תאריך עברי	: ה' אלול תשע"ז
תאריך לועזי	: 27 אוגוסט 2017
מס' תיק לקוח	: 10362530א
מס' פניה	: אופק - 29512
לקביעת שכ"ט	: 7.74 יח' שומה

לכבוד,

מר כהן אלעזר,	מר יוסי אורון,	מר יניב רפאל,
מרחב שירות ירושלים,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה,
רשות מקרקעי ישראל	השבעה 9, בית שמש	הר אדר, מבוא הרכס 43
elazarc@land.gov.il	oronyossi@gmail.com	yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304-
גוש 29533, חלקה 11 (בחלק), מגרש 1 לפי תשריט איחוד וחלוקה מכוח תוכנית מי/במ/113א' רח' הוואדי 75, אבו-גוש

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל- להלן: "**המשיבה**" **ו/או** "**רמ"י**", להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה.

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יוסי אורון, מיום 27.10.2016- להלן: "**שמאי המשיבה**", לשווי הזכויות במרכיב הקרקע, בחלופות שווי כדלקמן:

- חלופה א'1: שווי הזכויות החוזיות לקיבולת בניה בסך 180 מ"ר.

  חלופה א'2: שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תכנית בקשה להיתר.

  חלופה א'3: הפרש ערכים בין שווי הזכויות הנ"ל.
- חלופה ב': שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית מי/במ/113.
- חלופה ג': שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף - מס' מי/במ/113א', לרבות פוטנציאל עתידי.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלת הזכויות, גב' דינה ג'אבר (המשיגה), באמצעות שומה מיום 22.11.2016, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יניב רפאל - להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.4. ביום 15.3.2017, התקיים דיון במשרדנו בירושלים, בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 20.3.2017, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 3.4.2017.

2. נתוני זיהוי:

גוש / חלקה	: 29533, חלקה 11 (בחלק)
מגרש	: מגרש 1 לפי תשריט איחוד וחלוקה מכוח תוכנית מי/במ/113א', אבו-גוש
שטח מגרש לשומה	: 898 מ"ר לפי הסכם חכירה
מהות הנכס	: מגרש לבניה עצמית נמוכה/ צמודת קרקע
כתובת	: רח' הוואדי 75, אבו גוש

3. הזכויות המוערכות:

זכות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת וחלופות השומה.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע בשומת המשיבה - 15.8.2016

5. מועד ביקור בנכס:

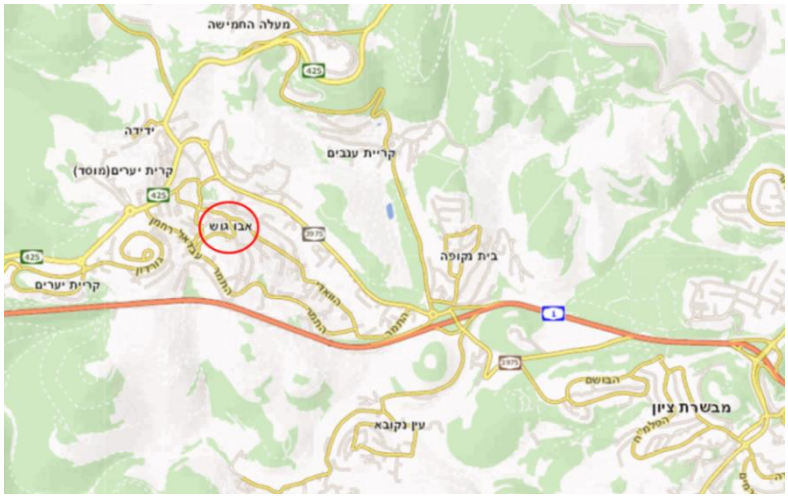
ביקור בנכס נערך ביום 20.8.2017 ע"י החי"מ ומר דן ליבנה מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש לבנייה עצמית נמוכה/ צמוד קרקע למגורים, המצוי ברח' הוואדי, אבו גוש.
הכפר 'אבו גוש' הוא כפר ערבי וותיק השוכן בהרי יהודה, כ- 14 ק"מ ממערב לעיר ירושלים, בצמוד ומצפון לכביש מס' 1 (כביש ירושלים- תל אביב), סמוך למחלף חמד וליישוב מבשרת ציון.
הכפר מאופיין בבניה נמוכה של בתי מגורים, צמודי קרקע, בני 2-3 קומות, שטחי מסחר, ומבני ציבור.
הפיתוח הסביבתי ברמה סבירה, וכולל את התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, מדרכות, רשת חשמל (עילית), תאורת רחוב וכיו"ב.

מיקום כללי של הנכס על רקע מפת הסביבה



6.2 הנכס:

כאמור, מושא השומה מהווה מגרש לבנייה עצמית נמוכה למגורים, המצוי ברח' וואדי 75 בכפר אבו גוש.
מדובר במגרש מס' 1 לפי תשריט איחוד וחלוקה מכוח תוכנית מי/במ/113/א, המהווה **חלק** מחלקה ששטחה הרשום בסך 1.797 דונם.
שטח המגרש לפי תשריט איחוד וחלוקה בסך 786 מ"ר ; השטח המוחכר לבעלי הזכויות בסך 898 מ"ר.
כפי שיפורט להלן[1], השטח בתשריט הנ"ל, מהווה שטח נטו בניכוי שטח לדרך, שהופרש לצרכי ציבור.
צורתו של המגרש אי רגולרית, פני הקרקע בעלי שיפוע מתון היורד מכיוון מערב למזרח, להלן גבולותיו:
צפון: מגרש מס' 2 לפי תשריט איחוד וחלוקה ; דרום: דרך גישה פנימית (רח' הפרחים).
צפון מזרח: רח' דרך הוואדי ; צפון מערב: מסגד פעיל.

[1] ראה סעיף 10.2.1 לעקרונות השומה.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש בנוי בית מגורים דו קומתי, בתוספת חדר יציאה לגג, מחופה אבן וגג רעפים, ניכר כי מצבו הפיזי ברמה סבירה. בצמוד וממזרח למבנה, חצר המשמשת בעיקר לגישה וחניה, בצמוד ומדרום וכן ממערב למבנה חצר, הכוללת גינון, עצי פרי ונוי, המגרש מגודר אבן ובטון מכל צדדיו.

חזית בית המגורים הקיים במגרש (מבט מכיוון מערב)



סימון גבולות המגרש (בקירוב) ע"ג תצ"א



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. **נסח רישום:**

כאמור, מושא השומה מהווה את חלק מחלקה 11 בגוש 29533.

להלן, פרטי הרישום ביחס לחלקה הנ"ל, כפי שעולה מנסח רישום, שהופקו באמצעות האינטרנט:

שטח רשום : 1,797 מ"ר

בעלויות : רשות הפיתוח, בשלמות ; מהות הפעולה: מכר ; (שטר 27/1955 מיום 11/01/1955)

7.2. **חלופה א'1- זכויות חוזיות לפי חוזה חכירה:**

הועבר לידינו חוזה חכירה שנחתם ביום 18.7.1991, בין רמ"י לבין ג'בר סובחי ודינה, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה : גוש 29533, חלקה 11 (בחלק) ; לפי תכנית מפורטת מס' מי/113
תקופת חכירה : 49 שנים החל מיום 28.02.1988 ועד ליום 27.02.2037
השטח המוחכר : 898 מ"ר
מטרת החכירה : בניה עצמית
קיבולת הבניה : 180 מ"ר

8. מצב תכנוני:

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

8.1. **חלופה ג'- תכנית מי/במ/113א':**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 28/1/1993 בי.פ 4080 ומטרותיה העיקריות בין היתר:

ביטול תוכנית מתאר מקומית (מי/113), פתרון צורכי הדיור ע"י הגדלת אחוזי הבנייה באזורי המגורים, תכנון מחדש של רשת הדרכים הפנימית וכן קביעת הוראות ומגבלות הבנייה.

חלקה 11 שבנדון מופיעה ברובה ביעוד "אזור מגורים ב" (צבע כחול), ומקצתה (חלקה המזרחי), בייעוד' דרך קיימת או מוצעת'.

להלן התכליות והשימושים המותרים בייעוד 'אזור מגורים ב':

בתי מגורים, בנייני שירותים קהילתיים כגון: גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה, מרפאות וכיו"ב, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות, קיוסקים ומלאכות זעירות, שאינן מהווים סכנה או מטרד, בתי קפה ומסעדות, משתלות, שצ"פ וכיו"ב.

להלן התכליות והשימושים ביחס לייעוד 'דרך':

שטחי הדרכים, ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת תשתיות כאשר אין להקים עליהן כל בניין ולעשות עליו כל עבודה חוץ מהעבודות הקשורות לסלילה, אחזקה וכו'.

להלן היקף זכויות הבנייה המותר בייעוד אזור מגורים ב':

שטח מזערי של מגרש	היקפי בנייה מרביים		מס' קומות מירבי	סה"כ עיקרי	סה"כ ברוטו (עיקרי + שירות)	מס' מבנים במגרש	מס' דירות במבנה
	עיקרי לקומה	שירות (לרבות מרתף חדר מדרגות)					
400 מ' או ע"פ הקיים	25%	12%	2 + מרתף	50%	62%	1	1 או 2

הערות:

- סעיף 4.א.1. לפרק ד' להוראות התוכנית קובע כי באזורי מגורים **שאינם** מסומנים בתשריט כמתחמים לתכנון מפורט רשאית הועדה המקומית לקבוע שטחים שבתחומם לא יינתן כל היתר אלא לאחר אישור תכנית מפורטת (מושא השומה **לא מוגדר** כמתחם לתכנון מפורט).

עם זאת, באזורי מגורים ב' ו-ג' רשאית הועדה המקומית לאשר חלוקה למגרשים ע"י תשריט חלוקה בכפוף להוראות התוכנית, בתנאי שתובטח לכל המגרשים דרך גישה נאותה והעברת שטחים לצורכי ציבור (שיופרשו אם עפ"י הוראות תוכנית זו או עפ"י דרישת הועדה המקומית) וירשמו ע"ש הרשות המקומית[2].

- סעיף 2.א.2 לפרק ד', קובע כי אזור מגורים ב', מיועד להקמת בניני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים, בני קומה אחת או בני שתי קומות.
- קומת המרתף בגובה מירבי של 2.20 לשימוש של מחסן, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב.
- בנוסף לשטחי חלקי השירות הרשומים יתווסף שטח למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקנות, וכן חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן.
- אחוזי הבנייה כוללים את השטחים כמעטפת הבניין, לרבות מחסנים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, וכל שטחי השירות האחרים, למעט חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן, מקלט ומרחב מוגן בהתאם לתקנות.
- במקרה של תוספת על בניינים קיימים, תחושב קומה קיימת כ3.5 מ' גובה מקסימלי.
- גובה מקסימלי של מבנה 9 מ' ; קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 4 מ' צידי 4 מ'.

8.2. **חלופה ב' - תכנית מי/113:**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 16/1/1989 בי.פ 3613, לפיה חלקה 11 שבנדון מופיעה ברובה ביעוד "משקי עזר" (אלכסון בצבע ירוק וכתום) ומקצתה (חלקה המזרחי), בייעוד 'דרך מוצעת או הרחבת דרך'.

להלן התכליות והשימושים המותרים בייעוד 'אזור משקי עזר':

וילות, בתי מגורים ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בית המגורים, גני ילדים, מגרשי משחקים במקומות שאושרו ע"י הוועדה המחוזית, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים, מוסכים פרטיים,

להלן התכליות והשימושים ביחס לייעוד 'דרך':

שטחי הדרכים, ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת תשתיות כאשר אין להקים עליהן כל בניין ולעשות עליו כל עבודה חוץ מהעבודות הקשורות לסלילה, אחזקה וכו'.

להלן היקף זכויות הבנייה המותר בייעוד 'אזור משקי עזר':

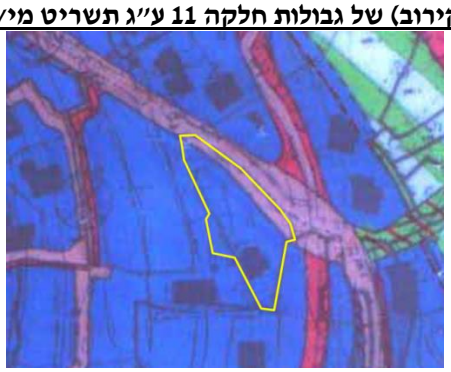
שטח מזערי של מגרש במ"ר	שטח לקומה	מס' קומות מירבי	מס' יחידות במגרש	סה"כ זכויות בניה
2,000 או ע"פ הקיים	5%	2	2	10%

[2] יש לציין כי בהתאם להוראות התוכנית במתחמים בהם נדרשת תוכנית מפורטת, הפרשת שטחים לצרכי ציבורי היא בשיעור של עד 40% משטח התוכנית המפורטת, כאשר ירשמו על שם הרשות המקומית.

הערות:

- באזורי מגורים ב', ג' ומשקי עזר לא ינתן היתר בנייה למבני מגורים או תוספת לבנייה, אלא בתנאי שתתוכנן במגרש חניה פרטית, לפי מקום חניה אחד לכל דירה (שטח של 13 מ"ר נטו לכל מקום חנייה).
- מרתפים לאחסנה ביתית לדיירי אותו בניין, מותר לבנותם תחת כל עוד הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- מקלטים, כל בניין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות.

סימון (בקירוב) של גבולות חלקה 11 ע"ג תשריט מי/במ/113א



סימון (בקירוב) של גבולות חלקה 11 ע"ג תשריט מי/113

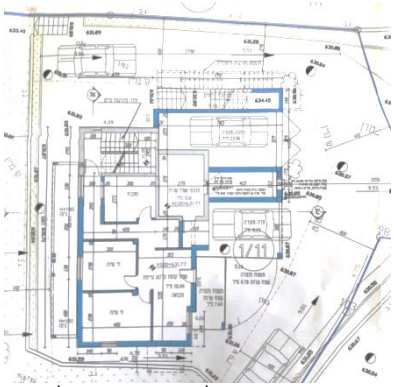


8.3 **חלופה א'2- רישוי:**

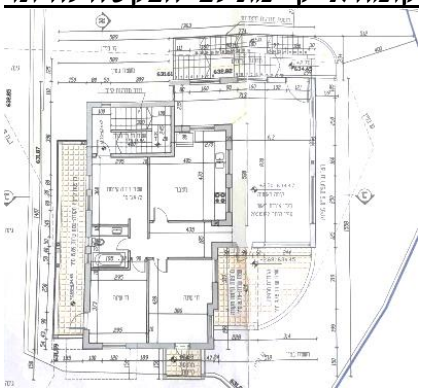
הועברה לידינו, תוכנית בקשה להיתר חתומה ע"י שמ"י יום 4.8.2016, שמטרתה הוספת יחידת דיור מעל למבנה קיים, לרבות הקלות כדלקמן: תוספת יח"ד בקומה שלישית ויציאה לגג עליון ; הקלה בקו בניין צדדי 2.7 מ' ללא פתחים. להלן היקף השטחים המבוקשים:

קומה ומפלס בבניין	שימושים עיקריים		סה"כ עיקרי	שטחי שירות					סה"כ שירות	סה"כ עיקרי + שירות
	קיים	מוצע		מקלט	חניה	ק. עמודים מפולשת	בליטות	בנייה קיימת		
0.00	12.95	62.17	349.77	15.81	39.19	18.67		6	127.87	477.64
+2.70	136						37.55			
+5.91		138.65		12.65						
סה"כ	148.95	200.82	349.77	28.46	39.19	18.67	37.55	6	127.87	477.64

קומת קרקע קיימת לפי הבקשה להיתר



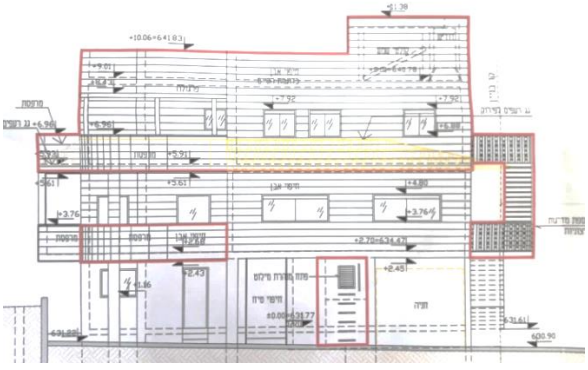
קומה א' קיימת לפי הבקשה להיתר



קומה ב' מוצעת לפי הבקשה להיתר



חזית מזרחית של המבנה ובינוי מוצע (באדום)



9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה - **ללא מע"מ וללא פיתוח**:

שווי מרכיב הקרקע בחלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה א'1 - שווי הזכויות החוזיות לקיבולת בניה בסך 180 מ"ר	₪ 331,784	₪ 11,500
חלופה א'2- שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תכנית בקשה להיתר	₪522,664	₪117,500
חלופה א'3- הפרש ערכים בין החלופות הנ"ל	₪ 191,000	₪ 106,000 [3]
חלופה ב' - שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית מי/במ/113	₪ 248,000	יתרה שלילית
חלופה ג' - שווי הזכויות לפי תוכנית מי/במ/113א', לרבות פוטנציאל עתידי	₪ 732,000	₪ 167,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

- שמאי המשיבה מתבסס על 3 עסקאות השוואה ישירות לקרקעות בכפר אבו גוש, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	חלק נמכר	שווי מכירה	שטח קרקע במ"ר	שטח מבונה אקו' במ"ר [4]	שווי מבונה
1	6/1/2016	29527/65	1	₪ 1,000,000	772	590.32	₪ 1,694
2	10/2/2016	29533/20	0.5	₪ 420,000	946	731,26	₪ 1,149
3	22/5/2016	29525/6	1	₪ 310,000	310	216.1	₪ 1,435
שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר כולל פיתוח ומע"מ							**₪ 1,426**

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- חלופה א'1 - שווי הזכויות החוזיות לפי הסכם חכירה:

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	898		
תכסית בניה	140		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	180	1	180
יתרת חצר	758	0.25	190
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**370**

- עלויות פיתוח נורמטיביות לפי פרק ה' לקווים המנחים, לפי חישוב כדלקמן:

מרכיב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר לרמת פיתוח רגילה	מקדם מדד	תוספת לטופוגרפיה	הפחתה לרמת פיתוח חלקית	עלות מתואמת	סה"כ
קרקע	898	₪104	1.17	1.08	0.8	₪131	₪118,010
מבנה	180	₪243				₪307	₪55,269
סה"כ אומדן עליות פיתוח							**₪173,280**

- חלופה א'2- שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תכנית בקשה להיתר:

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	898		
תכסית	155		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	355.77 [5]	1	356
ממ"ד קיים	15.81	0	0
ממ"ד מוצע	12.65	0.8	10
חנייה מקורה	39.19	0.4	14
יתרת חצר	743	0.25	186
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**565**

[3] נראה שקיימת טעות סופר בשומת המשיג לפיה מסקנת השווי בחלופה זו בסך 11,500 ₪, שאינה מתייחסת להפרש הערכים.

[4] 50% עיקרי במקדם 1.0 ; 12% שטח שירות מקדם 0.5 ; יתרת חצר במקדם 0.25, תכסית 140 מ"ר.

[5] כולל 6 מ"ר המופיעים בתוכנית כשטח שירות.

- עלויות פיתוח נורמטיביות, לפי חישוב כדלקמן:

מרכיב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר לרמת פיתוח רגילה	מקדם מדד	תוספת לטופוגרפיה	הפחתה לרמת פיתוח חלקית	עלות מתואמת	סה"כ
קרקע	898	₪104	1.17	1.08	0.8	₪131	₪118,010.
מבנה	407.61	₪243				₪307	₪125,158.
סה"כ אומדן עלויות פיתוח							**₪243,169**

▪ <u>חלופה ב'- מלוא קיבולת בהתאם לתוכנית מי/113:</u>

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש במ"ר	898		
תכסית בינוי	140		
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי 10%	89.8	1	90
שטח שירות[6]	17.96	0.5	9
יתרת חצר[7]	758	0.25	190
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**288**

- עלויות פיתוח נורמטיביות לפי חישוב כדלקמן:

מרכיב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר לרמת פיתוח רגילה	מקדם מדד	תוספת לטופוגרפיה	הפחתה לרמת פיתוח חלקית	עלות מתואמת	סה"כ
קרקע	898	₪104	1.17	1.08	0.8	₪131	₪118,010
מבנה	107.76	₪243				₪307	₪33,088
סה"כ אומדן עלויות פיתוח							**₪151,098**

▪ <u>חלופה ג'- מלוא קיבולת בהתאם לתוכנית מי/במ/113א' **לרבות פוטנציאל עתידי**:</u>

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש במ"ר	898		
תכסית בינוי	155		
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי 60%	539	1	539
שירות 12%	108	0.5	54
יתרת חצר	743	0.25	186
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**778**

- עלויות פיתוח נורמטיביות, לפי חישוב כדלקמן:

מרכיב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר לרמת פיתוח רגילה	מקדם מדד	תוספת לטופוגרפיה	הפחתה לרמת פיתוח חלקית	עלות מתואמת	סה"כ
קרקע	898	₪104	1.17	1.08	0.8	₪131	₪118,010
מבנה	647	₪243				₪307	₪198,529
סה"כ אומדן עליות פיתוח							**₪316,539**

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה א'1- שווי מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות	
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,426
שטח אקו' לחישוב במ"ר	370
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 526,810
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪138,624
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪ 388,187
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	**₪ 331,784**
חלופה א'2- שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית בקשה להיתר הבנייה	
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,426
שטח אקו' לחישוב במ"ר	565
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪806,051
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪194,535
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪ 611,516
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	**₪522,664**

חלופה א'3- הפרש ערכים ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪ 191,000**

[6] היות והתב"ע לא מציינת שטחי שירות, שמאי המשיב מניח שטח שירות בסך 20% ביחס לשטח העיקרי.

- תחשיב חלופה ב' - מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/113:

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,426
שטח אקו' לחישוב במ"ר	288
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 411,012
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪120,879
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪ 290,134
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	**₪ 248,000**

- תחשיב חלופה ג'- מלוא קיבולת לפי תוכנית מי/במ/113א', **לרבות פוטנציאל עתידי:**

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,426
שטח אקו' לחישוב במ"ר	778
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 1,109,839
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪253,232
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪856,607
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	**₪732,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

- בדומה לשמאי המשיבה, מתבסס שמאי המשיגה על 3 עסקאות ישירות לקרקע באבו גוש, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	חלק נמכר	שווי מכירה	שטח במ"ר	שטח אקו' במ"ר[7]	שווי מ"ר מבונה
1	9/6/2016	29520/1	1	₪650,000	706	527.4	₪ 1,232
2	10/2/2016	29533/20	1	₪840,000	946	707.14	₪ 1,188
3	22/5/2016	29525/6	1	₪310,000	310	258.85	₪ 1,198
ממוצע שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר							**₪ 1,200**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- חלופה א'1 - שווי הזכויות החוזיות לפי הסכם חכירה:

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן

שטח מגרש	786		
תכסית בינוי	120		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	180	1	180
יתרת חצר	666	0.25	166.5
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**346.5**

- חלופה א'2- שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תכנית בקשה להיתר:

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	786		
תכסית בינוי	155		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	349.77	1	349.77
שירות	6	0.5	3
מקלט קיים	15.81	0	0
מקלט מוצע	12.65	0	0
חנייה	39.19	0.35	13.72
יתרת חצר	631.21	0.25	157.8
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**524.29**

[7] ניתוח אקו': 50% עיקרי במקדם 1.0 ; 12% שירות במקדם 0.5, יתרת חצר במקדם 0.25 (תכסית 176.5 מ"ר)

- חלופה ב'- מלא קיבולת בהתאם לתוכנית מי/113:

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	786		
תכסית	120		
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי 10%	78.6	1	78.6
שטח שירות[8]	19.65	0.5	9.825
יתרת חצר	666	0.25	166.5
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**254.93**

- חלופה ג' –תוכנית מי/במ/113א' כולל פוטנציאל עתידי:

- הובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	786		
תכסית	155		
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי עד 180 מ"ר	180	1	180
עיקרי שולי מעל 180 מ"ר	213	0.85	181.05
שירות 12%	94.32	0.5	47.16
יתרת חצר	631.21	0.25	157.8
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**566.01**

- בכל חלופות השומה, חושבה עלות פיתוח בסך 500 ₪ למ"ר קרקע ובסה"כ 393,000 ₪ (500 ₪ X 786 מ"ר), בהתבסס על עלות פיתוח נורמטיבי בקווים המנחים, ועלות פיתוח במכרז רמ"י למגרשים בישוב הר אדר.
- ביחס למרכיב הקרקע ללא פיתוח, הובאו בחשבון התאמות והפחתות כדלקמן:

- בינוי חדש על ישן (0.8); שוליות (0.85); צפיפות (0.9); מטרד רעש (0.95).

9.3.3. **תחשיב השומה:**

- תחשיב חלופה א' שווי תוספת הבניה מעבר לזכויות החוזיות:

חלופה א'1- שווי מרכיב הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות	
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,200
שטח אקו' לחישוב במ"ר	346.5
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪415,800
ניכוי הוצאות פיתוח	-₪ 393,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪ 22,800
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	**₪ 19,487**
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן (0.8)	₪ 15,590
הפחתה בגין שוליות (0.85)	₪ 13,251
הפחתה בגין צפיפות (0.9)	₪ 11,926
הפחתה בגין מטרד (0.95)	₪ 11,330
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪ 11,500**
חלופה א'2- שווי מרכיב הקרקע בהתאם לתוכנית בקשה להיתר הבנייה	
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,200
שטח אקו' לחישוב במ"ר	524.29
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪629,147
ניכוי אומדן עלות פיתוח	-₪ 393,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪236,147
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	₪201,835
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן (0.8)	₪161,468
הפחתה בגין שוליות (0.85)	₪137,248
הפחתה בגין צפיפות (0.9)	₪123,523
הפחתה בגין מטרד (0.95)	₪117,347
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪117,500**

חלופה א'3- הפרש ערכים ללא פיתוח וללא מע"מ[9]	**₪ 106,000**

[8] היות והתב"ע לא מציינת שטחי שירות, שמאי המשיב מניח שטח שירות בסך 25% ביחס לשטח העיקרי.

[9] כאמור, נראה שקיימת טעות סופר בשומת המשיג לפיה מסקנת השווי בחלופה זו בסך 11,500 ₪.

- <u>תחשיב חלופה ב' – תוכנית מי/113</u>:

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,200
שטח אקו' לחישוב במ"ר	254.93
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪305,910
הוצאות פיתוח מופחתות	-₪120,879
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	-₪87,090
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**-₪74,436**

- <u>תחשיב חלופה ג' – תוכנית מי/במ/113א' כולל פוטנציאל עתידי</u>:

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,200
שטח אקו' לחישוב במ"ר	566.01
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪679,215
ניכוי אומדן פיתוח	-₪393,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪286,215
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)	₪244,628
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור 20%	₪195,703
הפחתה בגין צפיפות בשיעור 10%	₪ 176,132
הפחתה בגין מטרד רעש 5%	₪ 167,326
שווי קרקע מתואם מעוגל	**₪167,326**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>[10]:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגים:</u>**

- בכלל חלופות השומה, יש לגזור את זכויות הבניה משטח המגרש בסך 786 מ"ר, לפי תשריט איחוד וחלוקה, התואם תוכנית בתוקף, ולא לפי שטח הקרקע בחוזה החכירה בסך 898 מ"ר.
- סביר להניח שרמת הפיתוח בהר אדר גבוהה יותר בסביבות 1,000 ₪ למ"ר, לכן למען הזהירות, הובאו בחשבון עלות פיתוח בסך 500 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על הקווים המנחים, והחלטה של ועדת השגות.
- יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה ובגין בניה חדשה על ישנה.
- יש להביא בחשבון הפחתות בגין קרבתו של הנכס למסגד מהווה מטרדי רעש ובעיות חנייה לעיתים תכופות.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- השומה נערכה בהתאם להזמנת השומה מאת רמ"י לפי השטח המופיע בחוזה החכירה, גם אם מדובר בהפקעה, הוועדה תחשב את זכויות הבניה משטח הקרקע ברוטו, יש פסיקות בנושא.
- בניגוד לאופן חישוב שמאי המשיגה, יש לקבוע הוצאות פיתוח נורמטיביות, למרכיב קרקע והמבונה בנפרד.
- שומות עבור רמ"י נערכות עבור קרקע כריקה ופנויה ולכן טענות לגבי עלויות התאמה אינן רלוונטיות.
- עסקאות ההשוואה מצויות בסמיכות ובייעוד זהה למושא השומה, ולכן ככל שקיימים מטרדי רעש, צפיפות חניה, שוליות וכיו"ב, הרי שמגולמות בשווי הבסיס.

[10] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 15.6.2016.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוח נתוני ההשוואה.

באופן כללי, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו השמאים משני הצדדים - השוואה לקרקעות באבו גוש.

עם זאת, דוחה את עסקאות ההשוואה, אופן הניתוח, וערכי הבסיס בשומות הצדדים.

עפ"י בדיקתנו, כלל עסקאות ההשוואה עליהן התבססו הצדדים הינן ביחס לחלקים בלתי מסוימים בקרקעות בבעלות משותפת (מושאע), שטרם עברו הליך פרצלציה.

אמנם, לפי תוכנית מי/במ/113/א' עסקאות ההשוואה נכללות בייעוד אזורי מגורים ב', במתחמים שלא נדרש בהם הכנת תכנית מפורטת, אך חלות לגביהן הוראות בדבר תשריט חלוקה, לפיהן לצורך מימוש בניה, **יובטחו** דרכי גישה והפרשות לצרכי ציבור, שירשמו ע"ש הרשות המקומית.

לפיכך, קיימת אי וודאות ביחס לעסקאות הנ"ל, שכן לצורך ניתוחן נדרשות התאמות רבות כגון: דחייה למימוש/זמינות, התאמה למושאע, הפרשה לצרכי ציבור, דרכי גישה וכיו"ב.

אותרו על ידינו מס' עסקאות השוואה לקרקעות שעברו הליך פרצלציה בהתאם להוראות התוכנית, כך שהתמורה בהן הינה עבור חלק מסוים בשטח רשום נטו (לאחר הפרשות), כזמינות לבניה.

בכך, מתייתר הצורך בהתאמות הנדרשות ביחס לעסקאות לקרקעות ברוטו.

לצורך אינדיקציה, אתבסס השווי שנקבע בשומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב - **ביחס לנכס הנדון**[11].

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 **שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה:**

לעמדת שמאי המשיגה, בכל אחת מחלופות השומה, יש לגזור את זכויות הבניה כאחוז משטח המגרש **נטו** בסך 786 מ"ר, בהתאם לתשריט איחוד וחלוקה, קרי מהייעוד למגורים בניכוי שטח לדרך.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, בכ"א מחלופות השומה, יש לגזור את זכויות הבניה כאחוז מהשטח הנקוב בהסכם החכירה בסך 898 מ"ר.

על מנת ללבן את הסוגיה, תחילה יש להבהיר את המצב הקנייני אל מול המצב הסטטוטורי:

כאמור לעיל מושא השומה מהווה **חלק** מחלקה 11 בגוש 29533, ששטחה הרשום בסך **1.797 דונם.**

חוזה החכירה, נחתם בכפוף להוראות תוכנית מי/113, לפיה החלקה הנ"ל, נכללת ברובה בייעוד למגורים ומקצתה (חלקה המזרחי) בייעוד לדרך מוצעת או הרחבת דרך.

לפי הוראות התוכנית, שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת תשתיות, כאשר אין להקים עליהן כל בניין ולעשות בהן כל עבודה חוץ מהעבודות הקשורות לסלילה, אחזקה וכו'.

בהתאם לחוזה החכירה המקורי, בחלקה שבנדון שני בעלי זכויות:

מגרש דרומי מס' 1 - ג'בר סובחי ודינה (המשיגים בהליך זה), בשטח מוחכר בסך **898 מ"ר**.

מגרש צפוני מס' 2 - ג'בר יוסף בשטח מוחכר בסך **899 מ"ר** ;

סך שטח המוחכר תואם את שטח החלקה הרשום[12], ומכאן כי למעשה למשיגים בהליך זה הוחכר שטח בייעוד לדרך, שכאמור לא תותר בו בנייה.

---

[11] ר' שומה מכרעת מיום 30.3.2017, של השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא.

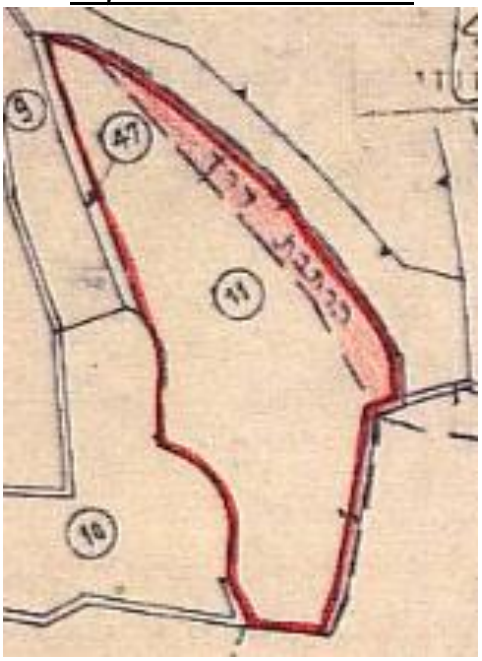
[12] 899 מ"ר + 898 מ"ר = 1,797 מ"ר

<u>לצורך המחשה, להלן תשריט איחוד וחלוקה אל מול תשריט הסכם החכירה המקורי</u>:

<u>תשריט תוכנית איחוד וחלוקה</u>



<u>תשריט בהסכם חכירה מקורי</u>



כמפורט לעיל, מושא השומה נכלל במתחמים שלא נדרש בהם הכנת תכנית מפורטת, אולם חלות לגביו הוראות כי לצורך מימוש הבניה, יש צורך בהכנת תשריט חלוקה, לפיו **יובטחו** דרכי גישה והפרשות לצרכי ציבור, שירשמו ע"ש הרשות המקומית.

יש לציין כי בתשריט החלוקה, מופיע כי השטח בייעוד דרך ירשם ע"ש מ.מ אבו גוש, הגם שקיבולת הבניה לפי תוכנית הבקשה להיתר בנכס הנדון, מהווה שיעור של כ- 61% משטח המגרש נטו.

בנוסף, לאחרונה אושרה תוכנית נקודתית מס' 152-0205955 (פורסם בי.פ 7537 מיום 4/7/2017), ביחס למגרש הצפוני (זכויותיו של ג'בר יוסף), לפיה זכויות הבניה חושבו ביחס לשטח המגרש **נטו**, ולא ביחס לשטח המוחכר, עפ"י הסכם החכירה[13].

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה כי <u>בכל חלופות השומה</u>, יש לחשב את זכויות הבניה ביחס לשטח המגרש **נטו** לפי תשריט איחוד וחלוקה.

ביחס לשטח המוחכר בייעוד דרך, מאחר ומדובר בשטח בשיעור כ- 12.5% בלבד[14] מהשטח המוחכר, הרי שלפי חוק התו"ב, ככל שתפורסם לגביו הודעה לפי סעיפים 7-5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצ"צ), סביר להניח שלא ניתן יהיה לתבוע בגינו פיצויי הפקעה.

10.2.2. **<u>היקף שטחי שירות לחישוב ביחס לזכויות לפי תוכנית מי/113:</u>**

שמאי המשיבה חישב תוספת שטחי שירות בשיעור 20% ביחס לשטח העיקרי.

מנגד, שמאי המשיגה, חישב תוספת שטחי שירות בשיעור 25% ביחס לשטח העיקרי.

בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י מס' 988 (מאושרת מיום 22.10.2003), בעסקות בהם הוקצו זכויות מקרקעין ולא הוגדרו שטחי שרות (כמו במקרה שבנדון), יכיר המנהל בשטחי שירות בשיעור של 20% מסך **השטחים העיקריים** (ר' סעיף 7.2 להחלטה).

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בחישוב הזכויות בחלופה ב' (מלא קיבולת לפי תוכנית מי/113), יש לחשב תוספת ש"ש בהיקף של כ- 17.96 מ"ר בלבד, מעבר לשטח העיקרי (0.2 X 89.8).

---

[13] ליתר פירוט בדבר תוכנית זו, ר' סעיף 10.2.4 להלן – פוטנציאל תכנוני

[14] 0.875 = 786 מ"ר /898 מ"ר

10.2.3. **<u>חיוב בגין שטח ממ"ד ביחס לזכויות לפי תוכנית בקשה להיתר:</u>**

לעמדת שמאי המשיגה, אין לחשב במניין השטחים את שטח הממ"ד ביח"ד הקיימת בקומת הקרקע וכן ביח"ד המוצעת בקומה א'.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, אין לחשב את שטח הממ"ד רק ביחס ליח"ד הקיימת בק"ק.

לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1308, פטור בגין ממ"ד מתקיים במקרה של תוספת בניה למבנה **קיים** למגורים, שאינו כולל ממ"ד, ובלבד ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר ברוטו.

במקרה הנדון, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, יבנה ממ"ד נוסף ביח"ד בקומה העליונה, כך שלמעשה לא מתקיימת עילת הפטור, מהסיבה שיח"ד הקיימת בקומת הקרקע כוללת ממ"ד.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי יש לחייב בגין שטח הממ"ד, הן ביח"ד הקיימת והן ביח"ד המוצעת.

10.2.4. **<u>חלופה ג' - פוטנציאל תכנוני:</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, קיים פוטנציאל להגדלת זכויות בניה למגורים, לכדי שיעור כולל של 72% (60% עיקרי+ 12% שירות), בדומה לתוכניות נקודתיות שאושרו בסביבה.

מנגד, לעמדת שמאי המשיגה לא קיים פוטנציאל תכנוני מעבר לזכויות בנייה עפ"י תוכנית בתוקף (מי/במ/113א'), בשיעור 62% (50% עיקרי + 12% שירות) משטח המגרש נטו, לכל היותר.

אני דוחה את עמדות הצדדים בעניין זה.

כאמור, מבדיקה באתר מנהל התכנון, עולה כי לאחרונה אושרה תוכנית נקודתית מס' 152-0205955 (פורסם בי.פ מס' 7537 מיום 4.7.2017), החלה על מגרש מס' 2 **הגובל** מצפון למושא השומה.

מטרותיה העיקריות הן, בין היתר, שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א', תוספת יח"ד לכדי סך של 3 יח"ד ב- 4 קומות (במקום 2 ב- 3 קומות), תוך קביעת שטחי בנייה בהיקף כולל של כ- 735 מ"ר ברוטו (699 מ"ר עיקרי + 36 מ"ר שטחי שירות[15]), קרי כ- **97% משטח המגרש נטו בסך כ- 755 מ"ר.**

אציין כי כיום מצויה בשלבי אישור בוועדה המחוזית לתכנון ובניה י-ם[16], תוכנית מתאר כוללנית לאבו גוש מס' 152-0150664, לפיה נכלל מושא השומה בייעוד מגורים (מתחם תכנון 13), בו תותר בניה בשיעור של **<u>עד</u>** <u>110%</u> משטח המגרש, בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

לאור האמור, סביר להניח כי בנכס הנדון קיים פוטנציאל תכנוני דומה בשיעור של 90% עיקרי + 10% שטחי שירות (לרבות ממ"ד), המתאפשר ע"י יזום תוכנית נקודתית כנ"ל.

בחישוב תוספת שווי בגין פוטנציאל עתידי, יש לבחון את שווי המגרש עפ"י התכנון התקף- מי/במ/113א', לעומת שוויו עפ"י תוכנית נקודתית כנ"ל, בהתחשב בדחייה ובהיטל השבחה צפויים בגין אישורה.

בהתחשב בסוג הנכס, מגרש לבניה צמודת קרקע, הרי שניצול הזכויות הזמינות לבניה לפי תוכנית בתוקף, אינו מפריע למימוש זכויות להרחבת בנייה מכוח תוכנית נקודתית עתידית (לכשתאושר), זאת בדומה לאופן המימוש במגרש 2 הגובל.

לפיכך, בחישוב שווי המגרש בחלופה זו, יש לכלול את שווי הזכויות הזמינות כיום לבניה, בתוספת שווי הזכויות הנוספות נטו (בניכוי היטל השבחה) ולאחר דחייה. מבדיקה שערכנו באתר מנהל התכנון עולה כי פרק הזמן מרגע קבלת התוכנית בוועדה המחוזית ועד לאישורה וכניסתה לתוקף, ארך כ- 3 שנים[17].

לפיכך, סביר להביא בחשבון מקדם דחייה 0.85 המשקף דחייה לתקופה של 3 שנים בריבית 5.5%, שכאמור, יופעל ביחס לשווי זכויות הבנייה הנוספות הניתנות לניצול עפ"י תוכנית נקודתית כנ"ל.

---

[15] יש לציין כי שטחי השירות בסך 36 מ"ר המיוחסים ל- 3 יח"ד הינם למעשה עבור ממ"ד בלבד (12 מ"ר ליח"ד).

[16] התוכנית טרם פורסמה למתן תוקף, אולם ביום 4.4.17 החליטה וועדת המשנה להתנגדויות, לאשרה בכפוף לתיקונים טכניים.

[17] התוכנית התקבלה בוועדה המחוזית ביום 9.4.2014 וכאמור פורסמה למתן תוקף ביום 4.7.2014.

10.2.5. **<u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן/עלויות התאמה - לצורך חישוב דמי היתר:</u>**

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ועפ"י פרשנות משפטית של עו"ד שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (לשעבר) מיום 21.2.2013, בעת חישוב שווי הקרקע לצורך חישוב דמי היתר יש להתייחס לשווי הקרקע **כריקה ופנויה (ללא מחוברים) מבלי להביא בכלל חשבון עלויות התאמה כלשהן**, גם אם אלה היו נלקחות בחשבון בעת חישוב שווי השוק של קרקע על פי הכללים השמאים המקובלים.

לאור האמור, בדומה לשומת המשיבה, בהכרעתי זו אקבע את שווי בהתחשב בקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהבינוי הקיים[18].

10.2.6. **<u>הפחתה בגין מטרדי רעש, צפיפות ושוליות:</u>**

לעמדת שמאי המשיגה יש לחשב התאמות בגין שוליות היקף בינוי ובגין מיקום הנכס בקרבת מסגד, היוצר מטרד רעש, צפיפות ובעיות חניה לעיתים קרובות.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, עסקאות ההשוואה מצויות בסמיכות ובייעוד זהה למושא השומה, ולכן ככל שקיימים מטרדי רעש, צפיפות חניה, שוליות היקף בינוי וכיו"ב, הרי שמגולמות בשווי הבסיס.

- <u>מטרדי רעש, צפיפות:</u>

כאמור לעיל, אני דוחה את עסקאות ההשוואה בשומות הצדדים - ומכאן את עמדת שמאי המשיבה כי מטרדי הרעש והצפיפות מגולמים בשווי.

עפ"י התרשמותנו, מסיור בנכס לרבות בנכסי ההשוואה, סביר להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10%, בגין הגורמים הנ"ל, לרבות צורת המגרש, שבאופן עקרוני ובניגוד לשמאי המשיגה, תבוצע ביחס לערכי השווי הכוללים פיתוח, המבטא את ראיית השוק.[19]

- <u>שוליות היקף בינוי:</u>

בהתחשב בכך שמס' יח"ד המותר לבניה הינו 2 יח"ד, וכן באופי האוכלוסייה בכפר אבו גוש, והנוהג המקובל למגורים באותו בניין של מס' דורות לעיתים, הרי שקיים ביקוש לשטחי בניה נרחבים.

לפיכך, אני דוחה את עמדת שמאי המשיגה לעניין זה.

10.2.7. **<u>התאמה לזכות הבעלות החוזית:</u>**

עסקאות ההשוואה בהערכתי זו הן לקרקע בבעלות פרטית, כך שלא תחושב התאמה לזכות הבעלות.

10.2.8. **<u>ניתוח אקו' לשטח המבונה:</u>**

10.2.8.1. <u>חלופה א'1- הזכויות החוזיות לפי הסכם חכירה:</u>

שטח מגרש במ"ר	786		
תכסית אופטימלית	140		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי	168	1	168.0
ממ"ד	12	0.8	9.6
יתרת חצר	646	0.2	129.2
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**306.8**

[18] בהערת אגב אציין כי מובנת עמדת שמאי המשיגים כי יש להתחשב בבינוי הקיים, עם זאת, מאחר ומדובר בהנחיה משפטית, הרי שאנו מחויבים לפעול על פיה במסגרת הכרעה זו.

[19] ליתר פירוט ר' הוראות פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

10.2.8.2. חלופה א'2 - זכויות בהתאם לתוכנית בקשה להיתר:

שטח מגרש במ"ר	786		
תכסית לפי תוכנית בקשה להיתר	155		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי	349.77	1	349.8
ממ"ד יחידה קיימת ק"ק	15.81	0.8	12.6
ממ"ד יחידה מוצעת ק"א	12.65	0.8	10.1
חנייה מקורה	39.19	0.35	13.7
שירות קיים	6	0.4	2.4
יתרת חצר	631	0.2	126.2
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**514.9**

10.2.8.3. חלופה ב'- מלוא קיבולת בהתאם לתוכנית מי/113:

לאור האמור, לעיל, בחלופה זו יובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש במ"ר	786		
תכסית בינוי	94.32		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי 10%	78.6	1	78.6
שירות ממ"ד 12 מ"ר	12	0.8	9.6
יתרת ש"ש	3.72	0.4	1.5
יתרת חצר	703.68	0.2	140.7
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**230.4**

10.2.8.4. חלופה ג'- מלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף, **לרבות פוטנציאל עתידי:**

לאור האמור, לעיל, בחלופה זו ולצורך אומדן היטל השבחה, יובא בחשבון ניתוח אקו', לפי חישוב כדלקמן:

- זכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית נקודתית עתידית:

שטח מגרש כולל	786		
תכסית 40% לפי תוכנית נקודתית למגרש צפוני	314.4		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי 90%	707.4	1	707.4
שירות ממ"ד (12 מ"ר X 3 יח"ד)	36.0	0.8	28.8
יתרת ש"ש 10% בניכוי ממ"ד	42.6	0.4	17.0
יתרת חצר	472	0.2	94.3
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**847.6**

- זכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף מי/במ/113/א:

שטח מגרש במ"ר	786		
תכסית בינוי 25% לפי תוכנית	197		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**אקו'**
עיקרי 50%	393	1	393.0
שירות ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד X 2)	24	0.8	19.2
יתרת ש"ש	94.3	0.4	37.7
יתרת חצר	589.5	0.2	117.9
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר			**567.8**

10.2.9. **אומדן עלויות פיתוח:**

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לחשב פיתוח למרכיב קרקע והמבונה בנפרד, הגם ששמאי המשיגה חישב עלות פיתוח כללית בסך 500 ₪ למ"ר קרקע, מבלי להתחשב בקיבולת הבניה בכל חלופה.
בנוסף, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי סביר לחשב התאמה במקדם 0.8, בגין רמת פיתוח חלקית.
להלן אומדן עלויות הפיתוח נורמטיבי, לפי פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי התקפים למועד שומת המשיבה, שיופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ, לפי חישוב כדלקמן:

10.2.9.1. חלופה א'1- זכויות חוזיות:

חיוב	תעריף	שטח במ"ר	תוספת לטופוגרפיה	התאמה לרמת פיתוח חלקית	סה"כ	הצמדה למדד תשומות הסלילה	עלות מתואמת
קרקע	₪104	786	1.08	0.8	₪ 75,041	1.23	₪ 86,768
מבנה	₪243	216			₪ 48,184		₪ 46,428
סה"כ אומדן עלות פיתוח (במעוגל)							**₪130,000**

10.2.9.2. חלופה א'2- זכויות לפי תוכנית בקשה להיתר:

חיוב	תעריף	שטח במ"ר	תוספת לטופוגרפיה	התאמה לרמת פיתוח חלקית	סה"כ	הצמדה למדד תשומות הסלילה	עלות מתואמת
קרקע	₪104	786	1.08	0.8	₪ 70,627	1.23	₪ 86,768
מבנה	₪243	423			₪ 88,898		₪ 109,214
סה"כ אומדן עלות פיתוח (במעוגל)							**₪ 200,000**

10.2.9.3. חלופה ב'- זכויות למלא קיבולת לפי תוכנית מי/113:

חיוב	תעריף	שטח במ"ר	תוספת לטופוגרפיה	התאמה לרמת פיתוח חלקית	סה"כ	הצמדה למדד תשומות הסלילה	עלות מתואמת
קרקע	₪104	786	1.08	0.8	₪ 70,627	1.23	₪ 86,768
מבנה	₪243	94			₪ 19,803		₪ 24,328
סה"כ אומדן עלות פיתוח (במעוגל)							**₪ 111,000**

10.2.9.4. חלופה ג'- זכויות למלא קיבולת לפי תוכנית נקודתית- עתידית:

חיוב	תעריף	שטח במ"ר	תוספת לטופוגרפיה	התאמה לרמת פיתוח חלקית	סה"כ	הצמדה למדד תשומות הסלילה	עלות מתואמת
קרקע	₪104	786	1.08	0.8	₪ 70,627	1.23	₪ 86,768
מבנה	₪243	764			₪ 165,022		₪ 202,736
סה"כ אומדן עלות פיתוח (במעוגל)							**₪ 290,000**

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

11.1. עסקאות השוואה למגרשים ריקים:

אותרו על ידינו מס' עסקאות השוואה **ישירות לקרקעות** שעברו הליך פרצלציה לפי הוראות תוכנית מי/במ/113א, כך שהתמורה בהן היא לשטח רשום **נטו** (לאחר הפרשות לצ"צ), כזמינות לבניה.

יש לציין כי ערכי השווי למגרשים לבנייה צמודת קרקע בישובים בסביבה (הר אדר, נווה אילן ומבשרת ציון למשל) נעים בטווח של 2.0 מיליון ₪ - 3.0 מיליון ₪.

לפיכך, ובהתחשב במיקומו של היישוב אבו גוש, על אם הדרך בין י-ם לת"א וכן עפ"י התחושה השמאית הכללית, הרושם הוא שהעסקאות נוטות לצד הנמוך.

אף על פי כן, בלית ברירה, ובהינתן עסקאות כנ"ל, השתדלנו להתייחס לנתוניהן כפי שדווחו בפועל.

- להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש / חלקה	שטח רשום	שטח מדווח	יעוד לפי תוכנית מי/במ/113/א	תמורה בעסקה
1	27/08/2015	29533/60	355	355	מגורים ב	₪ 650,000
2	01/03/2016	29533/60	355	355	מגורים ב	₪ 690,000
3	09/04/2015	25920/38	456	456	מגורים ב	₪ 730,000
שווי מגרש ממוצע בשטח ממוצע של 389 מ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח						**₪ 690,000**

- ניתוח אקו' וקביעת שווי בסיס:

שטח מגרש ממוצע במ"ר	389
תכסית בינוי אופטימלית	130

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי (50% משטח מגרש)	194	1	194
שטחי ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד)	12	0.8	9.6
יתרת ש"ש (12% משטח המגרש - בניכוי ממ"ד)	47	0.4	18.7
יתרת חצר	259	0.25	64.7
סה"כ שטח מבונה אקו' בנטרול חצר, במ"ר			**287**

שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר	**₪ 2,392**
בהתאמה למיקום (מטרד רעש צפיפות חניה וכיו"ב)	0.9
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 2,160**

- אינדיקציה לשווי מ"ר מבונה מתואם:

- בשומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב - **לנכס הנדון** מיום 30.3.2017, קבעה השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא, שווי מ"ר מבונה **מתואם** למיקום[20] למועד הקובע 10.2.2016, בסך 1,850 ₪.
- בשומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב בעניין גוש 29545 חלקה 27, מיום 18.1.2017, קבע השמאי המכריע מר יעקב פז, שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 21.10.2015 בסך 2,000 ₪.

12. תחשיב השומה:

12.1 חלופה א':

חלופה א'1: שווי זכויות חוזיות בהסכם חכירה		
שטח מבונה אקו' מנורטל חצר, במ"ר	306.8	ר' סעיף 10.2.8.1 לעיל
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח מנוטרל חצר	₪2,160	
שווי הזכויות כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪662,688	
בניכוי אומדן פיתוח	- ₪130,000	ר' סעיף 10.2.9.1 לעיל
שווי הזכויות כולל מע"מ וללא פיתוח	₪532,688	
בניכוי מע"מ למועד הקובע (17%)	₪455,289	
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪455,000**	
חלופה א'2: שווי זכויות לפי תוכנית בקשה להיתר		
שטח מבונה אקו' מנורטל חצר, במ"ר	514.9	ר' סעיף 10.2.8.2 לעיל
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח מנוטרל חצר	₪2,160	
שווי הזכויות כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪1,112,176	
בניכוי אומדן פיתוח	- ₪200,000	ר' סעיף 10.2.9.2 לעיל
שווי הזכויות כולל מע"מ וללא פיתוח	₪912,176	
בניכוי מע"מ למועד הקובע (17%)	₪779,638	
סה"כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪780,000**	

חלופה א'3: הפרש ערכים בין שווי הזכויות הנ"ל	**₪ 325,000**	

12.2 חלופה ב'- שווי הזכויות לקיבולת בניה לפי תוכנית מי/113:

שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר	230.4	ר' סעיף 10.2.8.3 לעיל
שווי מ"ר מבונה	₪2,160	
שווי מרכיב הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪ 497,716	
בניכוי אומדן פיתוח	₪- 111,000	ר' סעיף 10.2.9.3 לעיל
שווי מרכיב הקרקע כולל מע"מ וללא פיתוח	₪ 386,716	
בניכוי מע"מ למועד הקובע	₪ 330,526	
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪330,000**	

12.3 חלופה ג': שווי זכויות למלא קיבולת לפי תוכנית נקודתית במסגרת פוטנציאל עתידי:

שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר בהתאם לתוכנית נקודתית	847.6	ר' סעיף 10.2.8.4 לעיל
שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר בהתאם לתוכנית בתוקף	567.8	
זכויות בניה נוספות אקו', מנוטרל חצר	280	
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר	₪2,160	
שווי זכויות הבניה הנוספות, כמושבחות וזמינות	₪ 604,221	
בניכוי אומדן היטל השבחה צפוי (0.5)	₪ 302,111	
מקדם דחייה לתקופה של 3 שנים בריבית 5.5%	0.85	ר' סעיף 10.2.4 לעיל
שווי הזכויות הנוספות נטו, לאחר דחיה	₪ 257,281	
שווי הזכויות למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף	₪ 1,226,508	
שווי המגרש למלוא קיבולת לפי תוכנית בתוקף + פוטנציאל עתידי	₪ 1,483,790	
בניכוי אומדן עלויות פיתוח	₪- 290,000	ר' סעיף 10.2.9.4 לעיל
שווי המגרש ללא פיתוח כולל מע"מ	₪ 1,193,790	
בניכוי מע"מ נכון למועד הקובע	₪ 1,020,000	
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪ 1,020,000**	

[20] יש לציין כי בהחלטה הנ"ל, הביאה בחשבון השמאית המכריעה התאמת מיקום במקדם 0.9, לרבות בגין סמיכות למסגד.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות החוזית בנכס הנדון הידוע כחלק מחלקה 11 בגוש 29533, ו/או כמגרש מס' 1 לפי תשריט איחוד וחלוקה, מכוח תוכנית מי/במ/113א, המצוי ברח' הוואדי 75, הכפר אבו גוש, כדלקמן:

- <u>חלופה א'1- שווי הזכויות החוזיות בהסכם החכירה:</u>

455,000 ₪ (ארבע מאות חמישים וחמישה אלף ש"ח)

- <u>חלופה א'2- שווי הזכויות לפי תוכנית בקשה להיתר:</u>

780,000 ₪ (שבע מאות ושמונים אלף ש"ח)

- **<u>חלופה א'3- הפרש ערכים בין שווי הזכויות הנ"ל:</u>**

325,000 ₪ (שלוש מאות עשרים וחמישה אלף ש"ח)

- <u>חלופה ב'- שווי הזכויות למלוא קיבולת בניה לפי תוכנית מי/113:</u>

330,000 ₪ (שלוש מאות ושלושים אלף ש"ח)

- <u>חלופה ג'- שווי הזכויות לפי תוכנית בתוקף מס' מי/במ/113א', **לרבות פוטנציאל עתידי**:</u>

1,020,000 ₪ (מיליון ועשרים אלף ש"ח)

<u>הערה:</u>

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

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>

גב' דנה וויל-ראש תחום בכיר שמאות, רמ"י- מרחב עסקי ירושלים danaw@land.gov.il

גב' דינה ג'אבר - המשיגה scream_709@hotmail.com