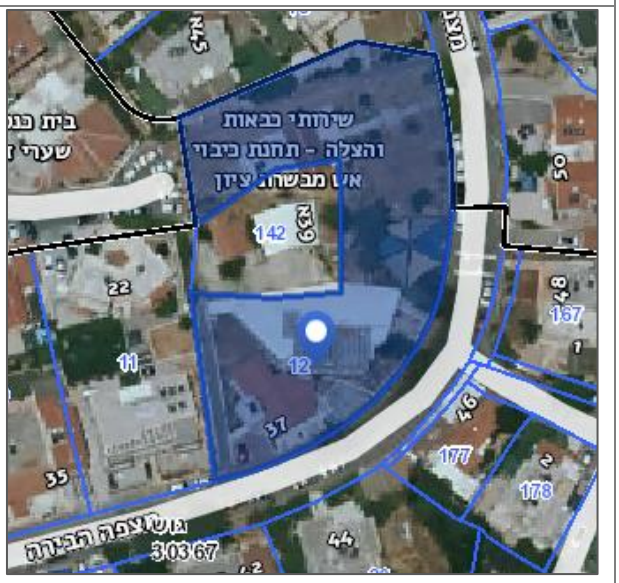
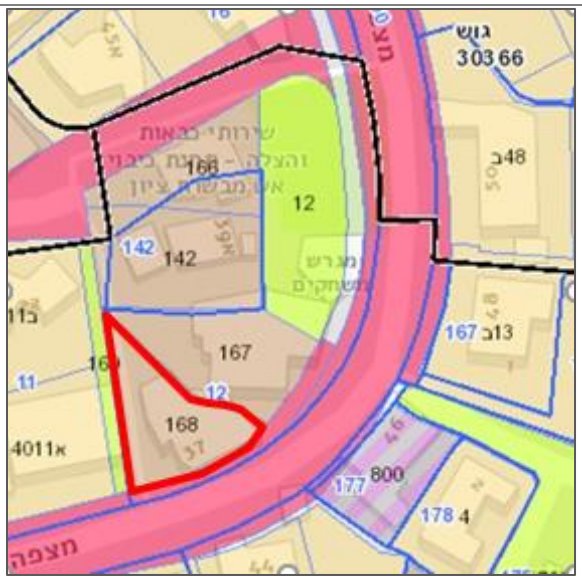
מערב: שביל צר להולכי רגל ומעברו קרקע בנויה למגורים.

פני הקרקע משופעים מתונות ממערב למזרח.

על הקרקע הנדונה בנוי בנין דו קומתי.

קומת הקרקע של הבנין מושכרת ומשמשת כמחסן לשיווק סחורה, קומה א׳ ריקה.

קירותיו החיצוניים של הבנין בנויים בטוח בחיפוי אבן והגג שיפועי מחופה רעפים.

| תצ״א עם סימון חלקה 12 בגוש 30367 : | סימון מגרש 168 בתחום חלקה 12 (בקו אדום) : |
|---|---|
|  |  |

## 6.3. צילומי הנכס

1 חזית הנכס לכיוון דרום-מזרח, לכיוון רחוב מצפה הבירה



2 חזית הנכס לגיוון דרום מערב, לשביל צדדי



3 חזית צפונית, החצר ובית הכנסת הגובל במגרש ממזרח



## 7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

### 7.1. נסח טאבו[3]

הקרקע הנדונה מהווה חלק מחלקה הרשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום ירושלים, כחלקה 12 בגוש 30367. שטחה הרשום של החלקה בשלמותה 2,575 מ״ר.

הבעלות בקרקע רשומה ע״ש קק״ל.

רשומות הערות בדבר הפקדה ואישור תכנית מפורטת מי/360ב׳.

רשומה הערה מ- 199 על הפקעת חלק מהחלקה, לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה (פורסם בי.פ. 3863 מ- 11.4.91.

### 7.2. חוזה חכירה

הועבר לעיוני חוזה חכירה מ- 16.6.1986, להלן תמצית עיקריו:

| | | |
|---|---|---|
| מחכיר | : | מינהל מקרקעי ישראל |
| חוכר | : | כהן יצחק, מ.ז. 049478811.<br>לחוכר 80% זכויות בקרקע |
| המוחכר וזיהויו | : | מגרש 168 לפי תכנית מי/360ב׳, בשטח 425 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 12 בגוש 30367. |
| מטרת החכירה ויעוד הקרקע | : | קרקע למסחר |
| קיבולת הבניה | : | 50% בקומה, בשתי קומות |
| תקופת החכירה | : | 49 שנים, החל מ- 1.4.1959 ועד 31.3.2010 , עם אופציה להארכה לתקופה נוספת. |

## 8. מצב תכנוני

על הקרקע מושא השומה חלות התכניות הבאות:

### 8.1. תכנית מי/360ב׳, שפורסמה למתן תוקף ב- 7.9.1983,בי.פ. 2958

מטרת התכנית העיקרית היא איחוד וחלוקה מחדש וקביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים.

התכנית מייעדת את הקרקע הנדונה לאזור מגורים ומסחר. חלק מצדה המערבי של החלקה מיועד לדרך חדשה.

התכנית כפופה להוראות של תכניות מי/250 ו- מי/250א׳, למעט ההוראות שעודכנו בה.

התכנית מייעדת את הקרקע הנדונה לאזור שירותים קהילתיים, שבו מותרים שימושים למטרות חינוך, בריאות וספורט וכן שימוש למסחר, כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

לפי תכניות מי 250 ו- מי/250א׳[4] ניצול הבניה המותר הוא 50% בקומה אחת או בשתי קומות, כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

---

[3] בהתאם לנסח אינטרנטי מ- 9.3.2022.

[4] אושרו ב- 1979 וב- 1982 בהתאמה.

מרווחים מינימליים: קדמי - 6 מ', אחורי - 5 מ', צדדי - 4 מ'.
הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים, בכפוף לכך ששיפוע הגג לא יעלה על 30%. כל חלק מתחת לגג שגובהו מעל 1.5 מ' יובא בחשבון במנין אחוזי הבניה המרביים.

### 8.2. <u>תכנית הל-מח/250ד, שפורסמה למתן תוקף ב-7.1.2002, בי.פ. 5045</u>

תכנית תקנונית בסמכות וועדה מחוזית, המהווה שינוי לתכנית מי/250.
מטרות התכנית הן קביעת עקרונות בינוי חדשים בשכונות הוותיקות והתאמתם לצרכים עדכניים, לרבות הגדרת ניצול הבניה המותר באזור למוסדות חינוך.
באזור המיועד למוסדות ציבור המשמשים למטרות ציבוריות באופן מובהק יותר ניצול בניה של 150% אשר יחולקו בין שתי קומות ומרתף. ניצול הבניה המותר הוא 100% עיקרי ועוד 50% שטחי שירות.
החניה תתוכנן לפי התקן ומיקום החניה יהיה בתחום המגרש (כולל מבנים קיימים).

הערה: לפי בירור שנערך עם הוועדה המקומית, במועד הקובע ניתן לנצל זכויות בניה בשיעור של כ- 50% בקומה אחת או בשתי קומות, הכל בכפוף לקווי הבנין שנקבעו בתכנית מי/360ב'.

### 8.3. <u>תכנית נקודתית (לא מאושרת)</u>

בעבר הוכנה תכנית נקודתית הל/מק/231 לצמצום משמעותי של קווי הבנין במגרש הנדון ולהגדלת תכסית הבניה מ- 30% ל- 35% משטח המגרש[5]. בהליך אישור התכנית ובפרוטוקולים של הוועדה המקומית צוין כי הוגשה בקשה גם לשינוי ייעוד החלקה מאזור שירותים קהילתיים לאזור מגורים ולשינוי קווי הבנין בהתאם למבנה הקיים, הבנוי בסטייה מקווי הבנין המותרים.
התכנית פורסמה להפקדה ברשומות במרץ 2005 ומאז לא קודם הליך אישורה.

### 8.4. <u>נתוני רישוי</u>

#### 8.4.1. <u>היתר בניה</u>

ב- 14.10.2007 ניתן היתר בניה מס' 20010175, בהתאם לבקשה 20010175, בתיק בנין 36020012168, לתוספת בניה למבנה קיים למטרת מסחר ומגורים[6].
לפי תעודת ההיתר הסרוקה באתר המועצה, סה"כ אושרו 147.46 מ"ר למגורים (עיקרי + שירות), 92.54 מ"ר למסחר ועוד מרפסות.

#### 8.4.2. <u>תכנית בינוי</u>

המשיבה העבירה לעיוני העתק מתכנית בקשה להיתר, להקמת בנין דו-קומתי בקרקע הנדונה, בשטח כולל של כ- 240 מ"ר (עיקרי + שטחי שירות הכוללים 2 ממ"דים בשטח 9.1 מ"ר כל אחד), ועוד מרפסות.
לפי תשריטי הקומות, התכנית מציעה תוספת לבנין קיים המשמש למכולת בקומת הקרקע והוספת שטח למסחר בקומה א'.

---

[5] אלה הסעיפים הכלולים בפרסום להפקדה ברשומות, י.פ. 5386 מ- 31.3.2005.
[6] תכנית ההיתר לא סרוקה באתר האינטרנט של הוועדה.

## 9. סיכום שומות הצדדים

### 9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ:

| מועד קובע | שמאית המשיבה | שמאי המשיגה |
|---|---|---|
| 31.3.2008 | ₪ 1,615,000 | ₪ 593,144 |
| 1.1.2014 | ₪ 1,896,938 | ₪ 739,871 |
| 2.3.2021 | ₪ 2,688,438 | ₪ 1,024,803 |

### 9.2. סיכום שומת שמאית המשיבה

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר למסחר בנוי במספר שכונות ובצירים מרכזיים במבשרת ציון, שבוצעו בין השנים 2014 - 2020. סה"כ נכללות בבסיס הנתונים 9 עסקות מכר, ביחס לכל מועד נותחו נתונים רלוונטיים.

שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה.

עלויות בניה נוכו בהתאם למועד העסקאות, בטווח של 5,000 ₪ - 5,500 ₪ (ערך המחוברים עולה בעסקאות המאוחרות).

התאמות ביחס לשווי בנוי: זמן (5% - 15%) , מיקום ומהות (הפחתה גורפת של 19%) .

התאמה ביחס ליתרה לקרקע: בעלות (3%)

| מס"ד | מועד העסקה | גו"ח | כתובת | שנת בניה | שטח ברוטו (מ"ר) | תמורה כולל פיתוח וללא מע"מ | שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16/01/2020 | 29956/9 | | 2019 | 410 | ₪ 8,571,500 | ₪ 20,906 |
| 2 | 16/11/2016 | 30306/90 | שד' החושן 42 | 2000 | 40.25 | ₪ 900,000 | ₪ 22,360 |
| 3 | 05/01/2016 | 30448/8 | הראל 1 | 2009 | 30 | ₪ 598,290 | ₪ 19,943 |
| 4 | 05/01/2016 | 30448/8 | הראל 1 | 2009 | 30 | ₪ 581,197 | ₪ 19,373 |
| 5 | 05/12/2017 | 30449/32 | שד' החושן 5 | 2006 | 60.95 | ₪ 1,150,000 | ₪ 18,868 |
| 6 | 22/12/2014 | 30322/52 | יסמין 125 | 1990 | 52.9 | ₪ 1,150,000 | ₪ 21,739 |
| 7 | 14/01/2010 | 30449/41 | החושן 6 | 2004 | 223.1 | ₪ 4,780,000 | ₪ 21,425 |
| 8 | 28/05/2007 | 30448/8 | הראל 1 | 2007 | 41.4 | ₪ 761,400 | ₪ 18,391 |
| 9 | 09/08/2006 | 30449/32 | שד' החושן 5 | | 53.2 | ₪ 606,020 | ₪ 11,391 |

**שימוש בנתונים לאומדן השווי במועדים הקובעים השונים נערך לפי החלוקה הבאה:**
מועד קובע 2021: נתונים 1-4
מועד קובע 2014: נתונים 2-6
מועד קובע 2008: נתונים 7-9

בניתוח הנתונים, לרבות התאמות למועד, מיקום ולמהות, התקבלו ערכי שווי קרקע כדלקמן:

| מועד קובע | שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ | שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|
| 31.3.2008 | ₪ 13,300 | ₪ 6,300 |
| 1.1.2014 | ₪ 15,100 | ₪ 7,600 |
| 2.3.2021 | ₪ 18,800 | ₪ 10,500 |

### 9.2.2. עקרונות התחשיב

- הונח כי במסגרת שימוש מיטבי ינוצלו מלוא זכויות הבניה בקומה אחת.

מקדמי תועלת לשטחים: שטח מבונה (212.5 מ"ר) - 1, חצר (212.5 מ"ר) - 0.25. סה"כ 265.63 מ"ר אקוו'.

- התאמות ביחס לשווי בנוי: זמן (5% - 15%) , מיקום ומהות (הפחתה גורפת 19%) - בניתוח הנתונים.
- התאמה ביחס ליתרה לקרקע: בעלות (3%)
- הוצאות פיתוח: בנספח המצורף לשומה נוכו משווי הקרקע הוצאות פיתוח נורמטיביות לרמת פיתוח משופרת, בהתאם לקווים המנחים, ובתוספת הצמדה למדד.

### 9.2.3. תחשיבי השומה

| מועד קובע | שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ | סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל | הוצאות פיתוח | שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|
| 31.3.2008 | 265.625 | ₪ 6,300 | ₪ 1,700,000 | ₪ 85,000 | **₪ 1,615,000** |
| 1.1.2014 | 265.625 | ₪ 7,600 | ₪ 2,000,000 | ₪ 103,063 | **₪ 1,896,938** |
| 2.3.2021 | 265.625 | ₪ 10,500 | ₪ 2,800,000 | ₪ 111,563 | **₪ 2,688,438** |

## 9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה

### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שווי הקרקע נאמד בהתאם לגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות המכר שעליהן התבססה שמאית המשיבה, למעט שינויים באופן הניתוח.

באומדן השווי למועד 2021 שוקללה גם תוצאת ניתוח עסקה המכר מ- 2017[7].

- שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה.

עלויות בניה נוכו בהתאם למועד העסקאות, בטווח של 5,000 ₪ - 6,000 ₪ (ערך המחוברים עולה בעסקאות המאוחרות).

- התאמות ביחס לשווי בנוי: זמן (5% - 15%), מיקום (הפחתה גורפת של 30%).
- התאמה ביחס ליתרה לקרקע: בעלות (3%)

[7] בשומת המשיבה עסקה זו הובאה בחשבון באומדן השווי למועד 2014 בלבד.

בניתוח הנתונים התקבלו ערכי שווי קרקע כדלקמן:

| מועד קובע | שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ | שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|
| 31.3.2008 | ₪ 11,109 | ₪ 4,465 |
| 1.1.2014 | ₪ 13,060 | ₪ 5,550 |
| 2.3.2021 | ₪ 15,909 | ₪ 7,482 |

### 9.3.2. עקרונות התחשיב

שטח לתחשיב נקבע בהתאם לבקשה להיתר בניה:

שטח מבונה ק"ק (105.68 מ"ר) -1 , שטח מבונה ק"א 92.4 מ"ר) - 0.5, סה"כ 151.88 מ"ר.

### 9.3.3. תחשיב השומה

| מועד קובע | שטח אקוו' | שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ | סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח | הוצאות פיתוח | שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|
| 31.3.2008 | 151.88 | ₪ 4,465 | ₪ 678,144 | ₪ 85,000 | **₪ 593,144** |
| 1.1.2014 | 151.88 | ₪ 5,550 | ₪ 842,934 | ₪ 103,063 | **₪ 739,871** |
| 2.3.2021 | 151.88 | ₪ 7,482 | ₪ 1,136,366 | ₪ 111,563 | **₪ 1,024,803** |

## 10. טענות משלימות של הצדדים[8]

### 10.1. טענות שמאי המשיגה

- הנכס שימש כמכולת שכונתית עד שנות ה- 70. עם התפתחותם של מרכזי מסחר באזור התייתר הצורך במסחר במיקום זה. מתוך 4 חנויות שפעלו במבנה נותרה חנות בודדת, עובדה המעידה על הביקוש הירוד למסחר בסביבה במועדים הקובעים. אין כדאיות כלכלית בשימוש למסחר במיקום זה, בין היתר, לאור העובדה שבמרחק קצר ממנו קיימים מרכזי קניות גדולים.
- הנכס הנדון שונה באופן מהותי מנכסי ההשוואה, לרבות נתון חדש שהוצג על ידי שמאית המשיבה בשד' החוצבים, שהינו ציר תנועה מרכזי ומסחרי לכל אורכו ואינו מתאים להשוואה.
- במיקום הנדון אין שום כדאיות כלכלית במסחר, זהו אזור מגורים עם כבישי גישה צרים, לכן עובדתית חלק מהנכס משמש בפועל לאחסנה. בתגובה לדברי שמאית המשיבה, עד כה לא הוסדר השימוש למגורים בשל מצבה האישי של המשיגה, שבגינו נאלצה למנות מיופי כוח לטיפול בהשגה ולא משיקולים כלכליים.

יש להביא בחשבון שעקרונית השפעת המיקום על ערכי השווי למסחר היא עצומה, עד כדי הבדלים תהומיים בשווי במרחק של מטרים ספורים. שמאית המשיבה לא הביאה גורם זה לידי ביטוי באופן מספק. בשומתי נתתי הפחתה בשיעור 30% אך בדיעבד אני סבור כי יש לתת הפחתה גדולה יותר.

[8] כפי שעולה משומות הצדדים ומטענות שהועלו במהלך הדיון.

- <u>שטחים</u>

בניגוד לעמדת שמאית המשיבה, לא ניתן לבנות את מלוא זכויות הבניה החוזיות בקומה אחת, מאחר שלפי התכנית יש לנצל את הזכויות בשתי קומות.

בנוסף, שמאית המשיבה ייחסה שווי גבוה לחצר, למרות שאינה תורמת כלל לשימוש המסחרי בנכס. מעבר לכך, שווי החצר מגולם בעסקות ההשוואה ויש להימנע מכפל חיוב לגורם זה.

- <u>מסמכים שהועברו</u>[9]

- חוזה שכירות בנכס הנדון מ- 25.12.2017[10], לפיו מושכר הנכס לתקופה של 5 שנים, החל מ- 1.1.2018 ועד 1.1.2022. מטרת השכירות: מחסן / מכירות. דמי שכירות חודשיים 3,800 ₪ כולל מע"מ.
- אישור תשלום מסי עירייה ע"ש השוכרת לשנת 2021.
- אישור עקרוני מטעם מהנדס הועדה, מ- 2010, לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים במגרש 168, בכפוף להכנת תכנית שתסדיר את השימושים הקיימים בנכס.

### 10.2. <u>טענות שמאית המשיבה</u>

- בדקנו את כל נתוני ההשוואה הרלוונטיים בסביבה, קיימים נתונים נוספים משדרות החוצבים, אוכל להעביר אותם.
- אין מקום להפחתה נוספת למיקום מעבר להפחתה שניתנה בשומתי.
- התכנית המאושרת מאפשרת ניצול בניה בקומה אחת או בשתי קומות. לפי בדיקתנו ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה החוזיות בקומה אחת בתחום קווי הבנין. במסגרת שימוש מיטבי למסחר, שומתי מבוססת על הנחת בינוי בקומה אחת.

## 11. <u>דיון והכרעה</u>

### 11.1. <u>שאלת השומה</u>

מושא השומה הוא זכות הבעלות החוזית בקרקע למסחר, בלב אזור מגורים במבשרת ציון.

שאלת השומה היא בסיס ההשוואה הראוי למושא השומה ואופן ניתוח הנתונים.

**מתקבלת עמדת הצדדים כי ראוי לאמוד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות מכר לחנויות בסביבה.**

מרבית עסקות המכר שעליהן התבססו הצדדים נבדקו ונמצאו מתאימות להשוואה למושא השומה, בכפוף למתן התאמות נדרשות.

עסקת מכר מינואר 2020 בגוש 29956 שעליה התבססו שמאי הצדדים מתייחסת לנכס במתחם מסחרי חדש בשלבי בניה, הממוקם באזור המחצבה, שלו מאפיינים שונים לחלוטין מהסביבה הנדונה. **נתון זה אינו בר השוואה למושא השומה ולכן נדחה.**

---

[9] מסמכים שהועברו ואינם רלוונטיים לאומדן השווי לא צוינו.

[10] נמסר לעיוני העתק מחוזה שכירות שבו נעשו תיקונים ומחיקות בכתב יד, חתום על ידי השוכר בלבד.

בנוסף לעסקות המכר, שווי הקרקע למועד מרץ 2008 ייבחן בהתייחס למכרז רמ"י 302/2008, שבו שווקה קרקע למסחר שכונתי, באזור מגורים מובהק במבשרת ציון. כך ניתן ליישם באומדן השווי את גישת ההשוואה הישירה ובכך לתקף באופן מיטבי את שווי הקרקע למועד זה.

## 11.2.<u>עקרונות השומה</u>

### 11.2.1.<u>ניצול בניה בשימוש מיטבי, שטח לתחשיב ופונקציונאליות</u>

**<u>תכסית הבניה ומספר הקומות</u>**

הצדדים חלוקים בנוגע לחלוקת שטחי הבניה במסגרת שימוש מיטבי.

לטענת שמאית המשיבה ניתן למצות את מלוא זכויות הבניה בקומה אחת.

לטענת שמאי המשיגה, עפ"י תכנית תקפה חלה חובת ניצול זכויות הבניה בשתי קומות.

לפי תכנית 360ב' החלה על הנכס, מספר הקומות יהא 1-2 קומות והוא ייקבע סופית בתכנית מפורטת, שלפי בדיקתנו לא אושרה עד כה בקרקע הנדונה.

תכנית הל/מח/250ד'[11] מגדילה את זכויות הבניה באזור שירותים קהילתיים ועקב כך את שטח התכסית. עם זאת, התכנית מייחדת את הוראותיה למוסדות המשמשים למטרות ציבוריות מובהקות, בעוד במסגרת ההכרעה עסקינן בקרקע למסחר.

הליך אישורה של תכנית הל/מק/231 שהוכנה באופן נקודתי למגרש 168 הנדון[12] מלמד כי תכסית הבניה המרבית המותרת לפי תכנית בתוקף היא 30% משטח המגרש. כמו כן, לפי מדידה גרפית, אין אפשרות למצות את מלוא זכויות הבניה החוזיות (50%) בתחום קווי הבנין המותרים אלא בבניה דו-קומתית ואף נראה כי נדרשת הקלה בקווי בנין שתאפשר מיצוי מלא של זכויות הבניה[13].

**בהתאם לכך, מתקבלת טענת שמאי המשיג כי לא ניתן לממש את זכויות הבניה בקומה אחת.**

שמאי המשיגה הביא בחשבון זכויות בניה חלקיות בהתאם לבקשה להיתר (198.08 מ"ר לעומת 212.5 מ"ר כמשתמע מחוזה החכירה). מאחר שהבקשה להיתר מתייחסת להרחבת מבנה קיים, שחלקו מותאם למגורים וממילא חורג מקווי הבנין[14], לא אסתמך עליה, שכן הכרעתי ניתנת בהתייחס לקרקע ריקה.

**על מנת לתת ביטוי למגבלת ניצול בניה וצורת החלקה תינתן הפחתה כוללת לפונקציונאליות בשיעור 5%.**

**<u>שווי החצר</u>**

**טענת שמאי המשיג כי החצר במושא השומה לא תורמת לשווי נדחית, עם זאת, מתקבלת עמדתו כי מרבית עסקות ההשוואה מגלמות חצרות וצמידויות בהיקף דומה למושא השומה[15].**

בהתאם לכך לא מיוחס מקדם תועלת נפרד לחצר.

---

[11] ר' ס' 8.2 לעיל.

[12] ר' פירוט בפרק התכנוני, בס' 8.3.

[13] לפי פרוטוקול הוועדה המקומית בהליך אישור תכנית הל/מק/231 מ- 3/2001, שבו צוין כי השטח קשה לניצול. נשלף מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל.

[14] ר' סעיפים 8.3 ו- 8.4.1 לעיל, ובהתאם למידע רישוי בניה באתר המועצה.

[15] מבוסס על מסמכי רישום של נכסי ההשוואה, ר' גם ניתוח מכרז קרקע בס' 12.3 להלן.

**שטח אקוו' לתחשיב**

| קומה | שטח מבונה (מ"ר) | מקדם תועלת | שטח אקוו' |
|---|---|---|---|
| קרקע (תכסית 30%) | 127.5 | 1 | 127.5 |
| א' | 85 | 0.5 | 42.5 |
| **סה"כ** | 212.5 | | 170 |
| **הפחתה לפונקציונאליות** | | **0.95** | **161.50** |

**11.2.2.התאמות למיקום ולזמן**

שמאית המשיבה נתנה הפחתה כוללת בשיעור 19% למהות ולמיקום והתאמה לזמן (5% - 15%).
שמאי המשיגה נתן התאמת זמן ובנוסף הפחית בשומתו 30% למיקום, בדיון טען כי עקב אי כדאיות כלכלית בשימושי מסחר במיקום הנדון יש לתת הפחתה גדולה מ- 30%.
בשונה מעמדתו של שמאי המשיג, יש להביא בחשבון כי למרות קיומם של מרכזי קניות בסביבה, עדיין קיים ביקוש למרכזי מסחר שכונתיים, הנהנים מחניה חופשית ומנגישות טובה לתושבי המקום, לעומת עומס ומצוקת חניה בצירים המרכזיים, לעתים גם בקניונים הקרובים.
נתוני ההשוואה הן חנויות שכונתיות, בדומה למסחר בקרקע הנדונה, חלקן בעלות חשיפה טובה מזו של מושא השומה וחלקן עורפיות או בקומה שניה, ללא נצפות טובה מהכביש.
לאחר בדיקה פרטנית של מאפייני מיקום בנוגע לכל נכסי ההשוואה, אני סבורה כי ההפחתה הכוללת המתקבלת בשומת המשיבה עקב התאמות לזמן, מיקום ומהות אף עולה על הנדרש ביחס לחלק מהנתונים, אך מצויה בטווח הסביר - לכן אאמץ אותה. אין מקום להפחתה נוספת לגורמים אלה, **בכך נדחות טענות שמאי המשיגה בנושא ההתאמה למיקום.**

**11.2.3.התאמה לבעלות**

במסגרת עסקות ההשוואה נמכרו זכויות חכירה, לפיכך מתקבלת ההתאמה לבעלות שניתנה בשומות הצדדים בשיעור של 3% משווי הקרקע.

## 11.3.חילוץ שווי קרקע מבנוי

**עלויות בניה**

הצדדים חלוקים בנוגע לעלויות הבניה אותן יש לנכות בחילוץ שווי הקרקע.
בשומת המשיבה נוכו עלויות בניה בסך 5,000 ₪ - 5,500 ₪/מ"ר.
שמאי המשיג ניכה עלויות בניה בטווח של 5,000 ₪ - 6,000 ₪.
לפי מחירון דקל[16], עלויות בניה למשרדים (עד 5 קומות) הן בסך של 3,680 ₪/מ"ר, ונאמדות בכ- 4,500 ₪/ מ"ר כולל עלויות עקיפות, ללא מע"מ. למסחר מקובל לייחס עלות בניה גבוהה יותר ממשרדים. בהתחשב במאפייניהם של נכסי ההשוואה, לרבות בניה ותיקה יחסית והעובדה שחלקם משולבים בבניני מגורים, עלות הבניה שקבעה שמאית המשיבה בסך של כ- 5,500 ₪/מ"ר למועד 2021, נראית סבירה. בהתאם אאמץ את עלויות

[16] מחירון דקל, נספח עלויות בניה למשרדים, מרץ 2021.

הבניה בכל המועדים הקובעים לפי שומת המשיבה, **בתוך כך נדחית עמדת שמאי המשיגה בנושא.**

**<u>שיעור הרווח היזמי</u>**

**לא מצאתי הצדקה לניכוי רווח יזמי בשיעור 20% כפי שנהגו שמאי הצדדים.**

נכסי ההשוואה ממוקמים בסביבה ותיקה ויציבה, עם היצע מוגבל יחסית לשטחי מסחר. מגבלותיהם הייחודיות של נכסי ההשוואה, ככל שקיימות, מגולמות בשווי הבנוי, לכן ראוי לנכות רווח יזמי בשיעור 15% בחילוץ שווי הקרקע.

## 12. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>

### 12.1. <u>עסקות המכר עליהן התבססו הצדדים</u>

כאמור, עסקות ההשוואה עליהן התבססו הצדדים נמצאו ראויות להשוואה למושא השומה, למעט עסקה בודדת באזור המחצבה[17], שהשפעתה על אומדן השווי זניחה.

בסיס נתוני ההשוואה בשומות הצדדים כמעט זהה, למעט שינויים מינוריים בעסקאות הנבחרות לכל אחד מהמועדים הקובעים. אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע להמרת שטחם של נכסי ההשוואה מנטו לברוטו.

לפי בדיקתי ולאחר שעיינתי במסמכי רישום של מרבית עסקות ההשוואה (ככל הניתן), ניתן לקבל את ניתוח השטחים בנכסי ההשוואה וכן את **ערכי השווי למ"ר מסחר בנוי** בסביבה לפי שומות הצדדים.

**עקב פערים זניחים כאמור בבסיס הנתונים בין שומות הצדדים, ולאחר שקיבלתי את ההתאמות לזמן ולמיקום לפי שומת המשיבה[18], אאמץ את ערכי השווי הבנוי לפי שומת המשיבה, כדלקמן:**

| מועד קובע | שווי מ"ר בנוי מתואם למיקום ולזמן |
|---|---|
| 31.3.2008 | 13,300 ₪ |
| 1.1.2014 | 15,100 ₪ |
| 2.3.2021 | 18,800 ₪ |

**<u>בדיקת סבירות על בסיס דמי שכירות 2022</u>**

במבשרת ציון, במרכז מסחרי שכונתי בשד' הראל, מוצעים להשכרה 115 מ"ר בקומה א'. גישה ישירה וחניה אפשרית מרחוב ארבל (פנימי), חזית לשד' הראל. דמי שכירות מבוקשים: 15,500 ₪ כולל דמי אחזקה.

לאחר הפחתת 15% למו"מ ולעלות אחזקה, מתקבלים דמ"ש בסך של כ- 115 ₪/מ"ר ברוטו. בהיוון דמ"ש בשיעור 6.9% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 19,924 ₪ (לפני התאמת מיקום), המאששים את השווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה למועד 2021, בסך 18,800 ₪/מ"ר, כסביר.

---

[17] ר' פירוט בפרק שאלת השומה, בס' 11.1 לעיל.

[18] ר' הכרעתי בסעיף 11.2.2 לעיל.

### 12.2.חילוץ שווי קרקע מבנוי

| תחשיב חילוץ שווי הקרקע מבנוי | | | |
|---|---|---|---|
| **מועד קובע** | **31.3.2008** | **1.1.2014** | **2.3.2021** |
| שווי מ"ר בנוי, מתואם לזמן ולמיקום, ללא מע"מ | ₪ 13,300 | ₪ 15,100 | ₪ 18,800 |
| בניכוי רווי יזמי (15%) | ₪ 11,565 | ₪ 13,130 | ₪ 16,348 |
| עלויות בניה להפחתה | ₪ 5,000 | ₪ 5,200 | ₪ 5,500 |
| **יתרה לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ** | **₪ 6,565** | **₪ 7,930** | **₪ 10,848** |

### 12.3.נתונים נוספים

מכרז קרקע

במכרז רמ"י 302/2008 לקרקע למסחר שכונתי במבשרת ציון, שווקה קרקע למסחר בהיקפי בינוי דומים למושא השומה. המיקום: בסמיכות לשכונות רכס חלילים ושכונה ו'[19].

זיהוי הנכס: גוש 34491 חלקה 32, מגרש 413 לפי תכנית הל/במ/110, שטח הקרקע: 738 מ"ר

להלן ניתוח תוצאות המכרז:

| **הצעת רכישה** | **הצעה בש"ח** | **משקל** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|
| הצעה זוכה | ₪ 1,460,000 | 50% | ₪ 730,000 |
| הצעה שניה | ₪ 555,000 | 25% | ₪ 138,750 |
| הצעה שלישית | ₪ 536,000 | 25% | ₪ 134,000 |
| הצעה רביעית | ₪ 250,000 | 0% | ₪ 0 |
| **אומדן שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ** | | | **₪ 1,002,750** |

| **אומדן שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ** | **הוצאות פיתוח כולל מע"מ (לפי חוברת המכרז)** | **הוצאות פיתוח ללא מע"מ** | **בתוספת אגרות והיטלים** [1] | **סה"כ כולל פיתוח, ללא מע"מ** | **אומדן שטח אקוו' (מ"ר)** [2] | **שווי מ"ר קרקע מבונה** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ₪ 1,002,750 | ₪ 749,106 | ₪ 648,577 | ₪ 30,302 | ₪ 1,681,628 | 198 | ₪ 8,515 |
| | | | התאמת מיקום | | 0.80 | **₪ 6,812** |

1] הונח תוספת בהיקף של כ- 20% מעלויות נורמטיביות, בהתבסס על שיעור ההנחות בהיטלי הפיתוח, כמפורט בנספח אגרות והיטלים המצורף לחוברת המכרז.

[2] שטח אקוו: הונח בינוי של 170 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 55 מ"ר בק"א, בדומה להיתר בניה שאושר במגרש. מקדמי שווי: קומת קרקע - 1, קומה א' - 0.5.

**לפי ניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר בסך 8,515 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.**

**לאחר התאמת מיקום בשיעור 20% מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם ומגלם חצר בסך 6,812 ₪.**

[19] בפועל הקרקע מזוהה יותר כחלק משכונה ו'.

## 12.4.סיכום

**בהתאם לניתוח הנתונים דלעיל ולאחר שקלול תוצאות מכרז 302/2008, נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למושא השומה כדלקמן:**

| מועד קובע | 31.3.2008 | 1.1.2014 | 2.3.2021 |
|---|---|---|---|
| **יתרה לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ** | **₪ 6,688** | **₪ 7,930** | **₪ 10,848** |

## 13. תחשיב השומה

| **מועד קובע** | **31.3.2008** | **1.1.2014** | **2.3.2021** |
|---|---|---|---|
| שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם (מגלם חצר) | ₪ 6,688 | ₪ 7,930 | ₪ 10,848 |
| שטח אקוו' לתחשיב | 161.50 | 161.50 | 161.50 |
| שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ | ₪ 1,080,183 | ₪ 1,280,765 | ₪ 1,751,924 |
| התאמה לבעלות 3% (/0.97) | ₪ 1,113,591 | ₪ 1,320,377 | ₪ 1,806,107 |
| הוצאות פיתוח להפחתה, לפי שומת המשיבה | ₪ 85,000 | ₪ 103,063 | ₪ 111,563 |
| שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ | ₪ 1,028,591 | ₪ 1,217,314 | ₪ 1,694,544 |
| **שווי הקרקע, במעוגל** | **₪ 1,028,600** | **₪ 1,217,300** | **₪ 1,694,500** |

## 14. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה וכי שווי זכות הבעלות בקרקע הנדונה, מגרש 168 לפי תכנית מי/360ב', בשטח של 425 מ"ר, ברחוב מצפה הבירה 39 במבשרת ציון, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לזכויות חוזיות, למטרת גביית דמי היוון ביובל חכירה, נאמד כדלקמן:

| מועד קובע | 31.3.2008 | 1.1.2014 | 2.3.2021 |
|---|---|---|---|
| **שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ** | **₪ 1,028,600** | **₪ 1,217,300** | **₪ 1,694,500** |

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

**על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.**

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ"י