תאריך עברי	:	כ״ב ניסן תשפ״ד
תאריך לועזי	:	30 אפריל 2024
מס׳ תיק לקוח	:	900463000
מספרנו (אופק)	:	48879
לקביעת שכ״ט	:	8.38

לכבוד

יהודית סבן	מר רן פירו	מר ערפאת קיואן
מרחב שירות ירושלים מרחב ירושלים, רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Judiths@land.gov.il	ranpiro5@gmail.com	Kewan.land@gmail.com

שומה מבוססת הנחה

הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלק מחלקה 5 בגוש 29535, רח׳ השושן 1, אבו גוש

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ״י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, **בהתאם לתכנית מאושרת וכולל פוטנציאל תכנוני**, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע״מ, למטרת גביית תשלום בגין העברת הבעלות בקרקע.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנוי בית מגורים.**

בנוסף, הכרעה זו מבוססת הנחה, שכן מאומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[2], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל ולמרות שבמקרה הנדון גורם זה משפיע על שווי הזכויות בקרקע.

1.3. ב- 20.06.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר רן פירו **(להלן - שמאי המשיבה).**

1.4. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י הגב׳ סוהילה אבו גוש, בעלת הזכויות בקרקע **(להלן - המשיגה)**, באמצעות ב״כ איהאב אבו גוש ובאמצעות שומת השמאי מר ערפאת קיואן **(להלן - שמאי המשיגה)**, שנערכה ב- 02.08.2023.

1.5. ב- 11.12.2023 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים וב״כ המשיגה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב- 18.12.2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-8.1.2024.

1.6. ב- 31.12.2023 הועבר מכתב תגובה לדיון מטעם המשיגה, הכולל נספח עסקות מכר, לרבות הסכמי מכר, תשריטי חלוקה, היתרי בניה וכיו״ב.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס׳ 4.20 סימן ב׳.

[2] בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים (מאי 2019), לרבות חוו״ד של רמ״י מנוב׳ 2017 המצורפת לו.

2. נתוני זיהוי הנכס

גו"ח	:	29535/5 (בחלק)
שטח החלקה[3]	:	747 מ"ר
שטח נישום[4]	:	667 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע למגורים בבניה נמוכה
כתובת	:	רח' השושן 1 (פינת עבדאל רחמן/תמר), אבו גוש

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ.

4. המועד הקובע

20.06.2023, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 18.4.2024 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הסביבה

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של בית מגורים צ"ק הממוקם ברח' השושן 1 (פינת רח' עבד אל רחמן/תמר), שבדרום היישוב אבו גוש. היישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1992 והוא נמצא בתחום התכנון של הועדה המרחבית לתו"ב הראל. אבו גוש שוכן בהרי יהודה, בסמוך ליישוב קריית יערים, צפון מערבית ליישוב מבשרת ציון, מזרחית לבית נקופה וקריית ענבים, וצפונית לכביש מס' 1 (בין המחלפים חמד וקריית יערים). ביישוב מתגוררים כ-8,000 תושבים ומרביתו מאופיין בבניה כפרית צפופה יחסית, של בתי מגורים לצד שטחי מסחר ומבני ציבור, המצויים בעיקר לאורך דרך השלום, המהווה ציר תנועה ראשי, החוצה את היישוב מכיוון מזרח למערב. הפיתוח הסביבתי ביישוב מלא וברמה רגילה, לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.

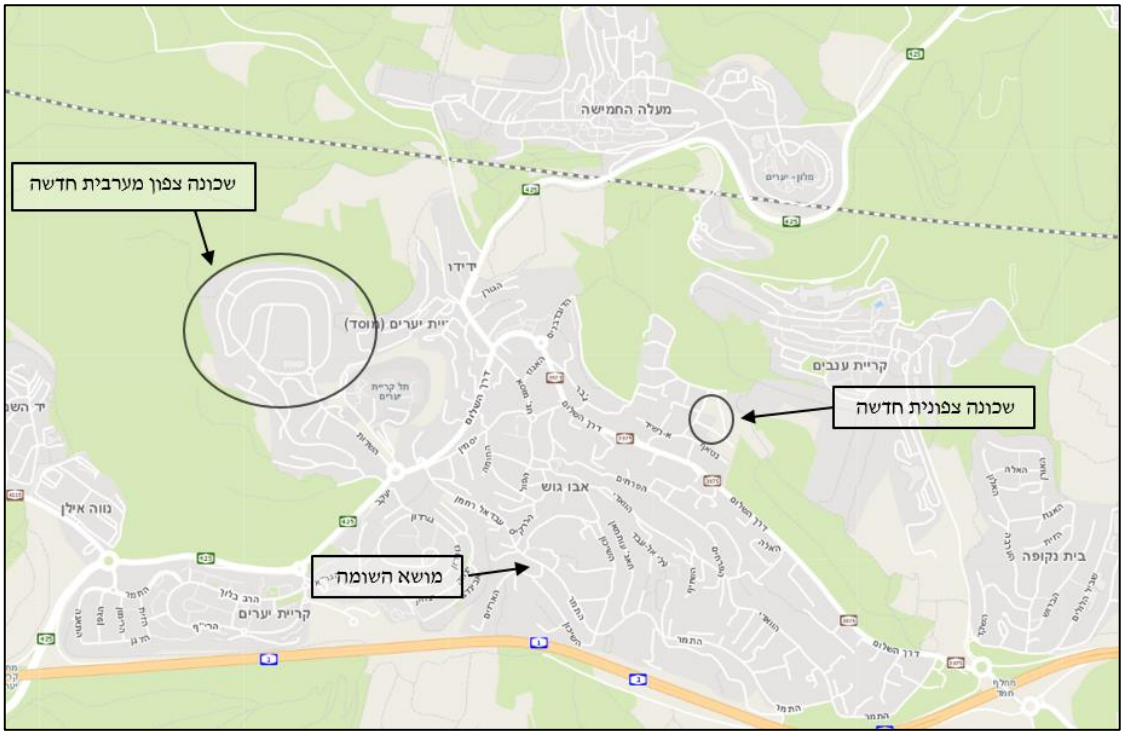
בשנים האחרונות הוקמו ביישוב 2 שכונות חדשות: שכונת צפונית - ממוקמת בשוליים הצפון מזרחיים של היישוב, מצפון לרח' דרך השלום ובסמוך ליישוב הוותיק. השכונה מאופיינת בעיקר בבתי מגורים בגובה של עד 3-4 קומות (בדומה ליישוב הוותיק), מרביתם בשלבי בניה מתקדמים. שכונת צפון מערבית - ממוקמת בשוליים הצפון מערביים של היישוב. ניכר כי השכונה מאופיינת בבניה נמוכה לצד בניה רוויה, שצ"פים, מבני ציבור ובתי מלון מתכוננים. נכון ליום הביקור בנכס ניכר כי עבודות הפיתוח בשכונות החדשות בוצעו ברובן.

---

[3] שטחה הרשום - ר' סעיף 8.1 להלן.

[4] בהתאם להזמנת השומה שנתקבלה על ידי המשיבה ובהתאם לחוזה החכירה, שטח החלקה הינו 667 מ"ר.

1. מפת הסביבה (הועתק מ-Govmap)



7. הנכס

מושא השומה מהווה את מרכיב הקרקע של בית מגורים פינתי צמוד קרקע, הממוקם בלב האזור הוותיק של היישוב. כאמור חלקת הקרקע שבנדון מהווה חלק[5] מחלקה 5 בגוש 29535, צורתה אי רגולרית דמוית מחומש ופני הקרקע משופעים מצפון לדרום (כ-20%)[6]. להלן גבולות החלקה:

צפון - רח' עבדאל רחמן/תמר

דרום - רח' השושן

מזרח - רח' השושן

מערב - בית מגורים ושטח פתוח

נכון למועד הביקור בנכס, על הקרקע בנוי בית מגורים בבינוי של 2 קומות מעל קומת מרתף. המבנה מחופה אבן, את חלקו סוכך גג רעפים וחלקו גג שטוח עשוי בטון. יתרת השטח משמשת לחניות וחצרות במפלסים שונים. הגישה המוטורית לנכס נוחה ומתאפשרת מרח' השושן ומרח' עבד אל חרמן.

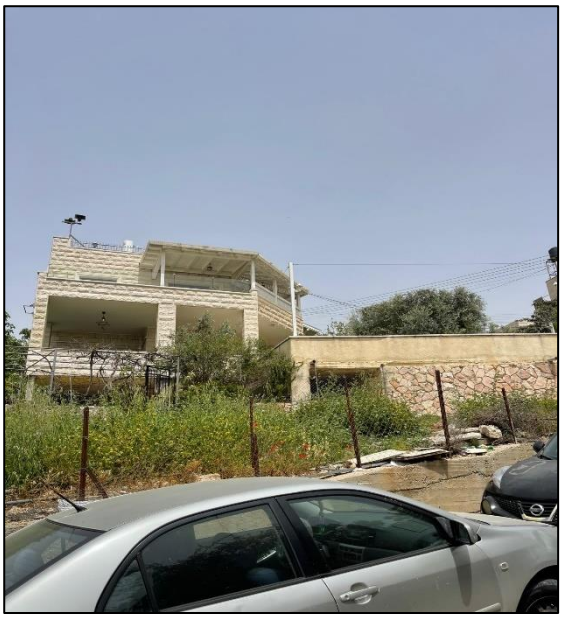
---

[5] בהתאם לנסח הרישום שטח חלקה מס' 5 הינו 747 מ"ר. יחד עם זאת, בהתאם לטופס הזמנת השומה מטעם המשיבה ובהתאם לחוזה החכירה (לרבות תשריט המצורף לחוזה) עולה כי מושא השומה מסומן כתא שטח 5/2 בשטח 667 מ"ר ויתרת שטח חלקה 5 (80 מ"ר) מסומנת כתא שטח 5/1 לדרך.

[6] נמדד גרפית באמצעות קווי גובה.

7.1. צילומי הנכס

חזית דרומית של הנכס



חזית צפונית ומזרחית (מבט מכיוון צפון מזרח)



8. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

8.1. נסח רישום

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין, ביחס לחלקה 5 בגוש 29535, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח רשום : 747 מ״ר
בעלויות : רשות הפיתוח (בשלמות)
הערות : הערה על הפקעת חלק מחלקה[7] - סעיף 19

8.2. חוזה חכירה

ביום 22.01.1985 נחתם חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל (״המחכיר״) לבין סוהילה אבו גוש (״החוכר״).

להלן עיקרי ההסכם:

פרטי זיהוי הנכס : 29535/5 (בחלק)
שטח הקרקע : 667 מ״ר
תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום 10.05.1981 וכלה ביום 09.05.2030
מטרת החכירה : בנית דירת מגורים
קיבולת הבניה : 20% לקומה ב-2 קומות, סה״כ 40% (בהתאם לתכנית מי/113).

[7] הערה מיום 22.01.1996 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל (פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 4365 מיום 28.12.95).

9. מצב תכנוני

9.1. תכניות מקומיות מאושרות:

- תכנית מס' 152-0150664 אשר פורסמה למתן תוקף ב-19.12.2018 בי.פ. 8046:

מהווה תכנית מתאר כוללנית ליישוב אבו גוש, **שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.** מטרתה העיקרית, הינה בין היתר, מתן מענה תכנוני כולל ליישוב אבו גוש, בהיקף של 10,000 תושבים, כולל הרחבתו.
התכנית קובעת בין היתר, מתחמי תכנון, הגדרת השימושים והיקפי הבניה בכל מתחם וקביעת הוראות המנחות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים. כמו כן, התכנית קובעת אזורים לתכנון מפורט, ומתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה מהווה חלק מתא שטח מס' 143 המיועד למגורים (בתחום מתחם 11).
מתחם מס' 11 מהווה מתחם מגורים בדרום היישוב לאורך כביש מס' 1, בו יותרו שימושים נוספים כגון: מסחר שכונתי (5% מהיקף הבינוי המותר במתחם), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לרבות קליניקות של רופאים (בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה במגרש) ויחידת אירוח (במסגרת הזכויות המותרות).

להלן זכויות הבניה עבור מגרשי מגורים במתחם 11 **(והכל בכפוף לתכנון מפורט)**:

שטח בניה כולל	עד 125% משטח המגרש
תכסית מרבית	עד 50% משטח המגרש
גובה מבנה מרבי	12 מ'
מס' קומות מרבי	5. חתך המבנה בכל נקודה לא יעלה על 4
גודל יח"ד מינימלי	60 מ"ר עיקרי
גודל יח"ד מקסימלי	250 מ"ר עיקרי

- תכנית מס' מי/במ/113א' אשר פורסמה למתן תוקף ב-28.01.1993 בי.פ. 4080:

מהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות. בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה מסווג כאזור מגורים ב' בו יותרו בין היתר השימושים הבאים: בתי מגורים, בניני שרותים קהילתיים, פעוטונים, מרפאות, משרדים, חנויות, קיוסקים, בתי קפה, מסעדות, משתלות ומלאכות זעירות[8].

להלן הוראות ו/או זכויות הבניה באזור מגורים ב':

מס' מבנים במגרש	מבנה אחד (חד/דו משפחתי)
מס' יח"ד במבנה	עד 2 יח"ד
מס' קומות	עד 2 קומות
שטח עיקרי מירבי	50% משטח המגרש (25% לקומה)
שטח שירות מירבי	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות
הערות לטבלה:	
1. קומת מרתף בגובה מרבי של 2.2 מ' (שטחי שירות בלבד).	
2. ניתן להוסיף שטחים למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות וכן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.	
3. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במעטפת הבניין, לרבות מחסנים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות וכל שטחי השירות האחרים, למעט האמור בסעיף 2 לעיל.	

[8] שאינם מהווים סכנה, מיטרד או מפגע סביבתי, בתנאי שמיקומם נקבע בתכנית מפורטת.

9.2. תכניות מקומיות שטרם אושרו:

- תכנית מס' 152-0746909 – תכנית בתכנון[9]

מהווה תכנית מפורטת לרובע הדרומי של היישוב אבו גוש שהוכנה מכוחה של התכנית הכוללנית לאבו גוש. בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה מסווג כתא שטח מס' 1124 (בשטח של 701 מ"ר), בייעוד אזור מגורים ב' בו יותרו בין היתר השימושים הבאים: מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (עד 50 מ"ר בכל יח"ד), שימושי מסחר, מעונות ויחידות אירוח (אכסון מלונאי)[10].

להלן הוראות ו/או זכויות הבניה המוצעות בתכנית:

מס' מגרש	1124
שטח מגרש לפי תכנית[11]	701 מ"ר
% בניה כוללים	125%
שטח עיקרי לפי תכנית	814 מ"ר
שטח שירות לפי תכנית	63 מ"ר
תכסית	50%
מס' יח"ד	5
מרפסות	60 מ"ר
גודל יח"ד מינימלי	60 מ"ר עיקרי
גודל יח"ד מקסימלי	250 מ"ר עיקרי

10. סיכום שומות הצדדים

10.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, למועד הקובע 20.06.2023:

שומת	שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ
שמאי המשיבה	₪ 3,050,000
שמאי המשיגה	₪ 900,000

10.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

10.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על חלק מתוצאות מכרז רמ"י מס' 335/2020, במסגרתו שווקו מגרשים להקמת 1-4 יח"ד, בבניה נמוכה, ביישוב אבו גוש. להלן אופן ניתוח המכרז:

---

[9] התכנית עמדה בתנאי סף ביום 21.12.2021 אך טרם הופקדה עד כה בשל נושאים קניינים ושמאיים בנוגע למתחמי איחוד וחלוקה. בהתאם למסמך החלטות מישיבת הוועדה המחוזית לתו"ב מס' 2024001, מיום 1.1.24, הוועדה ביקשה את אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.24.

[10] בהתאם להוראות התכנית, ניתן להסב דירות מגורים ליחידות אירוח. מספר יחידות האירוח המרבי לחלקה יוגבל עד למחצית משטחי המגורים המוצעים בחלקה. יחידות האירוח יחושבו במניין זכויות הבניה.

[11] בעניין זה ראה הכרעתי בס' 12.3.1.

מס'	גו"ח	מגרש - תכנית	שטח מגרש	הצעה זוכה כולל פיתוח ומע"מ	מס ' יח"ד	שטח אקו'[12]	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	29528/59	מס - 2 'הל/132	509	₪ 1,401,000	2	415.3	₪ 3,373
2	29528/60	מס - 'הל132	565	₪ 1,539,355	2	415.3	₪ 3,707
3	29524/58	מס - 2 הל/138	502	₪ 1,489,355	2	415.3	₪ 3,588
4	29524/59	מס - 3 הל/138	512	₪ 1,832,350	2	415.3	₪ 4,412
5	29524/64	מס - 8 הל/138	499	₪ 1,301,373	2	415.3	₪ 3,134
6	31398/30	מס -128 הל/567	680	₪ 1,605,858	3	545.4	₪ 2,944
7	31398/31	מס 129 - הל/567	684	₪ 1,840,367	3	545.4	₪ 3,374
8	31398/72	מס - 170 הל/567	571	₪ 1,555,111	3	545.4	₪ 2,851
9	29528/61	מס - 4 הל/132	850	₪ 2,047,238	3	545.4	₪ 3,754
10	29524/80	מס - 111 תמל/1052	639	₪ 1,880,000	4	526.9	₪ 3,568
				שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ מגלם חצר יחסית			₪ 3,471
				מקדם התאמה יחסית לזמן		1.1	₪ **3,818**

10.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

- פוטנציאל תכנוני:

- <u>זכויות הבניה</u>: מבוסס על תכנית לא מאושרת מס' 152-0746909. שמאי המשיבה מסתמך על טבלת הזכויות מכוח התכנית הנ"ל, לפיה שטח המגרש הינו 701 מ"ר וזכויות הבניה הינן כדלקמן: שטח עיקרי - 814 מ"ר, שטח שירות - 63 מ"ר, תכסית - 50%, מס' יח"ד מרבי - 5.

שטח אקו' לתחשיב, מבוסס על זכויות בניה לפי תכנית לא מאושרת מס' 152-0746909: 952.875 מ"ר[13].

- <u>מקדם דחיה עד לאישור התכנית</u>: 0.84 (מהווה דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%) הופעל ביחס לכלל הזכויות הפוטנציאליות המשמעותיות מבחינה תכנונית.
- <u>היטל השבחה</u>: שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להנחיות רמ"י לא יופחת היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל התכנוני.

10.2.3. <u>תחשיבי השומה</u>

להלן תחשיב שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ:

3,050,000 ₪ = 0.84 (מקדם דחייה) X 3,818 ₪ (שווי מ"ר מבונה אקו') X 952.875 מ"ר (שטח אקו')

10.3. <u>סיכום שומת שמאי המשיגה</u>

10.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>

שמאי המשיגה אמד את שווי הקרקע בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על 6 עסקות מכר, לחלקים בלתי מסוימים, בקרקעות פרטיות למגורים. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

---

[12] שטח אקו' למגרש בשטח ממוצע 700 מ"ר (3 יח"ד): שטח למגורים - 450 מ"ר (מקדם 1), ממ"ד - 36 מ"ר (מקדם 0.9), יתרת שירות - 9 מ"ר (מקדם 0.5), שירות ת"ק - 15 מ"ר (מקדם 0.4), יתרת חצר (תכסית 70%) - 210 מ"ר (מקדם 0.25); שטח אקו' למגרש בשטח ממוצע 517 מ"ר (2 יח"ד): שטח למגורים - 310.2 מ"ר (מקדם 1), ממ"ד - 24 מ"ר (מקדם 0.9), יתרת שירות - 38 מ"ר (מקדם 0.5), יתרת חצר (תכסית 50%) - 258 מ"ר (מקדם 0.25).

[13] שטח עיקרי - 814 מ"ר (מקדם - 1), ממ"ד - 60 מ"ר (מקדם - 0.9), יתרת ש"ש - 3 מ"ר (מקדם - 0.5), יתרת חצר לפי תכסית 50% - 333.5 מ"ר (מקדם - 0.25).

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	שטח חלקה רשום	חלק נמכר (במ"ר)	מחיר מוערך	מקדם מושע	מקדם זמן	מחיר למ"ר קרקע
1	25/12/2022	29533/14	2.717 ד'	1,358	₪ 1,750,000	1.15	1.04	₪ 1,541
2	26/11/2022	29540/21	3.298 ד'	329	₪ 300,000	1.15	1.04	₪ 1,091
3	05/06/2022	29529/25	17.725 ד'	500	₪ 780,000	1.15	1.06	₪ 1,902
4	14/03/2022	29520/1	11.400 ד'	175	₪ 250,000	1.15	1.07	₪ 1,758
5	01/06/2021	29527/49	3.750 ד'	492	₪ 400,000	1.15	1.1	₪ 1,028
6	04/02/2021	29545/27	10.349 ד'	736	₪ 600,000	1.15	1.12	₪ 1,050
					שווי מ"ר קרקע ממוצע			**₪ 1,395**

10.3.2. עקרונות התחשיב

- שטח קרקע לתחשיב - 667 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה (0.97) בגין בינוי חדש על ישן.
- פוטנציאל תכנוני - שמאי המשיגה מציין הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון מגולם במחיר עסקות ההשוואה עליהן מבוסס השווי.

10.3.3. תחשיב השומה

להלן תחשיב שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ:

900,000 ₪ = 0.97 (מקדם בינוי חדש על ישן) X 667 מ"ר (שטח הקרקע) X 1,395 ₪ (שווי מ"ר קרקע)

11. טענות משלימות של הצדדים[14]

11.1. טענות שמאי המשיג

חוות דעת שמאית קודמת מטעם רמ"י:

לטענת המשיגה, בחודש פברואר 2022 נערכה שומה לנכס הנדון לפיה שווי מושא השומה נמוך יותר (באופן משמעותי) מהשווי שנקבע בשומת רמ"י מושא ההשגה שבנדון. המשיגה מבקשת מאגף שומת מקרקעין להורות לרמ"י להמציא לידה את השומה הקודמת שנערכה בחודש פברואר 2022.

בסיס ההשוואה הראוי:

- יש לבסס את השווי על עסקות ההשוואה לקרקע מסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, דהיינו האזור הוותיק ביישוב בלבד וזאת מהטעמים הבאים:
  - במכתב התגובה לדיון הוצגה עסקת מכר נוספת (שלא הופיעה בשומת ההשגה), מיום 10.9.22, במסגרתה נמכרו מחצית מזכויות הבעלות המשותפת במגרש מגורים, בשטח 492 מ"ר, המהווה חלק מגו"ח 29527/49 ובתמורה ל-170,000 ₪.
  - העברנו הסכמי מכר ומסמכים נוספים הקשורים בעסקות המכר מהאזור הוותיק, מהם ניתן לקבוע מפורשות כי מדובר בעסקות אמיתיות, של זכויות הבעלות במגרשים עצמאים, הניתנים לזיהוי ולפיכך ניתן להסתמך

[14] עיקרי טענות הצדדים כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

עליהם. יודגש כי מחירי העסקאות דווחו במסמ"ק בהתאם למחיר המוצהר ואף אושרו על ידם כמשקפים הערכה נכונה לשווי השוק של הממכר.

- נתוני ההשוואה מהאזור הוותיק מהווים את מקור ההשוואה הדומה ביותר למושא השומה, נמצאים בקרבת, סובלים/נהנים מאותה רמת פיתוח, צפיפות, תשתיות, שירותים ציבוריים (מחסור בשצ"פים, גנים ומוסדות ציבור) וכן המצב התכנוני שלהם זהה, בכך גם מגלמות את הפוטנציאל.

- אין להתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י מהשכונות החדשות באבו גוש – "אבו גוש צפון", "אבו גוש מערב" מהסיבות הבאות:

- המגרשים ששווקו במכרזים ממוקמים בשתי שכונות חדשות, המהוות שכונות יוקרה, אשר תוכננו בתכנון אורבני משכיל, אושרו במסגרת תכניות מפורטות ספציפיות ושווקו לציבור עמיד ששילם סכומים גבוהים. בנוסף, המגרשים ששווקו במכרזים הנ"ל מרוחקים מהכנס שבנדון.[15]

- המחיר במכרז כולל את מרכיב הקרקע ואת מרכיב הפיתוח, כאשר מרכיב הפיתוח גבוה משמעותית ממרכיב הקרקע וזאת, בעיקר, משום שבשתי השכונות החדשות כל התשתיות ועבודות הפיתוח תוכננו ובוצעו ברמה הגבוהה ביותר (הכולל בין היתר את כל התשתיות התת קרקעיות כולל מים, חשמל ביוב ותקשורת, כבישים רחבים, קירות תמך וגדרות רבים, מגרשי משחקים שצפ"ים מדרכות רחבות מפרצי חניה, חניה ציבורית, גני ילדים, בתי ספר, קרית ספורט וכיו"ב).
כמו כן, עלויות הפיתוח במכרזי רמ"י מגלמות בתוכן את כל הוצאות/היטלי הפיתוח למיניהן, שכן כל בעל קרקע בשכונות הוותיקות באבו גוש חייב בתשלומים לרשות המקומית בגינן.[16]

- אין בחו"ד שמאי המשיבה ולו עסקת השוואה אחת מעסקאות מכר של מגרשים הממוקמים בשכונות הוותיקות באבו גוש.[17]

- במגזר הערבי קיימת תופעה ידועה, לפי ניתן להבחין בפערי שווי עצומים בין מחירי קרקעות באזורים הוותיקים והצפופים של היישובים, לבין מחירי הקרקעות באזורים החדשים של היישובים, הנובעת בעיקר בשל מאפייני המיקום השונים בין האזורים. כך למשל, האזורים החדשים ממוקמים בקצוות היישובים וכוללים את כל התשתיות המתאימות לפיתוח. לעומת זאת, באזורים הוותיקים, הבינוי צפוף, הפיתוח ברמה נמוכה, צורות המגרשים לא סטנדרטיות וכיו"ב.

- עבודות הפיתח בתחומי השכונות החדשות החלו כבר בשנת 2017-2018 ונכון למועד שיווק המגרשים במכרז הפיתוח הושלם.

---

[15] בעניין זה מפנה לעמ' 17-19 לקביעת בע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל.

[16] בעניין זה מצרף ב"כ המשיגה "מכתב קיזוז אגרות והיטלים" המהווה נספח למכרזי רמ"י הנ"ל, ממנו עולה כי הזוכים במכרזים יזכו לקיזוז בשיעור 100% משתלום היטלי הפיתוח.

[17] בעניין זה מפנה לפס"ד חביב אללה סלים נ' מדינת ישראל מנהל מקרקעין ישראל, בת"א (מחוזי נצ') 523/99.

פוטנציאל תכנוני:

- עסקות המכר מהאזור הוותיק מגלמות את הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון.
- בהתאם לתכנית 152-0746909, שטח הקרקע שבנדון גדל מ-667 מ״ר לכ-700 מ״ר. יצוין כי מדובר בטעות. ידוע לי שאחד מיועצי התכנית תחם את שטח הדרכים לפי שטחן של הדרכים הקיימות, בהתעלם מהשטח המופקע, המיועד אף הוא לדרכים. כתוצאה מכך, שטח החלקה מושא השומה גדל. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית אחד התנאים להפקדת התכנית הנ״ל, הוא תיקון תוואי הדרכים בהתאם להפקעות, כך שלאחר התיקון שטח החלקה יישאר 667 מ״ר.
- יש להביא בחשבון כי בהתאם לבינוי הקיים במושא השומה נכון היום, לא ניתן להקים בו פתרון חניה של 10 חניות ל-5 יח״ד, כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.
- מקדם דחיה:
  - תכנית המתאר הכוללנית באבו גוש, המהווה את הפוטנציאל התכנוני, אושרה בשנת 2018. נכון להיום, וכעבור 6 שנים, טרם אושר תכנון מפורט. מכאן כי דחיית הפוטנציאל לתקופה של 3 שנים עד לאישור תכנון מפורט, כפי שנקט שמאי רמ״י, לא עולה בקנה אחד עם מבחן המציאות.
  - תכנית 152-0746909 עליה מבסס שמאי רמ״י את הפוטנציאל, תקועה ועד היום טרם אושרה. לכן בעלי נכסים התחילו לקדם תכניות נקודתיות באופן עצמאי, שלהערכתי אישורן אורך כשנתיים עד שלוש.

מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן - שומת רמ״י מתעלמת מכך שהמגרש בנוי, בהתחשב בין היתר, בצורת המגרש, הבניה הקיימת במגרש מנצלת את מלוא זכויות הבניה המאושרות ואת התכסית המותרת, היינו הבניה החדשה, אם בכלל תתאפשר בניה כנ״ל, תהא במסגרת בניית ״חדש על ישן״. לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם הפחתה המגלם את הקשיים, הדחיה והעלויות העודפות.

סבירות השווי:

- ניתן לראות כי ישנן עסקות מכר חדשות, מהאזור הוותיק, המאששות את השווי שנקבע בשומתנו.

11.2. טענות שמאית המשיבה

בסיס ההשוואה הראוי:

- ביסוס השווי על תוצאות מכרזי רמ״י הינה השיטה העדיפה והאמינה ביותר לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע.
- מרכז היישוב הוותיק, בו ממקום מושא השומה, הינו אזור טוב יותר מאשר השכונות החדשות. בין היתר בשל העדפות של בני המקום להתגורר בלב היישוב והפסטוראליות שאינה קיימת בשכונות החדשות, כשהמיקום הספציפי של המגרש הנדון אינו באזור צפוף.
- במסגרת מכרזי רמ״י עליהם התבססתי, שווקו מגרשים המיועדים להקמת 2-3 יח״ד בדומה למושא השומה. חלק מהמגרשים ממוקמים מימין לדרך השלום, בקרבה רבה לאזור הוותיק של היישוב.
- בחלק מהמגרשים ששווקו במכרזים אושרו תכניות נקודתיות וכן ברובם כבר ניבנו בתים. ניתן לעיין בהיתרי הבנייה ולהבין האם מכרזי רמ״י מגלמים פוטנציאל.

- נכון לשנת 2021 (מועד מכרזי רמ"י), לא היה פיתוח והפיתוח הושלם במהלך שנת 2022.
- לא ניתן להסתמך על נתוני ההשוואה בשומת המשיגה מאחר והמחירים המשתקפים מהם מהווים הערכה של רשות המיסים ולא מחיר של קונה מרצון למוכר מרצון ולפיכך לא מדובר בעסקות מכר, אלא בהערכת רשות המיסים בלבד. בנוסף, לא ניתן להבין מה הממכר מאחר ולא הוצגו תשריטים והסכמי מכר.

<u>פוטנציאל תכנוני:</u>

- אין בשומת המשיגה התייחסות לפוטנציאל, בעוד קיים פוטנציאל תכנוני מובהק.
- פתרון החניה בהתאם לזכויות הפוטנציאליות יכול להתבצע בתחומי המגרש שבנדון, ללא צורך בחניה תת"ק, זאת בין היתר בשל תנאי הטופוגרפיה ובהתחשב בקרקע כריקה ופנויה.
- זכויות הבניה הפוטנציאליות הינן בהתאם לתכנית 152-0746909.
- לא התקבלה הנחיה מסוימת מרמ"י בנוגע לגודל המגרש שלגביו יש לייחס פוטנציאל עתידי.
- <u>מקדם דחיה</u> - בהנחה של מגרש ריק ופנוי, אני סבור כי מאחר והפוטנציאל התכנוני, משנה באופן מהותי את התכנון המאושר נכון להיום במושא השומה, אזי היזם יעדיף לבנות בהינף אחד את סך הזכויות הפוטנציאליות. לכן יש להפעיל את מקדם הדחיה על סך הזכויות, הן המוקנות והן הפוטנציאליות.

<u>סבירות השווי:</u>

- ארצה להפנות להחלטת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה[18], בנוגע למגרש הממוקם בשכונות החדשות באבו גוש, ניתן לעיין בהן ולהבחין כי תוצאת השווי בשומת המשיגה אינה סבירה.
- החלטות שמאים מכריעים בענייני היטלי השבחה בעין נקובה מצביעות על סך של כ-1,500 ₪/מ"ר ללא פיתוח, למועדים קובעים של שנתיים - שלוש טרם המועד הקובע במקרה הנדון. לכן לא סביר ששמאי המשיגה יקבע ערכים דומים במקרה הנדון (למועד קובע מאוחר יותר).

12. <u>דיון והכרעה</u>

12.1. <u>מסגרת השומה</u>

במהלך הדיון טען ב"כ המשיגה כי בחודש פברואר 2022 נערכה לנכס הנדון שומה ראשונה מטעם המשיבה (להלן: "**השומה הקודמת**"), בה נקבע שווי נמוך משמעותית מזה שנקבע בשומת המשיבה בהליך זה. כמו כן, טען כי השווי שנקבע בשומה הקודמת דומה לזה שנקבע בשומת ההשגה.

כפי שהוסבר במהלך הדיון, שומות הצדדים הנדונות בהליך זה הינן כמפורט בסעיפים 1.3 ו-1.4 לעיל וכן אין רלוונטיות לשומה הקודמת במסגרת ההליך שבנדון, שכן אינה המוקד לדיון, משכך בקשתו של ב"כ המשיגה להורות לרמ"י להעביר לידיו את השומה הקודמת, אינה רלוונטית, כך שעליו לפעול מול רמ"י בעניין.

[18] החלטת השמאי המכריע מישל אשור, מיום 14.5.2023, בנוגע לגו"ח 29524/65, למועד קובע 4.9.2021.

12.2. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה עליהם נכון לבסס את שווי הקרקע שבנדון.
באופן כללי, גישת השומה בה נקטו השמאים משני הצדדים - השוואה ישירה לקרקעות למגורים בסביבה היא מקובלת, אם כי הצדדים חלוקים לגבי בסיס נתוני ההשוואה.
לעמדת שמאי המשיגה, יש להתבסס על עסקות מכר לקרקעות מהיישוב הוותיק בלבד, הדומות במאפייניהן למושא השומה, שכן נתוני מכרז רמ"י עליהם התבסס שמאי המשיבה אינם ראויים להשוואה, בין היתר מאחר ומדובר בשכונות יוקרה, הכוללות פיתוח ברמה גבוהה ואוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי גבוה.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, ביסוס השווי על תוצאות מכרזי רמ"י הינה השיטה העדיפה והאמינה ביותר, כשלטענתו האזור הוותיק אף עדיף על השכונות החדשות, זאת בין היתר בשל העדפות של בני המקום להתגורר בלב היישוב. לטענתו גם לא ניתן להסתמך על העסקאות בשומת ההשגה מאחר והמחירים המשתקפים מהם מהווים הערכה של רשות המיסים ולא מחיר של קונה מרצון למוכר מרצון.

בכדי להכריע בסוגיה, בחנתי בהרחבה את פרטי העסקאות שהועברו על ידי ב"כ המשיגה, לרבות סקירת הנכסים וסביבתם, עיון בהסכמי המכר, היתרי הבניה וכיו"ב.
ראשית, לגבי אחת מהן הועבר מידע חלקי[19], שנית ברוב העסקאות חלים תנאים מיוחדים[20] המצביעים על כך שהתמורה בחוזים אינה בהכרח משקפת שווי שוק, כשבנוסף, ניתוחן מצריך שימוש במקדמי התאמה/הנחות עבודה מרובות (למשל, התאמות למושע, מועד הקובע, טופוגרפיה, נגישות, **פיתוח מלא**[21] וכיו"ב), שעשויות לפגוע ברמת המובהקות של תוצאת השווי.
לא בכדי, ניתוח אותן עסקאות מצביע על ערכי שווי מ"ר מבונה אקוי (מנוטרל פוטנציאל) בגבולות 400-1700 ₪, הנמוכים משמעותית מערכי השווי שנקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים/ועדת ההשגות, **למועדים ישנים יותר** ממועדי העסקאות[22].
מעבר לכך, בשים לב למיקום הגאוגרפי וליתר המאפיינים הדומים של האזור הוותיק ושל השכונה הצפונית, לא סביר שערכי השווי באזור הוותיק נמוכים בכמעט 1/3 מערכי השווי המתקבלים מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י בשכונה הצפונית[23].
לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ביסוס השווי על תוצאות מכרזי רמ"י הינה השיטה העדיפה לצורך

---

[19] בעסקה מיום 25.12.22 בגו"ח 29533/14 עמודים 3 ו-4 להסכם המכר, המהווים את סעיפי התשלומים לרבות התמורה, לא נכללו בהסכם שהועבר.

[20] כך למשל, רוכש שנושא בתשלום היטל השבחה אשר חל על המוכר; תמורה בחוזה השונה מהמחיר המוצהר באתר רשות המיסים; רוכש שקונה בשנת 2022 את הקרקע בחזרה מהמוכרת, אותה הוא מכר למוכרת בשנת 2018 בתמורה לאותו מחיר ועוד.

[21] כפי שציין ב"כ המשיגה במכתב תגובתו ובצדק, תוצאות מכרזי רמ"י מגלמים את סך הוצאות/היטלי הפיתוח למיניהן בעוד בעלי הקרקעות ביישוב הוותיק חייבים בתשלומים הנ"ל לרשות המקומית. בעניין זה אציין כי מטרת השומה (ס' 1.1), הינה אומדן שווי הקרקע **כולל פיתוח מלא**. לפיכך, הרי שהעסקאות מהיישוב הוותיק לא מגלמות בתמורתן את סך הוצאות הפיתוח ומצריכות התאמה בעניין זה.

[22] בהחלטת ועדת ההשגות למועד הקובע 29.4.19, בנוגע לגו"ח 29533/16 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪; בהחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי למועד קובע 31.8.20, בנוגע לגו"ח 29533/20, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪; בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז למועד קובע 17.9.19, בנוגע לגו"ח 29530/13, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,200 ₪; בהחלטת השמאי המכריע דוד דדון למועד הקובע 3.2.16, בנוגע לגו"ח 29534/4, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.

[23] ר' ניתוח מכרזי רמ"י בס' 13.2 להלן.

אומדן שווי הקרקע שבנדון. הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת ההשגות[24] בנוגע למגרשים הממוקמים באזור הוותיק של אבו גוש. עם זאת, אני סבור שבמקרה הנדון, נכון יותר להתבסס על תוצאות המכרזים למגרשים הממוקמים בשכונה הצפונית בלבד, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

מסיור שערכתי ביישוב התרשמתי כי השכונה הצפון מערבית בעלת אופי שונה מהיישוב הוותיק, הכוללת בניה נמוכה לצד בניה רוויה, בתי מלון מתוכננים, מבנים לרווחת הציבור, מגרשי ספורט, שצ"פים נרחבים, רמת פיתוח גבוהה, צפיפות נמוכה וכן מיקום טופוגרפי גבוה המייצר השקפה לנוף פתוח.

השכונה הצפונית לעומתה, מאופיינת בבניה נמוכה בלבד, סמוכה ליישוב הוותיק ואף מהווה חלק ממנו, כך שהיא דומה יותר במאפייניה ולכן לדעתי מהווה מקור השוואה ראוי, תוך חישוב התאמות רלוונטיות כפי שיפורט להלן. בכך גם מתקבלת באופן חלקי עמדת המשיגה לגבי רלוונטיות ההשוואה לשכונות אלו.

12.3. <u>עקרונות השומה</u>

12.3.1. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

אין חולק כי תכנית מס' 152-0746909 (המצויה בשלבי תכנון סופיים לקראת דיון להפקדה), עולה בקנה אחד עם עקרונות תכנית המתאר לאבו גוש (152-0150664) וממצה את הפוטנציאל התכנוני במושא השומה, כך שחישוב הפוטנציאל יערך על בסיסן, כדלקמן:

- <u>שטח המגרש</u>

בהתאם לתכנית מס' 152-0746909, מופיע ששטחו של מושא השומה הוא 701 מ"ר.

לטענת ב"כ המשיגה שטח זה מקורו בטעות של עורך התוכנית שלא התחשב בשטח שהופקע מהקרקע לטובת דרכים, כך שהשטח הסופי והמתוקן אמור להיות זהה לשטח המגרש הנוכחי, קרי 667 מ"ר.

תכנית מס' 152-0746909 טרם אושרה סופית, כך שטרם ניתן להסיק לגבי נשטח הסופי של המגרש, שבשלב זה הוגדר ע"י רמ"י בסך 667 מ"ר כך ששטח זה יובא בחשבון, מה גם שלא נתקבלה הנחיה עובדתית אחרת בעניין.

- <u>זכויות הבניה</u>

שמאי המשיבה התחשב בפוטנציאל זכויות בניה מכוח תוכנית 152-0746909 בשיעור 125%, אם כי משטח מגרש בסך 701 מ"ר, כך שהתקבל 877 מ"ר (עיקרי + שירות).

מנגד שמאי המשיגה לא מתחשב בפוטנציאל מאחר שלטענתו מגולם בעסקאות עליהן התבסס.

מאחר וכאמור לעיל בהתאם לתוכניות הנ"ל מסתמן כי זכויות הבניה העתידיות לא יעלו על 125% ברוטו עילי (עיקרי + שירות) משטח הקרקע, כך שבהתחשב בשטח מגרש בסך 667 מ"ר מתקבל כי הגדלת זכויות בניה אפשרית עד ל-833.75 מ"ר.

- <u>מקדם הדחיה</u>

לטענת ב"כ המשיגה דחיית הפוטנציאל לתקופה של 3 שנים, כפי שנקט שמאי המשיבה, לא עולה בקנה אחד עם מבחן המציאות. זאת לשיטתו מאחר שתכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש אושרה בשנת 2018 ונכון להיום טרם אושר תכנון מפורט.

---

[24] <u>החלטת מיום 28.10.21, בנוגע למגרשים 153, 403 ו-506 לפי תכנית 152-0150664, רח' התמר אבו גוש, למועד קובע 29.4.2019</u>.

מבדיקה שערכתי באתר מנהל התכנון וכפי שציין ב"כ המשיגה, עולה כי בעלי הנכסים באבו גוש מקדמים תכניות נקודתיות באופן עצמאי לצורך מיצוי הפוטנציאל, ולאו דווקא ממתינים לאישור תכנון מפורט המקודם ע"י המועצה המקומית/משרד הבינוי והשיכון וכיו"ב. מבדיקה שערכתי לתכניות נקודתיות באבו גוש ניכר כי קידום של כנ"ל אורך כשנתיים עד שלוש שנים[25]. לאור האמור אני מקבל את מקדם הדחיה בו נקט שמאי המשיבה, קרי 0.84, המבוסס על דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

במסגרת זו אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הפוטנציאל התכנוני משנה באופן מהותי את התכנון המאושר נכון להיום, כך שבהנחה של מגרש ריק ופנוי, היזם יעדיף לבנות בהינף אחד את סך הזכויות, המוקנות + הפוטנציאליות, כך מקדם הדחיה יופעל ביחס לכלל הזכויות.

- <u>פתרון חניה</u>

לטענת שמאי המשיבה בשל תנאי הטופוגרפיה ובהתחשב בקרקע ריקה ופנויה, ניתן לנצל את הזכויות הפוטנציאליות ללא צורך בחניה תת"ק. מנגד, ב"כ המשיגה טוען כי בהתאם לבינוי הקיים במושא השומה לא ניתן להקים פתרון חניה של 10 חניות ל-5 יח"ד כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, הובא בחשבון תקן חניה של 2 חניות ליח"ד, בדומה לעמדת הצדדים. לפיכך, על מנת לנצל את סך הזכויות הפוטנציאליות להקמת 5 יח"ד, הרי שנדרשים 10 מקומות חניה.

באופן עקרוני, בהתחשב בתכסית הבינוי (50%), יתרת שטח המגרש עשויה להספיק ל-10 מקומות חניה. עם זאת, בהתחשב בשטחים הנדרשים למעברים, גינון וכיו"ב, שטח החצר שנותר לשימוש העצמי של הדירות קטן, אינו סביר ואף אינו מקובל לאופי הבינוי המודרני. כראיה לכך, בחנתי מס' תכניות נקודתיות/היתרי בניה באבו גוש, למגרשים בשטח של 500-700 מ"ר, מהם עולה כי במרבית המבנים החדשים פתרון החניה הינו תת"ק או משולב (מכפילי חניה). בהקשר זה יצוין כי חלק מהתכניות שנבחנו חלות על מגרשים ששווקו במכרזי רמ"י, המהווים את מקור ההשוואה במקרה הנדון. אי לכך, הרי שהיבט פתרון החניה, לרבות העלויות הכרוכות בו, מגולמים בנתוני ההשוואה.

12.3.2. <u>שטחים אקו'</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מגרש	667		
סה"כ ז.בניה (מוקנות +פוטנציאל)	833.75		
שטח עיקרי[26]	667	1	667
ממ"דים[27]	60	1	60
יתרת שטחי שירות	106.75	0.5	53.375
יתרת חצר בתכנית של 50%	333.5	0.25	83.375
סה"כ			**863.75**

[25] נבחנו בין היתר התכניות הבאות: 152-0705590, 152-0710806, 152-0694414, 152-0728147, 152-1111483, 152-1126572, 152-1049436, 152-0904235, 152-0843953, 152-0701532.

[26] בהנחה כי שטחי השירות מהווים 20% מסך השטחים.

[27] 5 יחידות דיור X 12 מ"ר.

12.3.3. <u>התאמה למיקום</u>

כאמור השווי מבוסס על מכרזי רמ"י למגרשים הממוקמים בשכונה הצפונית באבו גוש, המאופיינת בבניה נמוכה למגורים, מגרשים בעלי צורה רגולרית, פיתוח ברמה גבוהה, טופוגרפיה נוחה וכן צפיפות נמוכה. לעומת זאת, כפי שטען ב"כ המשיגה ובצדק, מושא השומה נמצא בסביבה ותיקה, שבה רמת הפיתוח בסיסית, הצפיפות גבוהה, פני הקרקע משופעים, ישנה דלילות של שצ"פים ומקומות חניה, צורות המגרשים אי רגולריות וכיו"ב. על מנת להתגבר על הפערים הנ"ל מצאתי לנכון להפחית 15% מהשווי המתקבל מניתוח מכרזי רמ"י.

12.3.4. <u>מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן</u>

שמאי המשיגה מביא בחשבון הפחתה בשיעור של 3% משווי הקרקע שבנדון, בטענה כי זו מגלמת את הקשיים, הדחיה והעלויות העודפות הכרוכות בניצול זכויות הבניה הנוספות, בהתחשב בבינוי הקיים.
כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, בהתעלם מהמחוברים הקיימים בה וזאת בהתאם למדיניות רמ"י ולפרק כ"ה לקווים המנחים[28], כך שלא תינתן כל התאמה בעניין זה.

12.3.5. <u>עלויות פיתוח להפחתה</u>

ככלל, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן. עם זאת, מעיון בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח בשומת המשיבה, עולה כי השטחים המבונים לפיהן חושבו עלויות הפיתוח שונות מאלו שנקבעו בהערכתי.
לפיכך, **יש לעדכן את עלויות הפיתוח בהתאם**.

13. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>

13.1. <u>מתודולוגיה לניתוח המכרזים</u>:

<u>ממוצע של מספר הצעות</u>:

בהתאם להנחיה מקצועית בעניין ניתוח מכרזי רמ"י, מטעם השמאי הממשלתי, מיום 27.10.21, אני סבור כי במקרה הנדון, ניתוח המכרזים בהתאם לחישוב ממוצע של מספר הצעות, עדיף על פני התחשבות בהצעה הזוכה בלבד, ואף עשוי לשקף את שווי השוק בצורה טובה יותר.

<u>פוטנציאל תכנוני</u>:

המגרשים ששווקו במסגרת מכרזי רמ"י נכללים בתכנית הכוללנית לאבו גוש, מס' 152-0150664, המהווה פוטנציאל תכנוני ממשי. מבדיקה שערכתי באתר מנהל התכנון, ניכר כי מיד לאחר הזכייה במגרשים, מרבית הזוכים קידמו תכניות נקודתיות[25] אשר ממצות את הפוטנציאל הגלום בתכנית הכוללנית כאמור[29]. לפיכך, במסגרת ניתוח המכרזים נוטרל מרכיב הפוטנציאל, בהתאם לעקרונות ניתוח מכרזי רמ"י בהחלטת ועדת ההשגות באבו גוש[24] - הפחתת היטל השבחה ודחיה הפוטנציאל ב-3 שנים, בשיעור היוון של 6%.

<u>התאמה למועד</u>

בוצעה התאמה למועד הקובע ביחס לתוצאות מכרז רמ"י מס' 335/2020 בלבד, בשיעור של 10% לשנה.
באשר ליתר המכרזים אני סבור כי לא נדרשת התאמה למועד קובע, בין היתר בשל סמיכותם למועד הקובע.

---

[28] סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל.
[29] בהקשר זה יוער כי בהתאם לחוברות המכרזים, המגרשים שווקו עם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות.

שטחים אקו'

- ז.הבניה המוקנות חושבו בהתאם לתכניות התקפות בכל מגרש ומגרש בתוספת שטח הממד"ים - 60% עיקרי + 12% שירות + שטחי ממד"ים.
- פוטנציאל תכנוני - הגדלת מס' יחידות הדיור וכן הגדלת השטחים המבונים עד ל-110% ברוטו.
- הובא בחשבון כי 20% מסך הזכויות הפוטנציאליות מהווים שטחי שירות (כולל ממ"ד).
- כאמור מהזכויות הפוטנציאליות נוכה היטל השבחה והן נדחו לתקופה של 3 שנים (בממוצע) לפי שיעור היוון של 6%.
- מקדמים אקו': שטח עיקרי - מקדם 1, ממ"דים - מקדם 1, שטחי שירות - מקדם 0.5, חצר - מקדם 0.25.

מצב הפיתוח בעת שיווק המגרשים במכרז מס' 335/2020

הצדדים חלוקים בנוגע לשלב עבודות הפיתוח במועד שיווק המכרז הנ"ל.

בחנתי תצלומי אוויר משנת 2021 (הסמוכים למועד שיווק המגרשים במכרז), לפיהם ניכר כי עבודות הפיתוח בשכונה הצפונית בוצעו ברובן לרבות עבודות העפר, סלילה, תיעול, תאורה וכיו"ב, משכך לא ראית לנכון התאמה בגין גורם זה, שאגב לא חושבה גם בשומת רמ"י. מעבר לכך, כפי שצוין לעיל מרבית הזוכים במגרשים ששיווקה רמ"י במס' מכרזים שונים, קידמו תוכניות נקודתיות לצורך מיצוי הפוטנציאל, בד בבד להתקדמות עבודות הפיתוח.

13.2. ניתוח המכרזים:

מכרז מס' 335/2020 (מועד ועדת המכרזים - 31.8.21)

מס"ד	מס' מגרש	לפי תכנית	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	ממוצע הצעות רלוונטיות	עלויות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקו' מנוטרל פוטנציאל	שווי מ"ר מבונה אקו' (מתואם)[30]
1	2	הל/132	509	2	₪ 463,885	₪ 739,208	₪ 1,281,953	501	₪ 3,036
2	3		565	2	₪ 616,000	₪ 818,635	₪ 1,539,355	554	₪ 3,300
3	4		850	3	₪ 693,010	₪ 1,235,235	₪ 2,046,057	831	₪ 2,924
4	2	הל/138	502	2	₪ 650,000	₪ 729,403	₪ 1,489,903	495	₪ 3,575
5	3		512	2	₪ 815,000	₪ 744,250	₪ 1,697,800	504	₪ 3,998
6	8		499	2	₪ 469,553	₪ 726,318	₪ 1,275,695	492	₪ 3,078
7	110	תמל/1052	770	5	₪ 603,000	₪ 1,149,497	₪ 1,855,007	774	₪ 2,845
8	111		639	4	₪ 669,746	₪ 1,027,606	₪ 1,811,209	684	₪ 3,143

מכרז 197/2022 (מועד ועדת המכרזים - 23.1.23)

מס"ד	מס' מגרש	לפי תכנית	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	ממוצע הצעות רלוונטיות	עלויות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקו' מנוטרל פוטנציאל	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	112	תמל/1052	462	3	₪ 949,520	₪ 867,009	₪ 1,977,947	482	₪ 4,104

[30] התאמה למועד כמפורט לעיל.

מכרז 130/2023 (מועד ועדת המכרזים - 31.1.24)

מס"ד	מס' מגרש	לפי תכנית	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקו' מנוטרל פוטנציאל	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	33	הל/138	984	4	₪ 2,240,000	₪ 985,194	₪ 3,605,994	906	₪ 3,979

סיכום הערכים:

מניתוח המכרזים המפורטים לעיל, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו', מנוטרל פוטנציאל ומתואם למועד הקובע, בסך **3,400** ₪ **כולל פיתוח וכולל מע"מ.**

14. תחשיבי השומה

שטח אקו' במ"ר	864
בהתחשב בדחיה (0.84)	725
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 3,400
לאחר התאמה למיקום (0.85)	₪ 2,890
שווי ביניים	₪ 2,095,889
לאחר התאמה לבעלות מלאה (0.98/)	₪ 2,138,662
שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	₪ **2,140,000**

15. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטענותיהם, הגעתי לכל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה לשווי זכויות הבעלות של מרכיב הקרקע בנכס הנדון, למועד הקובע, לסך של:

2,140,000 ₪ (שני מיליון מאה וארבעים אלף ש"ח)

הערכים הנקובים כוללים מע"מ ופיתוח

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 הראשונה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין בכיר
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים, רמ"י