תאריך עברי:	י״ג אייר תש״פ
תאריך לועזי:	07 מאי 2020
מס׳ תיק רמ״י:	א10739984
מספרנו (אופק):	38245
לקביעת שכ״ט:	5.65

לכבוד

גב׳ דגנית אביצור	מר יוסי אורון	מר אורן ליפשיץ
צוות רכישות והפקעות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל ירושלים	רחוב השבעה 6, בית שמש	רחוב עזרת ישראל 4, ירושלים

אג״נ,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>חלקה 20 בגוש 29533, אבו גוש</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 9 בדצמבר 2019, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין אומדן שווי זכות הבעלות בחלקה 20 בגוש 29533. החלקה מוחזקת בשיתוף על ידי רשות הפיתוח (1/4) ובעלים פרטיים (מר עבדאל רחמן טארק – 3/4). הצדדים מעוניינים בפירוק השיתוף ביניהם ומכירת החלק הבלתי מסויים בבעלות רשות הפיתוח לידי הבעלים הפרטיים.

1.2. השומה מטעם רמ״י (״המשיבה״) נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יוסי אורון ומר ליאור יצחק ביום 26 במאי 2019. ההשגה הוגשה על ידי מר עבדאל רחמן טארק (״המשיג״) באמצעות שומה מיום 7 באוגוסט 2019 שנערכה על ידי מר אורן ליפשיץ, שמאי מקרקעין.

שומות הצדדים העריכו בנפרד שני רכיבים: 1) רכיב השטחים הציבוריים והדרך 2) ורכיב המגורים. השטחים הציבוריים והדרך הופקעו לטובת הוועדה המקומית. הרכיב הרלוונטי לצורך העסקה הוא השטח בייעוד מגורים. גם אנחנו נעריך בנפרד את שני מרכיבי החלקה.

1.3. ביום 22 בינואר 2020 התקיים בפניי דיון בנושא, במשרדנו במחוז ירושלים. מטעם המשיג נכחו: מר עבדאל רחמן טארק (המשיג), מר אורן ליפשיץ (שמאי מקרקעין בא כוח המשיג), גב׳ שיר סימני (מתמחה במשרד אורן ליפשיץ). מטעם המשיבה נכח: מר ליאור יצחק (שמאי במשרד יוסי אורון). ניתנה לצדדים ארכה עד

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

שבועיים מיום הדיון להשלים תגובות ומסמכים. ביום 9 בפברואר שלח המשיג מסמכים נוספים.

1.4. הצדדים חלוקים ביניהם בנקודות הבאות:

- מהן שטחי הייעודים השונים המרכיבים את שטח הנכס?
- מהן עסקות ההשוואה הרלוונטיות?
- מהן ההתאמות שיש להביא בחשבון?
- האם יש להביא בחשבון ערך דחוי עד לאישור תכנית מפורטת?

2. זיהוי הנכס:

גוש:	29533
חלקה:	20
מהות:	חלקה למגורים, שצ"פ ושטח לבנייני ציבור
שטח רשום:	1.892 דונם
מקום:	בין רחוב התמר 48 לרחוב התמר 52 באבו גוש (מכונה גם רחוב עבדאל רחמן)

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת בשומה זו היא זכות הבעלות, כריקה ופנויה (בעלות מלאה).

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה זו הוא יום 29 באפריל 2019, המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27 בינואר 2020, על ידי החו"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הוא חלקה 20 בגוש 29533 ברחוב התמר בשכונה הדרומית באבו גוש.

6.1 הסביבה:

באבו גוש חיים כיום כ- 7,500 תושבים, רובם ככולם ערבים מוסלמים ממוצא קווקזי. יעד האוכלוסייה על פי תכנית המתאר הכוללנית הוא 10,000 תושבים בשנת 2030. הדירוג החברתי כלכלי הנו 3 לפי מדד 2015. ענפי הפרנסה ששולטים הם בעיקר הסעדה ומקצועות חופשיים בקרב המשכילים.

מיקומו של היישוב על אם הדרך בין הבירה ירושלים למטרופולין תל אביב מהווה את החוזקה העיקרית שלו. בשל מיקומו הוא מהווה מקום מצויין למגורים, לתעסוקה ולמסחר.

היישוב מתאפיין במראה כפרי הנובע מהמבנה הטופוגרפי, המרחב הפתוח המקיף את היישוב ומנוף הבוסתנים הפנימי המשולב בבנייה מדורגת משפחתית.

לפי תוכנית המתאר הכוללנית קיימת מצוקת דיור ביישוב, בעיקר עבור זוגות צעירים. הבנייה והמגורים המסורתיים ופרצלציה שמקורה בעבר החקלאי מקשים על מימוש זכויות הבנייה ומביאים לכך שהבנייה באזורים מסוימים ביישוב דלילה, בעוד מצוקת הדיור גדלה. היישוב לא עומד בצפיפות המגורים הנדרשת בתמ"א 35 כיישוב עירוני. עוד ניכר חוסר מהותי במבני הציבור הנדרשים.

גודל יחידת דיור ממוצעת ביישוב הנו כ- 145 מ"ר אולם ממוצע זה מסתיר פערים גדולים בין הבתים השונים, בין הבנייה הוותיקה, שמאופיינת ברובה ביחידות דיור קטנות, לבין בנייה חדשה (בממוצע מעל 200 מ"ר ליחידת דיור).

מקורות: ביקור בנכס, תכנית המתאר הכוללנית, נספח פרוגרמה לתכנית המתאר הכוללנית, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס).

תרשים סביבת הנכס



מימין: מיקום חלקה 20 ברחוב התמר באבו גוש. משמאל: מיקום אבו גוש לאורך כביש 1 בדרך לירושלים.

6.2 <u>הנכס:</u>

הנכס הנישום הוא חלקה 20 בגוש 29533, בשטח רשום של 1.892 דונם עם שימושים מעורבים: מגורים, שצ"פ, שטח לבנייני ציבור ודרך (ניתן לראות את החלוקה בתרשים הבא).

השטחים בייעוד מגורים (מסומנים 1 ו- 2 בתרשים) מתחלקים לשני מגרשים: מגרש בשטח של 585 מ״ר ממזרח לרחוב ומגרש נוסף של 285 מ״ר ממערב לרחוב. שני אלו בעלי שיפועים חדים.

השטחים בייעודים ציבוריים ובייעוד דרך הופקעו מהחלקה.

השטחים בייעוד ציבורי כוללים מלבד הדרך: שטח לבנייני ציבור ששטחו 210 מ״ר והוא נמצא בפינה הצפון מזרחית של החלקה (מסומן 2 בתרשים). שטחי ציבורי פתוח ששטחו 335 מ״ר נמצא ממערב לשטח לבנייני ציבור (מסומן 4 בתרשים). שני ייעודים אלו מהווים את הצד הצפוני של החלק המזרחי של החלקה.



הדרך בחאקי, אזור מגורים ב' בבז', שטח לבנייני ציבור בחום, שצ״פ בירוק בהיר (השטח בירוק כהה הוא שטח המסומן בתכנית המתאר הכוללנית כדרך להולכי רגל).

צורת החלקה, כמו גם שטחי הייעודים השונים המרכיבים אותה, אינם רגולאריים. הטופוגרפיה במקום משופעת מצפון מערב לדרום מזרח (650 מ' בצפון מערב החלקה, 640 מ' בדרום מזרח החלקה – שיפוע של כ-20%).

בעת הביקור בנכס נצפתה אדמה חשופה ללא תכסית. בגבולות החלקה עם הרחוב (ממערב) קיים קיר תומך ארעי באיכות נמוכה. לאורך הגבול הדרומי של החלקה זורם קו ביוב חשוף בחלקו.

שטחים

להלן טבלת השטחים בהתאם למה שנקבע בשומת רמ"י :[2]

מגרש	ייעוד	שטח במ"ר
1	אזור מגורים ב'	576
2	אזור מגורים ב'	282
3	שטח ציבורי פתוח	333
4	שטח לבנייני ציבור	210
5	דרך	477
סה"כ		1878

השטח נטו המתקבל למגורים הוא : 858 מ"ר (576 +282) .

להלן מפת מדידה שעליה הסתמך שמאי רמ"י :



[2] המשיגים הציגו תשריט מדידה של מודד מטעמם. מאחר ומדובר בסוגיה משפטית, אין זה מסמכותי לדון בכך. בהכרעה זו אתבסס על השטחים כפי שהוצגו בשומת המשיבה. ככל שיוסכם בין הצדדים על שטחים אחרים, יהיה עליהם לחזור אלינו לעדכון השומה.

המשיגים טענו לפלישה של שכן בחלק מהחלקה (וסיפקו סימון על גבי תצלום אוויר). לא נביא בחשבון פלישה זו בהכרעה זו משום שהתבקשנו להניח נכס ריק ופנוי.

תמונות מהנכס





מימין: הנכס הנישום, מבט מדרום מהדרך להולכי רגל (בימין התמונה בית השכן – לדברי המשיג הקיר התומך פולש לנכס הנישום); באמצע: הבית ממול ולצדו המשולש בייעוד מגורים שמעבר לרחוב התמר; משמאל: מבט כללי של רחוב התמר.

7. <u>המצב המשפטי:</u>

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26 בינואר 2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	29533
חלקה	:	20
רשות מקומית	:	מועצה מקומית אבו גוש, מועצה אזורית מטה יהודה
שטח רשום במ"ר	:	1,892 מ"ר
בעלות	:	רשות הפיתוח (1/4), עבדאל רחמן טארק (3/4)
הערות	:	הערה על הפקעה חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל

7.2. הסכם חכירה

הנכס אינו מוחכר.

8. המצב התכנוני:

התכניות הרלוונטית החלות בתחום הנכס הם:

8.1 תכנית מס' מי/במ/113/א, תכנית מתאר מקומית אבו גוש

התכנית המפורטת הרלוונטית החלה בשטח הנכס היא תכנית מס' מי/במ/113/א, שפורסמה למתן תוקף ביום 28 בינואר 1993 בילקוט פרסומים מס' 4080. להלן טבלת זכויות והוראות הבנייה על פי התכנית:

טבלת זכויות והוראות בנייה

		שטחי בנייה					מספר קומות	
ייעוד	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	עיקרי	שירות	סה"כ	תכסית	מספר יח"ד למגרש	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
דרך								
מבני ציבור	600	50%	ממ"ק		25%		2	1
שטח ציבורי פתוח								
אזור מגורים ב'	400	50%	ממד +12%		25%	2	2	1
הערות								
שטחי שירות באזור מגורים ב': למרתף בלבד								

מקורות: התכניות, דף מידע תכנוני של הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה הראל

8.2 תכנית מס' 152-0150664, תכנית מתאר מקומית – כוללנית אבו גוש:

תכנית 152-0150664 פורסמה לתוקף ברשומות ביום 19 בדצמבר 2018 בילקוט פרסומים מס' 8046. הנכס הנישום נכלל בתחום מתחם תכנון 13 – מרקם מגורים קיים במרכז היישוב.[3] (רוב שטח הנכס נכלל במתחם 13 – כל השטח מצפון לרחוב התמר; חלק קטן נכלל במתחם 11 – החלק מדרום לרחוב התמר).

הנכס הנישום נכלל בתאי השטח הבאים: מגורים (תא שטח 153), מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 403), שטח ציבורי פתוח (תא שטח 506) ודרך מאושרת (רחוב התמר – תא שטח 609). מדובר בייעודים מוכללים הכוללים מגוון שימושים.

השימושים המותרים במתחם תכנון 13 הם:

1. מסחר שכונתי שלא יעלה על 5% מהיקף הבינוי המותר במתחם.
2. מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לרבות קליניקות של רופאים, בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבנייה במגרש.
3. מותרת הקמת חדרי אירוח, במסגרת הזכויות המותרות למגורים במגרש, כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד בתחום המגרש, ובתנאי שהיקף השטח המיועד ליחידות האירוח לא יעלה על מחצית מכלל היקפי הבנייה המותרת במגרש.

[3] בהתאם לתשובה שקיבלנו ממשרד ארי כהן אדריכלים שמכינים תוכנית מפורטת חדשה לאזור.

4. שטחים לצורכי ציבור במתחם ייקבעו בהתאם למפורט בפרק 6 לתוכנית.
5. מגורים.

זכויות הבנייה עבור מגורים:

1. שטח הבנייה הכולל עבור מגורים במתחם: כ- 111,200 מ״ר (כ- 800 יח״ד)
2. סה״כ שטח הבנייה הכולל: עד 110% משטח מגרש
3. תכסית מירבית: עד 50% משטח המגרש
4. מספר קומות מירבי במבנה: 5.

השימושים המותרים במתחם תכנון 11 הם:

1. מסחר שכונתי שלא יעלה על 5% מהיקף הבינוי המותר במתחם.
2. מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לרבות קליניקות של רופאים, בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבנייה במגרש.
3. מותרת הקמת חדרי אירוח, במסגרת הזכויות המותרות למגורים במגרש, כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד בתחום המגרש, ובתנאי שהיקף השטח המיועד ליחידות האירוח לא יעלה על מחצית מכלל היקפי הבנייה המותרת במגרש.
4. שטחים לצורכי ציבור במתחם ייקבעו בהתאם למפורט בפרק 6 לתוכנית.
5. מגורים.

זכויות הבנייה עבור מגורים:

5. שטח הבנייה הכולל עבור מגורים במתחם: כ- 72,250 מ״ר (כ- 520 יח״ד)
6. סה״כ שטח הבנייה הכולל: עד 125% משטח מגרש
7. תכסית מירבית: עד 50% משטח המגרש
8. מספר קומות מירבי במבנה: 5.

זכויות הבנייה עבור מבני ציבור לפי פרק 6 לתוכנית:

בתוכנית מפורטת הכוללת שטח למבנים ומוסדות ציבור ניתן לקבוע זכויות בנייה בהיקף של 200% [עיקרי ושירות]. בתכסית מירבית של 60% ובגובה קומות מירבי של 5 קומות.

תכנית המתאר הכוללנית של אבו גוש אינה כוללת הוראות של תכנית מפורטת ולא ניתן להוציא מכוחה היתר. היא הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית בהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. היא מאפשרת לוועדה המקומית, בהיותה ועדה עצמאית, לאשר תכניות מתאר חלקיות ותכניות מפורטות התואמות אותה. סל השימושים לכל ייעוד, המוגדר בתכנית המתאר, קובע את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית, אבל היא רשאית לאשר את כולם או רק חלק מהם, בהתאם לנסיבות

הספציפיות של התכנית הנדונה.

8.3 <u>תכנית מפורטת בהכנה</u>

נמסר לנו בשיחה עם לשכת התכנון המחוזית שקיימת תוכנית מפורטת בהכנה. בעקבות כך פנינו למשרד ארי כהן אדריכלים שעורך את התוכנית. להלן ציטוט מדבריהם:

"חלקה 20 בגוש 29533 אכן כלולה בשטח התכנית המפורטת שאנו עורכים באבו גוש. במצב המוצע החלקה משמשת ברובה למגורים וכמו כן ישנה דרך החוצה את שטח החלקה. בכל מקרה, התכנית המפורטת (שלנו) מבוצעת לפי הנחיות התכנית הכוללנית המאושרת של אבו גוש והיא נותנת זכויות כפי שהוגדרו בתכנית הכוללנית."

8.4 <u>היתרי בנייה:</u>

לא הוצג בפניי היתר בנייה או תוכנית היתר חתומה לאזור המגורים בחלקה 20.

בחלקה 19 הסמוכה ובחלק מחלקה 20, ניתן ב 2016 היתר בנייה בתנאים, לגן ילדים דו כיתתי בשתי קומות. סך שטח הבנייה המבוקש היה כ- 260 מ"ר. נראה שהתנאים למילוי ההיתר לא הושלמו עד היום.

מקור: הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה הראל, לשכת התכנון המחוזית ירושלים, משרד אדריכלים ארי כהן

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1 <u>סיכום השוואתי של מסקנות השווי בשומות הצדדים:</u>

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים:

	המשיבה (כולל פיתוח וכולל מע"מ במגורים)	**המשיגים (ללא פיתוח וללא מע"מ)**
קרקע לשצ"פ, דרך ובנייני ציבור	₪ 1,065,000	אין התייחסות
קרקע למגורים	₪ 2,247,000	₪ 635,000

הערה: אנחנו נעריך כולל פיתוח כפי שהתבקשנו בהזמנת השומה.

9.2 <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

גישת השומה וערכי הבסיס

- שומת המשיבה נערכה בגישת ההשוואה. עבור מרכיב המגורים נעשתה השוואה ישירה למחירי הזכייה במכרזי רמ"י למגורים שהתקיימו לאחרונה באבו גוש. עבור מרכיב השטחים בייעוד ציבורי

נעשתה השוואה למחירי תעסוקה, מסחר ומשרדים בסביבה.

- עבור מרכיב המגורים נותחו נתונים לכעשרה מגרשים משלושה מכרזים שהיו בשנים 2018 – 2019.
- עבור מרכיב השטחים בייעוד ציבורי נעשתה השוואה למכרז לתעסוקה ולמסחר ולמחירי שכירות מבוקשים למשרדים מתוך אתר "יד2".
- מניתוח ההשוואות מצא השמאי מחיר ממוצע לקרקע למגורים לפי 2,382 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, כולל מע"מ ופיתוח.
- מניתוח ההשוואות מצא השמאי מחיר ממוצע לקרקע בייעוד ציבורי לפי 1,949 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, כולל פיתוח.

עקרונות התחשיב

- השטח לשומה נקבע לפי מפה מצבית מיום 10 בפברואר 2011.
- התפלגות השטחים בייעודים השונים נקבעה על פי מסמכי תכנית 152-0150664.
- זכויות הבנייה התבססו על אלו שבתכנית 152-0150664, תוך קביעת הנחות שונות לגבי מקדמי שטח כולל/שטח עיקרי (התכנית קובעת רק מהו השטח הכולל).
- הובא בחשבון כי השטח למגורים נחצה על ידי דרך. עם זאת, רכיב הקרקע בשטח 282 מ"ר לא חושב כשטח חצר למגורים, מאחר ולא אותרה בתכנית 152-0150664 מגבלה הנוגעת לשטח מגרש מינימלי, אך הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.70 בגין צורה וחוסר ודאות לגבי היכולת לממש את הבנייה בשטח דנן.
- לא הובאה בחשבון הפחתה לבעלות בשיתוף (מושעא) לנוכח מטרת השומה (פירוק שיתוף).
- בוצעה הפחתה של 10% בשל מיקום וקירבה לכביש ראשי, בנייני ציבור וחניה.

תחשיב השומה

טבלת ערכי השווי למגורים					
מועד	2019				
שווי מ"רמ מנוטרל חצר, כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	₪ 2,382				
טבלת ערכי השווי לציבורי					
מועד	2018				
שווי מ"רמ כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	₪ 1,949				
אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע בתוקף					
תחשיב אקוו'- תב"ע **152-0150664**			מספר חלקה ארעי (מפה מצבית) - 1/20		
שטח **חלק** מנשוא השומה **ביעוד למגורים (מתחם 13)**			**576**		
תכסית בינוי למגרש	50%	288			
שימוש	זכויות הבניה	שטח	מקדם	סה"כ	
שטח ברוטו	110%				
שטח עיקרי	100%	576	1	576	
שטח שרות	10%	58	0.5	29	
יתרת חצר		288	0.25	72	
שטח אקו'				677	
שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		₪ 1,612,000			
הערה-					
לענין התפלגות שטח עיקרי/שרות ראה/י סעיף ג' פרק עקרונות גורמים ושיקולים.					
תחשיב אקוו'- תב"ע **152-0150664**			מספר חלקה ארעי (מפה מצבית) - 2/20		
שטח **חלק** מנשוא השומה **ביעוד למגורים (מתחם 11)**			**282**		
תכסית בינוי למגרש	50%	141			
שימוש	זכויות הבניה	שטח	מקדם	סה"כ	
שטח ברוטו	125%				
שטח עיקרי	112.5%	317	1	317	
שטח שרות	12.5%	35	0.5	18	
יתרת חצר		141	0.25	35	
שטח אקו'				370	
שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		₪ 882,000			
הערה-					
לענין התפלגות שטח עיקרי/שרות ראה/י סעיף ג' פרק עקרונות גורמים ושיקולים.					
תחשיב אקוו'- תב"ע **152-0150664**			מספר חלקה ארעי (מפה מצבית) - 3/20		
שטח **חלק** מנשוא השומה **ביעוד שצ"פ הממוקם במתחם 13**			**333**		
תכסית בינוי למגרש	50%	166.5			
שימוש	זכויות הבניה	שטח	מקדם	סה"כ	
שטח ברוטו	110%				
שטח עיקרי	100%	333	1	333	
שטח שרות	10%	33	0.5	17	
יתרת חצר		166.5	0.25	42	
שטח אקו'				391	
שווי הקרקע **למגורים** כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 932,000		
הוצ' פיתוח		₪ 161,548			
מע"מ	0.17				
שווי הקרקע **למגורים** כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 820,000		
מקדם שווי שצ"פ משווי למגורים		0.15			
שווי הקרקע **לשצ"פ** כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 123,000		
הערה-					
לענין התפלגות שטח עיקרי/שרות ראה/י סעיף ג' פרק עקרונות גורמים ושיקולים.					

תחשיב אקוו'- תב"ע 152-0150664				מספר חלקה ארעי (מפה מצבית) - 4/20				
שטח **חלק** מנשוא השומה **ביעוד מבנים ומוסדות ציבור**				210				
תכסית בינוי למגרש	60%	126						
שימוש	זכויות הבניה	שטח	מקדם	סה"כ				
שטח בחטו	200%							
שטח סחיר	190%	399	1	399				
יתרת חצר		84	0.2	16.8				
שטח אקו'				416				
שווי הקרקע **לבניני ציבור** כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 811,000					
הערה-								
לענין התפלגות שטח עיקרי/סחיר ראה/י סעיף ג' פרק עקרונות גורמים ושיקולים.								
בהתאם לתחשיב לא קיימת עלות עודפת לחניה תת"ק, יחד עם זאת נוכח ההפרש הזניח								
סביר כי השימוש המייטבי יהיה הקמת מבנה בהתאם למלוא קיבולת הבניה עפ"י התב"ע.								
תחשיב אקוו'- תב"ע 152-0150664				מספר חלקה ארעי (מפה מצבית) - 5/20				
שטח **חלק** מנשוא השומה **ביעוד דרך מאושרת (מתחם 11)**				477				
תכסית בינוי למגרש	50%	238.5						
שימוש	זכויות הבניה	שטח	מקדם	סה"כ				
שטח בחטו	125%							
שטח עיקרי	112.5%	537	1	537				
שטח שרות	12.5%	60	0.5	30				
יתרת חצר		238.5	0.25	60				
שטח אקו'				626				
שווי הקרקע **למגורים** כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 1,491,000					
הוצ' פיתוח		₪ 254,253						
מע"מ	0.17							
שווי הקרקע **למגורים** כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 1,311,000					
מקדם שווי לדרך משווי למגורים		0.1						
שווי הקרקע **דרך** כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 131,100					
הערה-								
לענין התפלגות שטח עיקרי/שרות ראה/י סעיף ג' פרק עקרונות גורמים ושיקולים.								

טבלת סיכום השווי בנשוא השומה

מס' חלקה/ארעי	מס' חלקה סופי	שטח במ"ר	יעוד	שווי **כולל פיתוח ומע"מ** במעוגל	שווי **כולל פיתוח וללא מע"מ** במעוגל	התא' לצורה	התא לאי וודאות בגין היכולת למימוש הבניה בשטח דנן	שווי מתואם לרכיב המגורים **כולל פיתוח ומע"מ**
1/20		576	מגורים	₪ 1,612,000				₪ 1,612,000
2/20		282		₪ 882,000		0.8	0.9	₪ 635,040
3/20		333	שטח ציבורי פתוח		₪ 123,000			
4/20		210	מבנים ומוסדות ציבור		₪ 811,000			
5/20		477	דרך מאושרת		₪ 131,100			
סה"כ	20	1878			₪ 1,065,100			₪ 2,247,040
				שווי במעוגל	**₪ 1,065,000**			**₪ 2,247,000**

9.3 <u>סיכום שומת המשיגים:</u>

גישת השומה וערכי הבסיס

- לצורך הערכת שווי הנכס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה לשווי קרקע למגורים.
- ההשוואות הן כ- 25 מגרשים ממכרזי רמ"י משנת 2019 ושנת 2017 למגרשי מגורים באבו גוש.
- מניתוח ההשוואות מצא שמאי המשיגים מחיר ממוצע למ"ר מבונה אקוו' לפי 2,353 ₪ למ"ר.

עקרונות התחשיב

- חלוקת השטחים לייעודים השונים נקבעה על פי מפת המודד המוסמך אברהם ארנסטר מיום 2 ביולי 2019.
- השטח בייעוד מגורים שבצדו המערבי של רחוב התמר אינו ניתן לניצול, בשל מיקומו וצורתו, ולכן יחושב כשטח חצר.
- זכויות הבנייה לפי תכנית המתאר הכוללנית הם 110%. לצורך תחשיב שטח אקוו' הונחה התפלגות של 100% שטח עיקרי ו- 10% שטח שירות.
- התכנית הכוללנית מחייבת הכנת תכנית מפורטת לצורך מימוש זכויות הבנייה. לפיכך יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי ודחייה עד לאישור תכנית.
- בשנה האחרונה פינה הנישום על חשבונו פסולת בנייה בהיקף של 850 מ"ק שהצטברה במהלך השנים במגרש. התקבלה הצעת מחיר בעבור פינוי פסולת הבנייה בעלות כוללת של 137,475 ₪ כולל מע"מ. סכום זה הופחת מהשומה, שכן רמ"י כבעלים של המקרקעין לא השתתף בעלות זו ולא דאג כבעלים שלא ישפכו פסולת זו במגרש.

תחשיב השומה

שומת המשיגים מתפרסת על פני מספר עמודים. ראו בשומת המשיגים. להלן טבלת סיכום לשקלול שווי המגרש לפי גישות השומה השונות בשומת המשיגים:

תחשיב לאומדן שווי השטח הסחיר בחלקה הנישומה:

להלן שטחי הבניה לפי תכנית 152-0150664:

הונח 100% שטח עיקרי, 10% שטחי שירות.

תאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	438	1	438
שטח שירות עילי	43.8	0.5	21.9
חצר	306.6	0.25	76.7
תא שטח 20/6 המהווה פחת קרקעי	151	0.25	37.8
סה"כ שטח אקו'			**574.3**

תחשיב אומדן היטל השבחה צפוי:

מצב קודם לפי תב"ע מ'/במ/113א':

תאור	מקדם אקו'	שטח אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי[2]	292	1	292
שטח שירות תת-קרקעי[3]	64.32	0.3	19.3
חצר	402	0.25	100.5
תא שטח 20/2ב' מהווה פחת קרקעי	176	0.25	44
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**455.8**

מצב חדש לפי תכנית 152-0150664:

תאור	מקדם אקו'	שטח אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	438	1	438
שטח שירות	43.8	0.5	21.9
חצר[4]	306.6	0.25	76.7
חצר במגרש המהווה פחת קרקעי	151	0.25	37.8
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**574.3**

הפרשי שטחים אקו': 118.5 מ"ר.

מתן מקדם דחיה בשנתיים בשיעור היוון 6% לאישור תכנית מפורטת, נקבל 105.5 מ"ר אקו'.

השבחה: 155,549 ₪ = 1,475 ₪ X 105.5 מ"ר אקו'.

היטל השבחה צפוי משוער: 77,774 ₪.

חלופה א'- שווי לפי עסקאות שבוצעו במגרש הנישום:

התאמת ממוצע העסקאות למועד הקובע- 847,000 ₪ = 1.1 X 770,000 ₪

שווי המגרש בניכוי מע"מ- 723,931 ₪

שווי המגרש במעוגל לפי חלופה א'- 725,000 ₪

שווי 1/4 מזכויות המגרש הנישום ללא פיתוח, ללא מע"מ- 181,250 ₪

חלופה ב'- שווי לפי עסקאות מכרזי רמ"י בניכוי היטל השבחה צפוי ועלות פינוי פסולת:

שווי למ"ר אקו'	₪2,118
שטח אקו'	574
שווי המגרש	₪1,216,195
היטל השבחה צפוי	- ₪77,774
עלות פינוי פסולת	- ₪137,475
שווי המגרש בניכוי היטל השבחה צפוי ועלות פינוי פסולת	₪1,000,946
שווי בניכוי מע"מ	₪855,509
שווי בניכוי עלויות פיתוח	₪425,761
שווי המגרש במעוגל	**₪425,000**

בקביעת השווי ניתן משקל של 70% לעסקאות ההשוואה הישירה ו- 30% לעסקאות השוואה עקיפות ממכרזי רמ"י.

להלן שיקלול שווי המגרש בהתאם לגישות השומה השונות:

חלופה	שווי הקרקע	מקדם	סה"כ
השוואה ישירה	₪725,000	70%	₪507,500
השוואה עקיפה	₪425,000	30%	₪127,500
סה"כ			**₪635,000**

9.4 <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן טענות נוספות שהעלו הצדדים במהלך דיון בעל פה שנערך בפניי במשרדנו במחוז ירושלים:

9.4.1 <u>טענות המשיגים</u>

- **שטחי המגרשים.** תכנית המתאר הכוללנית שינתה את גודל המגרשים. השטח של המגרשים **קטן** כתוצאה מהתכנית החדשה. יש לכך ראיה בתשריט מודד מוסמך.
- **עסקות בנכס הנישום.** היו שתי עסקות בנכס הנישום בשנת 2017. שמאי המשיבה לא התייחס לעסקות אלה.

- **השוואה לשכונות חדשות.** שומת המשיבה משווה למכרזים למגרשים בשכונות חדשות ולא מביאה בחשבון שאלה שכונות חדשות עם עלויות פיתוח גבוהות. כדי להשוות, יש להפחית את עלויות הפיתוח ששולמו בשכונות החדשות ולהוסיף עלויות פיתוח נורמטיוויות.

- **ניכוי היטל השבחה צפוי**. יש להביא בחשבון היטל השבחה עתידי ולהפחית אותו משווי הנכס. אין לכך התייחסות בשומת המשיבה.

- **עלות פינוי פסולת**. המשיג פינה בעצמו פסולת רבה שנערמה לאורך השנים במגרש. יש להפחית מההערכה את עלות פינוי הפסולת. המגרש כשהיה בחזקת רמ"י לא נשמר ולא דאגו שלא יטמנו בו פסולת.

- **פלישות בשטח המגרש**. קיימות פלישות של שכנים בשטח המגרש. גם המועצה פלשה וגם תוואי הכביש עובר דרך המגרש.

- **דחייה עד לאישור תכנית מפורטת**. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית המתאר הכוללנית וקודם לכן יש לאשר תכנית מפורטת. יש להביא בחשבון דחייה עד לאישור תכנית מפורטת.

9.4.2 <u>טענות המשיבה</u>

- **עסקות בנכס הנישום.** מדובר בעסקות בין צדדים קשורים, בני משפחה, ולכן לא בהכרח משקפים את מחיר השוק. לכן לא הובאו בחשבון השומה. בנוסף לכך, קיים קושי אובייקטיווי בניתוח עסקות במגזר הערבי בשל מרכיב שמשולם במזומן ולא מדווח. עוד יותר מזאת, העסקות מציגות ירידת מחירים וזה לא תואם את מגמת השוק שמצביעה על עליית מחירים לאורך השנים.
- **היטל השבחה ועלות פינוי פסולת.** תכניות שאושרו טרם המועד הקובע לא מובא בגינן היטל השבחה. בנוגע לפסולת, בהנחיית רמ"י כל מה שקשור לפסולת בקרקעות ריקות ופנויות לא יובא בחשבון.
- **שטחים.** הערכת השווי נערכה בהתאם למפה המצבית שנמסרה לשמאי המשיבה וזה מה שמחייב מבחינתו.
- **דחייה לאישור תכנית מפורטת.** הדבר מגולם כבר בעסקות ההשוואה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום הוא חלקה ריקה ופנויה במרכז השכונה הדרומית של אבו גוש, בשטח של 1.892 דונם. החלקה בעלת ייעודים מעורבים: מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך.

המחלוקת בין הצדדים נסובה על חלוקת השטחים בין הייעודים השונים, על נתוני ההשוואה הרלוונטיים שיש להביא בחשבון, על ההפחתות שיש להביא בחשבון (היטל השבחה, עלות פינוי פסולת, פלישות בשטח המגרש), על הצורך להביא בחשבון ערך דחוי עד לאישור תכנית מפורטת.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. בסיס השווי

הנכס הוערך על בסיס **שווי שוק** כולל פיתוח ומע"מ, כריק ופנוי.

10.2.2. הנחות

אנחנו מניחים את שטחי המגרשים בהתאם למפה המצבית מיום 10 בפברואר 2011 המפורטת בשומת שמאי המשיבה בסעיף 6.

10.2.3. גישת השומה

כדי להעריך את שווי השוק למועד הקובע, בחנו את נתוני השוק הקיימים ויישמנו את תוצאות הניתוח בגישת ההשוואה הישירה, על בסיס השיעור למ"ר אקוויוולנטי קרקע.

10.2.4. התייחסות לטענות הצדדים

- **שטח הנכס והחלוקה לשימושים.** מדובר בטענה משפטית ואין בסמכותי לדון בה. לאור האמור, אתבסס על השטחים כפי שהופיעו בשומת רמ"י, המבוססים על מפה מצבית מיום 10 בפברואר 2011.
- **עסקות בנכס הנישום**. אני מקבל את עמדת המשיבה שהעסקות בנכס הן בין צדדים קשורים, בני משפחה אחת, וגם שישנו קושי בהתבססות על הדיווחים. גם אם העסקות מגובות בשמאות, כפי שטענה המשיגה, נעדיף לא להתבסס על שמאות אלא על עסקות שוק חופשי.
- **התאמה לפיתוח בעסקות השוואה ממכרזים בשכונות החדשות**. אני מסכים עם המשיגים שיש מקום להביא בחשבון רמת פיתוח גבוהה יותר בעסקות ההשוואה. לא צריך להתייחס לכך בדרך של חישוב מחדש של הוצאות הפיתוח. מספיק לבצע התאמה למיקום הנכס הנישום, שבו רמת הפיתוח הסביבתי נמוכה יותר.
- **ניכוי היטל השבחה צפוי ודחייה עד לאישור תכנית מפורטת**. אני מקבל את עמדת המשיגים שיש להביא בחשבון את העלות הצפויה של היטל השבחה לכשתאושר התוכנית המפורטת וכן להביא את השווי הדחוי של תוכנית זו.

לעניין זה, ובמיוחד לצורך ניתוח עסקות ההשוואה, יש להזכיר את תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה ואת חוות הדעת מיום 5 בנובמבר 2018 של ארז קמיניץ, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, לפיהן לא יחול היטל השבחה על תכנית כוללנית **ומלוא סכום ההיטל ישולם עם אישור תוכנית מפורטת.**

- **עלות פינוי פסולת**: המשיגים לא הוכיחו את קיום הפסולת ולא את עלות פינויו ולכן לא אתייחס לכך.
- **פלישות בשטח המגרש**. לא נביא בחשבון פלישות בשטח המגרש, ככל שקיימות, שכן בהתאם לנהלי רמ"י השומה היא לשווי שוק של הנכס **כריק ופנוי**.

10.2.5. <u>גורמים משפיעים נוספים</u>

- הפחתה לצורת מגרש
- הפחתה לטופוגרפיה
- פיתוח גבוה פנים מגרש – לא נפחית, מגולם בהפחתה לטופוגרפיה
- ביחס לנכסי ההשוואה: התאמה לזמן, התאמה למיקום
- התאמה לייעוד ציבורי - ניתנה הפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור של 25%.

שווי מגרש המגורים המערבי

אני מקבל את גישת הצדדים שהפחיתו עבור חלקת המגורים המערבית, בשל מגבלות של מגרש מינימלי וקווי בנייה.

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



מימין: עבודות הפיתוח למגרשים במכרז רמ"י בשכונה הדרומית; משמאל: פילרים במגרשים בשכונת המצפה.

מידע לגבי עסקות מכר למגרשי מגורים באבו גוש

ביישוב שווקו בתקופה האחרונה מספר מגרשים לבניה עצמית למגורים עפ"י מכרזים של רשות מקרקעי ישראל. אחד מהם לפני המועד הקובע להכרעה זו. ניתנה הפחתה של 10% למיקום מאחר והמגרשים אשר

שווקו במסגרת מכרזי רמ"י ממוקמים בשכונות טובות יחסית לשכונה בו ממוקם הנכס הנישום, הן מבחינת מרחק לכביש 1, הן מבחינת הפיתוח הסביבתי החדש, הן מבחינת הנוף והן מבחינת האוכלוסיה.

לצורך הניתוח הבאנו בחשבון את התוצאות הבאות:

מכרז רמי ים/153/2018 מיום 3 בפברואר 2019

				מקדם זמן לשנה 4%			המועד הקובע 29/04/2019
מספר	מגרש	שכונה/רחוב	שטח במ"ר	תכנית (1)	סכום זכייה	הוצ' פיתוח	תמורה כוללת (2)
1	10	שכ' ותיקה (מתחם 6)	498	הל/138	₪ 610,000	₪ 622,323	₪ 1,336,023
2	12	שכ' ותיקה (מתחם 6)	495	הל/138	₪ 505,555	₪ 618,164	₪ 1,209,663
3	19	שכ' ותיקה (מתחם 6)	506	הל/138	₪ 705,000	₪ 630,984	₪ 1,455,834
4	139	שכ' מצפה (מתחם 23)	563	הל/מח/567	₪ 185,590	₪ 847,361	₪ 1,064,501
5	140	שכ' מצפה (מתחם 23)	607	הל/מח/567	₪ 157,000	₪ 880,306	₪ 1,063,996
6	141	שכ' מצפה (מתחם 23)	662	הל/מח/567	₪ 256,000	₪ 920,818	₪ 1,220,338

כל המגרשים לחכירה מהוונת ל- 98 + 98 שנים

כל המגרשים לבני המקום בלבד

מקור: רשות מקרקעי ישראל (רמי)

		התאמות			
תמורה כוללת (2)	זמן	מיקום	צפיפות	מתואם	למ"ר אקוו' (3)
₪ 1,336,023	0.93%	-10.00%	0.00%	₪ 1,213,603	₪ 2,384
₪ 1,209,663	0.93%	-10.00%	0.00%	₪ 1,098,822	₪ 2,172
₪ 1,455,834	0.93%	-10.00%	0.00%	₪ 1,322,436	₪ 2,558
₪ 1,064,501	0.93%	-10.00%	0.00%	₪ 966,961	₪ 1,745
₪ 1,063,996	0.93%	-10.00%	0.00%	₪ 966,502	₪ 1,666
₪ 1,220,338	0.93%	-10.00%	0.00%	₪ 1,108,518	₪ 1,811
				ממוצע	**₪ 2,056**
				חציון	₪ 1,992

הערות:

(1) זכויות הבנייה כלהלן:

	תכנית הל/138	תכנית הל/מח/567	
שטח עיקרי	60%	390	זכויות מוקנות
שטח שירות	12%	40	זכויות מוקנות
פוטנציאל	125%	100%	זכויות מותנות
תכסית	הנחה - 50%	40%	

הנחה: הממדים נכללים בשטח השירות

הפוטנציאל לפי התוכנית הכוללנית.

(2) תמורה כוללת = סכום זכייה + מע"מ + הוצאות פיתוח

(3) ניתוח השטח האקוויוולנטי:

מגרש מס'	**10**	**תוכנית הל/138**			
שטח במ"ר	498				
תיאור	**אחוזי בנייה**	**שטח מבונה במ"ר**	**מקדם אקוויוולנט**	**מקדם דחייה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	60%	299	1.00	1.00	299
שטח שירות	12%	60	0.50	1.00	30
חצר	50%	249	0.25	1.00	62
פוטנציאל	53%	264	0.75	0.86	170
סה"כ					**561**

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי דחייה ל- 3 שנים לפי שיעור היוון 5%

מגרש מס'	**12**	**תוכנית הל/138**			
שטח במ"ר	495				
תיאור	**אחוזי בנייה**	**שטח מבונה במ"ר**	**מקדם אקוויוולנט**	**מקדם דחייה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	60%	297	1.00	1.00	297
שטח שירות	12%	59	0.50	1.00	30
חצר	50%	248	0.25	1.00	62
פוטנציאל	53%	262	0.75	0.86	169
סה"כ					**558**

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי דחייה ל- 3 שנים לפי שיעור היוון 5%

מגרש מס'	**19**	**תוכנית הל/138**			
שטח במ"ר	506				
תיאור	**אחוזי בנייה**	**שטח מבונה במ"ר**	**מקדם אקוויוולנט**	**מקדם דחייה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	60%	304	1.00	1.00	304
שטח שירות	12%	59	0.50	1.00	30
חצר	50%	253	0.25	1.00	63
פוטנציאל	53%	268	0.75	0.86	173
סה"כ					**570**

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי דחייה ל- 3 שנים לפי שיעור היוון 5%

מגרש מס'	**139**	**הל/מח/567**			
שטח במ"ר	563				
תיאור	**אחוזי בנייה**	**שטח מבונה במ"ר**	**מקדם אקוויוולנט**	**מקדם דחייה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	-	390	1.00	1.00	390
שטח שירות	-	40	0.50	1.00	20
חצר	50%	282	0.25	1.00	71
פוטנציאל	-	133	0.75	0.86	86
סה"כ					**567**

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי דחייה ל- 3 שנים לפי שיעור היוון 5%

מגרש מס׳	140	הל/מח/567			
שטח במ״ר	607				
תיאור	אחוזי בנייה/חצ	שטח מבונה במ״ר	מקדם אקוויוולנט	מקדם דחייה	שטח אקוו׳
שטח עיקרי	-	390	1.00	1.00	390
שטח שירות	-	40	0.50	1.00	20
חצר	50%	304	0.25	1.00	76
פוטנציאל	-	177	0.75	0.86	114
סה״כ					**600**

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי דחייה ל- 3 שנים לפי שיעור היוון 5%

מגרש מס׳	141	הל/מח/567			
שטח במ״ר	662				
תיאור	אחוזי בנייה/חצ	שטח מבונה במ״ר	מקדם אקוויוולנט	מקדם דחייה	שטח אקוו׳
שטח עיקרי	-	390	1.00	1.00	390
שטח שירות	-	40	0.50	1.00	20
חצר	50%	331	0.25	1.00	83
פוטנציאל	-	232	0.75	0.86	150
סה״כ					**643**

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי דחייה ל- 3 שנים לפי שיעור היוון 5%

סיכום

בהתאם לנתונים לעיל אני מעריך כי שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי הינו בסך של **2,000** ₪, **כולל מע״מ וכולל פיתוח**.

בקרת התוצאה: בהחלטת ועדת ההשגות מיום 8 באוקטובר 2018 ברחוב הוואדי 75, אבו גוש, נקבע שווי למ״ר אקו׳ של 1,850 ₪. המועד הקובע להחלטה הוא באוגוסט 2016. ביחס למועד הקובע בשומה זו עלו המחירים בכ- 4% לשנה, לפיכך שווי מ״ר אקו׳ מתואם להיום אמור לשקף כ- 2,000 ₪. כיום יש לנו מידע שלא היה לוועדה ולכן אנחנו יכולים לדייק יותר.תחשיב השומה

11. תחשיב השומה:

להלן תדפיסי תחשיבים:

שטח בייעוד מגורים ב' (מתחם 13)

שטח קרקע במ"ר	576
שיעור תכסית	50%

זכויות מוקנות	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח עיקרי	50%	288	1.00	288
שטח ממ"דים		25	1.00	25
יתרת שטח שירות	12%	44	0.50	22
חצר		288	0.25	72
סה"כ				**407**

פוטנציאל תוספת	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח כולל	110%			
זכויות בנייה קיימות	62%			
פוטנציאל תוספת	48%	276	1.00	276

שווי למ"ר אקוויולנטי	₪ 2,000		
שטח אקוו' במ"ר	407		
שווי זכויות מוקנות		₪ 814,000	
שווי למ"ר אקוויולנטי	₪ 2,000		
פוטנציאל תוספת במ"ר	276		
שווי פוטנציאל תוספת גולמי	₪ 552,000		
מקדם דחייה לפי 5% ל- 3 שנים	0.86		
ערך דחוי	₪ 474,720		
היטל השבחה לפי מחצית מכך	₪ 237,360		
שווי פוטנציאל תוספת נקי		₪ 237,360	
סך שווי מגורים ב' (מתחם 13)		₪ 1,051,360	
לאחר התאמה לצורה	0%	₪ 1,051,360	
לאחר התאמה לשיפוע	5%	₪ 998,792	
במעוגל		**₪ 1,000,000**	כולל מע"מ

שטח בייעוד מגורים ב' (מתחם 11)

שטח קרקע במ"ר	282
שיעור תכסית	50%

זכויות מוקנות	אחוזי בנייה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
שטח עיקרי	50%	141	1.00	141
שטח ממ״דים			1.00	0
יתרת שטח שירות	12%	34	0.50	17
חצר		141	0.25	35.25
סה״כ				**193.25**

הערה: זכויות לממדים כבר הובאו בחשבון במתחם 13.

פוטנציאל תוספת	אחוזי בנייה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
שטח כולל	125%			
זכויות בנייה קיימות	62%			
פוטנציאל תוספת	63%	178	1.00	178

שווי למ״ר אקוויוולנטי	₪ 2,000	
שטח אקוו׳ במ״ר	193.25	
שווי זכויות מוקנות		₪ 386,500
שווי למ״ר אקוויוולנטי	₪ 2,000	
פוטנציאל תוספת במ״ר	178	
שווי פוטנציאל תוספת גולמי	₪ 356,000	
מקדם דחייה לפי 5% ל- 3 שנים	0.86	
ערך דחוי	₪ 306,160	
היטל השבחה לפי מחצית מכך	₪ 153,080	
שווי פוטנציאל תוספת נקי		₪ 153,080
סך שווי מגורים ב׳ (מתחם 11)		₪ 539,580
לאחר התאמה לצורה	10%	₪ 485,622
לאחר התאמה לשיפוע	5%	₪ 461,341
במעוגל		**₪ 460,000** כולל מע״מ

שטח לבנייני ציבור

שטח קרקע במ"ר	210
שיעור תכסית	50%

זכויות מוקנות	אחוזי בנייה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
שטח עיקרי	50%	105	1.00	105
שטח ממ״ק		30	0.50	15
חצר		105	0.25	26.25
סה״כ				**146.25**

הערה: ממק בבניין ציבורי בדרך כלל משמש שטח שירות.

פוטנציאל תוספת	אחוזי בנייה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
שטח כולל	200%			
זכויות בנייה קיימות	50%			
פוטנציאל תוספת	150%	315	1.00	315

שווי למ״ר אקוויוולנטי	₪ 2,000		
ללא מע״מ 17%	₪ 1,709		
הפחתה בגין אי סחירות	₪ 1,282	75%	
שטח אקוו׳ במ״ר	146.25		
שווי זכויות מוקנות		₪ 187,493	
שווי למ״ר אקוויוולנטי	₪ 1,282		
פוטנציאל תוספת במ״ר	315		
שווי פוטנציאל תוספת גולמי	₪ 403,830		
מקדם דחייה לפי 5% ל- 3 שנים	0.86		
ערך דחוי	₪ 347,294		
היטל השבחה לפי מחצית מכך	₪ 173,647		
שווי פוטנציאל תוספת נקי		₪ 173,647	
סך שווי שטח לבנייני ציבור		₪ 361,140	
לאחר התאמה לצורה	0%	₪ 361,140	
לאחר התאמה לשיפוע	5%	₪ 343,083	
במעוגל		**₪ 340,000**	לא כולל מע״מ

שטח ציבורי פתוח

שטח קרקע במ"ר	333
שיעור תכסית	0%

זכויות מוקנות	אחוזי בנייה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
חצר		333	0.25	83
סה״כ				**83**

שווי למ״ר אקוויוולנטי	₪ 2,000	
ללא מע״מ 17%	₪ 1,709	
לאחר התאמה לשימוש ציבורי	₪ 1,282	75%
שטח אקוו׳ במ״ר	83	
שווי שטח ציבורי פתוח		₪ 106,406
לאחר התאמה לצורה	0%	₪ 106,406
לאחר התאמה לשיפוע	5%	₪ 101,086
במעוגל		**₪ 100,000** לא כולל מע״מ

סך שווי החלקה

שווי מגורים ב (מתחם 13)	₪ 1,000,000	כולל מע״מ
שווי מגורים ב (מתחם 11)	₪ 460,000	כולל מע״מ
שווי שטח לבנייני ציבור	₪ 340,000	לא כולל מע״מ
שווי שטח ציבורי פתוח	₪ 100,000	לא כולל מע״מ
סך שווי החלקה	₪ 1,900,000	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס הנישום, כריק ופנוי ולצורך פירוק שיתוף במקרקעין:

שווי שוק מרכיב המגורים

1,460,000 ₪ (מיליון ארבע מאות ושישים אלף ₪) כולל פיתוח ומע"מ.

שווי מרכיב המגורים בלבד הינו:

שווי שוק מרכיב השטח הציבורי

440,000 ₪ (ארבע מאות וארבעים אלף ₪) כולל פיתוח וללא מע"מ.

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 על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,

רון כהן,
שמאי מחוזי

העתקים:

שגיא צברי, מנהל שמאות רמ"י ירושלים