המנהל האזרחי איו"ש
יחידת קמ"ט שמאות
ת.ד: 47 בית-אל
טל': 02-9977715
פקס: 02-9977013
שמ – אלון שבות 2016
ח' אלול תשע"ו
11 ספטמבר 2016
תיק לקוח: 70017669א
מס' אופק: 28073
יחידות שומה: 6.08

לכבוד

הגב' אילנה מתתיהו
מנהלת מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז איו"ש
ilanam@land.gov.il

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
משה דיין 62/2, ירושלים
mottidadon@gmail.com

מר אריאל מלמד
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
אדמות ישי 77 חברון 90100
ariel5757@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 מגרש 37 ע"פ תב"ע 405/1/2, התאנה 26א' אלון שבות.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 24/05/2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה לא כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה.

1.2. השומה בשתי חלופות:
א – שווי המגרש ע"פ זכויות בניה בחוזה הרשאה- תב"ע 405/1/2.
ב – שווי המגרש ע"פ זכויות בניה בבקשה להיתר.

1.3. השומה[1] מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 13/07/2015 (להלן: "המשיב") ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר ישעיהו שפירא, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר אריאל מלמד ביום 20/052016 (להלן: " המשיג").

1.4. בתאריך 26/07/2016 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 8/08/2016 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21/08/2016. עד ליום שנקבע לא הגיעו מסמכי השלמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה: לא מוסדר (אדמות הכפר נחלין גוש פיסקאלי 7).
מגרש: 37 עפ"י תב"ע 405/1/2 בשטח 680 מ"ר
מהות הנכס: קרקע בייעוד למגורים בבניה חד משפחתית.
כתובת עירונית: התאנה 26א', אלון שבות, מועצה אזורית גוש עציון.

[1] עדכון שומה מיום 15/05/215

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב[2], תאריך: 15/07/2015

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 6.09.2016 על ידי ע"י החתום מטה וע"י רות חוברה שמאית במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה מגרש למגורים בבניה נמוכה, ממוקם ברחוב התאנה 26 א' פינת האלון, בשכונה הצפונית של אלון שבות, מועצה אזורית גוש עציון.

6.1. הסביבה:

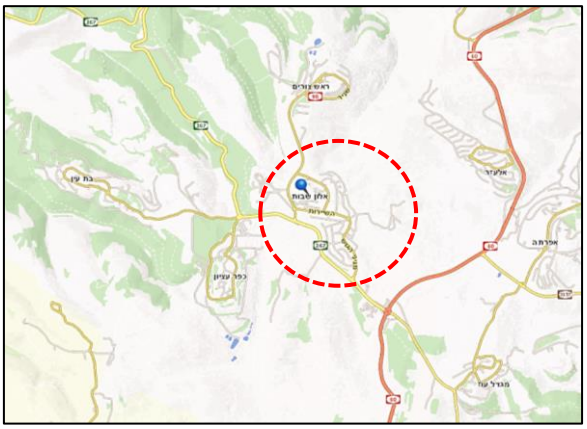
מועצה אזורית גוש עציון היא מועצה בשטח של כ- 69,000 דונם, הנמצאת מדרום מערב לירושלים, בשטחי יהודה ושומרון. בתחומי המועצה 18 יישובים, 11 בתי ספר, מרכזי תעשייה ומסחר, תיירות, חקלאות ועוד.

אלון שבות היא יישוב קהילתי דתי המונה יותר מ-3,000 נפשות, נכון לשנת 2013. אחד מן היישובים הגבוהים בישראל. ביישוב ארבע שכונות: 'גבעת העץ' (השכונה הוותיקה) הנמצאת בצפון היישוב, 'גבעת הברכה' (משנת) ונמצאת בחלקו הדרומי, גבעת החי"ש - שכונת קרוואנים במזרח, ושכונת המשתלות שנקראת על שם המשתלה שהייתה בשטחה. ביישוב מוסדות חינוך, תנועות נוער, מוסדות דת ובריאות ועוד.

רחוב התאנה הינו רחוב צפוני, חד סטרי, שקט בשכונה הוותיקה של היישוב ומאופיין בבניה צמודת קרקע, בתים חד משפחתיים לצד בניה רוויה.

פיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורה ותברואה, גינון ועוד.

הגישה: מכביש 60 דרומה מירושלים, פונים מערבה בצומת הגוש וצפונה לתוך היישוב עד לרחוב התאנה.



אלון שבות ע"ג מפת הסביבה (מתוך Google Maps)



סימון המגרש ע"ג תצ"א (מתוך Google Maps)

[2] המועד הקובע בשומת המשיג הוא יום מועד שומת המשיב הראשונה, תאריך: 15/05/2015

6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את מגרש 37 בשטח 680 מ״ר.

המגרש ממוקם בקצה הצפוני של היישוב ברחוב התאנה 26 כניסה א׳ פינת רחוב האלון.

המגרש ממוקם ממזרח לרחוב, מפלס המגרש יורד, המגרש פינתי וצורתו מרובעת, מעין מקבילית.

המגרש באזור מפותח על המגרש בנוי בית חד משפחתי דו קומתי.

<u>גבולות הנכס</u>

מזרח כ- 28 מ׳ : מגרש 44 התאנה 26 ב׳ בייעוד מגורים א4.

דרום כ- 24 מ׳ : מגרש 36 התאנה 24 א׳ בייעוד מגורים א4.

מערב כ- 28 מ׳ : חזית הנכס, רחוב התאנה ומעברו מגרש 5025 בייעוד לבניה רוויה (קוטג׳ כפול).

צפון כ- 24 מ׳ : רחוב האלון ומעברו מגרש 9013 המיועד לשטח פתוח.



סימון מגרש 37 ע״ג תצ״א (govmaps)



רחוב התאנה



חזית הנכס



עורף הנכס

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

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
ביום 4/09/2016 התקבלו ממזמין השומה המסמכים כדלקמן:

7.1. <u>חוזה פיתוח:</u>

תאריך: 1/02/1976
הצדדים: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש מול שפירא ישעיהו ורות
מגרש: מגרש 37 ע"פ תכנית 405/1[3]
תקופת הרשאה: 24/08/1975 למשך 3 שנים
תשלום:

7.2. <u>חוזה הרשאה:</u>

תאריך: 22/10/1980
הצדדים: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש מול שפירא ישעיהו ורות
מגרש: מגרש 37 ע"פ תכנית 405/1 בשטח 491 מ"ר[3]
תקופת הרשאה: 1/04/1976 ועד 31/03/2025
תשלום: דמי הרשאה חד פעמיים 80% שהם 800 שקלים, ועוד 5% שנתיים (מההפרש).

[3] ע"פ מכתבה של אביה מדמון מיום 14.03.2016 חישוב מצב קיים יהיה לפי תכנית 405/1/2 לשטח מגרש 680 מ"ר.

8. המצב תכנוני:

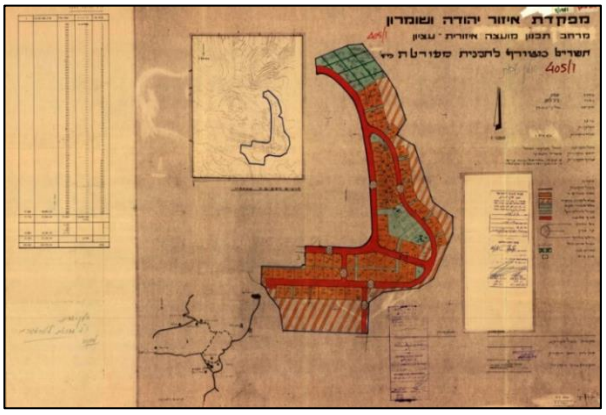
מבדיקה באתר רשות מקרקעי ישראל ומחיפוש בלשכת התכנון מחוז יו"ש, המצב התכנוני החל על הקרקע:

8.1. תכניות החלות על הקרקע:

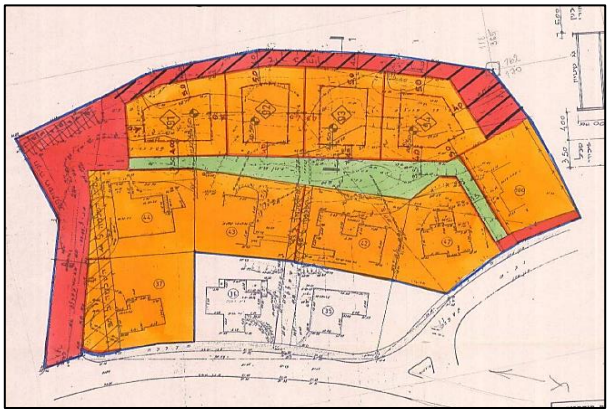
תכנית		405/6/5	405/6	405/1/2	405/1	405
תוקף		22/01/1998	11/11/1991	18/09/1990	27/02/1984	22/12/1980
מטרת התכנית		להדגיל את השטח המותר לבניה באזור מגורים 4א ולהגדיר את הנכלל במניין הקומות	תיחום שטח הפיתוח ליישוב, קביעת עתודות קרקע, שימושים והוראות בניה	שינוי שטחי התכנון וקביעת מגרשי מגורים חדשים	קביעת אזור מגורים א, תכנון בנוי בשטח 'בנה ביתך' וקבעית שימושים	תיחום שטח הפיתוח ליישוב, קביעת עתודות קרקע, שימושים והוראות בניה
מגרש מס'		37	אזור משנה	37	37	37
ייעוד		מגורים 4א בנה ביתך	מגורים 4א בנה ביתך	מגורים 4א	מגורים 4א	מגורים 4א בנה ביתך
זכויות בניה	שטח המגרש			680 מ"ר	491 מ"ר	
	קומה אחת	35%	150 מ"ר	בהתאם לזכויות בתכנית 405/1	150 מ"ר	150 מ"ר
	קומות 2	40%	200 מ"ר		200 מ"ר	200 מ"ר
	מבנה עזר		30 מ"ר		30 מ"ר	30 מ"ר
קווי בניין	קדמי		4 מ"ר		5 מ"ר	5 מ"ר
	צדדי		5 מ"ר		4 מ"ר	4 מ"ר
	אחורי		4 מ"ר		4 מ"ר	4 מ"ר

ע"פ מכתבה של אביה מדמון מיום 14.03.2016 חישוב מצב קיים יהיה לפי תכנית 405/1/2 לשטח מגרש 680 מ"ר.

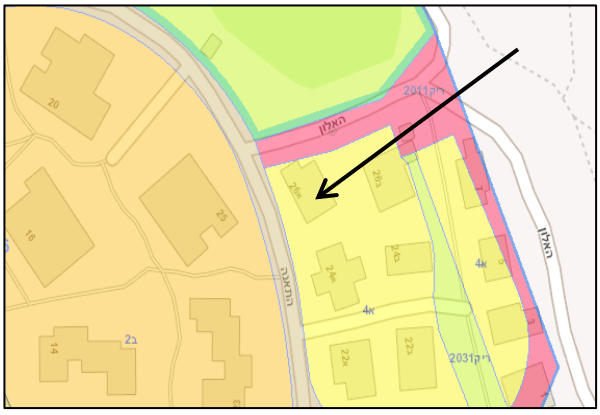
ע"פ תכנית 405/1 – 30 מ"ר עבור מבנה עזר כולל מקלט, מחסן או מוסך.



1 תשריט תב"ע 405/1



2 תשריט תב"ע 405/1/2



3 תשריט תב"ע 405/6

8.2. **בקשה להיתר מספר 20150128 תיק בניין 11003700:**

זיהוי : מגרש 37 התאנה 26א' אלון שבות.

תכניות : 405/1/2, 405/6/5, 405/6, 405/1

שטח המגרש : 680 מ"ר

שטח מבוקש לבניה : 281.91 מ"ר עיקרי

נחתם ע"י תכנון איו"ש : 1.07.2015

שטח לבניה

בקשה להיתר	**קיים**	**תוספת**	**מוצע**
ק"ק	114.91	56.08	170.99
ק"א	83.08	27.84	110.92
פרגולה	0	22.3	22.3
מרתף	0	36.41	36.41
מקלט	0	7.18	7.18
לא מקורה	0	5.5	5.5
סה"כ	197.99	155.31	353.3

8.3. **בקשה להיתר תיק 55/91:**

ביום 11/9/2016 התקבלו אצלנו ע"י שמאי המשיג תכנית בקשה להיתר חתומה ע"י אפוטרופוס.

זיהוי : מגרש 37 התאנה 26א' אלון שבות.

תכניות : תוספת בניה למגורים

שטח המגרש : לא מצוין

שטח מבוקש לבניה : 196.15 מ"ר עיקרי

נחתם ע"י תכנון איו"ש : 2.06.1991

שטח לבניה :

בקשה להיתר	**קיים**	**תוספת**	**מוצע**
ק"ק	63.42	49.65	113.07
ק"א	83.08	0	83.08
מדרגות	4.97	0	4.97
מרתף	25.18	0	25.18
מקלט	0	0	0
לא מקורה	0	0	0
סה"כ	176.65	49.65	226.3

שטח לבניה בתכנית שינויים – ללא חותמת[4] :

בקשה להיתר	**קיים**	**תוספת**	**מוצע**
ק"ק	63.42	51.49	114.91
ק"א	83.08	0	83.08
מדרגות	4.97	0	4.97
מרתף	18	0	18
מבנה עזר	7.18	19.24	26.42
עליית גג	0	0	0
סה"כ	176.65	70.73	247.38

- זכויות הבניה ע"פ תב"ע הינן 200 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר מבנה עזר (מקלט/מחסן/מוסך).

[4] לא יובא בחשבון בשומה

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיג
א- חוזה הרשאה	**873,000 ₪**	**550,000 ₪**
ב- בקשה להיתר	**1,333,000 ₪**	**630,000 ₪**
ג- שווי תוספת הזכויות	**374,000 ₪ בגין זכויות בניה** **86,000 ₪ בגין שטח הקרקע**	**80,000 ₪**

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לנכסים בסביבת הנכס (שווי שיורי) . להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[5]:

- ע"פ ממוצע שלוש עסקאות השוואה <u>לבתים בנויים</u> בשטח של כ- 160 מ"ר על מגרשים[6] בשטח של כחצי דונם מתקבל שווי של כשני מיליון ש"ח. לאחר התאמה לזמן (1.5% לשנה) התקבל בממוצע 12,910 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי מע"מ (18%), יזמות (20%), עלויות בניה (4,500 ₪/מ"ר) והתאמה לבעלות מלאה (91%) התקבל **5,074** ₪/ **מ"ר מבונה לא כולל מע"מ וכולל פיתוח.**
- לא נמצאו עסקאות השוואה למגרשים ריקים ביישוב.
- <u>בקרה:</u>

ע"פ מכרזי רמ"י ביישוב אפרת משנת 2014 שווי חצי דונם (ז.ב 240 מ"ר) הינו כ- 1,078,000 ₪/מגרש.

ע"פ עסקאות מכר לנכסים בנויים בישובים בסביבה מתקבל שווי ממוצע של כ- 11,900 ₪/ מ"ר בנוי.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי בסיסי למ"ר מבונה מגורים: **5,074** ₪/**מ"ר מבונה לא כולל מע"מ וכולל פיתוח.**
- זכויות הבניה[7]: חלופה א': 212 מ"ר אקוו', חלופה ב': 320.73 מ"ר אקוו'.

חלופה א'- בהתאם לזכויות בניה ע"פ תב"ע: 230 מ"ר מבונה.

- הוצ"פ נורמטיביות ע"פ קווים מנחים כ"ה בהצמדה למד התשומות בסלילה 1/2011 –

חלופה א': **203,005** ₪, חלופה ב': **294,642** ₪.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

	חלופה א'	**חלופה ב'**	**הפרש**
שווי מ"ר מבונה	5,074 ₪	5,074 ₪	5,074 ₪
סה"כ מ"ר אקוו'	212	320.73	108.73
שווי המגרש כולל פיתוח	1,075,663 ₪	1,627,346 ₪	551,683 ₪
הוצאות פיתוח	203,005 ₪	294,642 ₪	91,637 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח	872,658 ₪	1,332,704 ₪	460,046 ₪
שווי המגרש במעוגל	**873,000 ₪**	**1,333,000 ₪**	**460,000 ₪**

---

5 ליתר פירוט ראה עמ' 7 לשומת המשיב

6 מגרשים: 38, 3122, 3155 (מגני הגוש ורקפת)

7 ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיב: עיקרי- 1 עד 0.8, מרתף -0.7, אחסנה- 0.4, פרגולה- 0.2, חצר- 0.25 עד 0.1

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לנכסים בסביבת הנכס (שווי שיורי) ועל גישת ההשוואה העקיפה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[8]:

- ע"פ ממוצע 6 עסקאות השוואה מהשנים 2012-2015 לבתים בנויים בשטח של 100-260 מ"ר על מגרשים בשטח של כחצי דונם מתקבל שווי של כשני מיליון מאתיים ש"ח. לאחר התאמה לזמן (1% לשנה), ניכוי מע"מ (18%), יזמות (20%), עלויות בניה (4,500-5,000 ₪/מ"ר) והתאמה למבנה חד משפחתי (5%-10%) התקבל **2,287** ₪/ **מ"ר מבונה אקוו' לא כולל מע"מ וכולל פיתוח.**
- מכרזי רמ"י לקרקעות, כפי שהציג שמאי המשיב, ביישוב אפרת משנת 2014 שווי חצי דונם (ז.ב 240 מ"ר)- לאחר התאמה לזמן (1.5% לשנה) והתאמה למיקום (0.85) התקבל שווי של **2,414** ₪/**מ"ר מבונה אקוו' לא כולל מע"מ וכולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי בסיסי למ"ר מבונה מגורים: **2,400** ₪/**מ"ר מבונה אקוו' לא כולל מע"מ וכולל פיתוח.**
- זכויות הבניה[9]: חלופה א': 330.34 מ"ר אקוו', חלופה ב': 385.02 מ"ר אקוו'.

חלופה א': בהתאם לזכויות בניה ע"פ תב"ע + בקשה להיתר 51/91 משנת 1992: 267.24 מ"ר מבונה.

- הוצ"פ נורמטיביות ע"פ קווים מנחים כ"ה בהצמדה למד התשומות בסלילה 1/2011 -

חלופה א': **241,110** ₪, חלופה ב': **295,892** ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

	חלופה א'	**חלופה ב'**	**הפרש**
שווי מ"ר מבונה	2,400 ₪	2,400 ₪	2,400 ₪
סה"כ מ"ר אקוו'	330.34	385.02	54.68
שווי המגרש כולל פיתוח	792,816 ₪	924,048 ₪	131,232 ₪
הוצאות פיתוח	241,110 ₪	295,892 ₪	54,782 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח	551,706 ₪	628,156 ₪	76,450 ₪
שווי המגרש במעוגל	**550,000** ₪	**630,000** ₪	**80,000** ₪

[8] ליתר פירוט ראה עמ' 19-24 לשומת המשיג

[9] ליתר פירוט ראה עמ' 25-26 לשומת המשיב: ק"ק- 1, ק"א- 0.8, גג- 0.6, מבנה עזר- 0.4, פרסת פתוחה-0.3, חצר- 0.2

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 26.07.2016 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- שטח המגרש : 680 מ״ר ע״פ תב״ע 405/1/2 ובהתאם למכתבה של גב׳ אביה מדמון.
- זכויות הבניה : חלופה א׳- 267.24 מ״ר, בהתאם לגרמושקה 55/91 הכוללים 230 מ״ר ע״פ תוכנית ועוד 37.24 מ״ר עבור מרתף ועליית גג בהתאם להיתר משנת 1992.
  חלופה ב׳- 325.5 מ״ר, בהתאם לבקשה להיתר לא כולל 22.3 מ״ר פרגולה.
- גישה : גישת השווי השיורי לעסקאות השוואה מהחלק הישן של אלות שבות עדיפה על עסקאות השוואה מיישובים אחרים, ובתוכן אפרת שהינה יקרה יותר.
- סבירות : תוספת של 80 מ״ר לנכס שמעלה את שוויו ביותר מ 30% אינו יחס סביר.
- עסקאות השוואה : יש לשים לב לשטח הבנוי בפועל שלא תמיד תואם את המדווח במס שבח.
- בעלות מלאה : השוק לא מביא בחשבון התאמה של 9% לבעלות מלאה (קוים מנחים כה/9).
  חוזים באפרת הם ל98 שנה + 98 שנה כולל זכויות עתידיות, כבעלות מלאה.
  חוזים בגוש עציון הם של בר רשות, אין את הבירוקרטיה של הרשות ואגרות.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- שטח המגרש : 680 מ״ר ע״פ תב״ע 405/1/2 ובהתאם למכתבה של גב׳ אביה מדמון.
  השומה היא לתוספת זכויות הבניה + הגדלת שטח המגרש.
  אולם קיימת חלוקה המפרידה בין עליית השווי עקב תוספת זכויות הבניה לבין עליית השווי עקב הגדלת שטח המגרש מ 491 מ״א (405/1) ל-680 מ״ר.
- זכויות הבניה : חלופה א׳- 230 מ״ר בהתאם לתב״ע 405 התקפה מ 1980
  חלופה ב׳- 340.5 מ״ר, בהתאם לבקשה להיתר כולל פרגולה ומרפסות.
  לא הובאה בפני תכנית בקשה להיתר משנת 1992.
- גישה : גישת השווי השיורי למבנים ביישוב + בקרה מיישובים אחרים.
- מרתף : אינו קרקעי ומהווה כשטח עיקרי ולכן יש לתת מקדם גבוה יותר.
- סבירות : לא סביר שתוספת זכויות בניה של מעל 100 מ״ר יהיו שווים 80,000 ₪.
- עסקאות השוואה : עליות בניה של 5,000 ₪ למבנה משנות ה70 אינן כוללות פחת פיזי ותכנוני.
- בעלות מלאה : העסקאות משקפות שווי של 91% משום שהמגרשים הם בחכירה, ועל כן יש לבצע אינטרפולציה עמ״נ להגיע לשווי בבעלות מלאה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת הינה עסקאות ההשוואה, זכויות הבניה בחלופה א' ואופן ההתאמה לבעלות מלאה.
השומה היא ל**תוספת זכויות הבניה** בעבור מגרש בשטח של **680 מ"ר** כריק ופנוי בייעוד למגורים בבניה נמוכה, יחידת דיור חד משפחתית.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות בניה:

חלופה א': יובאו בחשבון זכויות בניה ע"פ תוכנית 405/1/2 שהם 200 מ"ר עיקרי ועוד 30 מ"ר שירות. בתכנית להיתר משנת 1991, חתומה ע"י אפוטרופוס- השטח המוצע אינו חורג מזכויות הבניה ע"פ תב"ע.
חלופה ב': יובאו בחשבון זכויות בניה ע"פ טופס בקשה להיתר, שהם 281.91 מ"ר עיקרי ועוד 43.59 שטחי שירות (מקלט ומרתף). לא יובאו בחשבון שטחים לא מקורים ושטח הפרגולה[10].

שטח מבונה	חלופה א'	חלופה ב'	הפרש
קומת קרקע	150	170.99	20.99
קומה א'	50	110.92	60.92
שירות	30	43.59	13.59
חצר	530	509.01	-20.99
סה"כ שטח מבונה	**230**	**325.5**	**95.5**

10.2.2. שטחים שווי ערך (שטחים אקוויוולנטיים):

להלן מקדמי ההתאמה לשטחים אקוויוולנטיים שיובאו בשומתנו:

שטח אקוו'	מקדם	חלופה א'	חלופה ב'	הפרש
קומת קרקע	1	150	171	21
קומה א'	0.8	40	89	49
שירות	0.6	18	26	8
חצר	0.2	106	102	-4
סה"כ שטח אקוו'		**314**	**388**	**74**

10.2.3. עסקאות השוואה:

שמאי הצדדים הציגו עסקאות השוואה למגורים ביישוב אלון שבות, אולם העסקאות ברובן רחוקות מעל 3 שנים מהמועד הקובע (2012) או מגרשים בייעוד מגורים ב1 (בניה טורית)[11], לכן לא ראינו לנכון כי יש להסתמך על עסקאות אלו אלא להיעזר בגישת ההשוואה הישירה לקרקעות למגורים מיישובים אחרים בסביבה. בהיעדר עסקאות השוואה יובאו בחשבון מכרזי רמ"י לקרקעות לבניה נמוכה בשכונת גבעת הדגן ביישוב אפרת תוך מתן התאמה למיקום.

[10] תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 סעיף 12.
[11] על פי ביקור שערכנו בנכסים אלו שטח החצר נמוך משמעותית משטח החצר של הנכס הנישום, בנוסף יש קיר משותף (5 יח"ד/ד')

10.2.4. **<u>הפחתות והתאמות:</u>**

- <u>בעלות מלאה:</u> מקדם התאמה משווי זכויות חכירה לבעלות מלאה הינו נמוך מ 9%[12].
  לעסקאות השוואה בזכויות חכירה, תינתן התאמה לבעלות מלאה של 3%.
- <u>מיקום:</u> עסקאות ההשוואה הן מהיישוב אפרת, יישוב בעל עדיפות גבוהה יותר, אולם, מכיוון שהשכונה גבעת הדגן היא מרוחקת וקרובה לכפר אל-ח'אדר תינתן הפחתה של 5% מתוצאות המכרזים.
- <u>התאמה לשטח המרתף:</u> שמאי המשיב הביא בחשבון את שטח המרתף במקדם 1 כמו שטח עיקרי, וזאת משום שלטענתו שטח המרתף הוא מעל פני הקרקע. לדעתנו יש לתת התאמה של 0.6 לשטח המרתף כמקובל ובהתאם לזכויות הבניה ע"פ תב"ע (תפקיד המועצה לאכוף את עברות הבניה במידה וקיימות).
- <u>התאמה לזמן:</u> 3% לשנה- עליית המחירים הממוצעת בשנה נעה בין 3% -4% לשנה.
- <u>שיעור מע"מ:</u> שיעור המע"מ נכון למועד הקובע ונכון למועד עסקאות ההשוואה הוא 18%.

הצדדים ניכו את המע"מ משווי הקרקע כולל פיתוח אולם יש לנכות משווי הקרקע ללא פיתוח[13].

10.2.5. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת לעניין גובה הוצאות הפיתוח. הצדדים מסכימים כי העליות יקבעו בהתאם להוצאות פיתוח נורמטיביות ע"פ קוים מנחים פרק כ"ה לפי גובה עלויות של בניה משופרת, בתוספת 13% לשיפוע (-12% 20%) ובהצמדה למדד התשומות בסלילה ינואר 2011 למועד הקובע 29/07/2015.
עלויות הפיתוח הן כוללות מע"מ ויופחתו משווי קרקע כולל מע"מ.

<u>חלופה א</u>	שטחים	עלות רמה משופרת
קרקע	680	₪ 152
מבנה	230	₪ 355
שיפוע		1.13
מדד סלילה	01/01/2011	1.1448
סה"כ		₪ **239,325**

<u>חלופה ב</u>	שטחים	עלות רמה משופרת
קרקע	680	₪ 152
מבנה	325.5	₪ 355
שיפוע		1.13
מדד סלילה	01/01/2011	1.14
סה"כ		₪ **283,181**

[12] ע"פ קוים מנחים פרק כ"ה סעיף 9- התאמה לבעלות מלאה נמוכה מ9%.

[13] ע"פ קוים מנחים פרק כ"ה סעיף 3- בנכסים פרטיים יש לנכות את הוצ"פ משווי הקרקע כולל מע"מ.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכנו על הנתונים הבאים:

10.3.1. <u>פירוט תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בבניה נמוכה באפרת:</u>

בהיעדר עסקאות השוואה הישירה לנכסים בנויים ביישוב אלון שבות יובאו בחשבון עסקאות לגישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י לקרקעות למגורים בבנייה נמוכה בשכונת גבעת הדגן ביישוב אפרתה.

מס' מתחם	שטח המגרש	ישוב, שכונה	תאריך החלטה	מס' מכרז	מחיר הקרקע בש"ח ללא מע"מ ע"פ תוצאות מכרז	הוצאות פיתוח כולל מע"מ
3506	508	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 464,602	₪ 451,060
3518	522	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 580,000	₪ 481,424
3519	501	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 580,000	₪ 477,850
3520	513	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 606,180	₪ 477,850
3521	510	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 467,619	₪ 477,254
3522	500	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 467,619	₪ 477,254
3523	502	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 500,000	₪ 487,446
3524	499	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 466,101	₪ 477,254
3525	491	אפרתה, גבעת הדגן	25/05/2014	יש/10/2014	₪ 466,018	₪ 477,254

10.3.2. <u>ניתוח העסקאות:</u>

נמצא שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי בממוצע:

מס' מתחם	שטח המגרש	מחיר הקרקע בש"ח כולל מע"מ 18%	הוצאות פיתוח כולל מע"מ	שווי המגרש כולל מע"מ	שטח אקוו	שווי מ"ר אקוו' כולל מע"מ וכולל פיתוח
3506	508	₪ 548,230	₪ 451,060	₪ 999,290	324	₪ 3,088
3518	522	₪ 684,400	₪ 481,424	₪ 1,165,824	326	₪ 3,572
3519	501	₪ 684,400	₪ 477,850	₪ 1,162,250	322	₪ 3,607
3520	513	₪ 715,292	₪ 477,850	₪ 1,193,142	325	₪ 3,676
3521	510	₪ 551,790	₪ 477,254	₪ 1,029,044	324	₪ 3,176
3522	500	₪ 551,790	₪ 477,254	₪ 1,029,044	322	₪ 3,196
3523	502	₪ 590,000	₪ 487,446	₪ 1,077,446	322	₪ 3,342
3524	499	₪ 549,999	₪ 477,254	₪ 1,027,253	322	₪ 3,192
3525	491	₪ 549,901	₪ 477,254	₪ 1,027,155	320	₪ 3,208
ממוצע:						**₪ 3,340**

- שטח אקוויולנטי ראו סעיף 10.2.2, חושב ע"פ זכויות הבניה בתב"ע 410/5/1[14] בגבעת הדגן, אפרת.
- לשווי הקרקע התווסף מע"מ בשיעור של 18% נכון למועד הקובע של המכרז.

שווי מ"ר מבונה אקוו' בשכונת גבעת הדגן		₪ 3,340/מ"ר
התאמה לזמן	1.03	₪ 3,440/מ"ר
התאמה לבעלות מלאה	1.03	₪ 3,543/מ"ר
התאמה למיקום	0.95	₪ 3,366/מ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח

10.3.3. <u>סיכום ערכי הבסיס:</u>

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו **3,366** ₪/**מ"ר קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ.**

[14] זכויות בניה: 240 מ"ר עיקרי, תכסית 35%, מרתף 50 מ"ר.

10.3.4. **<u>עסקת השוואה ע"פ מס שבח מידע נדל"ן:</u>**

בהתאם לנתונים לנתוני מס שבח מידע נדל"ן:

נמצאה עסקת מכר אחת המתאימה מבחינת ייעוד המגרש, מיקומו ומועד ביצוע העסקה.

עסקת מכר מיום 17/4/2016 למגרש 36 בכתובת התאנה 24 מבנה בשטח 379 מ"ר בבעלות מלאה.

תמורה בסך		:	₪ 3,750,000
בניכוי רווח יזמי[15]	- 15%	:	₪ 3,260,870
עלויות הבניה	- 5,000 ₪/מ"ר	:	(₪ 1,895,000)
עלויות הפיתוח	- נורמטיביות משוער	:	(<u>₪ 300,000</u>)
בניכוי מע"מ	- 17%	:	**911,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח נכון לשנת 2016.**

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

	<u>חלופה א'</u>	**<u>חלופה ב'</u>**	**<u>הפרש</u>**
שווי מ"ר מבונה:	3,366 ₪	3,366 ₪	3,366 ₪
סה"כ מ"ר אקוו':	314	388	74
שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ:	1,056,880 ₪	1,304,883 ₪	248,003 ₪
הוצאות פיתוח נורמטיביות כולל מע"מ:	239,325 ₪	283,181 ₪	43,856 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח וכולל מע"מ:	817,555 ₪	1,021,702 ₪	204,148 ₪
שווי המגרש בניכוי מע"מ 18%:	692,843 ₪	865,849 ₪	173,006 ₪
שווי המגרש במעוגל:	**693,000** ₪	**866,000** ₪	**173,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 37 הממוקם ברחוב התאנה 26א באלון שבות, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר, הינו:

חלופה א' - 693,000 ₪ (שש מאות תשעים ושלוש אלף ש"ח)

חלופה ב' - 866,000 ₪ (שמונה מאות שישים ושש אלף ש"ח)

הפרש הזכויות - 173,000 ₪ (מאה שבעים ושלוש ש"ח)

הערך הנקוב ללא מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

[15] ע"פ קוים מנחים פרק י"ח שיעור היזמות לבניה צמודת קרקע למגורים נע בין 8%-4%.

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

ב ב ר כ ה,



רפאל מרסיאנו
קמ"ט שמאות
מנהל אזרחי יהודה ושומרון

העתקים:
גב' אביה מדמון – ראש תחום טבלאות ושמאית מרחב יו"ש, רמ"י.