

המנהל	האזרחי	איו"ש
יחידת	קמ"ט	שמאות
ת.ד.	47	בית-אל
טל':		02-9977715
פקס:		02-9977013
שם	גבעת	זאב 2016
ח'	אייר	תשע"ו
16	מאי	2016
תיק	לקוח	מע"א 19
מס'	אופק	26209
יחידות	שומה	13.99



מר יניב גוב ארי
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגים)
רח' שמאי 15 ירושלים
Gayaniva@walla.com

מר יניב אסולין
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
רח' כנפי נשרים 68, ירושלים
asolinyaniv@gmail.com

לכבוד,
מר ירון אלבלק
רשם מקרקעין
המנהל האזרחי איו"ש
yaronal@justice.gov.il

הנדון: הליך 'בדיקת שומה'¹ במנהל האזרחי

חלקות 71-83 בגוש 31412, מגרשים 201-213 עפ"י תב"ע 220/23, שכ' נופי גבעת זאב.

1. רקע מטרת השומה

נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשם המקרקעין מר ירון אלבלק שנתקבלה ביום 21/01/2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה לנכס שבנדון עבור גביית אגרת רישום מכר.

שומה מטעם רישום מקרקעין נערכה ע"י השמאי יניב אסולין ביום 11/11/2015 לשווי הקרקע בשתי חלופות האחת כולל פיתוח מלא והשנייה כולל פיתוח קיים (להלן "המשיב").²

הערעור שבנדון הוגש מטעם עו"ד רפי וינברגר ב"כ המשיגה חב' "נופי גבעת זאב בע"מ" באמצעות שומתו של השמאי מר יניב גוב ארי מיום 12/12/2015 לשווי הקרקע כולל פיתוח קיים (להלן "המשיג").

בתאריך 21/2/2016 התקיים דיון במשרד קמ"ט שמאות בבית אל, בנוכחות שמאי הצדדים, בנוכחות מר תומר כרמי קמ"ט רישום מקרקעין ומר ירון אלבלק רשם מקרקעין, ובנוכחות נציגי המשיגה: גב' פנינה רווח, רו"ח אבי ציוני ומר אריה ליסמן.

ביום 25/02/2016 הופץ לצדדים תקציר דיון, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים וקביעת מינוי מהנדס פיתוח מוסכם על הצדדים על מנת לאמוד גובה הפיתוח ואחוז הפיתוח הקיים ביום הרישום, לא יאוחר מיום 14/03/2016.

ביום 27/03/2016 נשלחה תגובת שמאי המשיג וכללה התייחסות לדיון + נספחים (חוזים, תשריט, שומות, דוח אדריכל ו"דוח אפס" מעודכן של הפרויקט)

ביום 17/04/2016 נשלחה הסכמת קמ"ט רישום מקרקעין בגין גובה הוצ"פ לאחר תצהיר המשיגה (להלן).
ביום 21/04/2016 נשלח תצהיר נציגת החברה המשיגה על חוסר ניגוד עניינים בינם לבין החברה המפתחת.³

¹ כפי שסוכם בשרשור דוא"ל מיום 21/02/2016 (קמ"ט מקרקעין ונציגי אגף שומת מקרקעין), ועד להמצאת נוהל מחייב.

² ביום 28/10/2015 נערכה שומה ראשונה לשווי הקרקע כולל פיתוח מלא, לאחר מכן התבקש השמאי לבצע תיקון שומה.

³ מינוי מהנדס פיתוח - לאחר בירור חוזר הוחלט כי מהנדס פיתוח ימונה ע"י קמ"ט שמאות, משום מחסור בנוהל השגות במנהל האזרחי נשלחה בקשת מינוי מהנדס חיצוני לס. רת"ח תשתית ביום 22/03/2016. נבחנה האפשרות להיעזר במהנדס הפיתוח של קמ"ט אפוטרופוס ומשזו נשללה הוחלט כי ישלח תצהיר על חוסר ניגוד עניינים בין החברה המשיגה למפתחת, זאת לאחר התייעצות עם מר גילי בלולו מנהל אגף שמאות מקרקעין מחוז ירושלים.

2. נתוני זיהוי

גוש : 31412
חלקות (בשלמות) : 71-83 ע"פ מפת מדידה מס' ממ/19/78.
מגרשים : 201-213 ע"פ תב"ע 220/23
סוג הנכס : קרקע לבניה רוויה (מגורים + מסחר).
כתובת עירונית : שכי' נופי גבעת זאב, מועצה מקומית, גבעת זאב.
שטח קרקע כולל : 19,810 מ"ר

3. המועד הקובע

המועד הקובע הינו יום רישום הקרקע, דהיינו 21/10/2015.

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 9/5/2016 וביום 29/1/2015 - ע"י החתום מטה.

5. תיאור הנכס והסביבה

הקרקע הנישומה מהווה קרקע למגרשים בבניה רוויה, בשכונת רמת גבעת זאב במ.מ גבעת זאב.

5.1. תיאור הסביבה

גבעת זאב, מועצה מקומית, ממוקמת צפונית מערבית לירושלים וכפר ג'יב, ודרומית לכביש 443 ולביתוניא. השכונות בגבעת זאב: נווה מנחם (מזרח), המכבים (צפון), קריית יערים, מחנה גבעון, הר שמואל (דרום), משה"ב ואגן איילות (מערב).

שכונת "רמת גבעת זאב" ממוקמת בין משה"ב (שכונה מפותחת לציבור דתי) לבין אגן איילות (שכונה מתפתחת לציבור חרדי). ע"פ תב"ע בתוקף, שכונת רמת גבעת זאב מתאפיינת בשכונת מגורים הכוללת בניה נמוכה, בניה רוויה, שטחי מסחר, מוסדות ציבור ושצ"פ.

הפיתוח הסביבתי בשכונה כולל פריצת דרכים, חציבה, קירות תמך ותחילת בניית צמודי קרקע.



5.2. תיאור הנכס

הקרקע הנישומה מהווה את מגרשים להלן :

מס'	מגרש	חלקה	שטח במ"ר	ייעוד
1	201	71	1,627	מגורים ג'
2	202	72	1,409	מגורים ג'
3	203	73	1,747	מגורים ג'
4	204	74	1,617	מגורים ג'
5	205	75	1,442	מגורים ומסחר
6	206	76	1,414	מגורים ומסחר
7	207	77	1,466	מגורים ומסחר
8	208	78	1,540	מגורים ומסחר
9	209	79	1,550	מגורים ומסחר
10	210	80	1,493	מגורים ומסחר
11	211	81	1,494	מגורים ומסחר
12	212	82	1,460	מגורים ומסחר
13	213	83	1,551	מגורים ומסחר
סה"כ			19,810	

הטופוגרפיה של המגרשים מדרונית, בעלת שיפוע תלול על צלע הר. ישנן דרכים מצפון ומדרום למגרשים על כן המגרשים הם במפלס עולה ויורד. צורת המגרשים רגולרית - מלבנית או טרפז. מיקום: מגרשים 201-204 במזרח השכונה ומגרשים 205-213 במרכז השכונה.

מצב הקרקע הנישומה ביום הביקור:

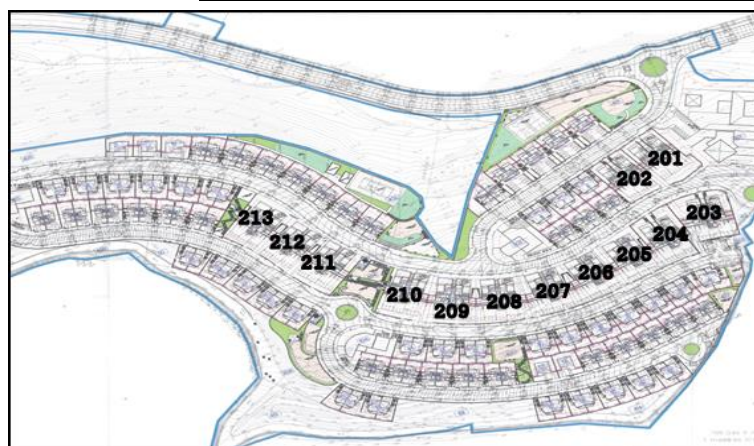


הקרקע הנישומה נכון לפברואר 2015



הקרקע הנישומה נכון למאי 2016

מיקום המגרשים ע"פ נספח בינוי לתכנית 220/23:



6. המצב התכנוני

מבדיקה באתר רמ"י ביום 4/04/2016, בלשכת התכנון מחוז יו"ש המצב התכנוני החל על הקרקע :

תכנית מס' 220/23

אושרה למתן תוקף : 16/06/2014

שינוי לתוכניות : מפורטת 220/10, אזורית RJ5.

שטח התכנית : 152 דונם.

מטרת התכנית : שינוי יעוד מחקלאית למגורים, מסחר, ציבור, דרכים שצ"פ, שטח פתוח אקסטנסיבי.

ייעוד : מגרשים 201-204 מיועדים למגורים ג', בניה רוויה.

מגרשים 205-213 מיועדים למגורים ג' ומסחר.

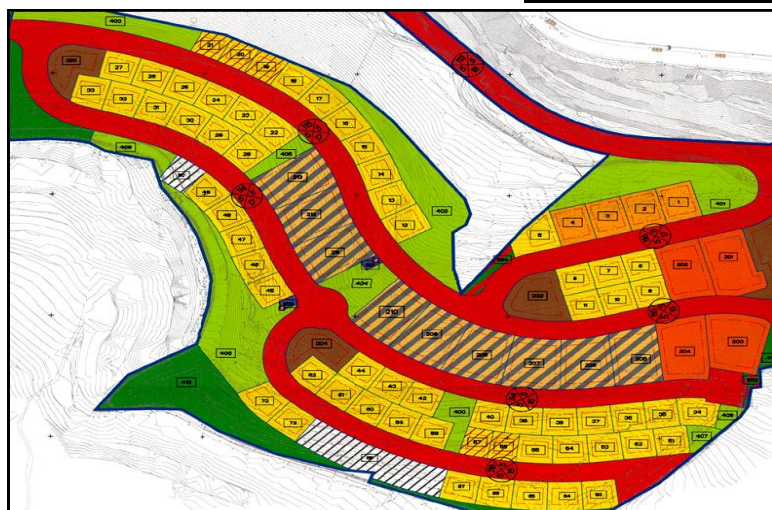
טבלת זכויות למגרשים 201-204 לאזור מגורים ג' (בתשריט : כתום כהה) :

מס. מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד מרבי	שטח בנייה מרבי במגרש (מ"ר) ללא חניה	מס' מגורים קומות מרבי		קווי בניין במטרים	
				מעל 0.00	מתחת 0.00	קדמי	צידי
201	1,627	18	3500	4	עד 8	5 (חניון 0)	3.5 (חניון 0)
202	1,409	18	3500	4	עד 8	5 (חניון 0)	3.5 (חניון 0)
203	1,747	18	3500	4	עד 8	5 (חניון 0)	3.5 (חניון 0)
204	1,617	18	3500	4	עד 8	5 (חניון 0)	3.5 (חניון 0)
סה"כ	6,400	72	14,000				

טבלת זכויות למגרשים 205-213 באזור מגורים למסחר (בתשריט : מפותסס אפור צהוב) :

מס. מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד מרבי	שטח בנייה מרבי במגרש (מ"ר) ללא חניה ומסחר	שטח בנייה מסחר (מ"ר)	מס' מגורים (+קומות קומות מרבי מסחר)		קו בניין במטרים		
					מעל 0.00	מתחת 0.00	קדמי	צידי	אחורי
205	1,442	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
206	1,414	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
207	1,466	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
208	1,540	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
209	1,550	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
210	1,493	18	3,500	200	4	8 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
211	1,494	18	3,500	200	4	8 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
212	1,460	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
213	1,551	18	3,500	200	4	7 + מסחר	5	3.5 (חניון-0)	5 (קולונדה וחניון-0)
סה"כ	13,410	162	31,500	1,800					

תשריט תב"ע 220/23 :



7. המצב המשפטי

הקרקע בבעלות פרטית, הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה לשווי הקרקע במצב פיתוח קיים, על פי צו 1018, צו בדבר חוק אגרת רישום מקרקעין.

8. מסמכים שהוצגו

1. הזמנת שומה מיום 21/01/2016.
2. שומה ראשונה מטעם רישום מקרקעין, של השמאי יניב אסולין, מיום 28/10/2015.
3. שומה מעודכנת מטעם רישום מקרקעין, של השמאי יניב אסולין, מיום 11/11/2015.
4. השגה של החברה היוזמת הכוללת:
מכתב השגה, טענות משפטיות, של עו"ד רפי וינברגר, מיום 13/12/2015
שומת השגה + טענות על שומת המשיב, של השמאי יניב גוב ארי, מיום 12/12/2015.
שומה מכרעת להיטל השבחה לדירת מגורים בירושלים, מיום 28/02/2013.
שומה מכרעת לעניין סעיף 197 בגין פגיעה עקב אישור תכנית.
5. תקציר הדיון ומסמכים שצורפו:
צו 1018 בדבר אגרות רישום ראשון במקרקעין.
הסכם מכר בין נופי איילות בע"מ לבין גבעת שפע בע"מ (מגרש 601), מיום 29/7/2015.
ניתוח מחירים של שני הצדדים.
התייחסות שמאי המשיב לשומת המשיג.
6. התייחסות המשיג לדיון, כולל:
ריכוז דירות מגורים שנמכרו בפרויקט.
ריכוז עלויות בניה ישירות, מיום 25/02/2015.
טיוטת חוזה מכר לדירה בפרויקט
חוזה שכירות לקופת חולים באגן איילות, מיום 12/05/2014.
שומת מקדמים כפי שהוגשה לרשויות מס השבח, מיום 20/02/2014.
דו"ח אפס של השמאית דניאלה פז, מיום 4/03/2014.
חוות דעת אדריכל לעניין ניצול השטחים העיקריים, מיום 7/03/2016.
מכתבו של עו"ד החברה המשיגה בגין הוצאות הפיתוח, מיום 6/03/2016.
7. הסכמת קמ"ט רישום מקרקעין בדבר גובה עלויות הפיתוח (לאחר הגשת תצהיר), מיום 17/04/2016.
8. תצהיר נציגת החברה המשיגה בגין חוסר ניגוד עניינים של החברה המפתחת, מיום 19/04/2016.
9. טופס סיכום עסקת חכירה למגרש 601 – מרכז מסחרי באגן איילות, מיום 31/12/2012.

9. שומות הצדדים

להלן סיכום לשווי הנכסים ללא מע"מ במצב פיתוח מלא וקיים (10%) כפי שנקבע בשומת הצדדים.

שומת המשיב			שומת המשיג			
מס'	מגרש	חלקה	שטח במ"ר	שווי כולל פיתוח מלא	שווי כולל פיתוח קיים	שווי כולל פיתוח קיים
1	201	71	1,627	9,844,000 ₪	5,136,000 ₪	2,505,808 ₪
2	202	72	1,409	9,844,000 ₪	5,136,000 ₪	2,505,808 ₪
3	203	73	1,747	9,844,000 ₪	5,136,000 ₪	2,505,808 ₪
4	204	74	1,617	9,844,000 ₪	5,136,000 ₪	2,505,808 ₪
5	205	75	1,442	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
6	206	76	1,414	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
7	207	77	1,466	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
8	208	78	1,540	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
9	209	79	1,550	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
10	210	80	1,493	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
11	211	81	1,494	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
12	212	82	1,460	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
13	213	83	1,551	11,121,000 ₪	6,413,000 ₪	2,845,133 ₪
סה"כ			19,810	139,465,000 ₪	78,261,000 ₪	35,629,429 ₪

9.1. שומת המשיב.

1. גישת השומה:

קביעת שווי הבסיס על סמך גישת ההשוואה לקרקעות דומות ובייעוד דומה.

- מגורים: מכרז רמ"י משנת 2014 לגבעת הבננה בגבעת זאב, אזור מגורים ג' (102 יח"ד) מתקבל שווי של 2,772 ₪/מ"ר מבונה, בהתאמה לזמן (10%) **מתקבל 3,050 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- מגורים: נתוני מס שבח, עסקאות מכר של דירות מגורים באגן איילות (שנים 2014-2015) לדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מתקבל בממוצע 12,604 ₪/מ"ר בנוי ברוטו, לאחר חילוץ ודחייה⁴ מתקבל **3,061 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- מסחר: הוצגו 4 מכרזי רמ"י (שנים 2012-2013) משכ' הר חומה בירושלים ושכ' אגן איילות בגבעת זאב. אולם השווי מתבסס על המכרז מאגן איילות שם מתקבל **8,000 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.**

2. עקרונות התחשיב:

- שווי הבסיס למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ: במגורים 3,050 ₪, במסחר 8,000 ₪.
- שווי בסיס למ"ר מגורים מעל מסחר במגרשים 205-213 : 2,950 ₪ (הפחתה של 3%).
- זכויות הבניה למגורים מגרש אחד הינן 3,500 מ"ר.

שטח אקו'	זכויות במ"ר	מקדם שוליות	שטח אקו'
שטח גרעיני	2592	1	2592
שטח שולי	908	0.7	635.6
סך זכויות בניה	3500		3227.6

18 יח"ד במגרש עם שטח ממוצע של 144 מ"ר ברוטו/דירה.

- שווי הקרקע נקבע בשתי חלופות:
 - א. שווי הקרקע כולל פיתוח קיים (10%) לא כולל מע"מ.
 - ב. שווי הקרקע כולל פיתוח מלא (100%) לא כולל מע"מ.
- הוצאות הפיתוח המלאות ע"פ הנמסר מהחברה המפתחת הינן בסך 68,000,000 ₪. שיעור הפיתוח במועד הקובע לשומה הינו 10% (ע"פ הנמסר מהחברה המפתחת ביום 3/11/15). סה"כ הוצאות הפיתוח לכל המתחם במצב קיים (10%): 6,800,000 ₪. סה"כ הוצאות הפיתוח למגרש בודד במצב קיים (10%): 523,077 ₪/מגרש.

3. תחשיב השומה:

שווי מגרש בייעוד מגורים ג' (201-204)	(3,228 מ"ר * 3,050 ₪/מ"ר)	9,844,180 : ₪
שווי מגרש בניכוי הוצ"פ	5,230,770 ₪	4,613,410 : ₪
שווי מגרש כולל פיתוח קיים (10%)	523,077 ₪	5,136,487 : ₪
שווי מגרש בייעוד מגורים ומסחר (205-213)	(3,228 מ"ר * 2,950 ₪/מ"ר)	9,521,291 : ₪
שווי שטחי מסחר	(200 מ"ר * 8,000 ₪/מ"ר)	1,600,000 : ₪
סה"כ שווי מגרש		11,121,290 : ₪
שווי מגרש בניכוי הוצ"פ	5,230,770 ₪	5,890,520 : ₪
שווי מגרש כולל פיתוח קיים (10%)	523,077 ₪	6,413,597 : ₪

⁴ מע"מ 18%, יזמות 20%, עלויות בניה 5,500 ₪/מ"ר, דחייה לשיווק 0.9.

9.2. שומת המשיג.

1. גישת השומה:

קביעת שווי הבסיס על סמך גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות (למרכיב המסחר).

- מגורים: הוצגו 3 מכרזי רמ"י אשר נותחו כדלקמן:

מקום	מס' מכרז	ייעוד	תאריך	שווי למ"ר	מ.צפיפות	מ.מיקום	מ.זמן	דחייה לאבולוס	שווי מתואם
גבעת הבנה	103/2013/יש	מגורים ג' 102, יח"ז	26/01/2014	2,536 ₪	0.95	0.95	1.1	1	2,518 ₪
אגן איילות	429/2011/יש	מגורים ג', 180 יח"ז	22/07/2012	2,464 ₪	0.9	0.95	1.2	0.9	2,276 ₪
אגן איילות	75/2015/יש	מגורים א', 31 יח"ז	16/08/2015	2,536 ₪	0.65	0.9	1	0.9	1,335 ₪
ממוצע									
מקדם ביטחון									
מגורים מעל מסחר									
								1.1	2,250 ₪
								0.95	2,138 ₪

מתקבל 2,250 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.

- מגורים (בקררה): נתוני מס שבח, עסקאות מכר של דירות מגורים באגן איילות (שנים 2014-2015) לדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מתקבל בממוצע 12,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו, לאחר חילוף⁵ מתקבל 2,000 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מסחר: הוצג מכרז באגן איילות משנת 2013 אשר נבחן בשתי חלופות:
 - ממוצע 6 הצעות קרובות, לשטח 627 מ"ר⁶, מתקבל 3,520 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
 - הצעה זוכה עם זכויות עתידיות, לשטח 914 מ"ר⁷, מתקבל 3,934 ₪/מ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מסחר (בקררה): נתוני שכירות ומכר ליח' מסחר (שנים 2011-2015). מתקבל בממוצע 10,500 ₪/מ"ר בנוי לאחר חילוף⁵ מתקבל 2,000 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.

2. עקרונות התחשיב:

- שווי הבסיס למ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ: במגורים 2,250 ₪, במסחר 3,500 ₪.
- שווי בסיס למ"ר מגורים מעל מסחר במגרשים 205-213: 2,138 ₪ (הפחתה של 5%).
- זכויות הבניה למגורים מגרש אחד הינן 3,500 מ"ר.

שטח אקו'	זכויות במ"ר	מקדם שוליות	שטח אקו'
שטח גרעיני	2520	1	2520
שטח שולי	980	0.7	686
סך זכויות בניה	3500		3206

18 יח"ד במגרש עם שטח ממוצע של 140 מ"ר ברוטו/דירה.

- שווי הקרקע נקבע בשלוש חלופות ל 3 מועדים שונים, יובא בחשבון מועד קובע אוק' 2015.
- הוצאות הפיתוח המלאות ע"פ הנמסר מהחברה המפתחת הינן בסך 68,000,000 ₪.
- שיעור הפיתוח במועד הקובע לשומה הינו 10% (ע"פ הנמסר מהחברה המפתחת ביום 3/11/15).
- סה"כ הוצאות הפיתוח לכל המתחם במצב קיים (10%): 6,800,000 ₪.

3. תחשיב השומה:

שווי מגרש בייעוד מגורים ג' (201-204)	3,206 מ"ר * 2,250 ₪/מ"ר	7,213,500 ₪
שווי מגרש בניכוי הוצ"פ	5,230,770 ₪	1,982,731 ₪
שווי מגרש כולל פיתוח קיים (10%)	523,077 ₪	2,505,808 ₪
שווי מגרש בייעוד מגורים ומסחר (205-213)	3,206 מ"ר * 2,138 ₪/מ"ר	6,852,825 ₪
שווי שטחי מסחר	200 מ"ר * 3,500 ₪/מ"ר	700,000 ₪
סה"כ שווי מגרש		7,552,825 ₪
שווי מגרש בניכוי הוצ"פ	5,230,770 ₪	2,322,056 ₪
שווי מגרש כולל פיתוח קיים (10%)	523,077 ₪	2,845,133 ₪

⁵ מגורים: מע"מ 18%, יזמות 20%, עלויות בניה 6,500 ₪/מ"ר (עלויות ישירות + עקיפות).

מסחר: מע"מ 18%, יזמות 25%, עלויות בניה 5,500 ₪/מ"ר.

⁶ 627 מ"ר"א = 1 מקדם * 480 מ"ר ברוטו + 0.15 מקדם * 978 מ"ר חצר וגג

⁷ 914 מ"ר"א = 480 + 735 מ"ר תוספת * 0.59 דחייה ודמי היתר.

10. טענות משלימות שעלו בדיון

10.1. טענות המשיג.

- חלופות: בשומה הוצגו 3 חלופות עבור 3 מועדים קובעים, הוחלט שהשומה לפי אוקטובר 2015.
- הוצאות הפיתוח: ע"פ החברה המפתחת וכפי שהוצג בשומת המשיב.
- לאור השונות החריגה בעלויות הפיתוח יש למצוא שווי קרקע כולל פיתוח ואח"כ להפחית הוצ"פ.
- מפגעים: הבניה על צוק תלול כ- 25 מטר, הקיר הדרומי צמוד לצלע ההר ללא חלונות. מבני הציבור בסמיכות למגרשים 210-207 מפחיתים מהשווי.
- זכויות הבניה במגורים: ע"פ התקנון, זכויות הבניה כוללות בתוכן שטחים עיקריים ולא כולל: חניות, מרפסות, מחסן ומרתף. יש לנתח את העסקאות בהתאם לזכויות בתב"ע שהם 33,000 מ"ר סך הכל שטח עיקרי (הועברו חו"ד אדריכל ודוח אפס של הפרויקט).
- גישת ההשוואה במגורים: הוצגו 3 מכרזי רמ"י ואחד נוסף ללא מציעים משום הוצ"פ גבוהות. יש לשים לב להתאמות הנדרשות בגין טופוגרפיה, צפיפות, נגישות, ודחיה לאכלוס.
- יש לתת הפחתה למגורים מעל מסחר - מעל 3% בהתאם למחקרים שבוצעו.
- הפרויקט כמעט נמכר 27 מש"ח אולם לא בוצע משום עלויות פיתוח נוספות- מחיר זה מההווה שווי.
- גישת החילוץ הינה בעייתית בגלל ששינוי בכל פרמטר עלול לעוות את השווי (נשלח דו"ח עלויות בניה). נתוני מס שבח- יש להביא בחשבון גם את שטחי החצרות והגגות.
- גישת ההשוואה במסחר: מכרז יש/2016/15, המחיר המוצע כולל את הפוטנציאל להגדלת זכויות. מחיר הזכייה במכרז רמ"י באגן איילות לאו דווקא משקף שווי ריאלי, לעיתים ההצעה הזוכה גבוהה משמעותית משאר ההצעות, יש לנתח את המכרז לפי ממוצע ההצעות (ללא הקיצוניות). שטחי המסחר הנישומים אינם בעלי אופי מסחרי מובהק.
- לא יתכן שיהיה פער של 3:1 בין שווי מ"ר מגורים לשווי מ"ר מסחר.
- מכרזים בהר חומה: אין רלוונטיות משום שזו שכונה מבוססת עם פיתוח מלא.

10.2. טענות המשיב.

- חלופות: בוצעה שומה בשתי חלופות, האחת כולל פיתוח מלא והשנייה כולל פיתוח קיים.
- הוצאות הפיתוח: ע"פ החברה המפתחת, שהינה גוף חיצוני ולא חלק מהחברה היזמית (הוצג מכתב מהחברה המפתחת מיום 3/11/15), סך העלויות הינן 68 מש"ח ואחוז הפיתוח במועד הקובע הינו 10%.
- השומה על בסיס מכרז מגבעת הבננה- שווי מ"ר נקבע לפי מחיר זכייה חלקי שטח עיקרי + שירות.
- קיימת טעות תחשיב בניית מכרז גבעת הבננה, הוסיף את שטחי הממ"דים על חשבון שטחי השירות. מכרז לבניה נמוכה אינו רלוונטי לנשוא השומה.
- הפחתה למגורים מעל מסחר רלוונטית רק לשלוש קומות ראשונות. הובאה בחשבון הפחתה של 3% עבור כלל הקומות אשר מתקזזות עם הקומות העליונות שלא צריכות לקבל הפחתה.
- סמיכות למוסדות ציבור באוכלוסייה החרדית לעיתים מהווה יתרון.
- עלות בניה של 6,500 ₪ הינה גבוהה במיוחד.
- גישת ההשוואה במסחר: מכרז יש/2016/15- אין זה נכון להסתמך על חלק מההצעות שהובאו במכרז.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

1. השומה לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כולל פיתוח קיים ולא כולל מע"מ.
2. עקב חוסר בנוהל השגות מחייב של המנהל האזרחי, הכרעה בהשגה תקרא 'בדיקת שומה'.
3. מטרת השומה: שומה עבור גביית דמי רישום מכר בקרקע.
4. נשוא השומה: מגרשים 201-213 ע"פ תב"ע 220/23 הידועים גם כחלקות 71-83 בגוש 31412.
5. השומה בהתאם לצו מס' 1018 בדבר חוק אגרת רישום במקרקעין.
6. השומה עוסקת בשאלות שמאיות בלבד ולא מכריעה בסוגיות משפטיות.
7. המצב התכנוני החל על הקרקע תכנית 220/23, ראו פירוט בסעיף 6.
8. ע"פ מכתב של אדריכל הפרויקט לארי שטרנשטיין מיום 7/03/2016, סך שטחי הבניה למגורים ע"פ תב"ע 220/23 במגרשים 201-213 הינם כ- 33,000 מ"ר עיקרי, שטח המרבי לבניה לאור גודל המגרשים והתנאים הטופוגרפיים (הפרשי הגבהים בין הכבישים).
9. ע"פ נספח מכירות שנמסר ע"י המשיגה, רוב הדירות המוצעות הינן בשטח שבין 120 מ"ר ל 200 מ"ר.
10. סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית ראשונה של 2015, של השמאי הממשלתי.
11. קווים מנחים פרק י"ח – שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי.
12. המצב המשפטי החל על הקרקע: קרקע פרטית רשומה.
13. המצב הפיסי החל בקרקע: צורת המגרשים, מיקום וטופוגרפיה.
14. הפיתוח הסביבתי הקיים: פריצת דרכים, הקמת קירות תמך ותחילת בניה.

12. דיון והכרעה

1. **המועד הקובע:** ע"פ צו 1018 ולאחר שהובהר לצדדים בדיון שהתקיים ביום 21/02/2016, המועד הקובע הינו 15/10/2015 יום רישום הזכויות במקרקעין אצל קמ"ט רישום מקרקעין מנהא"ז איו"ש.

2. גישת השומה:

מגורים - קביעת השווי תעשה בגישת ההשוואה הישירה, גישת החילוץ תובא כבקרה.

מסחר - קביעת השווי תעשה בשקלול גישת ההשוואה עם גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע וזאת משום מחסור בנתוני השוואה. גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה ועל כן תחושב לפי מקדם של 70%. גישת החילוץ הינה שיטה בעייתית משום ששינוי קטן בכל פרמטר עלול לעוות את השווי לכן יובא בשיטת השקלול לפי מקדם של 30%.

3. חילוץ מרכיב הקרקע:

מגורים - בשיטת חילוץ הקרקע המשיב הציג עסקאות השוואה לנכסים בשטחים שונים. ככל שנכס ההשוואה קטן יותר כך שווי למ"ר בנוי גדול יותר, יש להשתמש בעסקאות השוואה לשטח הקרוב ככל האפשר לשטחים של הנכס הנישום הנעים בין 200 מ"ר ל 120 מ"ר ברוטו ליחיד. מע"מ 18% : שיעור המע"מ ללא שינוי מיוני 2013 ועד אוקטובר 2015. יזמות 20% : ע"פ קוים מנחים פרק י"ח שיעור היזמות בנכס מסחרי 18% על הצד הגבוה, אולם משום שסביבת מגורים מתהווה ועקב מיקומה שיעור היזמות גבוה יותר. עלויות בניה 5,500 מ"ר : עלויות ישירות בתוספת נלוות (אגרות, יועצים, אדריכל, מהנדס ועוד).

מסחר-

היון 8.5% : ע"פ סקירת שיעורי תשואה לנכסים מניבים 2015 של השמאי הממשלתי שיעור ההיוון בנכס מסחרי 7.9%, בשומתנו שיעור היוון גבוה יותר ומגלם את הסיכון, גודל ומיקום הנכס. יזמות 20% : ע"פ קוים מנחים פרק י"ח שיעור היזמות בנכס מסחרי 20% על הצד הגבוה. עלויות בניה 5,500 מ"ר : עלויות ישירות בתוספת נלוות (אגרות, יועצים, אדריכל, מהנדס ועוד).

4. זכויות הבניה : זכויות הבניה במסחר הינם 200 מ"ר לכל מגרש ובסה"כ 1,800 מ"ר בתשעה מגרשים. הזכויות במגורים הם 3,500 מ"ר למגרש ובסה"כ 45,500 מ"ר עיקרי וישירות בשלושה עשר מגרשים (לא כולל חניה, מרפסות, מחסן ומרתף).

זכויות הבניה במגורים :

שטח לדירה בממוצע ברוטו הינו 194 מ"ר, שמאי הצדדים התייחסו לשטח דירה בגודל 140-144 מ"ר לפי מקדם 1 ולשטח הנותר ניתן מקדם שוליות של 0.7. גישה זו מקובלת עלינו מאחר ומצוין סך זכויות הבניה במגרש ומספר יחידות הדיור. לצורך ההכרעה נקבע שטח לדירה ממוצע 140 מ"ר ברוטו ע"פ ממוצע שטח דירה ברוטו בעסקאות ההשוואה, וע"פ מסמך מיום 7/03/2016 החתום ע"י אדריכל שטרנשטיין, כי סך השטחים העיקריים הינו 33,000 מ"ר, כלומר : 140 מ"ר/יחיד.

שטח גרעיני במגרש הינו : 2,520 מ"ר = 18 יחיד * 140 מ"ר
שטחים שוליים לפי מקדם 0.7 הינם : 686 מ"ר = 0.7 מקדם * (2,520 מ"ר גרעיני - 3,500 מ"ר)
סך זכויות בניה שווי ערך במגרש אחד : 3,206 מ"ר אקווי

5. הוצאות הפיתוח : על פי הנמסר מהחברה המפתחת ביום 3/11/2015, הוצאות הפיתוח למתחם הינן 68,000,000 ₪ ללא מע"מ ואחוז הפיתוח נכון למועד הקובע הינו 10%. לאחר בחינת הנושא, קבלת תצהיר מנציגת החברה היזמית כי החברה המפתחת הינה חברה חיצונית שאינה תלויה, ומאחר ולא קיים נוהל השגות במנהל האזרחי המאפשר מינוי מהנדס חיצוני, ראינו לנכון להתבסס על נתון זה כפי שפעלו שמאי הצדדים ובהסכמת קמ"ט רישום מקרקעין.

הוצאות הפיתוח ע"פ הנמסר מהחברה המפתחת	: 68,000,000 ₪
הוצאות הפיתוח נכון למועד הקובע (10%)	: 6,800,000 ₪
הוצאות הפיתוח למגרש אחד (13 מגרשים)	: 5,230,769 ₪ / מגרש
הוצאות הפיתוח למגרש אחד במועד הקובע (10%)	: 523,077 ₪ / מגרש

מיקום המבנה במגרש - הבניה במגרשים הנישומים הינה באזור הררי בצלע ההר, כך שחלק מהדירות שיבנו בדופן הסלע (הדירות העורפיות) יהיו פחות אטרקטיביות משום בעיית אוויר, אור ונוף. מאחר ואין ברשותנו את נתוני מספר הדירות הנפגעות אנו נכלול את ההפחתה בסעיף של התאמת מיקום.

מיקום הפרויקט - השכונות בעסקאות ההשוואה נמצאות במיקום עדיף למיקום הנכס הנישום, על כן ראיתי לנכון לתת הפחתה של 5% למעט בגישת היוון ההכנסות במסחר שם תינתן הפחתה של 15% מאחר ונלקחו באזור בנוי, פעיל ומפותח.

מבני ציבור - מגרשים 207-210 הינם סמוכים למבני ציבור. מאחר ומדובר באוכלוסייה דתית ומאחר שמדובר בשכונה חדשה, אני לא רואה כי יש מקום להפחתה בגין קירבה למבנה ציבור, יותר מכך, לעיתים מבני ציבור אף יהוו יתרון לאוכלוסייה מסוימת.

מגורים מעל שטחי מסחר - במגרשים 205-213, מלבד מגורים בקומת הקרקע יש זכויות גם עבור שטחי מסחר. מתוך הכרות ומחקרים שנעשו, מסחר מתחת למגורים משפיע על שווי הדירות בצורה שלילית. האוכלוסייה המשתמשת בשטחי המסחר הינה לרוב מאזורים אחרים, הסביבה רועשת, התכונה ליד המגורים גדולה מהמקובל דבר הגורם להפרעה. ולכן, לדעתי יש מקום לתת הפחתה של 5% לכלל הדירות ולא לחלקן.

טופוגרפיה - הטופוגרפיה באזור הנישום הינה תלולה בסביבה הררית. מאחר והוצאות הפיתוח הגבוהות מגלמות בתוכן את הטופוגרפיה, ועל מנת להימנע מהפחתה כפולה, לא ראיתי לנכון כי יש לתת התאמה נוספת.

צפיפות במגורים - הצפיפות במגרשים הנישומים הינה 230% לעומת הצפיפות בעסקאות ההשוואה כ- 115%. משום שכמות האוכלוסייה, בבניין אחד, הצפויה להשתמש בשירותים של הבניין הינה גדולה מאוד, לדעתי יש מקום לתת הפחתה של 5-10% לצפיפות.

נגישות - הגישה לשכונה נראית קשה עקב הטופוגרפיה. אולם, עם השלמת הפיתוח הסביבתי, הבניה ואכלוס השכונה, הנגישות תהיה נוחה יותר. לכן, לא ראיתי לנכון לתת התאמה לנגישות.

דחיה ואכלוס - התב"ע מאושרת וכבר נחתמו חוזים, לכן לא ראיתי לנכון לתת התאמה לדחייה ואכלוס. בנוסף, הדחיה באה לידי ביטוי במכרזי ההשוואה.

זמן - עקב עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות תינתן התאמה של 5% לשנה.

סיכון וגודל עסקה - מדובר בפרויקט גדול יחסית לפרויקטים בעסקאות ההשוואה, של 234 יח"ד. משום גודל הפרויקט הוא עשוי להימשך זמן רב. עקב כך, קיימים סיכונים הנובעים מבעיות כלכליות, ביטחוניות ומדיניות (כגון מגמת משרד האוצר להורדת מחירי הדיור) העלולים לפגוע בפרויקט. לכן, ראיתי לנכון לתת הפחתה לגודל העסקה והסיכון בשיעור של 5-10%.

13. נתונים לאומדן השווי וערכי הבסיס:

13.1 קביעת ערכי הבסיס במגורים.

הובאו בחשבון מכרזי רשות מקרקעי ישראל מתוך אתר רמ"י ועסקת מכר מתוך שע"מ (מידע נדל"י).

מס'	עסקה	מיקום	תאריך	ייעוד	שטח המגרש	מ"ר מבונה	צפיפות	הוצ"פ	הצעה	סה"כ	שווי למ"ר
1	מכר - שע"מ	אגן איילות	06/06/2013	מגורים - 40 יח"ד	7,244	5,700	79%	-	-	16,000,000 ₪	2,807 ₪
2	מכרז יש/75/2015	אגן איילות	16/08/2015	מגורים - 31 יח"ד	14,851	8,060	54%	24,152,626 ₪	3,100,000 ₪	27,252,626 ₪	3,381 ₪
3	מכרז יש/103/2013	גבעת הבננה	26/01/2014	מגורים - 102 יח"ד	12,268	14,688	120%	27,884,134 ₪	12,832,100 ₪	40,716,234 ₪	2,772 ₪
4	מכרז יש/429/2011	אגן איילות	22/07/2012	מגורים - 180 יח"ד	22,343	24,220	108%	34,432,540 ₪	22,156,408 ₪	56,588,948 ₪	2,336 ₪

עסקאות 1 ו-2 אינן רלוונטיות משום אופי הבניה שאינו תואם את הנכס הנישום.

עסקה 1- הינה ל40 יח"ד בבניית קוטג' טורי.

עסקה 2- הינה ל31 יח"ד אשר שטח יחידה אחת הינו 260 מ"ר מבונה.

נמצא שווי מ"ר מבונה מתואם בנכס הנישום:

מס'	עסקה	מיקום	תאריך	ייעוד	שווי למ"ר מבונה	התאמה לזמן	התאמה לצפיפות	התאמה למיקום	הפחתה לסיכון וגודל	שווי מתואם למ"ר כולל
3	מכרז יש/103/2013	גבעת הבננה	26/01/2014	מגורים - 102 יח"ד	2,772 ₪	1.1	0.95	0.95	0.9	2,477 ₪
4	מכרז יש/429/2011	אגן איילות	22/07/2012	מגורים - 180 יח"ד	2,336 ₪	1.18	0.9	0.95	0.95	2,239 ₪
					2,554 ₪					2,358 ₪
									0.95	2,240 ₪

התאמות:

- התאמה לזמן : כ-5% לשנה.
- התאמה לצפיפות : הצפיפות בעסקאות ההשוואה היא 115% בממוצע ובנשוא השומה 230%.
- התאמה למיקום : גבעת הבננה ואגן איילות הן שכונות במיקום טוב יותר מרמת גבעת זאב.
- התאמה לסיכון וגודל עסקה : מדובר פרויקט גדול יחסית לעסקאות ההשוואה.
- מגורים מעל מסחר : תינתן התאמה של 0.95 משווי מ"ר מגורים (מגרשים 205-2013).

בקרה⁸:

בשיטת החילוץ הובאו בחשבון עסקאות (משנים 2014-2015) שהציג שמאי המשיב אולם נלקחו 6 דירות אשר שטחם 110-200 מ"ר ברוטו, התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 11,500 ₪/מ"ר. לאחר ניכוי מע"מ (18%), יזמות (20%), עלויות בניה (5,500 ₪/מ"ר) ודחייה לאכלוס (0.9), התקבל שווי מ"ר מבונה כ- 2,360 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה מגורים במגרשים 201-204 : 2,358 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח מגולם חניה ומחסן.

שווי מ"ר מבונה מגורים במגרשים 205-213 : 2,240 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח מגולם חניה ומחסן.

⁸ ראו סעיף 12.3 – חילוץ מרכיב הקרקע במגורים.

13.2. קביעת ערכי הבסיס במסחר.

קביעת השווי תעשה בשקלול שתי גישות- גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות בעוד שתינתן העדפה לגישת ההשוואה הישירה עקב מורכבות חילוף הקרקע בגישת היוון ההכנסות.

13.2.1. גישת ההשוואה:

נסתמך על מכרז מס' יש/2013/15 מיום 20/10/2013 באגן איילות למגרש 601 ע"פ תב"ע 220/10/3.

שומת המכרז : 529,000 ₪ (100%).

הצעה זוכה : 2,602,600 ₪.

הצעות נוספות : 2,010,000 ₪, 1,506,600 ₪, 1,307,000 ₪, 1,260,260 ₪, 1,156,600 ₪,

ועוד 13 הצעות מתחת למיליון מאה ₪ שאינן רלוונטיות עקב הצעות נמוכות מידי.

ניתן לראות כי קיים פער משמעותי בין ההצעה הזוכה לזו אחריה ובין ההצעה השנייה לשאר ההצעות.

נתון זה מצביע על כך שההצעה הזוכה אינה מהווה שווי שוק לבדה.

על כן לדעתנו יש להביא בחשבון ממוצע שש ההצעות הגבוהות ביותר (כולל ההצעה הזוכה).

זכויות בניה ע"פ תב"ע 220/10/3 : 480 מ"ר ברוטו = 400 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות

זכויות בניה אקוויוולנטיות : 440 מ"ר = 400 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות * 0.5 מקדם

הוצ"פ על פי המכרז : 993,400 ₪

ממוצע 6 הצעות הראשונות : 1,640,510 ₪

שווי מגרש 601 כולל פיתוח : 2,633,910 ₪

שטחים אקוו' במגרש 601 : 440 מ"ר אקוו'

שווי מ"ר אקוו' : 5,986 ₪ / מ"ר אקוו'

תוספת לזמן 1.1 : 6,585 ₪ / מ"ר

התאמה למיקום 0.95 : 6,256 ₪ / מ"ר

13.2.2. גישת היוון ההכנסות וחילוף מרכיב הקרקע:

לצורך השוואה חיפשנו מקום דומה לשטחי מסחר ברחוב ראשי אשר מעליהם מגורים. מבדיקה מצאנו כי שדרות משה דיין בפסגת זאב בירושלים מתאים להשוואה לנכס הנישום (שכ' גילה נבחנה אולם נמצאה פחות מתאימה). מברור עם מתוכים עולה כי דמי השכירות החודשיים למ"ר בנוי מסחר נע בין 70-120 ₪ (תלוי במיקום וגודל היחידה). נתבסס על דמ"ש חודשי ממוצע בסך 100 ₪/מ"ר מסחר מתחת למגורים.

נמצא שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח באזור הנישום⁹ :

דמי שכירות חודשיים : 100 ₪/מ"ר

דמי שכירות שנתיים : 1,200 ₪/מ"ר

שווי מ"ר לאחר היוון 8.5% : 14,118 ₪/מ"ר

בניכוי יזמות 1.2 : 11,765 ₪/מ"ר

בניכוי עלויות בניה 5,500 ₪ : 6,265 ₪/מ"ר

בהתאמה למיקום 0.85 : 5,325 ₪/מ"ר

⁹ ראו סעיף 12.3 - חילוף מרכיב הקרקע במסחר.

שיטת השקלול:

גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה ועל כן יינתן לה מקדם של 70% ולגישת הוון ההכנסות אשר בעייתית מבחינת חילוף מרכיב הקרקע אבל עדיין מהווה אינדיקציה לשווי הנכס ניתן מקדם של 30%.

גישת ההשוואה 70%	: 4,379 ₪	
גישת הוון ההכנסות 30%	: 1,598 ₪	
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר	: 5,976 ₪	סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ.

14. תחשיב השומה:

תחשיב שווי למגרשים 201-204 (מגורים):

שטח מגורים אקו	: 3,206	מ"ר (ס' 12.4)
שווי מ"ר מבונה מגורים	: 2,358	₪ (ס' 13.1)
שווי מגרש כולל פיתוח	: 7,560,015	₪
בניכוי הוצאות פיתוח (5,230,769 ₪)	: 2,329,246	₪ (ס' 12.5)
בתוספת הוצאות פיתוח קיימות (523,077 ₪)	: 2,852,323	₪
ובמעוגל	: 2,852,000	₪ כולל פיתוח קיים וללא מע"מ.

תחשיב למגרשים 205-213 (מגורים ומסחר):

שטח מגורים אקו	: 3,206	מ"ר (ס' 12.4)
שווי מ"ר מבונה מגורים מעל מסחר	: 2,240	₪ (ס' 13.1)
שווי הזכויות במגרים	: 7,182,015	₪
שווי מ"ר מסחר	: 5,976	₪ (ס' 13.2)
שווי הזכויות ל 200 מ"ר מסחר	: 1,195,275	₪
שווי מגרש כולל פיתוח	: 8,377,290	₪
בניכוי הוצאות פיתוח (5,230,769 ₪)	: 3,146,520	₪ (ס' 12.5)
בתוספת הוצאות פיתוח קיימות (523,077 ₪)	: 3,669,597	₪
ובמעוגל	: 3,670,000	₪ כולל פיתוח קיים וללא מע"מ.

15. החלטה

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי שווי הנכס שבנדון, מגרשים 201-213 בתכנית 220/23 (גו"ח: 71-83/31412) בשכונת רמת גבעת זאב, נכון ליום 15/10/2015, לצורך אגרת רישום מכר, כריקים ופנויים בבעלות מלאה ללא מע"מ כולל פיתוח קיים (10%) הינו בסך של:

מס'	מגרש	חלקה	שווי מעוגל	במילים
1	201	71	2,852,000 ₪	שני מיליון שמונה מאות חמשים ושנים אלף ₪
2	202	72	2,852,000 ₪	שני מיליון שמונה מאות חמשים ושנים אלף ₪
3	203	73	2,852,000 ₪	שני מיליון שמונה מאות חמשים ושנים אלף ₪
4	204	74	2,852,000 ₪	שני מיליון שמונה מאות חמשים ושנים אלף ₪
5	205	75	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
6	206	76	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
7	207	77	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
8	208	78	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
9	209	79	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
10	210	80	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
11	211	81	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
12	212	82	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
13	213	83	3,670,000 ₪	שלוש מיליון שש מאות שבעים אלף ₪
סה"כ	13	13	44,438,000 ₪	ארבעים וארבע מיליון ארבע מאות שלושים ושמונה אלף ₪

מחברת
מרסיאנו
רפאל
קמ"ט
שפאונ

העתיקים:

מר תומר כרמי, קמ"ט משפטים ורישום מקרקעין במנהל"ז איר"ש.

גב' פנינה רווח, נציגת החברה המשיגה "נופי גבעת זאב בע"מ".