המנהל האזרחי איו"ש
יחידת קמ"ט שמאות
ת.ד. 47 בית-אל
טל': 02-9977715
פקס: 02-9977013
שמ – הר שמואל 2016
כ' סיון תשע"ו
26 יוני 2016
תיק לקוח 70052534א
מס' אופק 28053
יחידות שומה 5.6

לכבוד,

גב' מושית קניאס
מחלקת עסקאות רמ"י
המנהל האזרחי איו"ש
mushitk@land.gov.il

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

מר יעקב פטל
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגים)
משעול היערה37 ירושלים
Fatal1017@walla.co.il

הנדון: **הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304**
<u>מגרש 214 עפ"י תב"ע 215/2 , שכ' הר שמואל, מ.מ גבעת זאב.</u>

1. <u>רקע מטרת השומה</u>

נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)[1] שנתקבלה ביום 22.02.2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה לא כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח, לנכס שבנדון עבור גביית דמי חכירה.

השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מרדכי דדון מיום 7.02.2016 (להלן: "המשיב"). הערעור שבנדון הוגש מטעם בעלי הזכויות בנכס, מר ברגר יעקב, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב פטל מיום 1.05.2016 (להלן: "המשיג").

בתאריך 13.06.2016 התקיים דיון, במשרד קמ"ט שמאות בבית אל, בנוכחות שמאי רמ"י, שמאי המשיגים נעדר מן הדיון. תקציר הפגישה הופץ לצדדים ביום 13.06.2016 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23.06.2016.

עד ליום שנקבע, לא הגיעו מסמכים ותגובות משלימות.

2. <u>נתוני זיהוי</u>

גוש חלקה : לא מוסדר.
מגרש : מגרש 214 עפ"י תב"ע 215/2 בשטח 480 מ"ר.
סוג הנכס : קרקע בייעוד למגורים בבניה חד משפחתית.
כתובת עירונית : רחוב אחלמה, שכונת הר שמואל, מ.מ גבעת זאב.
קואורדינטות : 215,950 X 638,121

[1] הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

3. מועד קובע

המועד הקובע הינו 04.02.2016 - ע"פ בקשת מזמין השומה.

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 06.06.2016 - ע"י החתום מטה והשמאית רות חוברה.

5. תיאור הנכס והסביבה

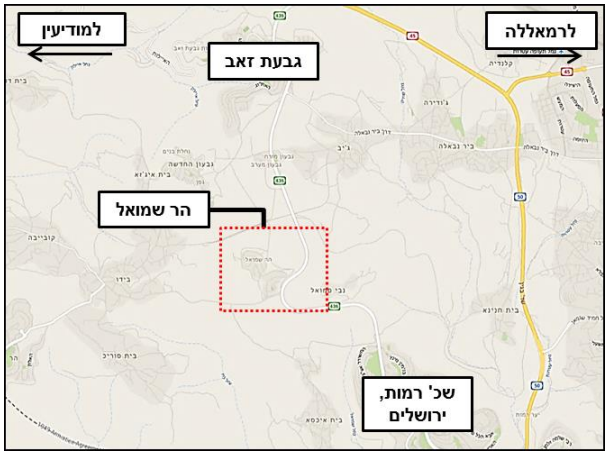
הנכס הנדון מהווה מגרש ריק למגורים בבניה נמוכה, הממוקם ברח' האחלמה שכ' הר שמואל (העמותה החרדית), בתחום השיפוט של המועצה המקומית גבעת זאב.

5.1. תיאור הסביבה

גבעת זאב היא יישוב עירוני צפונית מערבית לירושלים, אשר הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1983. המועצה נמצאת דרומית לכביש 443, בתחום שיפוטה כ 4,800 קמ"ר, האוכלוסייה מונה כ 15,000.

הר שמואל השכונה ממוקמת בדרום גבעת זאב, כ- 2.5 ק"מ צפונית מערבית לשכונת רמות (ירושלים) ובצמוד וממערב לכביש מס' 436. הסביבה מאופיינת ביישובים ישראליים, כפרים פלסטינאים (ג'יב, איכסא, חנינא) ושטחים חקלאיים (מטעי זיתים, גידולים שונים, חלקות מעובדות ואדמה טרשית). השכונה מאוכלסת על ידי שתי עמותות: חילונית, בחלקה הדרומי, וחרדית, בחלקה הצפוני. הגישה לשכונה דרך כביש 436, המחבר בין כביש 443 מצפון (צומת גבעת זאב) לבין כביש 1 מדרום (מחלף גולדה מאיר).

רח' האחלמה מהווה רחוב פנימי ללא מוצא הפונה דרומה מהרחוב הראשי אבני החושן. סביבת הנכס מאופיינת במגרשים ריקים לצד בניה צמודת קרקע. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כביש אספלט ותאורת רחוב. טרם נסללו מדרכות, בשלב זה לא קיימים מבני ציבור.



סימון הר שמואל ע"ג מפת הסביבה (מתוך Google Maps)



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

5.2 תיאור הנכס

מושא השומה מהווה את מגרש 214 בשטח 480 מ״ר, רחוב האחלמה.

המגרש מצפון הרחוב (שני מהסוף) בייעוד למגורים ומהווה קרקע ריקה ופנויה.

צורת הקרקע מרובעת (22X20), המגרש מיושר לאחר ביצוע עבודות עפר.

גבולות הנכס

צפון : רחוב האחלמה ומעברו מגרש 211 ריק וחפור בייעוד מגורים א׳.

דרום : שביל הביטחון של היישוב וגדר היישוב מעברו שטח פתוח.

מזרח : מגרש 215 בנוי במבנה דו קומתי מאוכלס.

מערב : מגרש 213 ריק וחפור ומעברו גבול השכונה.

מעבר לגבול היישוב וגדר הישוב ישנו מתחם מאהל בדואי.



מגרש 214 ע״ג תצ״א (govmaps)



רחוב האחלמה (ע״פ ביקור שנערך ביום 6.06.16)



פנים מגרש 214 (ע״פ ביקור שנערך ביום 6.06.16)



חזית מגרש 214 (ע״פ ביקור שנערך ביום 6.06.16)

6. מסמכים שהוצגו

1. הזמנת שומה- השגה ראשונה מיום 22.05.2016
2. שומת שמאי רמ״י, מר מוטי דדון, מיום 4.02.2016.
3. שומת שמאי המשיג, מר יעקב פטל, מיום 1.05.2016.
4. בקשה להגשת השגה ע״י המשיג : יעקב ברגר, 9.05.2016.
5. חו״ד תכנונית של מחלקת התכנון אפו׳, מיום 15.01.2016.

7. המצב המשפטי

הקרקע בבעלות מדינת ישראל המנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה לשווי הקרקע כריקה ופנויה ללא פיתוח ולא כולל מע"מ.

8. המצב התכנוני

מבדיקה באתר רשות מקרקעי ישראל ביום 14.09.2016, בלשכת התכנון מחוז יו"ש וע"פ חו"ד תכנונית של מבקש השומה, המצב התכנוני החל על הקרקע:

8.1. תכנית מס' 215/1

אושרה למתן תוקף ביום 25.07.1990.

שטח התכנית: 298.281 ד' מהווה את שכונת הר שמואל, אדמות הכפר נבי סמואל.

מטרת התכנית: תכנון שכונת מגורים הכוללת כ 310 יח"ד למגורים, דרכים, מסחר ושצ"פ.

שינוי לתכנית 5/RJ (משנת 1942), תכנית מתאר אזורית ליהודה ושומרון.

8.2. תכנית מס' 215/2

אושרה למתן תוקף ביום 30.12.1998.

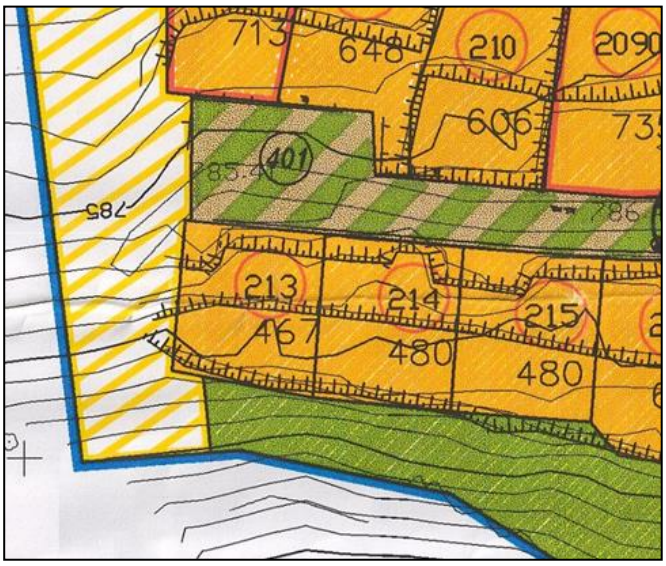
מטרת התכנית: תכנון מחדש של שני מתחמים מרכזיים בשכונה.

שינוי לתכנית 215/1 בנוגע להוראות התכנית ולחלוקת המגרשים בתשריט.

אזור	מס' יח"ד	גודל מינימלי	שטחי בניה			תכסית	מס' קומות	קווי בניין (לא כולל הערות)
			עיקרי	שירות				
				מרתף	חניה	סה"כ		
מגורים א'	1	440-649	240	30	30	300	2 + מרתף	קדמי- 5 צדדי- 4 אחורי- 6
מגורים א' מיוחד	2	+650	360	100	60	520	2 + מרתף	קדמי- 5 צדדי- 4 אחורי- 6

ע"פ תשריט, המגרש הנידון מגרש 214 בשטח 480 מ"ר מסווג בייעוד למגורים א' (חד משפחתי).

מגרש 214 ע"ג תשריט תב"ע:



9. שומות וטענות הצדדים

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות המלאה **ללא פיתוח וללא מע"מ** כפי שנקבע בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג
₪ 907,000	₪ 440,000

9.1. סיכום שומת המשיב.

1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה למגרשים ריקים בהר שמואל:

- 5 עסקאות מכר בין השנים 2014-2015 למגרשים בשטח 450-480 מ"ר ליחידה חד משפחתית, לפיהן ממוצע שווי מ"ר מבונה אקוו'[2], לאחר התאמה לבעלות מלאה (91%), הינו **4,661** ₪/**מ"ר כולל פיתוח וכולל מע"מ.**
- הוצג מסד נתונים למגרשים חצי מדו משפחתי אולם אין רלוונטיות לשומה זו.

2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי בסיס למ"ר מגורים: 4,661 ₪/מ"ר מבונה אקוו' בבעלות מלאה כולל פיתוח וכולל מע"מ.
- התאמות: בגין מיקום וטופוגרפית פנים מגרש 0.93 - התאמה תינתן על שווי קרקע כולל פיתוח.
- עלויות פיתוח: ע"פ טבלת הוצ"פ למגרשים בהר שמואל מאושרת ע"י רמ"י הוצ"פ למגרש הינן 229,294 ₪, בהצמדה למדד הבניה במגורים 6/1997, הוצ"פ בסך 433,841 ₪/מגרש למועד הקובע.
- שיעור המע"מ הוא 17% וינוכה משווי קרקע לא כולל פיתוח.
- חישוב שטח אקוויוולנטי למגרש הנדון:

סוג	מ"ר	מקדם	אקו
עיקרי	240	1	240
חניה	30	0.3	9
מרתף	30	0.6	18
חצר עד 450 מ"ר מגרש	300	0.25	75
חצר מעל 450 מ"ר מגרש	30	0.1	3
סה"כ שטח אקוויולנטי			**345**

3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי בסיס		:	4,661	₪/מ"ר מבונה אקו'
שווי המגרש	345 מ"ר	:	1,607,964	₪
הפחתה למיקום	0.93	:	1,495,407	₪
בניכוי הוצ"פ	433,841 ₪	:	1,061,566	₪
בניכוי מע"מ	17%	:	907,321	₪ **ובמעוגל: 907,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ.**

[2] לפי שטח מגרש בסיס 450 מ"ר: שטח עיקרי 1, חניה 0.3, מרתף 0.6, חצר 0.25, חצר עודפת 0.1.

9.2. סיכום שומת המשיג.

1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה למגרשים ריקים בהר שמואל:

- 6 עסקאות מכר שנים 2013-2015 למגרשים בשטח 467-611 מ״ר ליחידה חד משפחתית, לאחר הפחתת עלויות חפירה (200,000 ₪/מגרש) והפחתת עלויות בגין היתר בניה (מגרש 193), התקבל ממוצע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בסך של **3,200** ₪/**מ״ר כולל פיתוח וכולל מע״מ.**

2. עקרונות התחשיב:

- שווי בסיס למ״ר מגורים: 3,200 ₪/מ״ר מבונה אקוו׳ בבעלות מלאה כולל פיתוח וכולל מע״מ.
- התאמות: ניתנה התאמה עבור מיקום (0.9), גודל מגרש (0.9), ותוספת בגין בעלות מלאה (1.03) - התאמה תינתן על שווי קרקע כולל פיתוח.
- עלויות פיתוח: ההוצאות הנגבות בפועל הן 740,000 ₪ למגרש.
  הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון בתחשיב הן ע״פ שומת רמ״י בגובה 433,841 ₪ למגרש.
- שיעור המע״מ הוא 17% וינוכה משווי קרקע לא כולל פיתוח.
- חישוב שטח אקוויוולנטי למגרש הנדון:

סוג	מ״ר	מקדם	אקו
עיקרי	240	1	240
חניה	30	0.6	18
מרתף	30	0.6	18
חצר עד 450 מ״ר מגרש	300	0.25	75
חצר מעל 450 מ״ר מגרש	30	0.15	4.5
סה״כ שטח אקוויולנטי			**355.5**

3. תחשיב השומה:

שווי בסיס		:	3,200	₪/מ״ר מבונה אקוו׳
שווי המגרש	355 מ״ר	:	1,136,000	₪
הפחתה למיקום	0.8343	:	950,000	₪
בניכוי הוצ״פ	433,841 ₪	:	516,155	₪
בניכוי מע״מ	17%	:	441,161	₪ **ובמעוגל: 440,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע״מ.**

9.3. טענות משלימות שעלו בדיון.

טענות שמאי המשיג: (המשיג לא הגיע לדיון בהשגה, בשיחה טלפונית עם המשיג בזמן הדיון)
מיקום: מיקום המגרש בקצה השכונה וקרוב למאהל בדואי מהווה מפגע וסכנה לגניבות.

טענות שמאי המשיב:
מיקום: ממוקם ברחוב שקט ללא מוצא, למרות שהמאהל הבדואי מחוץ לגדר ניתנה הפחתה.
התאמה לבעלות מלאה: יש להתאים לפי 9% המהווה את השותפות בין רמ״י לחוכר.
הכרעות קודמות: ועדת השגות קבעה כי שווי מגרש 161 בשטח 460 מ״ר נכון ל 2014 הינו 800,000 ₪.

10. דיון והכרעה

10.1. עקרונות ושיקולי השומה:

1. השומה תעשה בגישת ההשוואה למגרשים דומים בהר שמואל, בעלי אותן זכויות בניה עבור יחידה משפחתית אחת ובשטח דומה, כ- 450 מ״ר, העסקאות נלקחו מאתר מס שבח וע״פ חוזי מכר.
2. המגרשים שבהר שמואל הינם לשווי זכויות החכירה, תינתן תוספת של 3% לשווי הבעלות המלאה. התוספת תעשה על שווי קרקע בלבד, לא כולל פיתוח וללא מע״מ[3].
3. התאמות למגרש נשוא השומה יעשו לשווי המגרש כולל פיתוח[4]:
   זמן- תינתן התאמה של 5% לשנה לעסקאות ההשוואה.
   מיקום- תינתן הפחתה של 5%, המגרש בקצה הרחוב והשכונה, בסמוך לגדר היישוב (סיכון ביטחוני).
   גודל מגרש- עסקאות ההשוואה לשטח מגרש של 455 מ״ר בממוצע, תינתן תוספת לחצר העודפת.
4. הוצ״פ בהתאם לטבלה מאושרת שנת 1997 צמוד למדד תשומות הבניה במגורים ליום הקובע. מגרש 214 בייעוד מגורים א׳ בשטח 480 מ״ר לקיבולת של 240 מ״ר בנוי, הינן: **229,294** ₪.
   לאחר הצמדה למועד הקובע (מדד הבניה למגורים יוני 97) הוצ״פ שהתקבלו בסך: **413,412** ₪.
   לא כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה. לא יילקחו בחשבון הוצאות פיתוח פנים מגרש.
5. עסקאות ההשוואה נלקחו ממערכת מס שבח מידע נדל״ן שנעשו בין פרטיים ועל כן כוללות מע״מ. ינוכה מע״מ בשיעור של 18% (מיוני 2013 ועד אוקטובר 2015). שיעור המע״מ ינוכה מרכיב הקרקע לאחר שהופחתו הוצאות פיתוח הכוללות מע״מ.

10.2. עקרונות גורמים ושיקולים:

1. גישת השומה תעשה בגישת ההשוואה למגרשים דומים באזור, מבחינת שטח המגרש והמצב תכנוני, תוך מתן התאמות רלוונטיות. עסקאות השוואה יילקחו מאתר מס שבח מידע נדלן.
2. מיקום המגרש במ.מ גבעת זאב בשכונת הר שמואל (צפון), ברחוב האחלמה (קצה השכונה).
3. יובא בחשבון המצב הפיסי של הנכס – טופוגרפיה, צורה, גודל המגרש.
4. המצב התכנוני: מגרש 214 בשטח 480 מ״ר ע״פ תכנית 215/2 בייעוד למגורים א׳ (חד משפחתי).
   שטח עיקרי 240 מ״ר + 60 מ״ר עבור חניה ומחסן, בתכסית 150 מ״ר.
5. המועד הקובע לשומה 04/02/2016 - ע״פ מזמין השומה.
6. עלויות פיתוח ע״פ טבלת הוצ״פ מאושרות בהר שמואל, צמוד למדד תשומות הבניה במגורים 6/97.
7. השומה עבור ערך הקרקע כריקה ופנויה, בבעלות מלאה, לא כולל מע״מ וללא הוצ״פ.

---

[3] קוים מנחים פרק כ״ה סעיף 9 (שווי זכויות החכירה בקרקע), והחלטת ועדת השגות מיום 7/12/2015 (אופק: 21716).

[4] קוים מנחים פרק כ״ה סעיף 5 (ההתאמות על שווי קרקע כולל פיתוח).

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

עסקאות ההשוואה הן עסקאות בין פרטיים לקרקע ריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח:

11.1. להלן נתוני מס שבח מידע נדל"ן:

מס"ד	מס מגרש	תאריך	תמורה בש"ח	שטח במ"ר	תוספת לזמן	מ"ר קרקע
1	151	01/04/2015	₪ 1,100,000	456	1.05	₪ 2,533
2	214	09/11/2015	₪ 1,350,000	467	1.03	₪ 2,978
3	213	07/08/2014	₪ 1,250,000	451	1.08	₪ 2,993
4	277	29/04/2015	₪ 1,575,000	500	1.03	₪ 3,245
5	164	27/02/2014	₪ 1,400,000	462	1.1	₪ 3,333
6	179	12/01/2016	₪ 1,600,000	450	1	₪ 3,556
7	303	11/04/2016	₪ 1,500,000	400	1	₪ 3,750
8	123	22/04/2015	₪ 1,750,000	450	1.03	₪ 4,006
ממוצע:			₪ 1,379,167	455		₪ **3,299**

הובאו בחשבון עסקאות למגרשים בייעוד זהה הדומים בשטחם לשטח המגרש הנישום כ- 450 מ"ר ואשר רכישתם בוצעה כשנתיים מהמועד הקובע לשומה 2/2014 ועד 2/2016.

למגרש בשטח ממוצע של 455 מ"ר התקבל שווי מ"ר קרקע ממוצע של **3,300** ₪/**מ"ר קרקע כולל פיתוח.**
לשטח חצר עודפת של 25 מ"ר יינתן מקדם של 20%, כלומר: **660** ₪/**מ"ר חצר עודפת.**

11.2. התאמות:

המגרשים בעסקאות ההשוואה הינם בעלי אותן זכויות בניה, בעלי צורה רגולרית.
תינתן התאמה בעבור מיקום המגרש 0.95.

12. תחשיב הכרעתנו

שווי מגרש ממוצע	455 מ"ר X 3,299 ₪	: 1,499,435	₪	
שווי חצר עודפת	25 מ"ר X 660 ₪	: 16,826	₪	
שווי מגרש בשלמות	480 מ"ר	: 1,516,261	₪	כולל פיתוח וכולל מע"מ.
לאחר התאמה למיקום	0.95	: 1,440,448	₪	
בניכוי עלויות פיתוח	413,412 ₪	: 1,027,036	₪	
בניכוי מע"מ	18%	: 870,369	₪	
בתוספת לבעלות מלאה	3%	: 896,480	₪	ובמעוגל: **896,000** ₪.

13. **החלטה**

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי שווי הנכס שבנדון, מגרש 214 לפי תכנית 215/2 בהר שמואל בשטח 480 מ״ר נכון ליום 4/2/2016, לצורך תשלום דמי חכירה בהקצאה בפטור ממכרז, כריק ופנוי בבעלות מלאה ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח הינו בסך של:

896,000 ₪ (שמונה מאות תשעים ושישה אלף ₪)

״על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה להם תשובה על ידי רמ״י לפי נספח ב׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י״

בברכה,

רפאל מרסיאנו
קמ״ט שמאות

העתקים:

מר יעקב ברגר – המשיגים.

גב׳ אילנה מתתיהו – מנהלת מחלקת עסקאות יו״ש, רמ״י.

גב׳ אביה מדמון – ראש תחום טבלאות ושמאית מרחב יו״ש, רמ״י.