תאריך עברי : ז' אלול, תשפ"ה
תאריך לועזי : 31 אוגוסט, 2025
תיק לקוח : 211001693
900672355
מספרנו (אופק) : 51101
לקביעת שכ"ט : 14.5

לכבוד
גב' רויטל תורג'מן
מחלקת עסקאות, רמ"י יו"ש
revitalt@land.gov.il

מר אסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
samroval2008@gmail.com

מר זאב פרוסק
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
zeev.pru@gmail.com

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה**[1]

**<u>מגרש ח1 לפי תכנית 426/7/ב + מגרשים ח608 ו- ח619 לפי תכנית 426/7/ב/5, ביתר עילית</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 9.10.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח לצורך גביית דמי היתר, דמי שימוש ודמי היוון.

**1.2.** חלופות השומה[2]:

1.2.1. חלופה א': אומדן שווי הקרקע לזכויות חוזיות לפי היתר בנייה לגביית דמי היתר/שימוש – מגרש ח1

1.2.2. חלופה ב': אומדן שווי הקרקע לזכויות הבנויות בפועל לצורך גביית דמי שימוש – מגרש ח1

1.2.3. חלופה ג': אומדן שווי הקרקע לזכויות הבעלות לפי תב"ע בתוקף לגביית דמי היתר – מגרש ח608

1.2.4. חלופה ד': אומדן שווי הקרקע לזכויות הבעלות לפי תב"ע בתוקף לגביית דמי היוון – מגרש ח619

**1.3.** בהתאם לנהלי ומדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה. לפיכך, הכרעתנו מהווה שווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

**1.4.** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אסף אשכנזי ביום 24.5.2023 **להלן: "המשיב/ה".** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בקרקע, חברת ר.מ.ל.א.ר בע"מ, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר זאב פרוסק מיום 30.9.2024 **להלן: "המשיג/ה".**

**1.5.** בתאריך 22.4.2025 התקיים דיון מקוון בנוכחות הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 7.5.2025 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים והשלמות לא יאוחר מיום 5.6.2025.

**1.6.** בתאריך 21.5.2025 שלח המשיג את חוזה הרכישה למגרש הנישום.
עד ליום שנקבע לא שלח המשיב את התייחסותו לתקציר הדיון ו/או השלמות לשומתו.

## 2. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

---

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

[2] לא הוגשה השגה על חלופה ב', עם זאת, עפ"י הוראות ונהלי השמ"ר יש לדון בכלל חלופות השומה הרלוונטיות לביצוע העסקה ע"י רמ"י. משכך, לאחר דרישה להשלמה, ביום 30.7.2025 שלח המשיג השלמות ותחשיבים לחלופה ב', תוך שציין כי ככל ויתברר כי שטחי השימוש ו/או תקופת השימוש שונים, יבקשו עדכון לתחשיב ולגבייה בהתאם.

## 3. זיהוי הנכס:

גוש חלקה : לא מוסדר

כתובת : רח' המגיד ממעזריטש 70, שכונת הגפן, ביתר עילית

הנכסים :

| מגרש | תכנית | שטח | ייעוד | זכויות |
|---|---|---|---|---|
| ח1 | ב/426/7 | 600 מ"ר | מרכז מסחרי שכונתי | 264 מ"ר |
| ח608 | 5/ב/426/7 | 602 מ"ר | מרכז מסחרי שכונתי | 918 מ"ר |
| ח619 | 5/ב/426/7 | 541 מ"ר | שטח חניה לאזור מסחרי | |

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה בהכרעה זו בהתאם לשומת המשיבה:

חלופות א', ב' : שנים 2021, 2022, 2023 ; חלופות ג, ד : תאריך 24/5/2023.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20.7.2025 ע"י החת"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1. הסביבה:

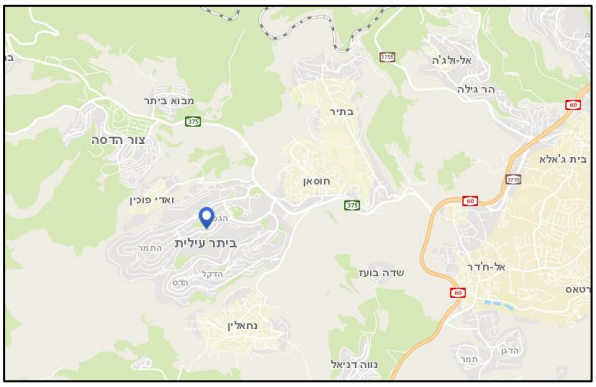
מושא השומה מהווה מגרשים בייעוד למסחר ברח' המגיד ממעזריטש 70 בגבעה ב', שכונת הגפן בביתר עילית.

ביתר עילית היא עיר חרדית ביהודה ושומרון הממוקמת כ-8 ק"מ דרום-מערבית מירושלים. הגישה אליה באמצעות כביש 375 המחבר בין כביש 60 לבית שמש, ואוכלוסייתה מונה כ-64,000 נפש.

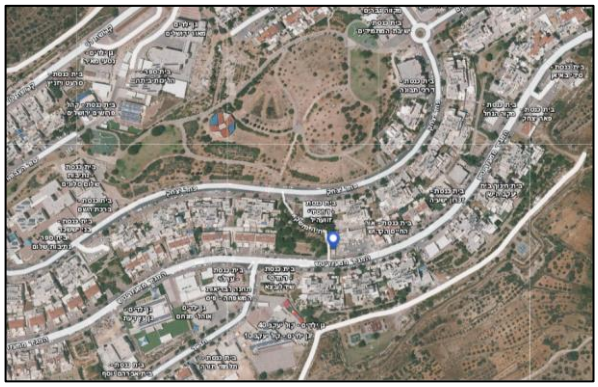
העיר מציעה מגוון שירותים כולל מוסדות דת, שירותי בריאות, חינוך, רווחה ושירותים נוספים וקיימים בה מרכזים מסחריים ואזורי תעשייה קטנים. מרבית התושבים עוסקים בלימוד תורה או במקצועות התומכים בכך, אך ישנם גם המועסקים בהייטק, מסחר ושירותים.

שכונת הגפן היא אחת משכונות המשנה של גבעה ב' בביתר עילית הממוקמת בצפונה. גבעה ב' היא הגבעה המרכזית של העיר, שהחלה להתאכלס בסביבות שנת 2000. שכונת הגפן נחשבת לשכונה מרכזית ונגישה, ובה ממוקמים מרכזים מסחריים שונים, מספר אולמות אירועים ופארק שבעת המינים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, תשתיות מים, חשמל, שטחי ציבור, גינון וכד'.




סימון העיר ע"ג מפת סביבה (מתוך Gov Maps)



סימון מיקום הנכס בשכונת הגפן (מתוך Gov Maps)

**6.2. <u>הנכס:</u>**

מושא השומה מהווה את מגרשים 619 ו-608 (1ח) הממוקמים ברחוב המגיד ממעזריטש 70.
רחוב המגיד ממעזריטש הוא רחוב מרכזי בעיר, ובו ממוקמים מוסדות ציבור ובתי עסק.

מגרש 1ח לפי תב"ע 426/7 בשטח 600 מ"ר צורתו כטרפז, הטופוגרפיה מדרונית מתונה, ייעודו מרכז שכונתי.
מגרש 608ח לפי תב"ע 426/7/5 בשטח 602 מ"ר (מהווה שינוי למגרש 1ח) צורה, טופוגרפיה וייעוד ללא שינוי.
מגרש 619ח לפי תב"ע 426/7/5 בשטח 541 מ"ר צורתו מאורכת, הטופוגרפיה מדרונית מתונה, ייעודו חניה למרכז מסחרי שכונתי.

נכון למועד הביקור בנכס, על מגרש 608ח (1ח) מצוי מבנה מסחרי ישן חד קומתי בשטח 276 מ"ר הכולל חמש חנויות ו-232.22 מ"ר קירוי/סגירת חורף/הצללה ובחזיתו חניה סלול אספלט – מגרש 619ח.

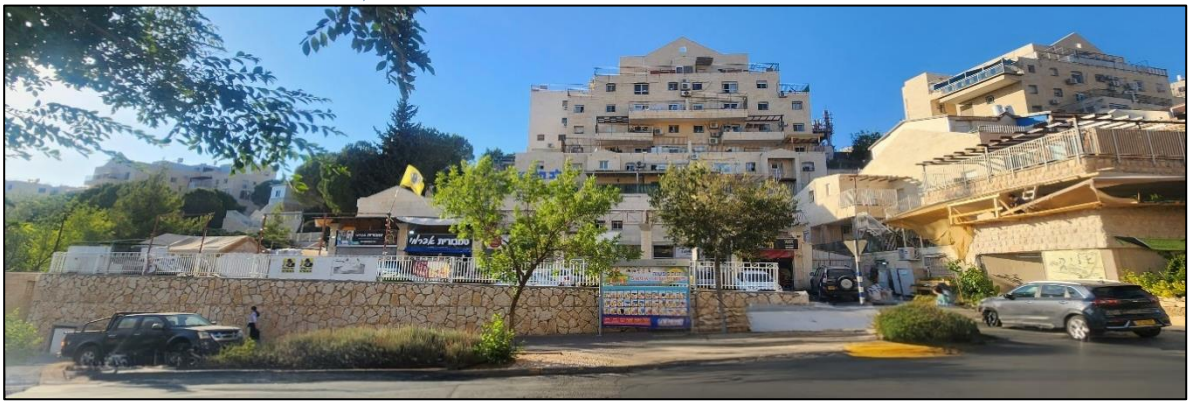
להלן פירוט חריגות בנייה במגרש 608 עפ"י מסמך אדריכלית מיום 26.2.2020:

| תכנית | מבנה | קירוי פח | קירוי פח | סגירת חורף | הצללה |
|---|---|---|---|---|---|
| שימוש | מסחר | מכולת | אחסנה | סגירת חורף | הצללה |
| שטח במ"ר | 276.62 | 61.38 | 109.22 | 11.58 | 50.04 |

גבולות הנכס: צפון – מבנה מגורים בבנייה רוויה, דרום – חזית המגרש וגישה לנכס.
מזרח – בתי מגורים וחנויות בחזיתם. מערב – פארק ציבורי ושביל גישה להולכי רגל לנכס.


חזית החנויות במגרש 608


סימון המגרשים ע"ג תצ"א


חזית המגרשים

## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

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

חוזה פיתוח מהוון מיום 20.10.2013:

מגרש: 1ח לפי תכנית 426/7/ב
שטח: 600 מ"ר בערך
מטרת ההקצאה: מרכז מסחרי
קיבולת בנייה: 250 מ"ר מבונה
תקופת חכירה: 98 שנים ועד 23/4/2099 + 98 שנים

## 8. המצב התכנוני:

### 8.1. תוכניות בניין עיר:

מבדיקה שנערכה באתר רמ"י ובהתאם לחוות דעת תכנונית, על הנכס חלה התכנית הבאה:

תכנית מספר תוכנית ב/426/7 אושרה לתוקף ביום 19.8.1998

- **מטרות התכנית:** 1. שינוי יעודים משטח למגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח נוף פתוח, שטח מעורב, שטח לבני ציבור ודרכים לקרקע עם יעודים: אזור מגורים, שטח למבני ציבור, מסחר, מרכז עירוני, מרכז רובעי, שצ"פ, שטח לתכנון. 2. קביעת: א. הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן תנאי בניה. ב. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון. ג. שטח בניה, מספר קומות ומספר יח"ד מירבי. 3. התווית דרכים.
- **ייעוד:** התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 1ח בייעוד למסחר בשטח 600 מ"ר, והמגרש צמוד הדופן בייעוד לדרך (ציבורי).
- **שימושים:** חנויות לממכר מזון, הלבשה והנעלה, בנק דואר וכו'.
- **הוראות:** קווי בניין 3 מ' לצד, מס' קומות מירבי 3 קומות, שטח לבנייה 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות.

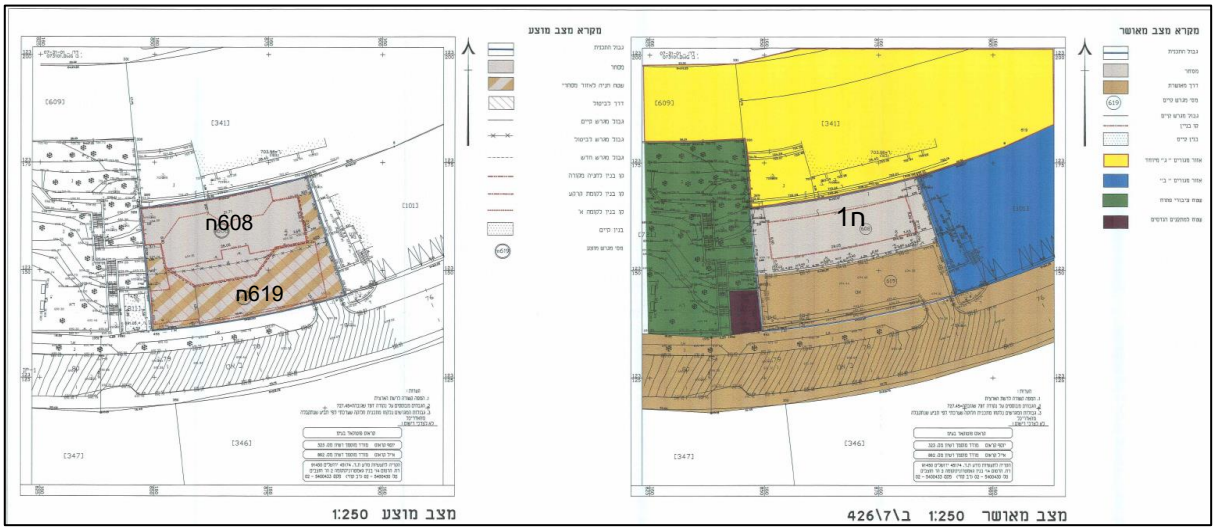
תכנית מספר תוכנית ב/426/7/5 אושרה לתוקף ביום 6.5.2009

- **מטרות התכנית:** 1. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מסחרי ואזור מסחרי לדרך. 2. איחוד וחלוקה חדשה של מגרשים 619, 608. 3. הגדלת זכויות בניה באזור מסחרי. 4. שינוי קווי בנין.
- **ייעוד:** התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 608ח בייעוד למסחר בשטח 602 מ"ר, ואת מגרש 619ח בייעוד כשטח חניה לאזור מסחרי בשטח 541 מ"ר.
- **הוראות:** קווי בניין לפי תשריט, מס' קומות 3 קומות, מקומות חניה לפי תקן חניה ובאישור המפע"ת, שטח לבנייה 696.48 מ"ר עיקרי, 221.53 מ"ר שירות, 474.89 מ"ר חניה תת"ק (16 תת"ק, 5 בכביש).

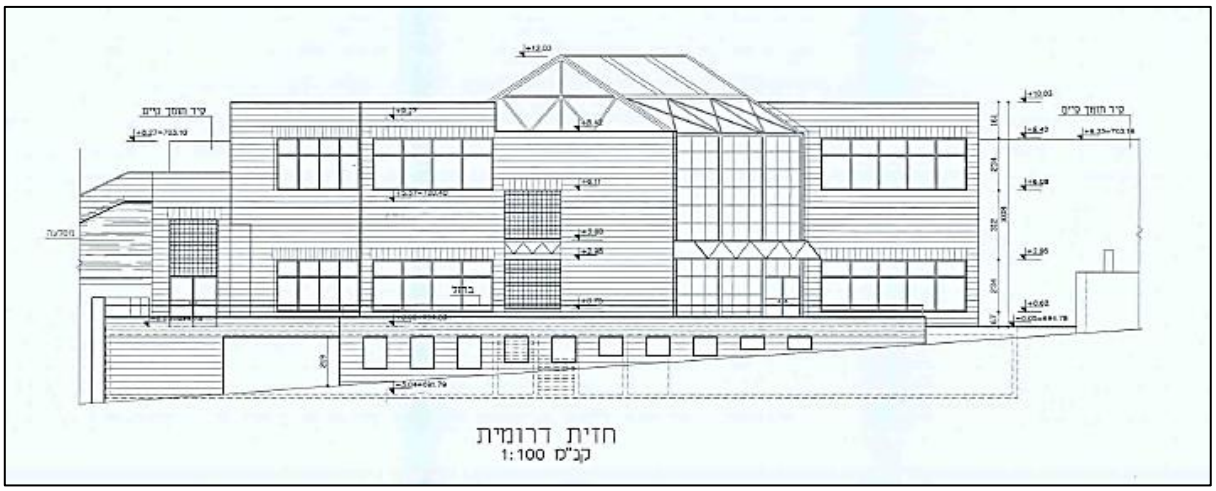
להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרשים:

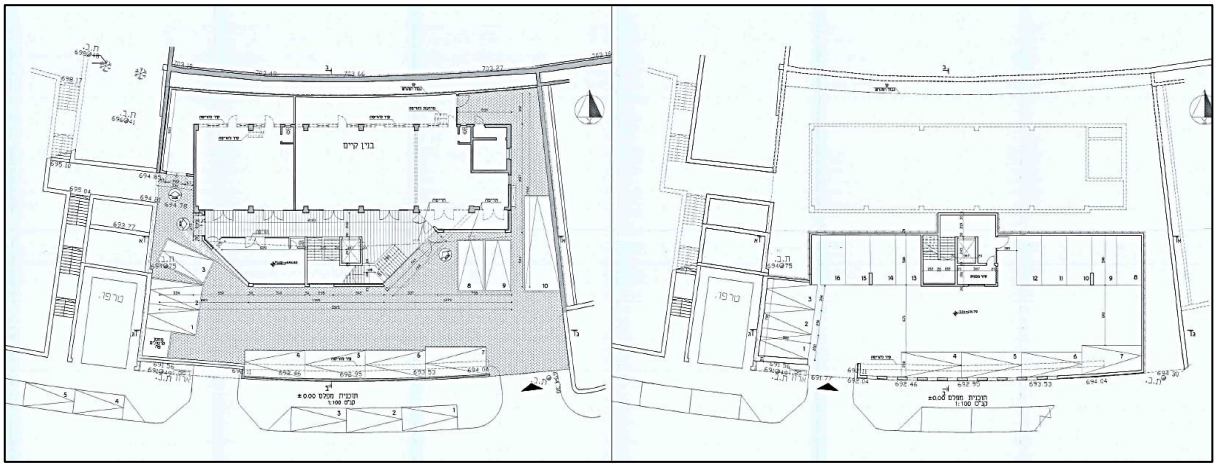
| תכנית | מגרש | ייעוד | שטח מגרש | עיקרי | שירות | חניה תת"ק | קווי בניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1ח | מסחר | 600 | 200 | 50 | - | 3 מ' |
| 2 | 608ח | מסחר | 604 | 696.4 | 221.53 | - | לפי תשריט |
| 3 | 619ח | חניה לאזור מסחרי | 541 | | | 474.89 | |

תשריט תוכנית 426/7/ב/5:




נספח בינוי תוכנית 426/7/ב/5:



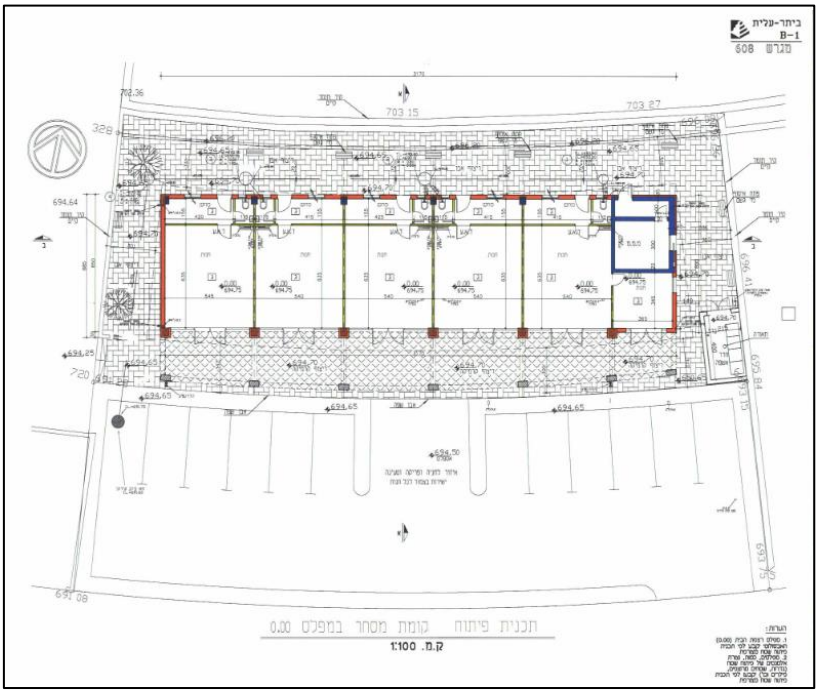
קומת חניון תחתונה

קומת כניסה – חניה עילית וקומת מסחר

## 8.2. רישוי:

היתר בניה מספר 2002001 בתיק 219010 מיום 12.3.2002 להקמת מרכז מסחרי חדש :

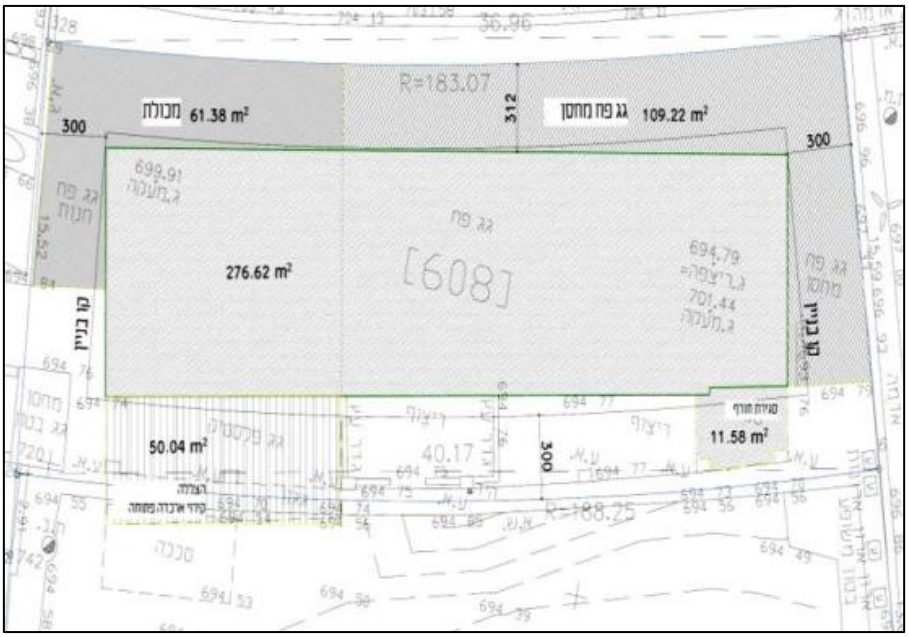
| מגרש | עיקרי | מקלט | אחסנה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| 608ח (1ח) | 199.95 | 13.83 | 49.95 | 263.73 |
| 619ח | כ- 14 מקומות חניה ; 'אזור לחניה ופריקה וטעינה ישירות בצמוד לכל חנות" | | | |



## 8.3. שימוש בפועל:

על פי מכתב אדריכלית מיום 26.2.2020 הבינוי והשימוש בפועל הוא כדלקמן :

| תכנית | מבנה | קירוי פח | קירוי פח | סגירת חורף | הצללה |
|---|---|---|---|---|---|
| שימוש | מסחר | מכולת | אחסנה | סגירת חורף | הצללה |
| שטח במ"ר | 276.62 | 61.38 | 109.22 | 11.58 | 50.04 |



## 9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לשווי הזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

| חלופה | מועד | שומת המשיב | שומת המשיג |
|---|---|---|---|
| א | 2021 | ₪ 3,840,000 | ₪ 2,290,000 |
| | 2022 | | ₪ 2,430,000 |
| | 2023 | | ₪ 2,575,000 |
| ב | 2021 | ₪ 4,800,000 | ₪ 2,670,000 |
| | 2022 | | ₪ 2,840,000 |
| | 2023 | | ₪ 3,000,000 |
| ג | 2023 | ₪ 6,290,000 | ₪ 4,200,000 |
| ד | 2023 | ₪ 2,210,000 | ₪ 1,200,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הבסיס נקבע בגישת ההשוואה לעסקות מכר לחנויות וחילוץ מרכיב הקרקע בשיטת השווי השיורי.

לצורך כך, נותחו 11 עסקות מכר בין השנים 2021-2023 לחנויות בשטח 90-35 מ"ר, מהן מתקבל שווי ממוצע בסך 26,425 ₪ למ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (25%), הפחתת עלות בנייה (6,000 ₪) והפחתה לגודל ונטרול שטחי שירות (0.8) מתקבל שווי בסך **12,000 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

כבקרה הוצגו שני מכרזי רמ"י לחמישה מגרשים בייעוד למסחר בבית שמש, מניתוחם מתקבל שווי בסך **13,000 ₪/מ"ר מבונה מסחר.**

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- <u>זכויות בנייה</u>:

| חלופה | מקור | מ"ר מבונה | מ"ר מבונה אקוו' |
|---|---|---|---|
| א | היתר בניה | 264 מ"ר | 320 מ"ר |
| ב | תצהיר אדריכלית | 509 מ"ר | 400 מ"ר |
| ג + ד | תב"ע בתוקף | 917 מ"ר | 770 מ"ר |

- תרומת חלקה נשלמת ומשלימה יהיה ביחס לשטח הקרקע בשלמות 1,194 מ"ר, דהיינו:
חלקו של מגרש 619ח בשטח 541 מ"ר 47%, חלקו של מגרש 608ח בשטח 602 מ"ר 53%.

#### 9.2.3. תחשיב השומה:

**<u>חלופה א, ב: שווי זכויות במגרש 1ח</u>**

| מועד | שווי מ"ר מבונה | חלופה א – שווי זכויות חוזיות | | חלופה ב – שווי זכויות בשימוש | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | שטח מבונה | שווי מגרש | שטח מבונה | שווי מגרש |
| 2021-2023 | 12,000 | 320.02 | **3,840,000** | 400 | **4,800,000** |

**<u>חלופה ג, ד: שווי זכויות תכנוניות מגרשים 608ח 619ח</u>**

| מועד | שווי מ"ר מבונה | שטח מבונה | עלות חניה תת"ק | שווי מגרשים |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | 12,000 | 770.2 | -740,828 | 8,501,172 |
| **חלופה** | **תרומת האיחוד**[3] | **חלק יחסי** | **תוספת זכויות חוזיות** | **תרומת המגרש** |
| ג- מגרש 608ח | 4,661,172 | 0.53 | 3,840,000 | **6,290,000** |
| ד- מגרש 619ח | 4,661,172 | 0.47 | - | **2,210,000** |

[3] שווי איחוד המגרשים החדשים לפי תב"ע חדשה בניכוי שווי המגרש קיים (1ח חלופה א')

## 9.3. סיכום שומת המשיג:

### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

השמאי הפריד בין המגרשים והציג שווי בסיס למסחר ושווי בסיס לחניה.

בקביעת השווי למסחר התבסס השמאי על גישת ההשוואה העקיפה וחילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

- הוצגו 6 עסקות מכר בין השנים 2019-2023 לחנויות בשטח 90-35 מ״ר, מהן מתקבל שווי ממוצע בסך כ- 26,800 ₪ למ״ר בנוי. לאחר הפחתה למיקום (0.8), ניכוי יזמות (25%), הפחתת עלות בנייה (6,000 ₪) והפחתה לגודל ונטרול שטח שירות (0.8) מתקבל שווי מ״ר מסחר בסך **9,000 ש״ח כולל פיתוח נכון ל 2023.**
- בהכרעה בהשגה ראשונה בביתר עילית למועד קובע 2020 התקבל שווי מ״ר מבונה מפותח בסך 7,170 ש״ח. בהתאמה למועד ומיקום (1.2) מתקבל שווי מ״ר מבונה מסחר בסך **9,000 ש״ח כולל פיתוח נכון ל- 2023.**
- הוצגו 3 עסקות מכר לחנויות בגבעה A מהשנים 2022-2023 לפיהם שווי מ״ר בנוי הוא כ- 19,000 ש״ח.
- הוצגו 4 חוזי שכירות לחנויות בשטח 88-30 מ״ר בנכס הנישום, לפיהם דמי השכירות הם 76-33 ש״ח למ״ר. יחד עם זאת הונח שדמי השכירות הראויים הם 90-80 ש״ח שהם כ-15,500 ש״ח למ״ר בנוי.
- בסופו של יום נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר כולל פיתוח וללא מע״מ:

| מועד | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|
| שווי מ"ר מבונה | 8,000 ש"ח | 8,500 ש"ח | 9,000 ש"ח |

בקביעת השווי לחניה הוצגו קביעות של ועדת השגות וקמ״ט שמאות וכן תחשיב של שמאי המשיב והיוון דמי שכירות לחניה (250 ש״ח בהיוון 9%), בסופו של יום קבע שווי מקום חניה פתוחה **בסך 30,000 ש״ח.**

### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- <u>זכויות בנייה</u>:

| חלופה | מקור | מ"ר מבונה | מ"ר מבונה אקוו' |
|---|---|---|---|
| א | היתר בניה | 264 מ"ר | 286 מ"ר |
| ב | תצהיר אדריכלית | 509 מ"ר | 334 מ"ר |
| ג + ד | תב"ע בתוקף | 918 מ"ר | 685 מ"ר = 81.15 במגרש 619 + 603.5 במגרש 608 |

- מקומות חנייה נדרשים 28-14 מקומות, לאור מיקום הנכס יובאו בחשבון 22 מקומות חנייה.
- תרומת חלקה נשלמת ומשלימה יהיה ביחס לייעודה, דהיינו:

תרומת מגרש 619ח בייעוד לחניה 25%, תרומת מגרש 608ח בייעוד למסחר 75%.

### 9.3.3. תחשיב השומה:

**<u>חלופה א, ב: שווי זכויות במגרש 1ח</u>**

| מועד | שווי מ"ר מבונה | חלופה א – שווי זכויות חוזיות | | חלופה ב – שווי זכויות בשימוש | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | שטח מבונה | שווי מגרש | שטח מבונה | שווי מגרש |
| 2021 | 8,000 | 286.2 | 2,290,000 ₪ | 334.2 | 2,670,000 ₪ |
| 2022 | 8,500 | 286.2 | 2,430,000 ₪ | 334.2 | 2,840,000 ₪ |
| 2023 | 9,000 | 286.2 | 2,575,000 ₪ | 334.2 | 3,000,000 ₪ |

**<u>חלופה ג, ד: שווי זכויות חוזיות מגרשים 608ח 619ח – קרקע נשלמת ומשלימה</u>**

| מועד | שווי מ"ר מבונה | שטח מבונה | עלות חניה תת"ק | שווי מגרשים |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | 9,000 | 684.65 | -740,828 | 5,421,058 |
| **חלופה** | **תרומת האיחוד**[4] | **חלק יחסי** | **תוספת זכויות חוזיות** | **תרומת המגרש** |
| ג- מגרש 608ח | 2,185,352 | 0.75 | 2,575,000 | 4,214,726 |
| ד- מגרש 619ח | 2,185,352 | 0.25 | 660,000 | 1,206,331 |

[4] שווי איחוד המגרשים לפי תב״ע חדשה בניכוי שווי המגרשים קיימים (1ח חלופה א׳ 2,575,733 ש״ח + 619 חנייה פתוחה 660,000 ש״ח)

**חלופה ג, ד: שווי זכויות חוזיות מגרשים ח608 ח619 – שווי לכל מגרש בנפרד**

| חלופה | מועד | שווי מ"ר/חניה | מ"ר מבונה/מס' חניות | שווי המגרש |
|---|---|---|---|---|
| ג- מגרש ח608 | 2023 | 9,000 | 603.5 | 5,431,500 |
| ד- מגרש ח619 | 2023 | 30,000 | 22 | 660,000 |

## 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

### 9.4.1. טענות שמאי וב"כ המשיגה:

**א- מסגרת השומה- חלופות ג'+ד':**

במצב הנכנס מגרש אחד למסחר (200 מ"ר עיקרי) ומגרש שני בייעוד לדרך ובשימוש לחנייה.

במצב היוצא מגרש אחד למסחר בתוספת זכויות (700 מ"ר עיקרי) ומגרש שני בייעוד לחניה.

העסקה היא גביית דמי היתר בגין תוספת זכויות בנייה במגרש למסחר והקצאה של מגרש בייעוד לחנייה. יש לציין שההקצאה של המגרש לחנייה מהווה עסקה שהיא מעין שותפות כפויה מבחינה תכנונית, שכן התב"ע השאירה כל מגרש בנפרד ללא שינוי בשטחו וייעודו, אך מתנה את תוספת הזכויות במגרש ח608 באמצעות הכשרת מקומות חנייה במגרש ח619.

**ב- מתודולוגיית השומה- חלופות ג'+ד':**

העסקה היא מעין שותפות בין חלקה משלימה לחלקה נשלמת ויש להתייחס לשוני בניהן.
לפי סעיף 3 להוראות הקווים המנחים פרק ד', התרומה השולית של כל מגרש נכנס היא כוח המיקוח שלו. בדברי ההסבר, נכסים שנכנסים לשותפות הם בעלי ייעוד זהה לכן חלוקת תוספת השווי בדוגמה היא שווה.

במקרה זה, מדובר באיחוד של מגרש חנייה עם מגרש מסחר, כלומר מגרשים בעלי ייעוד שונה ולכן אין להתייחס אליהם כשווים, ויש להעריך בנפרד את התרומה השולית לאיחוד של כל אחד מהמגרשים.

התרומה השולית של כל מגרש נגזרת מכוח המיקוח[5] שלו במסגרת שותפות המושפע מהאלטרנטיבות בשוק[6]. מגרש 619 הוא עם כוח מיקוח קטן, ללא אלטרנטיבות, ולכן התמורה השולית מכוחו נמוכה לתוספת הזכויות. משכך, יש לחשב את שווי מגרש ח619 או כחנייה ללא זכויות למסחר או לייחס למגרש זכויות למסחר באופן חלקי בהתאם לכוח המיקוח שלו שנמוכים מ-50%.

**ג- דרישת חנייה:**

ביתר עילית, כיישוב חרדי, מסתמכת על תחבורה ציבורית ופחות על רכב פרטי. משרד הבינוי והשיכון מתחשב בכך, ולכן דרישות החניה נמוכות מהמקובל ביישובים אחרים. למרות זאת, התב"ע החדשה למגרש 619, המיועד לחניה, דורשת עמידה בתקן החניה הארצי ובנספח 2 לתב"ע. דרישה זו, מחמירה לכאורה (חניה לכל 22 מ"ר עיקרי), אך צפויה להיות מופחתת בפועל בהיתרי הבנייה. התקן החדש מאפשר גמישות לרשות המקומית, בטווח של 14-26 חניות ואף פחות מכך, כדי להתאים את הדרישות לצרכים הייחודיים בעיר.

**ד- בסיס השוואה:**

- בסיס ההשוואה בשומת המשיבה הוא מאזורים מרכזיים בעיר ביתר עילית, כמו רחוב הר"ן שהוא מדרחוב שוקק, ונכסים מרכזיים נוספים כמו בניין דוד ברחוב שמחת תורה ומרכז מסחרי חיים זקן.

---

[5] הערת שוליים 4 - כוח המיקוח הוא הביטוי לתועלת של כל צד בתרחיש של הסכמה לעומת אי הסכמה.

[6] נחיתות מגרש ח619: בשתי החלופות ייעודו חנייה למרכז מסחרי, תרומת החנייה באזור היא שולית מכיוון שבפועל אין תנועת רכבים ואין שימוש משמעותי בחניות ציבוריות באזור ; יתרון מגרש ח608: ניתן להוציא היתר בניה מכוח תב"ע קיימת שכן הזכויות הקיימות הן בינוי בשלוש קומות ובנויה קומה אחת ; למרות איחוד זכויות הבנייה בתב"ע, המגרשים לא אוחדו פיזית, דבר המעיד על גמישות התוכנית ואי-תלות בין המגרשים.

- בהכרעה בהשגה ראשונה למגרשים בביתר עילית נקבע שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 7,000 ש״ח למ״ר בנוי, בהתאמה למיקום וזמן מתקבל שווי מתואם בסך 9,000 ש״ח למ״ר בנוי.

**ה- <u>התאמה למיקום:</u>**

יש לחשב הפחתה של 20% לשווי הבנוי שכן מיקום הנכס באזור מסחר שכונתי בעל מאפיינים נחותים כמו מיקום שולי ומרוחק מכביש מרכזי, חשיפה נמוכה ללא חזית ישירה לכביש, באזור ללא תנועה ערה.

**ו- <u>מקדמים לזכויות הבניה:</u>**

- מקדם אקוו׳ לחצר: תרומת שטח חצר במסחר היא 0.2, כאשר היקף שטח החצר גדול באופן משמעותי יש לחשב מקדם נמוך יותר שישקף את שוליות השטח ואפקטיביות השימוש בשיעור 0.15.
- מקדם אקוו׳ לשירות: יש לחשב מקדם נמוך ביחס לשטח שירות גדול ושאינו סחיר בקומה א׳ ותת״ק.
- מקדם אקוו׳ לזכויות בשימוש חורג: יש לשקלל בתרומת הזכויות את חומרי הסגירה ושוליות שטחים. קירוי מפח אינו דומה לקירוי מבניה קשיחה חשוף לפריצות, ונזקי מזג האוויר השונים. תרומת סגירת חורף והצללה, דומה לתרומת שטח החצר שכן נעשה בסגירת חורף נעשה שימוש רק בתקופה קצרה והצללה מהווה שטח פרוץ שתרומתו רק מעבר לקוחות.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

**א- <u>מסגרת השומה:</u>**

העסקה מתבססת על הקצאה בפטור ממכרז של מגרש חניה (619), המעניקה זכויות למגרש מסחרי (608), ועל רכישת זכויות בנייה נוספות במגרש המסחר עצמו. היזם משלם על הזכויות בכל מגרש בנפרד, לפי שומה[7].

אין מדובר בעסקה כפויה, שכן היזם קידם את התב״ע מרצונו, וככל שהיו לו חלופות טובות יותר או שהעסקה לא הייתה כדאית כלכלית, הוא לא היה ממשיך בקידומה.

**ב- <u>מתודולוגיית השומה:</u>**

בהתאם לסעיף 3 לקווים המנחים לחלקה משלימה ונשלמת, הרווח השולי זהה לשני מגרשים תלויים זה בזה שאינם יכולים להתקיים בנפרד. במקרה זה, מגרש המסחר (608) תלוי במגרש החניה (619) לניצול זכויות בנייה נוספות. לכן, כוח המיקוח של שניהם זהה, ויש לחלק את תוספת שווי הזכויות באופן שווה.

אלטרנטיבות היזם אינן רלוונטיות, מכיוון שהשומה מתייחסת למצב הקיים של שני המגרשים והקצאתם.

**ג- <u>דרישת חנייה:</u>**

תב״ע משנת 2009, אושרה בשתי ועדות תכנון ונבחנה ע״י יועץ תנועה, שזיהו את דרישת החנייה בעיר. דרישה זו נובעת מהצורך התכנוני בפתרונות חניה עם גידול זכויות הבנייה. מצוקת החניה גדלה מדי שנה, וסביר להניח שאילו התב״ע הייתה מוגשת היום, דרישות החניה היו גבוהות יותר.

לפי נספח התנועה נדרש להכשיר 26 חניות (10 עילית + 16 תת״ק) בנוסף על 5 חניות בדרך ציבורית. ככל ויאשרו **פחות** מקומות חניה אזי שאין להפחית עלות עודפת משווי מגרש 619 להקמת חניה תת״ק.

**ד- <u>בסיס השוואה:</u>**

- שטחי מסחר בביתר עילית, מהם מתקבל שווי נמוך למ״ר מסחר כיוון שמדובר במסחר שהוא שכונתי.
- מכרזים למסחר שכונתי בבית שמש, בעלת אוכלוסייה וסביבה דומה לרבות דרישת חניה והרגלי צריכה.

[7] טעות סופר - במצב הנכנס יש להוסיף לשווי הכולל גם את שווי מגרש החנייה/דרך ולא רק את השווי של מגרש המסחר (ח1).

- יש להעדיף נתוני השוואה נכונים למועד הקובע, דהיינו משנת 2023 ולא משנת 2021. דמי השכירות משנת 2023 לרוב נעים בין 40-25 ש"ח למ"ר מסחר, תלוי במיקום.
- לאור התכנון העתידי במגרש הנישום, חוזי השכירות בנכס מהווים הסכמים קצרי טווח שאינם משקפים שווי שוק, משכך אין להסתמך עליהם.
- הכרעה בהשגה ראשונה כאמור היא למועד קובע 2020 ולכן אינה רלוונטית בהכרעה זו.

**ה- <u>התאמה למיקום:</u>**

הנכס ממוקם על כביש ראשי בשכונה עם תחרות מסחרית מועטה. מיקום זה מעניק יתרון למסחר השכונתי, ולכן אין מקום להפחתת שווי בגין מיקום. בנוסף, חשוב להימנע ממתן מקדמים כפולים (למשל, מקדם לחשיפה וניצפות שכבר כלול בהתאמה למיקום).

**ו- <u>מקדם אקוו' לזכויות הבנייה:</u>**

- מקדם אקוו' לחצר: מדובר בחצר למסחר בהיקף מצומצם שנועדה לפריקה, טעינה, חניה פתוחה, תצוגת מסחר, ארקדה מקורה ולעיתים אחסנה פתוחה. לאור החשיבות והתרומה יש לשקול מקדם גבוה מ- 0.25.
- מקדם אקוו' לשירות: מדובר בשטח לאחסנה, מעבר מקורה, לובי שלפעמים גם מסופח לשטח מסחר. ניתן לשקול מקדם גבוה מ- 0.4-0.6 שיבטא פעילות עסקית או לחשב מקדם גורף בכל החלופות של 0.6.
- מקדם אקוו' לקומה א': שטח עיקרי חושב לפי מקדם זהיר של 0.5. עם זאת, לעיתים השטח בקומה א' משמש קליניקות, מרפאות וכד' שהשוכר משלם דמ"ש דומה לק"ק, לכן ניתן לשקול מקדם גבוה מ- 0.5.

## 10. <u>דיון והכרעה:</u>

### 10.1. <u>מסגרת העסקה – חלופות ג'+ד':</u>

מטרת השומה היא רכישת/עדכון זכויות בגין שינוי שחל בין תוכנית 426/7/ב לבין תוכנית 426/7/ב/5 במגרש למסחר 608 והקצאת מגרש החניה 619.

לעמדת המשיגה, אין לחייב את היזם בגין מגרש 619, שכן מדובר במגרש בייעוד לחנייה הן במצב היוצא הן במצב הנכנס, אשר נכפה עליו לרכוש עמ"נ שיוכל לנצל זכויות בנייה במגרש 608. מנגד, לעמדת המשיבה, לא מדובר בכפייה אלא אפשרות שניתנת ליזם לרכוש את מגרש החניה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז ומאפשרת את ניצול תוספת הזכויות במגרש 608.

להבנתי, מדובר בסוגיה הנוגעת למסגרת העסקה ותנאי ההקצאה מול רמ"י שלפי נהליה, אין מקום לדון בה במסגרת הליך השגה זה. משכך, הכרעה זו תערך בהתאם לשומת רמ"י, קרי לשווי שני המגרשים.

### 10.2. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה נוגעת למתודולוגיית השומה, גישת השומה ובסיס ההשוואה הראויים בקביעת שווי השוק כולל פיתוח של הנכס הנישום, בייעוד למסחר וחנייה למסחר, המצוי בגבעה ב' בשכונת הגפן בביתר עילית.

10.2.1. <u>מתודולוגיית השומה – חלופות ג', ד':</u>

לעמדת המשיג, העסקה מהווה שותפות בין שתי חלקות בעלות ייעוד שונה, ולכן אין להתייחס אליהן כשוות. בהתבסס על עיקרון "כוח המיקוח", תרומתו השולית של מגרש החניה (619) נמוכה משמעותית בשל היעדר אלטרנטיבות ושימוש שולי, ביחס למגרש המסחר (608). לפיכך, יש להעריך את שווי מגרש החניה או בייחוס נמוך של זכויות למסחר או באופן נפרד כחניה בלבד.

לעמדת המשיב, יש לחלק את תוספת שווי הזכויות באופן שווה, ביחס לשטח המגרשים, בין מגרש המסחר

(608) למגרש החניה (619). לטענתו, מגרשים אלו תלויים זה בזה ואינם יכולים להתקיים בנפרד ולכן כוח המיקוח שלהם זהה וכפועל יוצא גם הרווח השולי של כל אחד מהם זהה.

מגרש 608 מהווה מגרש עם זכויות קיימות ובעל פוטנציאל לא ממומש של תוספת זכויות, הוא "נשלם" על ידי מגרש 619 כדי לממש את מלוא הפוטנציאל שלו. מגרש 619 מהווה מגרש ללא זכויות בנייה עצמאיות וייעודו הוא לאפשר את ניצול הזכויות המירבי של המגרש הנשלם. למרות שהוא מוגדר כמגרש חניה ללא שווי משמעותי, יש לו תרומה כלכלית במצב החדש, שכן בלעדיו לא ניתן לממש את תוספת זכויות הבנייה למסחר בהיקף של כ- 700 מ"ר נוספים.

לאור העובדה כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה המוקנות למגרש ללא ביצוע איחוד המגרשים, איחוד זה מהווה מעין איחוד מסוג של "חלקה משלימה נשלמת" (פרק ד' לקווים המנחים), מכאן יש לאמוד את שווים בהתאם לתרומתם לסל זכויות הבניה הניתן לניצול, בניגוד לשווים הפיזי כמגרשים נפרדים.

בהתאם להוראות הקווים המנחים, המחיר הראוי צריך לשקף את "התרומה השולית" של כל אחד מהצדדים לשותפות וכי במקרה של שתי חלקות הרווח השולי זהה, ולכן החלוקה היא שווה.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת השגות במבשרת ציון שקבעה כי יש להעריך את שווי המגרש לא על בסיס שוויו העצמאי, אלא על בסיס חלקו היחסי בערך החדש של המגרש המאוחד, כפי שמקובל במקרים של חלקה משלימה ונשלמת. בהתאם לכך, קבעה ששווי המגרש ייבחן לפי חלקו היחסי בשטח הכולל.

לאור האמור, מקובלת עלי עמדת המשיבה כי יש לחלק את שווי תוספת הזכויות באופן ייחסי לגודל המגרשים, כאשר למגרש 608 יתווסף שווי הזכויות במצב הנכנס (הזכויות החוזיות).

10.2.2. <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה למסחר:</u>

המשיב טען כי שווי חנויות בביתר עילית הוא 26,400 ש"ח למ"ר, בהתבסס על עסקות בעיקר משנת 2021. לשיטתו, אין הבדל מהותי בשווי בין חנויות במרכז העיר לבין חנויות שכונתיות, בשל אופי האוכלוסייה החרדית שיוצר ביקוש יציב במסחר השכונתי.

בשומת המשיגה התקבל שווי דומה של 26,800 ש"ח למ"ר לחנויות באזור מרכזי, אך לעמדתו יש לחשב הפחתה לשווי חנויות במיקום שכונתי. לתימוכין הציג תוצאות הכרעה בהשגה בביתר עילית משנת 2020 ועסקות נוספות באזורים שכונתיים.

בהיעדר נתוני השוואה ישירים לקרקע למסחר בביתר עילית הרלוונטים לזכויות בנכס הנדון, החלטתי לקבל את גישת השומה בשומות הצדדים, גישת ההשוואה העקיפה לעסקות מכר לחנויות בביתר עילית תוך חילוץ מרכיב הקרקע. במסגרת זו בהכרעה אתבסס על עסקות מכר מהשנים 2022-2023, לרבות עסקות שהוצגו בשומות הצדדים, כאשר לערכי הבסיס בשנת 2021 תינתן הפחתה לזמן לאור עליית המחירים המאפיינת את היציאה מתקופת הקורונה.

בנוגע לטענתו של המשיג, לאחר עיון בנתוני ההשוואה וביצוע סיור בשטח, נמצא כי ישנו הבדל בין המסחר באזורים המרכזיים (כמו רחוב הרן ובניין דוד), שהינם הומים ונגישים יותר, לבין המסחר השכונתי. לפיכך, לנתונים מאזורים אלה תחושב הפחתה בהתאם.

יש לציין כי תוצאות הכרעה בהשגה אינן נחשבות לעסקה. יחד עם זאת, בבחינת עסקות המכר לחנויות בביתר עילית שהוצגו במסמך ההכרעה, עולה כי מתקבל שווי של כ-23,000 ש"ח למ"ר, נכון לשנת 2020.

10.2.3. <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה לחניה:</u>

במצב המאוחד, מגרש 619 משמש כחניה צמודה למגרש 608 למסחר ומאפשר את מימוש מלוא זכויות הבניה במסגרת התב"ע החדשה. שוויו הכלכלי של מגרש החניה נגזר מהתרומה הפונקציונלית לשימוש מסחרי. משכך, שווי תוספת הזכויות למגרש במצב החדש ייקבע על פי בסיס ערכי שווי למסחר.

המצב הקודם, למגרש 608 קיימות זכויות בניה למסחר עוד טרם הצמדת החניה. לכן כאמור, התרומה הכלכלית הנצמחת למגרש 608 מאיחוד המגרשים היא תוספת זכויות הבניה אשר שווים היחסי יתווסף לשווי הזכויות הקיימות.

במצב הקודם מגרש 1ח מוגדר כדרך ומשמש בפועל לחניה ציבורית, כאשר בתכנית החדשה יעוד זה מתבטל ולכן אין להוסיפו לשווי מגרש 619. כאמור, מגרש 619 (1ח) משנה את ייעודו ל"שטח חניה לאזור מסחרי" ומשביח את השווי ע"י תוספת זכויות בניה למסחר.

לאור האמור, מתייתר הצורך בדיון ובחינת גישות שומה ונתוני השוואה לשטח החניה.

## 10.3. <u>עקרונות השומה:</u>

10.3.1. <u>**התאמה למיקום:**</u>

כאמור בשאלת השומה לעמדת המשיג יש לתת הפחתה למיקום ממסחר במרכז עירוני למסחר שכונתי קטן. שמאי המשיבה טען כי בהתחשב באופי האוכלוסייה, יתרונות במסחר שכונתי (כמו קהל שבוי והיעדר תחרות) מתקזזות עם יתרונות במרכז עירוני ולכן אין לתת הפחתה למיקום.

לאחר סיור בסביבת הנכס הנישום וסביבת נתוני ההשוואה ראיתי לנכון לקבל את עמדת המשיגה ולחשב התאמה למיקום ביחס לנכסים הממוקמים באזורים מרכזיים נגישים והומים ביחס למרכזים שכונתיים שמופנים לקהל מצומצם יותר, בשיעור 20%.

10.3.2. <u>**נתוני חילוץ:**</u>

בחילוץ שווי הקרקע מהשווי הבנוי חישבו שמאי הצדדים יזמות בשיעור 25% למסחר ועלות בנייה בסך 6,000 ש"ח, וכן עלות עודפת להקמת חנייה תת"ק (חלופות ג+ד) בסך 740,828 ש"ח[8]. בהכרעה זו בחרתי לקבל את נתוני החילוץ שהוצגו בשומות הצדדים ונמצאים בטווח ההגיוני של שיעור יזמות וגובה עלויות בנייה גם ביחס למצבם הפיזי של נתוני ההשוואה.

10.3.3. <u>**מקדמי התאמה אקוו':**</u>

בהתאם למטרת השומה יש לאמוד שווי של זכויות בחלופות שונות, זכויות חוזיות קיימות, זכויות בשימוש קיים וזכויות עתידיות לפי תכנית חדשה.

- <u>חלופה א', לאומדן שווי הזכויות החוזיות</u>, הצדדים הסכימו על מקדמי שווי לשטחים עיקריים (1), שטחי שירות (0.6) ומרחב מוגן (0.4). עם זאת, בנוגע לשטח החצר, שמאי המשיב העריך את תרומתו ב-0.25, ואילו שמאי המשיג, בהתחשב בהיקף השטח הגדול, טען שתרומתו זניחה וקבע מקדם של 0.15.
- <u>חלופה ב', אומדן שווי הזכויות בשימוש</u>, בנוסף לשטחים בחלופה א', יש להעריך את שווי שטחי השימוש החורג, כגון קירוי פח, סגירות חורף ושטחי הצללה. שמאי המשיבה חישב מקדמים הנעים בין 0.4 ל-0.8

[8] עלות הקמת חנייה תת"ק בהתאם למחירון דקל 2023 בתוספת עלויות עקיפות 3,120 ש"ח ; שטח חנייה תת"ק בהתאם להוראות התכנית החדשה 474.89 ; עלות עודפת ביחס לתרומת חניה תת"ק הצמודה והנלוות למסחר 0.5.

בהתאם לסוג הבינוי. שמאי המשיגה, מנגד, טען כי בשל איכות הבינוי הנמוכה ושוליות השטחים, יש להשתמש במקדם של 0.25, למעט שטח המכולת, לו יוחס מקדם של 0.4.

- <u>חלופה ג'+ד'</u>, אומדן שווי זכויות לפי תכנית, בחלופות אלו נוספו שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע, קומה תת-קרקעית וקומה ראשונה. לעמדת שמאי המשיבה תרומת השטחים בקומות הנוספות היא לכל הפחות 0.5 לשטח עיקרי ו-0.2 לשירות. לעומתו, שמאי המשיגה טוען שתרומת שטחי השירות קטנה יותר, וקבע מקדמים של 0.3 (קומת כניסה), 0.15 (קומה א') ו-0.1 (קומה תת-קרקעית).

לאחר בחינת טענות הצדדים, הבנת היקף השטחים, אופן השימוש וסוג הבינוי, החלטתי שלא לשנות משומת המשיבה. יחד עם זאת, בחרתי לקבל את טענות המשיגה בדבר שוליות שטחי החצר ותרומת שטחי השימוש החורג בהתאם לסוג הבינוי והיקף השטחים. לכן, לשטחים אלו ייחשב מקדם שווי אקוויוולנטי נמוך יותר כפי שיוצג בפרק התחשיבים.

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

### <u>נתוני השוואה לשטחי המסחר:</u>

כאמור בשאלת השומה, בהיעדר נתוני השוואה ישירים לשטחי מסחר (בלבד), בעיר ביתר עילית הרלוונטים למועד הקובע, הובאו בחשבון עסקות מכר לחנויות מהשנים 2022 ו-2023. ביחס לשנת 2021 תינתן התאמה למועד בשיעור 5% שנתי.

| מס' | ת. עדכון | כתובת | שכונה | שטח | מקדם מיקום | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 09/01/2022 | הרן 7/1 | מרכזי | 75 | 0.8 | ₪ 24,000 |
| 2 | 02/02/2022 | רבי עקיבא 21 | שכונתי | 55 | 1 | ₪ 21,818 |
| 3 | 06/04/2022 | ביתר 1/1 | שכונתי | 61 | 1 | ₪ 26,456 |
| 4 | 26/04/2022 | ביתר 1/1, 209 | בניין דוד, הרן | 60 | 0.8 | ₪ 21,267 |
| 5 | 06/07/2022 | פנים מאירים 1 | שכונתי | 66 | 1 | ₪ 30,024 |
| 6 | 01/01/2023 | ביתר 17/2, 202 | בניין דוד, הרן | 43 | 0.8 | ₪ 31,058 |
| 7 | 15/01/2023 | ביתר 17/2, 226 | בניין דוד, הרן | 44 | 0.8 | ₪ 21,818 |
| 8 | 23/02/2023 | חיי יצחק 18/2 | שכונתי | 43 | 1 | ₪ 29,815 |
| 9 | 16/03/2023 | ביתר 17/1, 111 | בניין דוד, הרן | 91 | 0.8 | ₪ 30,527 |
| 10 | 18/04/2023 | בניין דוד 18/1, 220 | בניין דוד, הרן | 83 | 0.8 | ₪ 28,139 |
| 11 | 05/06/2023 | ביתר 17, 104 | בניין דוד, הרן | 55 | 0.8 | ₪ 24,987 |
| 12 | 05/07/2023 | ביתר 18/1 | בניין דוד, הרן | 48 | 0.8 | ₪ 28,627 |
| שווי מ"ר בנוי מסחר מגלם חניה עילית - בממוצע | | | | | | ₪ 26,145 |
| שווי מ"ר בניכוי יזמות | | | | | 1.25 | ₪ 20,916 |
| שווי מ"ר בהפחתת עלויות בנייה | | | | | 6,000 | ₪ 14,916 |
| שווי מ"ר בנטרול שטח החצר – נכון לשנים 2022-2023 | | | | | 0.8 | **₪ 12,000** |
| שווי מ"ר מתואם לזמן – נכון לשנת 2021 | | | | | 0.95 | **₪ 11,500** |

### <u>חישוב מקדמים אקוו':</u>

| **חלופה א** | עיקרי | שירות | מקלט | חצר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| מקדם אקוו' | 1 | 0.6 | 0.4 | 0.2 | |
| זכויות חוזיות | 199.95 | 49.95 | 13.83 | 338.27 | 263.7 |
| מ"ר מבונה אקוו' | 199.95 | 29.97 | 5.53 | 67.65 | **303.1** |

| **חלופה ב** | עיקרי | שירות | מקלט | קירוי פח-עיקרי | קירוי פח-שירות | סגירת חורף | הצללה | חצר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מקדם אקוו' | 1 | 0.6 | 0.4 | 0.6 | 0.4 | 0.4 | 0.3 | 0.25 | |
| זכויות בשימוש | 212.84 | 49.95 | 13.83 | 61.38 | 109.22 | 11.58 | 50.04 | 93.16 | 508.8 |
| מ"ר מבונה אקוו' | 212.84 | 29.97 | 5.53 | 36.83 | 43.69 | 4.63 | 15.01 | 23.29 | **371.8** |

| **חלופה ג+ד** | קומת קרקע | | | | קומה א' | | קומה ת"ק | חצר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עיקרי | עיקרי עורפי | שירות | מקלט | עיקרי | שירות | שירות | | |
| מקדם אקוו' | 1 | 0.9 | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | |
| זכויות תכנוניות | 326.46 | 100.00 | 94.00 | 17.63 | 270.02 | 56.40 | 53.07 | 604.00 | 917.6 |
| מ"ר מבונה אקוו' | 326.46 | 90.00 | 37.60 | 7.05 | 135.01 | 11.28 | 10.61 | 120.80 | **738.8** |

## 11. תחשיבי השומה:

חלופה א: שווי זכויות חוזיות מגרש ח1

| מועד | שווי מ"ר מבונה | שטח מבונה | שווי מגרש |
|---|---|---|---|
| 2021 | 11,500 | 303 | 3,486,000 |
| 2022 | 12,000 | 303 | 3,637,000 |
| 2023 | 12,000 | 303 | 3,637,000 |

חלופה ב: שווי זכויות בשימוש מגרש ח1

| מועד | שווי מ"ר מבונה | שטח מבונה | שווי מגרש |
|---|---|---|---|
| 2021 | 11,500 | 372 | 4,276,000 |
| 2022 | 12,000 | 372 | 4,462,000 |
| 2023 | 12,000 | 372 | 4,462,000 |

חלופה ג+ד: שווי זכויות תכנוניות מגרשים ח608 ח619

| מועד | שווי מ"ר מבונה | שטח מבונה | עלות חניה תת"ק | שווי מגרשים |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | 12,000 | 738.8 | -740,828 | 8,124,964 |
| **חלופה** | **תרומת האיחוד** | **חלק יחסי** | **תוספת זכויות חוזיות** | **תרומת המגרש** |
| ג- מגרש ח608 | 4,487,964 | 0.53 | 3,637,000 | 6,015,621 |
| ד- מגרש ח619 | 4,487,964 | 0.47 | | 2,109,343 |

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי הזכויות בנכס שבנדון, הידוע כמגרשים ח608 ו-ח619 לפי תב"ע 426/7/ב/5, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת זכויות, דמי שימוש חורג ודמי היוון בגין הקצאת מגרש, כריקים ופנויים, בסך:

| חלופה | מועד קובע | שווי כולל פיתוח | |
|---|---|---|---|
| א' | 2021 | **3,490,000** ₪ | **שלושה מיליון ארבע מאות ותשעים אלף** ₪ |
| | 2022 | **3,640,000** ₪ | **שלושה מיליון שש מאות וארבעים אלף** ₪ |
| | 2023 | **3,640,000** ₪ | **שלושה מיליון שש מאות וארבעים אלף** ₪ |
| ב' | 2021 | **4,280,000** ₪ | **ארבעה מיליון מאתיים ושמונים אלף** ₪ |
| | 2022 | **4,460,000** ₪ | **ארבעה מיליון ארבע מאות ושישים אלף** ₪ |
| | 2023 | **4,460,000** ₪ | **ארבעה מיליון ארבע מאות ושישים אלף** ₪ |
| ג' | 2023 | **6,015,000** ₪ | **שישה מיליון וחמישה עשר אלף** ₪ |
| ד' | 2023 | **2,110,000** ₪ | **שני מיליון מאה ועשרה אלף** ₪ |

**הערך הנקוב לא כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה ראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

העתק: גב' ליאת שמני, שמאית מרחב עסקי יהודה ושומרון, רשות מקרקעי ישראל – liatsh@land.gov.il