תאריך עברי: ה' אב תש"פ
תאריך לועזי: 26 יולי 2020
מס' תיק רמ"י: 10737475א
מספרינו (אופק): 35660
לקביעת שכ"ט: 6.60 יח' שומה

לכבוד:

הגב' עינת צ'ונה
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
רשות מקרקעי ישראל- מרחב ירושלים
einatch@land.gov.il

גב' אפרת וסאל
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
רח' שיטה, ת.ד. 342 654 צור הדסה
efratvassal@gmail.com

מר צבי ברוכיאן
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' בן יהודה 34, ירושלים
zvibaru@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 30464, חלקה 4 הפלמ"ח 112, 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 הקניית זכויות הבעלות.
הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכה 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 ע"י שמאית המקרקעין גב' אפרת וסאל ביום 21/11/2018– להלן: "שמאית המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס רן ארז ואחרים באמצעות עו"ד יניב גלבוע ושומתו של שמאי מקרקעין מר צבי ברוכיאן מיום 25/12/2018 – להלן: "שמאי המשיגים".

1.3. בתאריך 21/5/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/6/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17/7/2019.

1.4. בתאריך 7/7/19 הועברה תגובת המשיבה בצרוף מכתב אישור זכויות שהועבר לידיה מאת רמ"י והסבר לניתוח שטח אקו' בעסקות ההשוואה.

1.5. בתאריך 10/7/19 העביר לידנו שמאי המשיגים תגובה לתקציר הדיון ותחשיב אקסל מתוקן לשומתו.

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

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

2. זיהוי הנכס:

גוש :	30464
חלקה :	4
מגרש :	1 לפי תוכנית 152-0479287
שטח המגרש לשומה :	1,068 מ״ר לפי תוכנית נקודתית לנכס הנדון
מהות הנכס :	מגרש לבנייה נמוכה/צמודת קרקע/רוויה, בהתאם לחלופות השומה

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה למטרת גביית תשלום בגין העברת בעלות ללא מע״מ וכולל

פיתוח לפי החלופות שלהלן :

חלופה מס׳ 1 - שווי זכויות הבעלות עפ״י הזכויות החוזיות.

חלופה מס׳ 2 - שווי זכויות הבעלות עפ״י תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל.

בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכה לקרקע ריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה, ולפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע בשומת המשיבה : – 12.8.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 31.7.2019 על ידי הח״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

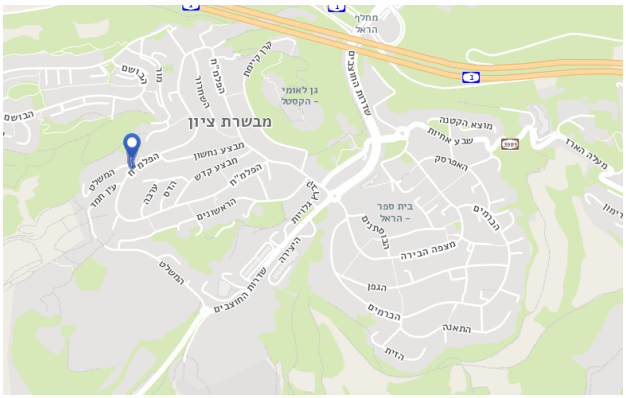
6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה חלקת קרקע המצויה ברח׳ הפלמ״ח 112 פינת רח׳ המשלט ביישוב מבשרת ציון.

היישוב מבשרת ציון הוא מועצה מקומית השוכנת על רכס הרי ירושלים וממוקם משני צדי כביש 1 כ-10 ק״מ מערבית לירושלים ובו בתי מגורים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

הישוב מאופיין בעיקר בבניה נמוכה צמודת קרקע של בתי מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים ושטחי מסחר (קניונים ושטחי מסחר שכונתיים), כשבשנים האחרונות נבנים קוטג׳ים טוריים ודירות מגורים חדשות לצד מבנים ותיקים. רחוב הפלמ״ח הוא רחוב חד סטרי מעגלי הממוקם בשכונה ב׳ הוותיקה במעוז ציון.

הפיתוח הסביבתי ברמה סבירה וכולל תשתית חשמל, כבישים, מדרכות, תקשורת ותשתיות מים וביוב.



6.2. **<u>הנכס:</u>**

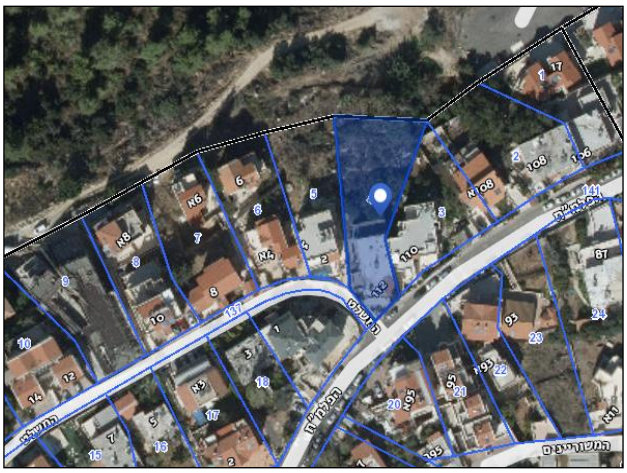
מושא השומה מהווה חלקת קרקע המצויה ברחוב הפלמ"ח 112 פינת רח' המשלט 4 בעיר מבשרת ציון.

שטחה הרשום של החלקה בסך 1,082 מ"ר, צורתה לא רגולרית בעלת 6 צלעות, כשמבחינה טופוגרפית פני הקרקע בעלי שיפוע היורד לכיוון צפון מערב.

הגישה המוטורית אל החלקה מתאפשרת מרחוב הפלמ"ח מכיוון החזית הדרומית של החלקה, הצרה ביחס לחזיתה הצפונית, הפונה לנוף.

נכון למועד הביקור בנכס, בחלק הדרומי של החלקה בנוי מבנה מגורים, המיועד להריסה לפי תוכנית מאושרת.









7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. **נסח רישום:**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 30464 חלקה 4

שטח רשום: 1,082 מ"ר

בעלויות: קק"ל – בשלמות; מהות הפעולה: מכר; (שטר 4235/2000/1 מיום 13/3/2000)

קיימות מספר הערות אזהרה, בין היתר הערה מתאריך 4/3/1981 על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 וכן הערת אזהרה מתאריך 14/2/1983 על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19.

חכירות: ארז רן 1/6
ארז גל 1/6
ארז איתן 1/6
שמש אורי 1/6
ליפקין יוסף 1/6
קטורזה יהודה 1/6

7.2. **חוזה חכירה:**

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 11.8.1971 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מעלם שלמה וגילה.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 30484 חלקה 4

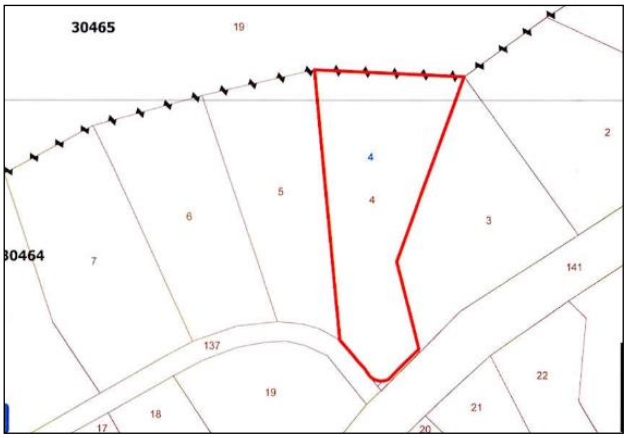
השטח המוחכר: 1,082 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 1.4.1956

מטרת החכירה: מגורים

בהתאם למסמך שהעבירה לידנו שמאית רמ"י, נקבע כי לחוכרים זכויות ל-2 יח"ד בשטח 270.5 מ"ר (25% משטח המגרש) ובנוסף חריגה קיימת, בשטח 37 מ"ר.

<u>תשריט מדידה שצורף ע"י רמ"י:</u>



8. המצב תכנוני:

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

8.1. מי/250:

התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 28/12/1978 בי.פ. 2499 ומהווה תכנית מתאר מקומית למבשרת ציון.
התוכנית מגדירה את חלקה 89 כאזור מגורים 5 ומתירה לבנות בין היתר בנייני מגורים בני דירה אחת או בני שתי דירות בקומה אחת או בשתי קומות הכול כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
בתוכנית אין הגדרת זכויות בנייה.

8.2. תכנית מי/340ד':

תכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 24/9/1980 בי.פ. 2660 ומהווה שינוי לתוכנית המתאר למבשרת ציון (מי/250). מטרות התוכנית הן בין היתר: איחוד וחלוקה מחדש, קביעת ייעודי קרקע למטרות כגון: מגורים והגדרת הייעוד כאזור מגורים 5, שטח פתוח ציבורי, שרותים קהילתיים, דרכים וכיוצ"ב. כל מגרש בנייה המסומן בתשריט ירשם לאחר איחוד וחלוקה מחדש, עפ"י בעלי הקרקע כמגרש בניה אחד שלם או כמגרשי בנייה נפרדים אשר מספריהם הוא כמגרש בנייה בתוספת האותיות א', ב' או ג', והכול בהתאם לבקשה. כמו כן, עפ"י בקשה נוספת של בעל הקרקע, יפוצל מגרש הבנייה שנרשם כמגרש בנייה אחד ויירשם כשניים או שלושה מגרשי בנייה נפרדים.
כיוצא מן הכלל ירשם המגרש מושא השומה (מגרש 4) כמגרש בנייה נפרד ושלם שאינו ניתן לחלוקה.

8.3. תכנית הל/מח/250ד:

תכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 7/1/2002 בי.פ. 5045, ומהווה שינוי לתכנית המתאר מי/250 בנוגע ל"אזור מגורים 5". מסמכי התכנית אינם כוללים תשריט אלא תקנון בלבד.
מטרות התוכנית הן בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטחי בנייה והגדרת מספר יחידות דיור במגרשים וזאת ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בנייה באזור מגורים 5.
להלן זכויות הבנייה באזור מגורים 5 בהתאם להוראות התכנית:

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

הערות לטבלה:

- שטחי השירות הינם עבור השימושים הבאים: מחסנים, חדר הסקה, חניה, ממ"ד.
- הבניה תבוצע בבניין אחד בלבד (פרט למבנה החניה) כשהחיבור 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.

8.4. **<u>תכנית 152-0479287:</u>**

מדובר בתוכנית נקודתית לנכס הנדון, שפורסמה למתן תוקף ביום 29/9/2017 בי.פ. 7600.

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית הל/מח/250ד בנוגע לייעוד הקרקע (מגורים א׳), למספר יחידות הדיור, למספר הקומות ולזכויות הבניה.

בהתאם לתוכנית זו סומן מושא השומה כמגרש מס׳ 1 בייעוד ׳אזור מגורים א׳, בו יותרו שימושים למגורים, חניה ומחסנים למגורים.

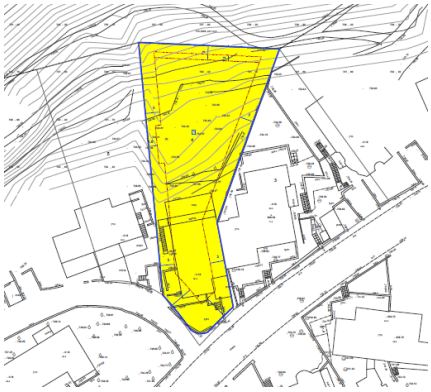
<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- תוספת 20% לזכויות הבניה, המהוות 213.6 מ״ר.
- תוספת 58.5% לזכויות הבניה לצרכי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, המהווה 625 מ״ר.
- שטחי השירות יכול שיהיו בכול הקומות ובזיקה של דירות המגורים כפי שמוגדר בהוראות תוכנית הל/250/ד. שטחי השירות לצורך זה יהיו: מחסנים דירתיים, חדרי שירות וכביסה, מזווה, ממ״ד.
- הגדלת מס׳ יח״ד ל- 9 יח״ד במקום 4 יח״ד המותרות לפי תוכנית מאושרת .
- תותר בניית 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת הכניסה הקובעת, לא כולל קומה טכנית על הגג.
- תכסית המבנה העל קרקעי לא תעלה על 35% משטח המגרש.
- תוספת 5 מ״ר עבור מיגון דירתי לכל יח״ד המהווה 45 מ״ר לפי עדכון תקנות התגוננות אזרחים .
- תוספת 19 מ״ר לטובת נגישות.
- קביעת זכויות למרפסות עד 12 מ״ר ליח״ד.
- יותר קירוי מרפסות, שטחים פתוחים ומרפסת זיזית עד שטח 12 מ״ר לכל יח״ד.
- תותר הקמת מרתף למטרות חניה ושרות תת קרקעיים, עד גבול מגרש צידי, בכפוף להשארת 15% משטח המגרש ללא בינוי לטובת החדרת מי נגר.
- שטח מרתף החניה לא יבוא במניין השטחים המותרים, בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

<u>להלן זכויות הבנייה בהתאם להוראות התוכנית</u>[2]:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח״ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה״כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א׳	1	1068	(1) 441	(2) 175	(1) 360	(3) 718	1694	176	35	9	(4) 12.5	(4) 3	4

[2] להלן הערות לזכויות עפ״י טבלת התב״ע:
1) לא כולל מרפסות מקורות עד 12 מ״ר/יח״ד.
2) כולל תוספת 19 מ״ר להנגשת המבנה ותוספת 5 מ״ר למרחב מוגן לכל יח״ד, סה״כ 12.5 מ״ר/יח״ד.
3) כולל 475 מ״ר שטח חניה מקורה, 150 מ״ר שטח שרות תת-קרקעי ו-12.5 מ״ר/יח״ד שטח מרחב מוגן.

הדמיית הפרויקט מתוך נספח הבינוי של תוכנית	
	
סימון המגרש ע"ג תשריט התוכנית	פתרון חניה מקורה בתחום המגרש
	

8.5. **פוטנציאל תכנוני נכון למועד הקובע - תכנית 152-0406082:**

התוכנית פורסמה להפקדה להתנגדויות ברשומות בתאריך 18/6/2017 ופורסמה למתן תוקף בתאריך 10/1/2019. תוכנית זו מהווה תכנית מתאר כוללנית למבשרת ציון, להלן מטרותיה:

- לתת מענה תכנוני כולל לישוב, בהיקף של כ-40,000 תושבים לשנת 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.
- קביעת עקרונות תכנון עבור תכניות מפורטות לשכונות חדשות בנושא התחדשות עירונית במרקמים ותיקים.
- חיזוק הישוב מבחינה כלכלית ע"י תוספת שטחי מסחר ותעסוקה.
- מתן פתרונות לחוסר הקיים בישוב בשטחים צורכי ציבור.
- מתן מענה לחוסר הקיים בישוב בשטחים פתוחים ופארקים עירוניים.
- מתן פתרונות לבעיות תחבורה ותנועה בישוב.

התכנית מחלקת את הישוב למתחמים ומתחמי משנה כשמושא השומה כלול במתחם מס' C5, לגביו התכנית מציעה תוספת של 530 יח"ד, בהיקף 63,121 מ"ר (מעבר ל 1,370 יח"ד מאושרות בהיקף של 178,934 מ"ר).

9. סיכום שומות הצדדים ומחלוקת הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה כולל פיתוח וללא מע"מ:

תיאור	שמאית המשיבה	שמאי משיג
שווי זכויות הבעלות ע"פ זכויות חוזיות	₪ 4,475,000	₪ 3,829,850
שווי זכויות הבעלות ע"פ תכנית מאושרת לרבות פוטנציאל עתידי	₪ 9,007,000	₪ 6,081,808

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאית המשיבה מתבססת על 6 עסקות השוואה לבתים בנויים מאזור מעוז ציון ב', תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:[3]

מס"ד	גוש חלקה	תאריך עסקה	כתובת	מחיר עיסקה (₪)	שטח ברוטו	שטח מגרש	שנת בנייה
1	30463/46	1/5/2018	מבצע נחשון 10	1,800,000	86	123	2016
2	30463/62	28/11/2017	השחרור 15	1,800,000	100	143	2017
3	30463/83	11/120/18	פלמ"ח 46	2,450,000	187	267	1980
4	30464/57	9/4/2018	פלמ"ח 37	3,200,000	150	214	2008
5	30463/83	30/3/2017	מעלה הקסטל 2	1,750,000	97	139	1972
6	30468/13	18/9/17	מעלה הקסטל 5	2,500,000	140	200	1987

להלן ניתוח הנתונים:

מס"ד	שווי לאחר הפחתת 10% יזמות, מקדם 1.1 (₪)	בניכוי מע"מ 17% (₪)	עלויות בנייה למ"ר ללא מע"מ וכולל עלות בניית חנייה (₪)	שווי הקרקע ללא מע"מ ובניכוי ע"ב (₪)	שווי הקרקע כולל מע"מ (₪)	עלויות פיתוח (₪)	שטח אקוו' מנוטרל חצר	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (₪)	שווי הקרקע לאחר תוספת 3% לבעלות מלאה (₪)	שווי מ"ר אקו' ללא מע"מ וללא פיתוח ובבעלות מלאה (₪)
1	1,636,363	1,398,600	6,000	882,601	1,032,644	48,572	98	841,086	866,319	8,811
2	1,636,363	1,398,600	6,000	798,601	993,364	56,480	114	750,328	772,838	6,760
3	2,227,272	1,903652	4,250	1,108,902	1,297,415	105,617	192	1,018,631	1,049,190	5,464
4	2,909,090	2,486,402	6,000	1,586,402	1,856,091	84,719	172	1,513,993	1,559,413	9,093
5	1,590,909	1,359,751	4,250	947,501	1,108,577	54,785	111	900,676	927,697	8,365
6	2,272,727	1,942,501	4,250	1,347,502	1,576,577	79,071	160	1,279,920	1,318,317	8,236
שווי מ"ר מבונה בממוצע לא כולל מע"מ וללא פיתוח										**7,788** ₪

ניתוח שטח אקו' בעסק' השוואה לפי תוכנית בתוקף:

תכסית בנייה: 30%		
שימוש	**מקדם**	**זכויות בנייה**
עיקרי (4 יח"ד)	1	55%
שירות	0.6	20%
חצר	0.25	70%

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 7-6 לשומת המשיבה

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- <u>חלופה מס' 1 (זכויות חוזיות):</u>

- הובא בחשבון ניתוח שטח מבונה אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	1,068		שטח בנוי 308 מ"ר
תכסית בניה	30%		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	278	1	278
שירות	30	0.6	18
יתרת חצר	748	0.2	150
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**445**

- הובאה בחשבון תוספת לשווי מ"ר מבונה בשיעור 20% בגין צפיפות (9,346 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ ופיתוח).

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים ובתוספת 10% בגין שיפוע מעל 20%, סה"כ העלויות שהובאו בחשבון - 266,942 ₪.

- <u>חלופה 2 (זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל):</u>

- הובא בחשבון שהתוכנית הנקודתית המאושרת (152-0479287) ממצה את הפוטנציאל התכנוני במגרש.

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בהתאם לחישוב שלהלן:

שטח מגרש	**1,066**		
עיקרי מעל הקרקע	441	1	441
שירות מעל הקרקע	175	0.6	105
שטח עיקרי תת"ק	360	0.9	324
יתרת שטח שירות תת"ק לא כולל חניות	243	0.5	121.5
חצר	693	0.25	173
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**1,165**

- המקדמים האקו' לשטחים שמעל ומתחת למפלס 0.00, הם בהתחשב בטופוגרפית המגרש המשופעת ואופי הבינוי המדורג.

- לא הובא בחשבון שטחי חניה תת"ק לאור ההנחה כי מחיר מ"ר מגלם חניה.

- הופחתה עלות בניית חניות לפי 1,600 ₪/מ"ר שכן לפי נספח החניות ממוקמות בק.ק. וקומת עמודים.

- הובא בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים ובתוספת 10% בגין שיפוע מעל 20%, בסה"כ 588,740 ₪.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>חלופה מס' 1 (זכויות חוזיות):</u>

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	7,788 ₪
בתוספת 20% בגין צפיפות נמוכה	9,346 ₪
סה"כ שטח אקו'	445
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	4,159,016 ₪
פיתוח	266,942 ₪
סה"כ שווי הנכס במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ	**4,475,000 ₪**

▪ חלופה 2 (זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל):

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 7,788
סה"כ שטח אקו'	1,165 מ"ר
סה"כ שווי המגרש	₪ 9,070,959
במעוגל	₪ 9,070,000
לאחר הפחתה בגין הוצאות חנייה (1,600 שח/מ"ר)	₪ 8,310,959
פיתוח	₪ 588,740
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל	**₪ 9,007,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים[4]:

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאי המשיגים מתבסס על נתונים כדלקמן:

▪ עסקות השוואה לבתים בנויים וחדשים מאזור מעוז ציון ב', תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	כתובת	שווי מכירה (₪)	גוש חלקה	שנת בנייה	שטח כולל ממ"ד
1	1/3/2018	מצפה הבירה 62	2,200,000	30366/21/1	2016	111
2	23/5/2018	הגפן 15	2,050,000	30367/41/5	2017	97
3	6/4/2017	הפלמ"ח 67	2,080,000	30463/42/1	2013	110
4	23/4/2017	נחשון 10	2,080,000	30463/46	2017	99
5	1/5/2018	נחשון 10	1,800,000	30463/46	2016	86
6	28/11/2017	הפלמ"ח 25	1,800,000	30436/62	2017	100
7	19/2/2018	הזית 4	3,125,000	30367/129	2012	163
8	9/3/2017	הגפן 17	1,166,666	30367/41	1992	79
9	12/6/2017	הזית 3	2,500,000	30367/130	1990	130
סה"כ			18,801,666			975
		שווי מ"ר בנוי בממוצע				**₪19,284**
		מע"מ (17%)				**₪ 16,482**
		יזמות (15%)				**₪ 14,332**
		עלות בנייה למ"ר				**₪ 8,070**
		שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 6,262**

▪ ערכי שווי המפורטים בשומת המשיגה ובהתבסס על שומות מכריעות:

מס"ד	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מתואם (₪)[5]
1	הכרמים 82	₪7,400	23/3/2016	6,290
2	מצפה הבירה 13	₪7,000	3/3/2016	6,300

▪ הסכם מכר מתאריך 8.6.2016, לפיו נמכרו הזכויות בנכס הנדון תמורת הסך 5.3 מיליון ₪, כשעל הרוכש חלים המיסים והתשלומים בין מס שבח, היטל השבחה, דמי היתר/רכישת בעלות (הסכם נטו).
בחישוב התשלומים, לעיל ובניכוי דמי שכירות לתוקפת הביניים מהמבנה הקיים בחלקה, קובע כי שווי הנכס בסך 7.1 מיליון ₪.[6]

---

[4] עפ"י תחשיב שווי חדש שהועבר אלינו ע"י שמאי המשיגה במייל מיום 10/7/19 ובשונה מהתחשיב המקורי שצורף למכתבו של עו"ד יניב גלבוע מיום 7/2/19. עסק' ההשוואה וניתוחן לא שונו.

[5] לאחר התאמה למגרש כלוא ללא נוף.

[6] היטל השבחה בגין תוכנית הל/מח/250/ד (228,516 ₪ +), היטל השבחה בגין תוכנית נקודתית 152-0479287 (432, 973 ₪ +), מס שבח (450,000 ₪ +), דמי היתר/הקניית בעלות (900,000 ₪ +) דמ"ש מהמבנה בתקופת הביניים (240,000 ₪-)

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- <u>חלופה מס' 1 (זכויות חוזיות):</u>

- הובא בחשבון ניתוח שטח מבונה אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	1,068 מ"ר		
תכסית בניה	30%		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	278	1	278
שירות-ממ"ד/מקלטים	30	0.9	27
חצר	693	0.25	173
חצר שולית	55	0.2	11
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**489.25**

- הובאה בחשבון תוספת בגין צפיפות נמוכה בשיעור 25% לשווי מ"ר מבונה.

- <u>חלופה 2 (זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל):</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בהתאם לחישוב שלהלן:

שטח מגרש	1,068 מ"ר		
שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי מעל הקרקע	554	1	554
שטח עיקרי תת"ק	453	1	453
יתרת ש"ש תת"ק לא כולל חניות	139.72	0.5	69.86
סה"כ שטח מבונה אקו' מגלם חצר			**1,076.86**

- הובא בחשבון הפחתת היטל השבחה בסך 661,489 ₪.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>חלופה מס' 1 (זכויות חוזיות):</u>

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**6,262 ₪**
בהתאמה בגין צפיפות נמוכה 1.25	**₪7,828**
שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר	489.25מ"ר
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪3,829,629
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪3,829,850**

- <u>חלופה 2 (זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל):</u>

שווי מ"ר מבונה לא כולל מע"מ וכולל פיתוח	**6,262 ₪**
שטח אקו'	1,076.86
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪6,743,341
היטל השבחה	₪661,489
שווי הזכויות לאחר הפחתת היטל השבחה כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪6,081,808**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים[7] :</u>

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגים:</u>**

- ערכי השווי עפ"י שומות מכריעות שפורטו בשומה נעים בטווח שבין 7,000 ₪/מ"ר מבונה ל- 7,400 ₪/מ"ר מבונה.
- בשומה מוצגת עסקה שנערכה בנכס הנישום מתאריך 8.6.16, לפיה שווי הרכישה הוא 5,300,000 ₪, כשהקונים שילמו היטל השבחה ומס שבח, בהוספת מרכיבים אלו לתמורה מתקבל שווי בסך 7,300,000 ₪.
משווי זה יש להפחית 240,000 ₪ בגין דמ"ש בסך 10,000 ₪ לחודש עבור 3 יח"ד למשך התקופה של הכנת התב"ע (24 חודשים), כך מתקבל שווי רכישה בסך 7,100,000 ₪.
- בהצעת רכישת בעלות של מגרש ברח' מצפה הבירה 56 בשטח 640 מ"ר מתאריך 2/4/19 בה רמ"י קבע את הערך לפי מחירי טבלה לשווי בסך 3,958,000 ₪.
- עסקות ההשוואה הן לבתים במגרשים בשטח שבין 500-600 מ"ר, בהם הזכויות הם לפי תוכנית ד/250 + פוטנציאל 20% שבס/כחלון, אך ע"מ לנצלן יש להגדיל את תכסית הבנייה לכדי 45%-55% ובנוסף כניסה לחניון תת"ק. כתוצאה, שטחי החצר/הגינה קטנים ובמגרשים מסוימים אין שטחי גינה/חצר.
- ביחס לזכויות החוזיות יש לחשב התאמת צפיפות בשיעור 25% ולא 20% כפי שחושב בשומת רמ"י.
- שמאית רמ"י ניכתה יזמות בשיעור נמוך של 10%, ביחס לאופי הבינוי של נתוני ההשוואה, יש לחשב יזמות בשיעור 15%.
- עלויות הבנייה שנוכו בשומת ההשגה בסך 9,442 ₪/מ"ר (כולל מע"מ) כוללות בניית ש"ש, פיתוח חצר וחניות.

9.4.2. **<u>טענות שמאית המשיבה:</u>**

- שומתי מתבססת בין היתר על הכרעות בהשגה ראשונה במבשרת ציון למגרשים בייעוד אזור מגורים 5, לפיהן נקבע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר בגבולות 7,700 ₪, למועדים 6/2016, 3/2017 .
- בשומת רוני גווילי למגרש 84 (רח' פרי מגדים) קבע השמאי ערכי קרקע בסך 7,200 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח לנכס שבו ניתן לבנות 4 יח"ד, כלומר כקוטג'ים טוריים ולאחר התאמה לחלופה לצפיפות קטנה – 0.9 יוצא שווי בסך 8,573 ₪/מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח.
- המועד הקובע הוא לשנת 2018, בעוד שהשומות המכריעות שהוצגו בשומת ההשגה הן למועד קובע משנת 2016.
- עפ"י הנחיות רמ"י והקווים המנחים של השמאי הממשלתי, שומות נערכות לשווי כולל פיתוח, כשהפיתוח מופחת בנספח לשומה.
- יזמות בשיעור 15%, שנוכתה בחילוץ הקרקע בשומת ההשגה אינו תואם את הנחיות השמאי הממשלתי הראשי לנכס צמוד קרקע ולכן בשומתי חושבה יזמות בשיעור 10%.
- עלויות הבנייה בשומתי בסך של כ- 8,000 ₪ כולל מע"מ הן סבירות ומתייחסות למועד בניית נכסי ההשוואה לפי דיווחי מס שבח, בעוד שעלות הבניה בסך 9,442 ₪ למ"ר בשומת ההשגה היא גבוהה ולא סבירה.

[7] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שהעלו בע"פ בדיון מיום 21.5.2019.

- התוכנית שנלקחה בחשבון בשומה כפוטנציאל היא תכנית מאושרת ואין להביא בחשבון הפחתת היטל השבחה. ההיטל מופחת רק כשקיים פוטנציאל, כלומר כשהתוכנית טרם אושרה.
- ביחס לזכויות החוזיות השטח המותר עפ"י התב"ע חולק לשטח עיקרי ושטח שרות עפ"י הנחת עבודה כי בצ"ק שטחי השירות מהווים 10% מהשטח לבנייה .
- מקדם תת קרקעי – הקרקע בנכס היא בעלת שיפוע, לכן לחלק מהשטחים ניתן מקדם כי הובא בחשבון חניות תת"ק שחלק גדול מהם מוגדר מתחת למפלס 0.00.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לשני מישורים:

- בסיס ההשוואה הראוי לקביעת שווי המגרש.
- הפוטנציאל התכנוני הקיים במגרש הנדון בהתחשב במטרת השומה (הקניית בעלות).

- **הכרעה בשאלת בסיס ההשוואה הראוי:**

השמאים התבססו על גישת ההשוואה לנכסים בנויים בסביבת הנכס תוך מתן התאמות רלוונטיות וחילוץ שווי הקרקע בשיטת הערך השיורי.

כמו כן שמאי המשיגה הציג ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה והצעה לרכישת זכות בעלות מרמ"י בנכס הממוקם ברח' מצפה הבירה 56.

אני מקבלת חלקית את הגישה עליה התבססו השמאים, שכן חלק מנתוני ההשוואה בשומות הצדדים, אינם מובהקים לצורך קביעת השווי בהתחשב במטרת השומה כאמור[8].

באשר לעסקת המכר בנכס הנדון, הרי שמדובר בעסקת "נטו" המגלמת זכויות חוזיות נמוכות, כשהקונה לוקח על עצמו את התשלומים לרמ"י בגין ניצול זכויות הבנייה שמעבר לזכויות החוזיות (הקניית בעלות/דמי היתר), מס שבח וכן היטל ההשבחה – משכך לא ניתן להתבסס על עסקה זו בקביעת השווי.

בשים לב למטרת השומה, בהכרעתי זו אתבסס על עסקות השוואה בהן סביר שנוצלו מלוא הזכויות לפי תב"ע הל/מח/250ד באזור מגורים 5.

[8] כך למשל, הצעה לרכישת בעלות מאת רמ"י שהציג שמאי המשיגים אינה מהווה עסקת מכר; ניכר שעסקות ההשוואה בשומת המשיבה ברח' הפלמ"ח 37 ומעלה הקסטל 2 הן למבנים בודדים הבנויים ע"ג חלקות גדולות יחסית, כך שסביר שהתמורה בהן מגלמת יתרת זכויות בניה לניצול.

- **<u>הכרעה בשאלת הפוטנציאל התכנוני:</u>**

בהתאם לשומות הצדדים, התוכנית הנקודתית מס׳ 152-0479287 החלה על מושא השומה, ממצה את הפוטנציאל התכנוני באזור, לרבות הקלות שניתן לקבל מתוכנית הל/מח/250ד.

היקף הבינוי המאושר עפ״י תוכנית זו עומד על שיעור של 75% לשימושים עיקריים למגורים בתוספת כ- 85% שטחי שירות ובסה״כ כ- 160% בניה.

היקף בינוי זה, דומה להיקף הבינוי המיוחס למגרשים מסוג זה מכוח תוכנית מס׳ 152-0412247, שנכון למועד הקובע הייתה בשלבי הפקדה ושיקפה את המדיניות התכנונית לייעוד אזור מגורים 5.[9]

מעבר לכך, כאמור בפרק המצב התכנוני, נכון למועד הקובע (8.2018) הייתה בשלבי אישור[10] תכנית מתאר כוללנית לישוב מבשרת ציון מס׳ 152-0406082, לפיה נכלל מושא השומה בייעוד ׳מתחם C5׳, לגביו התכנית מציעה תוספת של 530 יח״ד, בהיקף זכויות בסך 63,121 מ״ר (מעבר ל 1,370 יח״ד מאושרות בהיקף של 178,934 מ״ר).

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים בעניין זה וסבורה כי התוכנית הנקודתית החלה על מושא השומה נכון למועד הקובע, משקפת את הפוטנציאל התכנוני הקיים בחלקה שבנדון.

10.2. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

10.2.1. **<u>היטל השבחה:</u>**

בקביעת שווי הפוטנציאל שמאי המשיגה מפחית סך של כ- 660,000 ₪ בגין היטל השבחה.

כאמור לעיל הפוטנציאל מוצה באמצעות תוכנית נקודתית שפורסמה למתן תוקף **<u>טרם</u>** המועד הקובע ולכן אין מקום להפחית בגינה היטל השבחה[11].

10.2.2. **<u>מרכיב יזמות:</u>**

בחילוץ שווי הקרקע מעסקות ההשוואה בשומת המשיבה מנוכה יזמות בשיעור 10% ואילו בשומת המשיגים מנוכה יזמות בשיעור 15% בחילוץ שווי הקרקע.

אני מקבלת את שיעור היזמות בשומת המשיגים, כיוון שבסיס ההשוואה הוא מבני קוטג׳ טוריים הכוללים מס׳ יח״ד יחסית חדשים, כך שסביר שנוצלו בהם מלוא זכויות הבנייה מכוח תכנית הל/מח/250ד.

הנ״ל גם תואם את פרק יח׳ בקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

---

[9] לפי תוכנית זו, שכאמור נכון למועד הקובע הייתה בשלבי הפקדה, במגרשים בייעוד אזור מגורים 5 ניתן לנצל זכויות בניה בשיעור 175% ברוטו (75% עיקרי + 20% שירות עילי + 80% שירות תת קרקעי).
אולם, בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון לבניה ״הראל״ מיום 22.5.2019, התוכנית נדונה ושיקפה מדיניות תכנונית של הרכב ועדה קודם, שקיבל החלטה על הפקדתה בתנאים.
התוכנית לא הופקדה במועדים הנדרשים בשל מורכבות הנושאים בהם היא עוסקת ויש מקום לבחון את מדיניות התכנון באזור מגורים 5, ע״י הרכב הועדה החדש.
לבסוף, בוטלה ההחלטה הקודמת על הפקדת התוכנית שבסמכות מקומית, ומוצע שתתבצע בחינה מחודשת של מדיניות התכנון באזור מגורים 5 ובמידה ויוחלט על עדכון המסגרת התכנונית, תוכן תוכנית חדשה.

[10] התוכנית פורסמה להפקדה להתנגדויות ברשומות בתאריך 18/6/2017 ופורסמה למתן תוקף בתאריך 10/1/2019.

[11] בהערת אגב, אציין שלאחרונה אושר תיקון פרק כ״ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, בעקבות הנחיית המשנה ליועמ״ש לממשלה מיום 18.6.2020 לעניין היטל השבחה בשומות עבור רמ״י למטרת הקניית בעלות בקרקע.
לפי תיקון זה, גם אם הפוטנציאל נובע מתוכניות שלא אושרו טרם המועד הקובע, אין להפחית היטל השבחה.

10.2.3. **עלויות בנייה:**

שמאי המשיגים מפחית עלות בניה בסך 8,070 ₪/מ"ר ללא מע"מ, ביחס לעסקות ההשוואה בשומתו.

מנגד, שמאית המשיבה מפחיתה עלויות בנייה שבין 4,250 ₪/מ"ר ללא מע"מ ל-6,000 ₪/מ"ר ללא מע"מ ובאופן יחסי לגיל המבנים שבעסקות ההשוואה בשומתה.

עסקות ההשוואה בהכרעתי הן לקוטג'ים טוריים/מדורגים בבנייה חדשה יחסית, הבנויים על גבי מגרשים שבהם סביר שנוצלו מלוא זכויות הבנייה מכוח תכנית הל/מח/250/ד ומגלמים מחסנים, חניה עילית בתחום המגרש, מרפסות/חצר. לפיכך, תחילה יקבע שווי הנכס הנדון כבנוי, בהתבסס על עסקאות אלו.

בהינתן נספח בינוי לתוכנית הנקודתית החלה על מושא השומה, המפרט את היקף השטחים העיקריים ושטחי השירות הסחירים וכן קומת חניה מקורה.

חילוץ מרכיב הקרקע הוא בהתחשב בהעמסת אומדן עלות בניית הפרויקט, לפי מחירון דקל נכון למועד הקובע ביחס לשטח הדירתי הסחיר, כדלקמן:

עלות בניה ישירה למ"ר עילי ללא מע"מ	4,610 ₪
העמסת ש"ש משותפים (1.264)[12]	5,829 ₪
העמסת עלות בניית חניה ביחס למ"ר דירתי (1,040 ₪)[13]	6,869 ₪
העמסת עלות בניית מחסנים ביחס למ"ר דירתי (116 ₪)[14]	6,984 ₪
העמסת עלות בניית מרפסות ביחס למ"ר דירתי (346 ₪)[15]	7,331 ₪
בתוספת עלויות עקיפות (1.15)	8,431 ₪

10.2.4. **אופן חישוב שטחים אקו':**

- **חלופה מס' 1:**

להלן ניתוח אקו' ביחס לזכויות החוזיות בסך 307.5 בהתאם למסמך מאת רמ"י:

שטח מגרש	**1,068**		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי	276.75	1	276.75
שירות (10% מסה"כ שטח מבונה)	30.75	0.5	15.375
חצר בשטח 500 מ"ר (לפי תכסית 30%)	192.5	0.25	48.12
חצר שולית	248	0.2	49.6
סה"כ שטח אקו' מנוטרל חצר			389.85

- **חלופה מס' 2:**

שווי הבסיס בעסקות ההשוואה הוא למ"ר דירתי סחיר המגלם שטחי שירות משותפים, מחסנים, מרפסות חצרות וחניה עילית פתוחה בתחום המגרש.

לפיכך, בהכרעתי אייחס שווי לשטח הדירתי הסחיר לפי נספח בינוי בסך 913.44 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), המגלם שטחי שירות כנ"ל, למעט חניה מקורה (לעומת עילית פתוחה בעסקות ההשוואה), תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

---

[12] 241.5 מ"ר שטחי שירות משותפים לפי נספח בינוי (בניכוי ממ"ד ומחסנים) / 913.44 מ"ר דירתי.

[13] 2,000 ₪ למ"ר עלות בניית חניה מקורה (על עמודים) * 475 מ"ר שטח חניה לפי נספח בינוי / 913.44 מ"ר דירתי.

[14] 1,640 ₪ למ"ר עלות בניית מחסנים * 64 מ"ר שטח מחסנים לפי נספח בינוי / 913.44 מ"ר דירתי.

[15] 1,290 ₪ למ"ר עלות בניית מרפסות * 245.44 מ"ר שטח מרפסות לפי נספח בינוי / 913.44 מ"ר דירתי.

10.2.5. **<u>מקדם התאמה בגין צפיפות:</u>**

שמאית המשיבה מחשבת תוספת בשיעור 20% ביחס לזכויות החוזיות בגין צפיפות נמוכה.

מנגד, שמאי המשיגים מחשב תוספת בשיעור 25%.

בהתחשב בכך שעסקות ההשוואה בהכרעתי הן במגרשים הכוללים מס' יח"ד בניצול מיטבי לפי תוכנית הל/מח/250ד, בעוד שהזכויות החוזיות הן ל-2 יח"ד במגרש בשטח של כ- 1.0 דונם, סביר לחשב תוספת בגין צפיפות נמוכה בשיעור 20%, בדומה לשומת המשיבה.

10.2.6. **<u>התאמה לזכות הבעלות המלאה:</u>**

עסקות ההשוואה בהכרעה מגלמות זכויות חכירה, עם זאת סביר שמוצו בהן מלוא זכויות הבניה האפשריות בהתאם לתכנית הל/מח/250ד', לפיכך תחושב התאמה בגין זכות הבעלות בשיעור 2%-4%.

11. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:</u>

כאמור לעיל, בהכרעה זו אתבסס על עסקות השוואה לקוטג'ים טוריים/מדורגים בבנייה חדשה יחסית, הבנויים על גבי מגרשים בהם בנויות מס' יח"ד בניצול מיטבי מכוח תכנית הל/מח/250/ד, כדלקמן:

תאריך עסקה	רחוב	גוש	חלקה	שנת בנייה	שטח מדווח בעסקה	שווי
22/01/2017	הכרמים	30367	68	2009	100	₪ 2,300,000
23/04/2017	השחרור	30463	40	2017	99	₪ 2,080,000
28/11/2017	השחרור	30463	40	2017	100	₪ 1,800,000
24/12/2018	הגפן	30367	63	2009	186	₪ 3,300,000
25/11/2018	הגפן	30367	41	2017	85	₪ 2,050,000
19/02/2018	הזית	30367	129	2012	140	₪ 3,125,000
02/04/2019	השחרור	30463	40	2015	130	₪ 2,730,000
ממוצע שווי יח"ד בבנייה נמוכה /טורית סביב המועד הקובע					120	₪2,483,571
ממוצע שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ						**₪ 20,696**

12. תחשיבי השומה:

▪ **תחשיב חלופה מס' 2 - שווי הזכויות במיצוי פוטנציאל לפי תוכנית נקודתית מס' 152-0479287:**

שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	₪ 20,696
בניכוי מע"מ 1.17	₪ 17,689
בניכוי רווח יזמי 1.15	₪ 15,382
בניכוי עלות בנייה ללא מע"מ	₪-8,431
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ ופיתוח, מגלם חצר/מרפסות ופתרון חניה מקורה/ תת קרקעי בתחום המגרש	₪ 6,951
סך השטח המבונה הסחיר (פלדת עיקרי + ממ"ד) לפי נספח בינוי	913.44
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 6,349,535
תוספת שווי בגין חנייה מקורה לעומת חניה עילית פתוחה בתחום המגרש בעסקות ההשוואה[16]	₪ 540,000
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 6,889,535
בהתאמה לזכות הבעלות החוזית (0.97/)	₪7,102,613
במעוגל	**₪7,100,000**

▪ **תחשיב חלופה מס' 1 - שווי הזכויות החוזיות:**

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, מגלם חצר/מרפסות ופתרון חניה מקורה בתחום המגרש	₪ 6,951
תוספת בגין חסכון בעלות הקמת חניה מקורה/תת קרקעית (1,040 ₪ +)[17]	₪ 7,991
תוספת בגין חסכון בהקמת שטחי שירות משותפים בשיעור 26% (1,218 ₪ +)[18]	₪ 9,210
תוספת בגין צפיפות (2 יח"ד במגרש של כ- 1 דונם)	1.20
בנטרול חצר	0.80[19]
שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 8,842
שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר (עפ"י קיבולת בניה שנמסרה ע"י רמ"י)	389.95
סה"כ שווי הזכויות החוזיות ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 3,447,810
בהתאמה לזכות הבעלות החוזית (0.97/)	₪ 3,554,443
במעוגל	**₪ 3,550,000**

---

[16] בהתחשב במצוקת החניה הקיימת באזור, סביר לחשב תוספת שווי בסך כ- 30,000 ₪ למקום חניה מקורה/תת קרקעית, זאת ביחס לשווי הבסיס, המגלם חניה עילית פתוחה בתחום המגרש.

[17] ר' סעיף 10.2.3 לעיל

[18] הפרש בין 5,829 ₪ למ"ר מועמס ש"ש לבין 4,610 ₪ למ"ר עלות בניה ישירה.

[19] ייחוס מרכיב אקו' לחצר בניתוח אקו' **בדונם**, בהתחשב בתכסית בינוי 30%, יתרת חצר 70% לפי תוכנית הל/מח/250/ד:

שימוש	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	550	1	550
ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד (הונח 5 יח"ד לדונם)	60	0.8	48
יתרת ש"ש	140	0.4	56
יתרת חצר	700	0.25	175
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			829
מקדם חצר (654 מ"ר אקו' מגלם חצר / 829 אקו' מנוטרל חצר)			0.8

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, **כריק ופנוי**, הידוע כגוש 30464 חלקה 4, מגרש 1 לפי תוכנית 152-0479287 המצוי ביישוב מבשרת ציון כדלקמן:

<u>חלופה 1 - שווי הזכויות החוזיות:</u>

3,550,000 ₪ (שלושה מיליון חמש מאות וחמישים אלף ₪).

<u>חלופה 2 - שווי הזכויות במיצוי פוטנציאל לפי תוכנית נקודתית מס' 152-0479287:</u>

7,100,000 ₪ (שבעה מיליון ומאה אלף ₪).

<u>הערה:</u>

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

ריבה לוי
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי - מרכז שמאות בכיר, רמ"י-מרחב עיסקי י-ם sagiz@land.gov.il
עו"ד יניב גלבוע – בא כוח המשיגים, yanivglaw@gmail.com.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח בהתאם לעלויות פיתוח נורמטיביות עפ"י פרק ה' לקווים המנחים של השמ"ר

יעוד	תעריף רמה רגילה (מדד דצמ' 2016)	תעריף ממודד ועדכני נכון למועד קובע	בתוספת 10% בגין שיפוע
לכל מ"ר קרקע	₪ 130	₪ 134.29	₪ 148
לכל מ"ר מבונה	₪ 310	₪ 320.24	₪ 352

תחשיב עלויות לחלופה מס' 1:

שטח קרקע: 1,068 מ"ר

שטח מבונה: 307.5 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)

עלות פיתוח לקרקע – ₪ 158,064

עלות פיתוח למבונה - ₪ 108,240

סה"כ עלויות פיתוח לחלופה 1: ₪ 266,304

סה"כ שווי זכויות חוזיות ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 3,550,000
בניכוי עלויות פיתוח	₪ 266,304
שווי הזכויות ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 3,283,696

תחשיב עלויות לחלופה מס' 2:

שטח קרקע: 1,068 מ"ר

שטח מבונה: 1,041.3 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)[20]

להלן התחשיב:

עלות פיתוח לקרקע – ₪ 158,064

עלות פיתוח למבונה - ₪ 366,538

סה"כ עלויות פיתוח לחלופה 2:- ₪ 524,602

סה"כ שווי הזכויות ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 7,100,000
בניכוי עלויות פיתוח	₪ 524,602
שווי הזכויות ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 6,575,398

[20] עפ"י הקווים המנחים יש להתחשב בשטח עיקרי ושירות, ללא שטחים תת"ק ולכן שטחי החניות לא יובאו בחשבון, כשסך שטחי השירות לא יעלו על 30% מסך השטח העיקרי.