תאריך עברי	: כה' חשון תשפ"ב
תאריך לועזי	: 31 אוקטובר 2021
מס' תיק לקוח	: 10730785א
מס' פניה	: אופק - 42050
לקביעת שכ"ט	: 6.67 יח' שומה

לכבוד,

גב' עינת צ'ונה,	גב' אפרת וסאל,	מר חיים יהושע,
מרחב שירות ירושלים,	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י,	שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
רשות מקרקעי ישראל	השיטה 654 ת.ד. 342, צור הדסה	רחוב בן יהודה 34 ,ירושלים
Einatch@land.gov.il	Efratvassal@gmail.com	Haimy611@hotmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 30367, חלקה 39 , מגרש 39 לפי תכנית מי/360/ג' רח' הגפן 13, מבשרת ציון.

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, כריק ופנוי, ללא מע"מ וללא פיתוח לצורך גביית תשלום בגין העברת זכויות הבעלות, בחלופות השווי הבאות:

- חלופה א': שווי זכויות הבעלות החוזית לפי הסכם חכירה.
- חלופה ב': שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית מאושרת לרבות פוטנציאל עתידי.

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

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' אפרת וסאל, ביום 08.09.2020 - להלן: **"שמאית המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, גב' כהן סינמה שמחה, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר חיים יהושע מיום 27.12.2020 , - להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.3. ביום 22.8.2021, התקיים דיון באמצעות מערכת ה – ZOOM , בנוכחות שמאי הצדדים.

1.4. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26.8.2021, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 12.9.2021.

1.5. ביום 30.8.2021 התקבל מאת שמאית המשיבה (באמצעות המייל) תגובה לתקציר הדיון.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש / חלקה	: 30367, חלקה 39
מגרש	: מגרש 39 לפי תכנית מפורטת מי/360 ג', מבשרת ציון.
שטח מגרש לשומה	: 1,241 מ"ר, בהתאם לחוזה חכירה.
מהות הנכס	: קרקע ביעוד למגורים.
כתובת	: רחוב הגפן 13, שכונת מעוז ציון א', מבשרת ציון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה למטרת גביית תשלום בגין העברת בעלות ללא מע"מ וללא פיתוח.

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

4. המועד הקובע:

המועד הקובע בשומת המשיבה – 08.09.2020

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 5.9.2021 ע"י החת"מ וע"י מר מיכאל נח מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

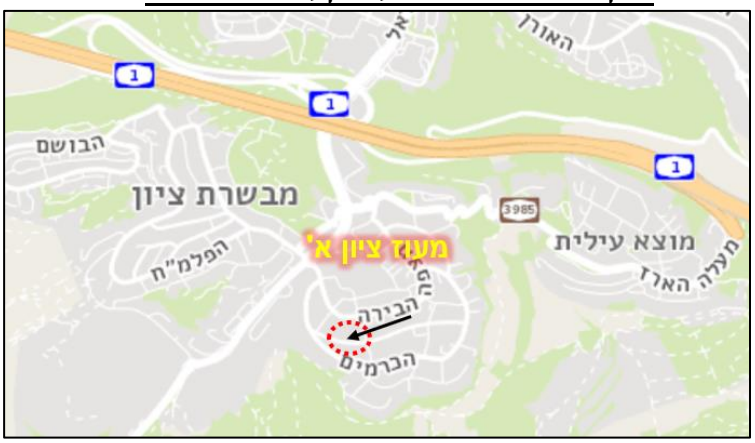
6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש לבנייה צמודת קרקע, הממוקם ברח' הגפן 13, בשכונת מעוז ציון א', מבשרת ציון.

מבשרת ציון הינה מועצה מקומית הממוקמת על רכסי הרי ירושלים, בצדיו של כביש מס' 1 (י-ם-ת"א).הבינוי מאופיין בעיקר בבניה נמוכה צמודת קרקע של בתי מגורים חד/דו משפחתיים ווותיקים, שטחי מסחר (קניון, מרכזים מסחריים וכו') לצד מבני ציבור. בשנים האחרונות, האזור עובר תהליך התחדשות, כשלצד מבנים וותיקים נבנים קוטגי'ים טוריים ופרויקטים למגורים בצפיפות נמוכה של כ- 6-10 יח"ד. האוכלוסייה בעיקרה חילונית, ונמנית בחתך סוציו אקונומי בינוני ומעלה.

הפיתוח הסביבתי, ברמה סבירה וכולל את התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, מדרכות, רשת חשמל (עילית) וכיו"ב.

מיקום כללי של הנכס על רקע מפת הסביבה



6.2 **הנכס:**

כאמור מושא השומה מהווה מגרש לבניית צמודת קרקע, המזוהה כמגרש מס' 39 לפי תכנית 360/ג. המגרש ממוקם צפון מערבית להצטלבות הרחובות "דקל" ו-" גפן", שטחו ע"פ הסכם החכירה בסך 1,241 מ"ר. צורתו רגולרית דמויות טרפז, כשמבחינה טופוגרפית המגרש בעל שיפוע מתון היורד מכיוון צפון לכיוון דרום ,להלן גבולותיו :צפון :מגרש 29 ב' עליו מצוי בית מגורים ;דרום :דרך ;מזרח :רצועת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ; מערב :מגרש א'38 עליו מצוי בית מגורים. הגישה המוטורית למגרש נוחה ומתאפשרת דרך רחוב הגפן.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש מצוי בית מגורים דו קומתי (מעל לקומת עמודים), בו 2 יח"ד.

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

חזית המגרש (מבט מכיוון דרום)



סימון גבולות המגרש (בקירוב) ע"ג תצ"א



בית המגורים הקיים



בית המגורים הקיים



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

כאמור, מושא השומה מהווה את חלקה 39 בשלמות בגוש 30367.

להלן, פרטי הרישום ביחס לחלקה הנ"ל, כפי שעולה מנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט:

שטח רשום	1,241 מ"ר :
בעלויות	קק"ל בשלמות ; מהות הפעולה: מכר ; (שטר) :

7.2 חוזה חכירה:

הועבר לידינו חוזה חכירה שנחתם ביום 06.02.2017, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין כהן שמחה, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה	גוש 30367, חלקה 39 (בשלמות) ; מגרש 39 לפי תכנית מפורטת מס' הל/135 :
תקופת חכירה	97 שנים החל מיום 01.04.1964 ועד ליום 31.03.2061. :
השטח המוחכר	1,241 ממ"ר בערך. :
מטרת החכירה	בניה עצמית :
קיבולת הבניה[2]	שטח עיקרי : 400 מ"ר , שטח שירות: 124 מ"ר, סה"כ 524 מ"ר מבונים המהווים 2 יחידות. :

8. מצב תכנוני:

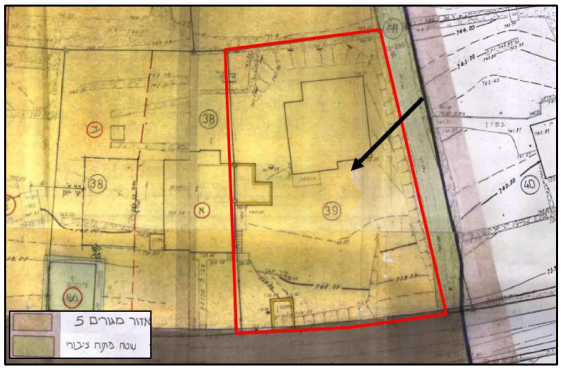
מבדיקה תכנונית באתר רמ"י, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1 תכנית מי/360ג':

תכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 7.9.1983 בי.פ 2958 ומהווה שינוי לתוכנית המתאר למבשרת ציון (מי/250). מטרות התכנית הן בין היתר: איחוד וחלוקה מחדש, קביעת ייעודי הקרקע למטרות כגון: שטח פתוח ציבורי, שירותים קהילתיים, דרכים וכיו"ב, שינוי יעוד באזור מגורים 1 לאזור מגורים 5 וכן קביעת קווי בניין למבנים קיימים.

בהתאם לתוכנית זו מושא השומה מופיע כמגרש מס' 39 ביעוד "אזור מגורים 5" (צבע חול בתשריט), עליו חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר מי/250 לאזור זה.

סימון המגרש ע"ג קטע מתשריט התוכנית



[2] יש לציין שקיים פער בין קיבולת הבנייה הנקובה בחוזה החכירה לבין שטחי הבנייה המרביים מכוח תכנית הל/135, שעל בסיסה נחתם חוזה החכירה. כך, שקיבולת שטחי הבנייה בחוזה החכירה מסתכמת ל- 524 מ"ר (עיקרי ושירות), בעוד שזכויות הבנייה המרבים בתכנית מהווים שיעור של 45% משטח המגרש, המסתכמים לסך של כ-558 מ"ר (עיקרי ושירות).

8.2 **<u>תכנית הל/135:</u>**

תכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 05.07.2000 בי.פ. 4899 מטרת התכנית:

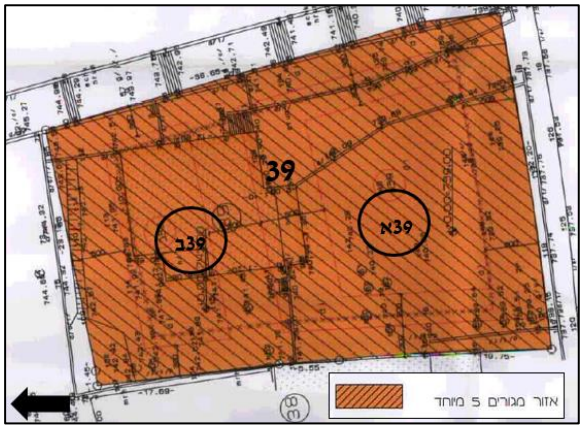
א. חלוקת החלקה הקיימת לשתי חלקות חדשות 39א בשטח של 620 מ"ר וחלקה 39ב בשטח של 621 מ"ר.

ב. קביעת אחוזי בניה מרביים ל-45%.

ג. קביעת קווי בנין חדשים הכל לפי התשריט.

התכנית מסווגת את המגרשים כאזור מגורים 5 מיוחד, עליו חלות הוראות תכנית מ.י.250, ותכנית זו.

<u>להלן חלוקת המגרשים כמופיע בתשריט התכנית:</u>



8.3 **<u>תכנית הל/מח/250 ד':</u>**

תכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 07.01.2002, בי.פ. 5045 ומהווה שינוי להוראות תכנית המתאר מי/250, בנוגע ל"אזור מגורים 5". מסמכי התוכנית אינם כוללים תשריט אלא תקנון בלבד.

מטרות התכנית הן בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטחי בניה והגדרת מספר יחידות דיור במגרשים וזאת על ידי קביעת הנחיות ומגבלות בניה באזור מגורים 5.

להלן זכויות הבנייה (המוצעות) באזור מגורים 5 בהתאם להוראות התוכנית:

יעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	היקפי בנייה מרביים		סה"כ זכויות	תכסית מרבית	מס' קומות	מספר יח"ד
		עיקרי	שירות				
אזור מגורים 5	400	55%	20%	75%	30%	2 + מרתף	3 יח"ד במגרש עד 500 מ"ר 4 יח"ד במגרש מעל 500 מ"ר

<u>הערות לטבלה:</u>

- שטחי השירות הינם עבור השימושים הבאים: מחסנים, חדר הסקה, חניה, ממ"ד.
- הבניה תבוצע בבניין אחד בלבד (פרט למבנה החניה) כאשר החיבור בין היחידות יהיה בקיר משותף אחד או רצפות ותקרות משותפות.
- תותר בניית חניה מקורה בקירוי קל בגבול המגרש החזיתי או הצידי, שטח החניה ייכלל במניין סך השטחים לבניה.
- לא תפוצל חלקה בה קיים בניין מגורים, אם כתוצאה מהפיצול לא ניתן לקיים במגרש החדש בו נמצא הבניין הקיים גודל מינימלי של מגרש בסך 400 מ"ר.
- תותר הגדלת המרתף עד קווי בניין 0 לצורך הגדלת מקומות החניה בלבד, כן תותר הגדלת שטחי השירות ב- 30 מ"ר לצורך הכפלת מספר החניות.

חניה:

החניה תתוכנן עפ"י התקן ומיקום החניה יהיה בתחום המגרש (כולל את כל המבנים במגרש לרבות המבנים הישנים).

פוטנציאל תכנוני

8.4. **תכנית 152-0412247 (בוטלה):**

מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון, עולה כי בהתאם לפרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מיום 23.11.2016, הוחלט להפקיד את התכנית בסמכות מקומית, בכפוף לעדכונים ועדכונים טכניים של מסמכי התוכנית. מדובר בתוכנית מתאר מקומית שמטרתה העיקרית קביעת הנחיות בינוי מעודכנות זכויות בניה, גדלי מגרשים וכיו"ב לצורך הסדרת והבהרת המצב התכנוני בייעוד אזור מגורים 5 לפי תכנית מי/250.

בהתאם להוראות התכנית במגרשים בשטח מעל 501 מ"ר ועד 630 מ"ר יותרו זכויות בנייה בשיעור 75% למטרות ו-100% למטרות שירות, כשמספר יח"ד הדיור המותרות בכל מגרש הינו 4 יח"ד.

אולם, בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מס' 20190004 מיום 22.5.2019, הוחלט לבטל את הפקדת התכנית, בשל הצורך בבחינת מדיניות התכנון, לאור מורכבות הנושאים בהם היא עוסקת ויש מקום לבחון את מדיניות התכנון באזור מגורים 5 ע"י הרכב הועדה החדש.

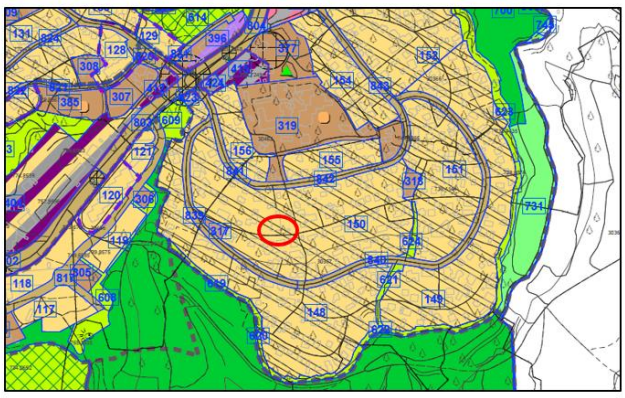
8.5. **תכנית 152-0406082:**

תכנית זו הינה תכנית כוללנית למבשרת ציון אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10.01.2019 ב.י.פ. 7528.

עיקריה: מתן מענה תכנוני כולל לישוב, בהיקף של כ - 40,000 תושבים לשנת יעד התוכנית 2040.

יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי הישוב, בדגש על רציפות בין השכונות ובין חלקי הישוב השונים. חיזוק המאפיינים העירוניים של הישוב בדגש על יצירת צפיפות עירונית טובה, שיפור פתרונות תח"צ ויצירת שלד עירוני מרכזי המחבר את חלקי הישוב ומהווה מרחב עירוני וציבורי פעיל, מגוון ואינטנסיבי.

סימון המגרש ע"ג תשריט התכנית (בקירוב):



התכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממתחם **6A** (מעוז ציון א'), לגביו מציעה התכנית תוספת של 227 יח"ד בהיקף זכויות בסך של 42,681 מ"ר, ביחס למאושר לפי תכנית הל/מח/250 ד' ותכנית חדשה שתוגש.

9. <u>רישוי:</u>

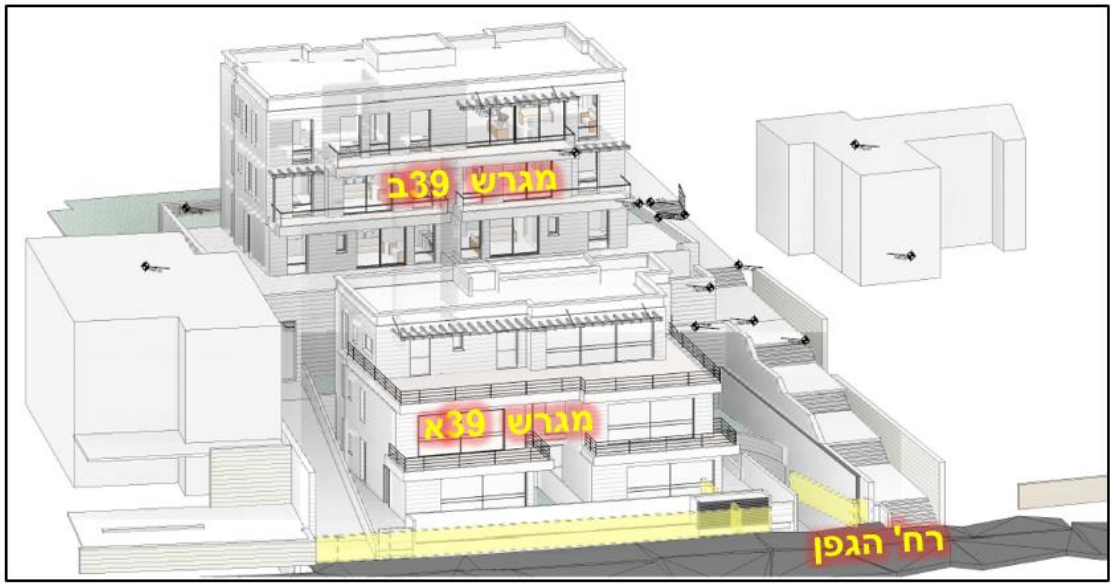
9.1 <u>בקשות מקוונות להיתר (כולל הקלות)</u> <u>מס' 20190432/1,20190433/1</u> :

מבדיקה באתר הוועדה בוועדה המקומית "הראל" נמצא כי בתאריך 4.3.2020 הוחלט לאשר 2 בקשות ממקוונת (כולל הקלות) שמספרן 20190432/1 ביחס למגרש 39א, 20190433/1 ביחס למגרש 39ב, שמהותן:

הריסת בית מגורים, והקמת בית מגורים חדש הכולל 5 יח"ד בכל מגרש ובסה"כ 10 יח"ד.

להלן היקף השטח הכולל המבוקש: עיקרי עילי **916 מ"ר**; שירות עילי **248 מ"ר**; שירות תת"ק **663** מ"ר.

להלן תכנית הבינוי כמופיע במסמכי הבקשה:



10. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

10.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה - **ללא מע"מ וללא פיתוח**:

חלופה	שמאית המשיבה	שמאי המשיג
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.	₪ 5,213,637	₪ 7,450,000
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.	₪ 8,555,179	₪ 9,245,000

10.2 **סיכום שומת המשיבה:**

גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיבה קובעת את שווי הבסיס בהסתמך על שקלול 5 עסקאות השוואה לבתים בנויים חד/דו משפחתיים מאזור מעוז ציון א', תוך חילוץ מרכיב הקרקע, וכן מתבססת גם על ערכי שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה בעניין הכרמים 74, כדלקמן:

- **עסקות מכר לבתים דו משפחתיים ממעוז ציון א':**

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר[3]	שטח בנוי מ"ר (מדווח עפ"י שע"מ)	שנת בנייה	תמורה בש"ח	ניכוי יזמות לפי 10%	ניכוי עלויות בנייה למ"ר[4]	יתרה לקרקע	מ"ר אקו'[5]	שווי מ"ר מבונה
1	17.07.2019	30367/1229	הזית 4	220	124	2016	₪ 2,750,000	₪ 2,500,000	₪ 930,000	₪ 1,570,000	183.25	₪ 8,568
2	24.12.2018	30367/63	הגפן 12	200	186	2009	₪ 3,300,000	₪ 3,000,000	₪ 1,395,000	₪ 1,605,000	168.75	₪ 9,511
3	25.11.2018	30367/99	התאנה 26	250	137	1992	₪ 2,900,000	₪ 2,636,364	₪ 753,500	₪ 1,882,864	210	₪ 8,966
4	25.10.2018	30367/109	התאנה 5	280	158	1995	₪ 2,825,000	₪ 2,568,182	₪ 869,000	₪ 1,669,182	234.75	₪ 7,238
5	19.02.2018	30367/129	הזית 4	250	140	2012	₪ 3,125,000	₪ 2,840,909	₪ 1,050,000	₪ 1,790,909	210	₪ 8,528
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח ומע"מ												₪ 8,562
התאמות מועד -1.075												₪ 9,204
במעוגל -												**₪ 9,200**

- הכרעה מיום 18.6.2020 בעניין מגרשים 89 ב' ו- 89 ג' לפי תוכנית מי/ 063 ד, רח' הכרמים 74 , מבשרת ציון.

בה נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ 8,700 ₪ נכון למועד 12.11.2018.

בסיכומו של דבר ,מניתוח ומשקלול הנתונים שלעיל קבעה שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה אקו ' מנוטרל חצר בסך **9,000** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

[3] כל נתוני ההשוואה מהווים חצי מדו משפחתי, משכך, הובא בחשבון מחצית משטח המגרש.

[4] עלויות הבנייה נוכו לפי הפירוט הבא: במס"ד 1, 2 ו – 5 לפי 7,500 ₪ למ"ר, במס"ד 3 ו- 4 עלות בנייה למ"ר 5,500 ₪ למ"ר.

[5] ניתוח השטח האקו' בוצע לפי המותר עפ"י תכנית הל/מח/250/ד' המהווה בינוי בשיעור כולל של 75% מתוכו 55% עיקרי ו-20% שירות בתכסית מרבית של 30%. מ"ר עיקרי; (1.0) , 12.5 מ"ר ממ"ד; (0.8), שירות ; (0.5), יתרת חצר ;(0.25).

<u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>חלופה א' – (הזכויות החוזיות):</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בהתאם לחישוב שלהלן:

שטח המגרש		1,241 מ"ר	
שימוש	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	400	1	400
ממ"ד	25	1	25
שרות	99	0.5	49.5
יתרת חצר	869	0.25	217.75
סה"כ שטח אקו' מנוטרל חצר			**691.675**

- הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות (0.9) .
- הובאה בחשבון תוספת 1.12 עבור צפיפות נמוכה (2 יח"ד).
- ניתנה תוספת בשיעור 3% עבור זכויות בעלות ביחס לזכויות חכירה.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות בסך של 400,045 ₪.[6]

<u>חלופה ב' – (פוטנציאל):</u>

שטח המגרש		1,241 מ"ר	
שימוש	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי (55%)	682.55	1	682.6
ממ"ד	50	1	50
יתרת ש"ש	198.2	0.5	99.1
חצר (55%)	682.55	0.25	170.6
פוטנציאל עיקרי (20%)	248.2	0.64	158.8
סה"כ שטח אקו' מנוטרל חצר			**1,161.1 מ"ר**

- הובאו בחשבון עלויות עודפות יחסיות ודחיות בגין פתרון חנייה תת קרקעית עבור 4 יח"ד בסך של 172,800 ₪.[7]
- ניתנה תוספת בשיעור 3% עבור זכויות בעלות ביחס לזכויות חכירה.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות בסך של 613,841₪.[8]

---

[6] (1,241 מ"ר קרקע * 155 ₪) + (524 מ"ר מבונה * 360) *1.05 ₪ = 400,045 ₪

[7] הוכרו עלויות עודפות יחסיות בגין הסדרת מקומות החנייה לפי הפירוט הבא:
90,000 ₪ (עלות הקמת מקום חנייה) * 4 (יח"ד) *75% (שיעור עלויות עודפות מיוחסת) *0.64 (דחייה) = 172,800

[8] (1,241 מ"ר קרקע * 155 ₪) + (1,089.6 מ"ר מבונה * 360) *1.05 ₪ = 613,841 ₪

תחשיב השומה:

חלופה א' – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות:

מ"ר אקו'	691.675
הפחתה בגין שוליות	0.9
סה"כ שטח אקו' לחישוב	622.5
שווי מ"ר מבונה מתואם[9], כולל פיתוח ומע"מ	₪ 10,080
מעבר לבעלות מלאה	0.97
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	₪ 6,468,944
במעוגל	**₪ 6,500,000**

חלופה ב' – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל:

סה"כ שטח אקו' לחישוב	1,161.1
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 9,000
מעבר לבעלות מלאה	0.97
סה"כ שווי ביניים	**₪ 10,773,422**
בניכוי עלויות עודפות	₪ 172,800
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	**₪ 10,600,622**
במעוגל	**₪ 10,600,000**

[9] תוספת לצפיפות נמוכה בשיעור 12%- ₪ 9,000 *1.12 =10,080 ₪.

10.3. סיכום שומת המשיגה:

גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגים קובע את ערכי הבסיס בהסתמך על נתוני שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין בעניין גוש 30367 חלקה 89 מיום 18.6.2020, כדלקמן:

- ניתוח עסקות ההשוואה וערכי השווי:

מס"ד	תאריך	כתובות	גו"ח	שנת בנייה	שטח מדווח בעסקה	תמורה בעסקה	שווי
1	22.01.2017	הכרמים 13	30367/68	2009	100	₪ 2,300,000	₪ 2,300,000
2	23.04.2017	מבצע נחשון 10	30462/30	2017	99	₪ 2,080,000	₪ 2,080,000
3	28.11.2017	השחרור 15	30367/129	2017	100	₪ 1,800,000	₪ 1,800,000
4	24.12.2018	הגפן 12	30367/101	2009	186	₪ 3,300,000	₪ 3,300,000
5	25.11.2018	הגפן 17	30367/103	2017	85	₪ 2,050,000	₪ 2,050,000
6	19.02.2018	הזית 4	30367/133	2012	140	₪ 3,125,000	₪ 3,125,000
7	02.04.2019	הפלמ"ח 62	30367/97	2015	130	₪ 2,730,000	₪ 2,730,000
ממוצע					**120**		**₪ 2,483,571**
בניכוי יזמות (15%)							₪ 2,159,627
סה"כ עלויות בנייה ע"פ דקל (בגבולות 7,000 ₪ /מ"ר) [10]							**840,645** ₪
שווי מרכיב קרקע ליח"ד/ קוטג' טורי כולל מע"מ וכולל פיתוח מגלם חצר וחניה עילית							₪ 1,318,982
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, מגולם חצר [11]							**10,992**₪
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח בנטרול מרכיב חצר (0.8)							₪ 8,793
במעוגל							₪ 8,700

עקרונות התחשיב:

חלופה א'– (הזכויות החוזיות)

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 691.8 בדומה לשומת המשיבה[12].
- הובאה בחשבון תוספת בשיעור 20% עבור בנייה צמודת קרקע.
- ניתנה תוספת בשיעור 3% עבור זכויות בעלות ביחס לזכויות חכירה.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות בסך של 400,045 ₪, בדומה לשומת המשיבה[13].

חלופה מס' ב' – (פוטנציאל)

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 1,161.1 מ"ר בדומה לשומת המשיבה[14].
- הובאו בחשבון עלויות עודפות בסך של 172,800 ₪[15], בגין פתרון חנייה תת קרקעית, בדומה לשומת המשיבה.
- ניתנה תוספת בשיעור 3% עבור זכויות בעלות ביחס לזכויות חכירה.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%, בגין עלויות תכנון והכנת תב"ע נקודתית.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין צפיפות.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות בסך של 613,841 ₪[16], בדומה לשומת המשיבה.

---

[10] עלויות בנייה חושבו לפי מחירון דקל בגבולות 7,000 ₪ למ"ר * ממוצע של 120 מ"ר = 840,000 ₪

[11] חישוב שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח מגולם חצר 1,318,982 ₪ / 120 מ"ר ממוצע שטח עסקאות השוואה

[12] סעיף 9.2.2.

[13] (1,241 מ"ר קרקע * 155 ₪) + (524 מ"ר מבונה * 360) *1.05 ₪ = 400,045 ₪

[14] סעיף 9.2.2.

[15] הוכרו עלויות עודפות יחסיות בגין הסדרת מקומות החנייה לפי הפירוט הבא:
90,000 ₪ (עלות הקמת מקום חנייה) * 4 (יח"ד) *75% (שיעור עלויות עודפות מיוחסת) *0.64 (דחייה) = 172,800

[16] (1,241 מ"ר קרקע * 155 ₪) + (1,089.6 מ"ר מבונה * 360) *1.05 ₪ = 613,841 ₪

תחשיב השומה:

חלופה א'– אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות:

מ"ר אקו'	691.675
שווי מ"ר מבונה מתואם[17], כולל פיתוח ומע"מ	₪ 10,440
מעבר לבעלות מלאה	0.97
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	₪ 7,445,227
במעוגל	**₪ 7,450,000**

חלופה ב' – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל:

סה"כ שטח אקו' לחישוב	1,161.1
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 8,700
מעבר לבעלות מלאה	0.97
שווי ביניים	**₪ 10,414,308**
בניכוי עלויות עודפות	₪ 172,800
שווי ביניים	**₪ 10,241,508**
הפחתה בגין עלויות תכנון והכנת תב"ע נקודתית	0.95
הפחתה בגין צפיפות	0.95
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)	₪ 9,242,961
במעוגל	**₪ 9,245,000**

11. טענות משלימות של הצדדים[18]:

11.1. **טענות שמאי המשיגים:**

נתוני השוואה וערכי הבסיס:

- רחוב הגפן הינו הנחות ביותר במבשרת ציון – קסטל.
- לא נראה כי הייתה עליית מחירים ממועד עסקות ההשוואה, עליית המחירים החלה רק בזמן הקורונה.
- יש להביא תוספת בשיעור 20% ביחס לבנייה צמודת קרקע לעומת בנייה רוויה.

פוטנציאל תכנוני:

- הפוטנציאל התכנוני לא השתנה, גם לאחר ביטול הפקדת תכנית. עם זאת יש לציין, שכיום הוועדה מחייבת פתרון חנייה תת קרקעית. ולכן יכול מאוד להיות שאין כדאיות במימוש הפוטנציאל אם לוקחים בחשבון את כל התשלומים הכרוכים במימושה כגון, היטל השבחה, תשלום לרמ"י, פתרון חנייה וכו'.
- הבאתי בחשבון מקדם דחייה זהה לנעשה בשומת רמ"י, אשר מגלם את מרכיב הזמן עד לאישור תכנית של כ-7 שנים. כשבנוסף יש להביא בחשבון גם את עלויות התכנון שאינן מגולמות במקדם זה.
- יש להביא בחשבון התאמה לצפיפות, שכן במצב הקודם ניתן היה להקים 2 יח"ד לעומת המצב החדש בו ניתן להקים כ- 10 יח"ד.

[17] תוספת לצפיפות נמוכה בשיעור 20%- 8,700 ₪ *1. 2 =10,440 ₪.

[18] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 5.2.2018.

חנייה:

- על אף שעלויות הקמת חנייה תת קרקעית הינן גבוהות, הבאתי בחשבון עלויות עודפות כפי שחושבו בשומת רמ"י.

11.2. **טענות שמאית המשיבה:**

נתוני השוואה וערכי הבסיס:

- תוספת בגין צפיפות בנייה נמוכה, ניתנה בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי במסגרת בקרות שנערכו.
- מאחר וזכויות החכירה הן עבור 2 יח"ד בשטח בנוי של כ- 260 מ"ר כל אחת, לעומת עסקות ההשוואה בהן שטח הדירות קטן בהרבה, ראינו לנכון להביא הפחתה לשוליות בשיעור 10%.

פוטנציאל תכנוני:

- על אף שהתכנית לא אושרה, הפוטנציאל התכנוני לא השתנה. הוועדה המקומית נוהגת לאשר תוספת זכויות לבניית שטחים עיקריים בשיעור 20%, גם במסגרת של הקלה או תכנית נקודתית.
- מקדם ההפחתה שהבאנו בחשבון עד לאישור התכנית, מגלם את מרכיב הדחייה של כ-3-4 שנים (20%), ואת מרכיב הסיכון (20%).
- יש כדאיות במימוש הפוטנציאל. המחירים במבשרת ציון גבוהים, ואנו רואים ציפוף בנייה בשנים האחרונות.
- תכסית הבינוי המאושרת בפועל גדולה מ-35%.
- בסופו של דבר כשאנו מסתכלים על הדלתא בין שתי החלופות, אנו רואים שהיא בהחלט סבירה ביחס לקפיצה גדולה בזכויות הבנייה במצב החדש.

חנייה:

- הבאנו בחשבון עלויות עודפות מיוחסות (75%) מעלות מקום חנייה תת קרקעי. כשמספר החניות הנדרשות (4 חניות) הינו בהתאם לתקן הארצי.
- בחודש יוני 2021 שונו דרישות החנייה, אך שינוי זה אינו תקף למועד השגה זו.

12. דיון והכרעה:

12.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוח נתוני ההשוואה, לפיהם יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, בכל אחת מחלופות השומה לעיל.

שמאי הצדדים התבססו על ההשוואה לנכסי מגורים בנויים בסביבה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ומתן התאמות רלוונטיות. כשבנוסף, שמאית המשיבה הציגה ערכי שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה[19] לנכס המצוי בסביבה. ערכי השווי המבונים לבנייה צ"ק למגורים (חלופה א') נקבעו ע"י מתן תוספת לערכי השווי הבסיסיים לבנייה בצפיפות נמוכה.

באופן כללי, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, עם זאת איני מקבל חלק מעסקות ההשוואה ואת אופן ניתוחן. בגישה זו אעדיף להתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בפרויקטים בני 6-7 יח"ד בבניה יחסית חדשה, התואמים את אופי הבינוי המתוכנן, בהם סביר להניח כי נוצלו מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית הל/מח/250/ד או מכוח תכניות נקודתיות.

כמו כן, קיימת עסקת השוואה ישירה למגרש ריק המצוי בסביבה המידית של הנכס הנדון, שנערכה כחצי שנה לאחר המועד הקובע בהכרעה זו[20].

לפיכך, בהינתן עסקה זו ובהתחשב שניתן לנתחה באופן מיטבי, בקביעת ערכי הבסיס בחלופה א', אתבסס על שקלול 2 גישות השומה לעיל (גישת החילוץ, והשוואה הישירה לעסקה לקרקע).

בקביעת ערכי הבסיס בחלופה ב', אעדיף להתבסס על גישת החילוץ בלבד, מעסקות השוואה התאומות את אופי הבינוי בחלופה זו (בינוי בצפיפות נמוכה, מדורגת/ טורית וכו').

ראה פירוט אופן ניתוח נתוני ההשוואה בסעיף 11 להלן.

---

[19] בעניין מגרשים 89ב,89ג לפי תכנית מי/360/ג' בגוש 36730 חלקה 89 , רח' הכרמים , 74 מבשרת ציון.

[20] המדובר בעסקה מיום 14.3.2021, בגוש 30367 חלקה 136 או מגרשים 136א,2,136ב לפי תכנית מי/360/ג', בייעוד למגורים

12.2. <u>עקרונות השומה גורמים ושיקולים:</u>

12.2.1. **<u>הפוטנציאל התכנוני:</u>**

<u>הצדדים מסכימים</u> כי הפוטנציאל התכנוני הקיים במגרש נובע מהוראותיה של תכנית מתאר מקומית מס' 152-0412247 (שכאמור בוטלה[21]), כשלשיטתם במגרש 39 המאוחד ששטחו הכולל 1,241 מ"ר, יותר ניצול של 4 יח"ד[22], בהיקף בינוי בשיעור של 75% למטרות עיקריות, ו- 100% [23] למטרות שירות כולל חנייה תת"ק.

על אף ביטולה של תכנית זו, אני מקבל את **עמדת הצדדים כי היקף הבינוי הפוטנציאלי במגרש עומד על שיעור 175% ברוטו.**

יחד עם זאת, בניגוד לשומות הצדדים אני סבור שהיקף בינוי זה ניתן לניצול במס' יח"ד גבוה מזה שנקבע בשומתם.

ראשית, לפי הוראותיה של תכנית 152-0412247 בשטח מגרש מינימלי של 1,130 מ"ר יותרו הקמת 9 יח"ד במגרש, זאת בדומה למס' תכניות נקודתיות שאושרו בסביבת הנכס, במגרשים בשטח דומה[24].

שנית, מבדיקה שערכנו באתר הוועדה המקומית "הראל", נמצא כי במליאת הוועדה המקומית "הראל מיום 30.4.2020, **אושרו** 2 בקשות מקוונות ביחס למגרש מושא הכרעה זו (39א,39ב).

מהותן של בקשות אלו, הריסת בית המגורים הקיים והקמת בית מגורים חדש בשטח עילי מבוקש של כ- 916 מ"ר עיקרי + 248 מ"ר שירות, הכולל בסה"כ 10 יח"ד, כפי שפורט בסעיף הרישוי (9.1).

יש להוסיף, כי אישור הבקשות משקף את מדיניות הוועדה ותואם את מדיניות התכנון האמורה בתכנית המתאר הכוללנית למבשרת ציון , כפי שנמסר לנו בפגישה שהתקיימה עם מהנדס הוועדה המקומית "הראל" ביום 19.9.2021.

לאור כל האמור לעיל, בהכרעה זו הפוטנציאל התכנוני יחושב על בסיס מניין השטחים, מס' יח' הדיור ומס' מקומות החניה, אשר אושרו במסגרת בקשות מקוונות מס' 20190432/1,20190433/1 ביחס למגרשים 39א, ו-39ב המרכיבים את מגרש מס' 39, מושא הכרעה זו.

12.2.2. **<u>הפרמטרים העומדים בבסיס חילוץ שווי מרכיב הקרקע:</u>**

- **<u>חילוץ מרכיב יזמות:</u>**

בחילוץ שווי הקרקע מעסקות ההשוואה בשומת המשיבה מנוכה יזמות בשיעור 10% ואילו בשומת המשיגה מנוכה יזמות בשיעור 17% בחילוץ שווי הקרקע.

מאחר ועסקות ההשוואה מהוות דירות מגורים בפרויקטים בני 6-7 יח"ד, סביר לקבוע שיעור רווח יזמי של 15% התואם את פרק יח' בקווים המנחים של השמ"ר.

---

[21] כפי שצוין, בישיבת מליאת הוועדה המקומית "הראל" מס' 20190004 מיום 22.5.2019, הוחלט לבטל את הפקדת התכנית, בשל הצורך בבחינת מדיניות התכנון, לאור מורכבות הנושאים בהם היא עוסקת.

[22] זאת מכוח הוראות תכנית הל/מח/250 ד' לפיה במגרש מעל 500 מ"ר יותר ניצול 4 יח"ד.

[23] 20% שטחי שירות עליים +80% שטחי מרתף תת קרקעיים לחנייה.

[24] ראה תוכנית מס' 152-0183376 בה אושרו הקמת 8 יח"ד, על שטח מגרש כולל של כ-1,040 מ"ר.
ראה תוכנית מס' 152-0100255, בה אושרו 7 יח"ד על שטח מגרש כולל של 1,197 מ"ר.

- **עלויות בנייה**:

בחילוץ מרכיב הקרקע הביאה בחשבון שמאית המשיבה עלויות בנייה בטווח של 5,500 ₪ - 7,500 ₪ למ״ר, בעוד ששמאי המשיגים הביא בחשבון עלויות בנייה בסך 7,000 ₪ למ״ר.

בהתאם להתרשמותנו, מביקור שערכנו בנכסי ההשוואה סביר להביא בחשבון עלויות בנייה בסך 7,500 ₪ למ״ר, התואמות את אופי הבינוי וכוללות את עלויות הבנייה הישירות והעקיפות, בהתחשב בפתרון חנייה עילי בתחום המגרש.

12.2.3. **חלופה א׳ - זכויות חוזיות:**

- **התאמה לבנייה צמודת קרקע:**

כאמור, בחלופה א׳ אתבסס על שקלול גישת השוואה הישירה לקרקע, וגישת חילוץ מרכיב הקרקע מדירות מגורים בפרויקטים בני 6-7 יח״ד בבניה יחסית חדשה, המגלמות לרוב שטח חצר קטן או מרפסות פתוחות.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון תוספת בשיעור 12% ביחס לערכי השווי הנגזרים מניתוח עסקות לבתי מגורים בצפיפות נמוכה, כשמנגד שמאי המשיגים הביא בחשבון תוספת בשיעור 20%.

היות וכאמור, נתוני ההשוואה בגישת החילוץ מגלמים שטח חצר קטן או מרפסות פתוחות, יש לבצע התאמה לאופי בינוי של 2 יח״ד במגרש. התאמה זו באה לידי ביטוי בשימוש ערכי שווי מנוטרלים חצר, המייחסים את תרומתה האקו׳ של החצר לשווי הנכס, אשר מבטאים בין היתר גם את אופי, צפיפות ופרטיות הבינוי.

אולם, לאור היצע צ״ק ההולך ואוזל, אני רואה לנכון להביא תוספת של **5%** ביחס לערכי השווי המתקבלים בחילוץ הקרקע מדירות מגורים בנויות.

- **הפחתה לשוליות שטחי בינוי:**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שוליות (0.9) לסך שטחי הבנייה המבונים, זאת לעומת עסקות ההשוואה בהן שטח הדירות קטן בהרבה. מנגד שמאי המשיגים לא הביא בחשבון שוליות לשטחי הבנייה. אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, יחד עם זאת יש להביא בחשבון מקדם שוליות ביחס לשטחי הבנייה העודפים, ולא ביחס לכל השטח המבונה.

לפיכך, יובא בחשבון מקדם שוליות לשטחי הבנייה (עיקרי + ממ״ד) מעבר ל-240 מ״ר.

בהתאם לאמור לעיל בחלופה זו יובא בחשבון שטח מבונה לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש (מ״ר)	1,241		
מס׳ יח״ד מותרות	**2**		
עיקרי	400		
שירות	124		
תכסית בינוי לפי תכנית (מ׳/250)	35%		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו׳**
עיקרי עד 240	240	1	240
עיקרי מעל 240	160	0.9	144
ממ״ד	24	1	24
שטח שירות	100	0.4	40
חצר עד 300	300	0.25	75
חצר מעל 300	507	0.15	76
סה״כ שטח מבונה אקו׳ מנוטרל חצר			599

- **<u>התאמה לזכות הבעלות החוזית</u>**:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם התאמה במעבר לבעלות מלאה בשיעור 3% .

אני מקבל את עמדת הצדדים, בהתחשב בכך שחלק גדול מעסקאות ההשוואה בהכרעתי זו מגלמות זכויות חכירה, תחושב התאמה **לזכות הבעלות החוזית**[25] במקדם 1.03 ביחס לשווי השוק של המגרש, המבטא את רכיב השיתוף בין רמ"י לבין החוכר.

- **<u>עלויות פיתוח:</u>**

הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ומוצמדות בסך 400,045 ₪, המוסכמות ע"י הצדדים.

12.3. **<u>חלופה ב' – מלוא קיבולת לפי תכנית מאושרת, לרבות פוטנציאל עתידי:</u>**

כאמור לעיל, בהתאם להיקף שטחי הבנייה, ומס' יח' הדיור שאושרו במסגרת הבקשות המקוונות, יובא בחשבון שטח מבונה אקו' כדלקמן:

שטח מגרש (מ"ר)	1,241		
מס' יח"ד מותרות	**10**		
תכסית בינוי	38%		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי	916	1	916
ממ"ד	120	1	120
יתרת שטח שירות	128	מגולם	0
חצר	769	מגולם	0
סה"כ שטח מבונה פלדלת אקו'			1,036

- **<u>מקדם הדחייה:</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע למקדם הדחייה שיש להביא בחשבון עד למימוש הפוטנציאל.

שמאית המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה(0.64) המבטא דחייה של כ - 3-4 שנים עד לאישור התכנית, וכן את מרכיב הסיכון.

שמאי המשיגים מקבל את מקדם הדחייה שבשומת המשיבה, אם כי לטענתו מבטא דחייה של כ-7 שנים עד לאישור התכנית.

אני דוחה את מקדם הדחיה שהובא בשומות הצדדים.

כאמור בסעיף 12.2.1, הפוטנציאל התכנוני במגרש, לרבות זכויות הבנייה, מס' יח"ד ופתרון החנייה יהיה בהתאם לאישורן במליאת הוועדה המקומית מיום **30.4.2020** של 2 בקשות מקוונות מס' 20190432/1,20190433/1.

לאור העובדה כי הבקשות שלעיל אושרו במסגרת **הקלה** ובמועד **מוקדם** למועד הקובע של הכרעה זו, איני רואה מקום להביא בחשבון מקדם דחיה עד למימוש הזכויות הפוטנציאליות.

[25] ליתר פירוט בעניין זה ר' סעיף 8 לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (פורסם 12.2017).

- **<u>פתרון חנייה ועלות בלתי מכוסה:</u>**

שמאית המשיבה קבעה כי בהתאם לפוטנציאל התכנוני הקיים ולתקן החנייה הארצי, ישנו צורך בהקמתן של 4 מקומות חנייה תת״ק, זאת ביחס ל-4 יח״ד. כשהוא מייחס עלות בלתי מכוסה בשיעור של כ-75% מעלות הקמת מקום חנייה (90,000 ₪), ובסה״כ 172,800 ₪[26] בגין עלות בלתי מכוסה.

שמאי המשיגים אינו חולק על עניין זה, ומביא בחשבון עלות בלתי מכוסה דומה.

מבדיקתנו, נמצא כי העלות העודפת אותה ייחסו הצדדים למקום חנייה תת קרקעי הינה סבירה. יחד עם זאת איני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין מס׳ החניות הנדרשות.

כאמור מעלה, קביעת הפוטנציאל תיעשה על סמך מניין השטחים, מס׳ יח״ד ופתרון החנייה הנדרש כמופיע במסמכי הבקשות המקוונות שאושרו כאמור בתאריך 30.4.2020. לפיהן, על המגרש שבנדון תוקמנה בסה״כ 10 יח״ד[27], כשפתרון החנייה הנדרש הינו 18 מקומות חנייה תת קרקעיים.

יש לציין, כי פתרון החנייה הנ״ל עולה בקנה אחד עם האמור במסמך ״מדיניות התקנת מקומות חניה בתחומה של מועצה מקומית מבשרת ציון״, שאושר בישיבת מליאת הוועדה המקומית מס׳ 20210004 מתאריך 2.6.2021, **לפיה נדרש פתרון חנייה תת קרקעי בכל בקשה להקמת מבנה מגורים.**

בהתאם לכך, בהכרעה זו יובא בחשבון פתרון חנייה תת קרקעי ל-18 מקומות חנייה, כשלכל מקום חנייה תיוחס עלות בלתי מכוסה של כ-75% מעלות הקמתה, ובסה״כ **1,215,000** ₪[28].

- **<u>התאמה לזכות הבעלות החוזית</u>:**

שמאי הצדדים בחשבון מקדם התאמה במעבר לבעלות מלאה בשיעור 3% .

אני מקבל את עמדת הצדדים, בהתחשב בכך שחלק גדול מעסקאות ההשוואה בהכרעתי זו מגלמות זכויות חכירה, תחושב התאמה **לזכות הבעלות החוזית**[29] במקדם 1.03 ביחס לשווי השוק של המגרש, המבטא את רכיב השיתוף בין רמ״י לבין החוכר.

- **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתחשב בכך שאין הבדל בהיקף הבינוי הברוטו העילי (עיקרי + שירות) בהכרעתי לעומת שומות הצדדים, הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ומוצמדות בסך 613,841 ₪, המוסכמות ע״י הצדדים.

---

[26] הוכרו עלויות עודפות יחסיות בגין הסדרת מקומות החנייה לפי הפירוט הבא:
90,000₪ (עלות הקמת מקום חנייה) * 4 (יח״ד) *75% (שיעור עלויות עודפות מיוחסות)) *0.64 דחייה) = 172,800 ₪.

[27] 5 יח״ד במגרש 39א + 5 יח״ד במגרש 39ב.

[28] בהתאם למחירון דקל יולי 2020, עלות הקמת מ״ר חנייה תת קרקעית (לרבות חפירה) בסך 2,270 ₪ +עליות עקיפות 25%, ובסה״כ כ-90,000 ₪ למקום חנייה. 90,000 ₪ (עלות הקמת מקום חנייה) *75% (שיעור עלויות עודפות מיוחסת)* 18 מקומות חנייה נדרשות = 1,125,000 ₪.

[29] ליתר פירוט בעניין זה ר׳ סעיף 8 לפרק כ״ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (פורסם 12.2017).

13. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

חלופה א'- זכויות חוזיות:

כאמור לעיל, בהכרעתי זו אתבסס על עסקאות השוואה לפרויקטים של מגורים בני 6-7 יח"ד בבניה חדשה יחסית, הבנויים ע"ג מגרשים שבהם סביר שנוצלו מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית הל/מח/250/ד או תכניות נקודתיות, התואמים את הבינוי המתוכנן במגרש הנדון.

בנוסף אתבסס גם על ניתוח עסקת מכר למגרש ריק למגורים מהסביבה הקרובה של הנכס, כדלקמן:

- **עסקות השוואה בנוי:**

מס"ד	תאריך עסקה	רחוב	גו"ח	שנת בניה	שטח פלדלת[30]	תמורה בעסקה	שווי מ"ר פלדלת
1	19.2.2018	הזית 4	30367/129-3	2012	140	₪ 3,125,000	₪22,321
2	1.3.2018	מצפה הבירה 62	30366/21-1	2016	98	₪ 2,200,000	₪ 22,449
3	17.7.2019	הזית 4	30367/129-1	2016	124	₪ 2,750,000	₪ 22,177
4	7.1.2021	הזית 4	30367/129-2	2015	126	₪ 2,690,000	₪21,349
5	22.4.2021	מצפה הבירה 62	30366/21-6	2015	116	₪ 2,840,000	₪ 24,483
6	29.7.2021	מצפה הבירה 62	30366/21-3	2015	122	₪ 3,125,000	₪ 22,951
ממוצע					121	2,734,167	₪ 22,622
בניכוי יזמות 15%							₪ 19,671
עלויות בנייה (7,500 מ"ר)							₪ 12,171
שווי מ"ר מבונה "פלדלת" במעוגל (מגלם תרומת מחסנים, חנייה עילית ומרפסות פתוחות)							**₪ 12,100**
בנטרול מרכיב חצר (0.8)[31]							**₪ 9,680**

- **גישת ההשוואה הישירה:**

המדובר בעסקה מיום 14.3.2021, בגוש 30367 חלקה 136 או מגרשים 136א2,136ב לפי תכנית מי/360ג', שלמעשה מגלמת ניצול מיטבי להיקף בינוי למגורים לפי תכנית הל/מח/250 ד' שבתוקף, בתוספת פוטנציאל מסוים לשינוי ניצול באמצעות ייזום תכנית נקודתית או הקלה, בהתחשב בפתרון חניה בתחום המגרש.

שווי הזכויות בהתאם להסכם המכר	₪ 7,500,000
שווי הזכויות בנטרול פוטנציאל כאמור (כ-0.95) [32]	₪ 7,210,297
שטח מבונה אקו' לחישוב לפי תכנית בתוקף	699.4[33]
שווי מ"ר מבונה אקו מנוטרל חצר	**₪ 10,310**

---

[30] עיקרי + ממ"ד.

[31] ייחוס מרכיב אקו' לחצר בניתוח אקו' **בדונם**, בהתחשב בהקמת 6 יח"ד, בתכסית בינוי 30%, יתרת חצר 70% לפי תוכנית הל/מח/250/ד: עיקרי 550 - (1); ממ"ד 72 – (1); יתרת שירות -128 (1); חצר -700 (0.25).
ובסה"כ מקדם מרכיב החצר (673.2 אקו' מגלם חצר / 848.2 מנוטרל חצר)

[32] מניתוח עפ"י כללים שמאיים מקובלים, הניצול המיטבי לפי תוכנית בתוקף הוא 4 קוטג'ים זמינים לבניה בצפיפות נמוכה ובהתחשב באפשרות לפתרון חניה עילי - ובמונחים אקו' כ- 700 מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר (ראה הערת שוליים 33).
לעומת זאת, ניכר שישנו פוטנציאל לניצול 8 יח"ד באמצעות ייזום תוכנית נקודתית או הקלה כאמור, בצפיפות גבוהה יותר ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי, דחיה לזמינות של כלל המגרש עד לאישורה וחובת פתרון חניה תת קרקעי -ובמונחים אקו' כ- 730 מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר.

[33] ע"פ תכנית הל/מח/250 ד', במגרשים עד 500 מ"ר יותרו הקמת 3 יח"ד, ז"ב: עיקרי 55%, שירות 20%, תכסית בינוי 30%, הובא בחשבון ניצול מטבי מיטבי של 4 יח"ד בשטח בנוי ברוטו של כ-155 מ"ר, כדלקמן:
458 מ"ר עיקרי - מקדם (1); 48 מ"ר ממ"ד – מקדם (1); 118 מ"ר שירות – מקדם (0.4); 583 מ"ר חצר – מקדם (0.25),
ובסה"כ 699.4.

- **<u>ערך הבסיס בחלופה א':</u>**

לפי הנתונים לעיל, סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר, כולל מע"מ ופיתוח **בסך 10,300** ₪[34].

- **<u>ערך הבסיס בחלופה ב'- שווי הזכויות במגרש לפי תכנית מאושרת לרבות פוטנציאל:</u>**

כאמור בשאלת השומה, בחלופה זו, אתבסס על שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בסך **12,100** ₪ כולל מע"מ ופיתוח, המגלם מרפסות פתוחות, מחסנים ופתרון חנייה עילי.

14. <u>תחשיב השומה:</u>

- **<u>תחשיב חלופה א'- זכויות חוזיות:</u>**

שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר (מ"ר)	599
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪ 10,300
שווי ביניים	₪ 6,169,674
התאמה לבעלות	1.03
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 6,354,764**
בניכוי עלויות פיתוח	₪ 400,045
שווי המגרש ללא פיתוח כולל מע"מ	₪ 5,954,719
בניכוי מע"מ 17%	₪ 5,089,504
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל	**₪ 5,090,000**

- **<u>תחשיב חלופה ב- שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תכנית מאושרת, לרבות פוטנציאל עתידי</u>**:

שטח מבונה פלדלת לחישוב (מ"ר)	1,036
שווי מ"ר מבונה פלדלת כולל מע"מ ופיתוח	₪ 12,100
שווי ביניים	₪ 12,535,600
בניכוי עלות עודפת לחנייה תת קרקעית	₪ 1,215,000
התאמה לבעלות	1.03
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 11,660,218**
בניכוי עלויות פיתוח	₪ 613,841
שווי המגרש ללא פיתוח כולל מע"מ	₪ 11,046,377
בניכוי מע"מ 17%	₪ 9,441,348
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל	**₪ 9,440,000**

[34] (קרקע- 10,310 ₪ *0.5) + (בנוי 9,680 ₪ * 1.05 (התאמה לציפות * 0.5)= 10,300 ₪.

15. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות במגרש הנדון, **כריך ופנוי**, הידוע **כחלקה** 39 בגוש 30367, או מגרש מס' 39 לפי תשריט תכנית מי/360ג', המצוי ביישוב מבשרת ציון כלהלן:

חלופה א'- שווי הנכס עפ"י הזכויות החוזיות ,בסך:

5,090,000 ₪ (חמישה מיליון ותשעים אלף ₪)

חלופה ב'- שווי זכויות עפ"י תכנית מאושרת +פוטנציאל, בסך:

9,440,000 ₪ (תשעה מיליון ארבע מאות וארבעים אלף ₪)

<u>הערה:</u>

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וללא הוצאות 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

בברכה,

דן ליבנה
שמאי מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>
מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים, רמ"י
sagiz@land.gov.il