התאריך עברי : כ״ג שבט, תשע״ט
תאריך לועזי : 29 ינואר, 2019
מס׳ תיק רמ״י : 70128128א
מספרינו (אופק) : 34577
לקביעת שכ״ט : 9.93 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ קניאס מושית
מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו״ש
mushitk@land.gov.il

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
משה דיין 62/2, ירושלים
mottidadon@gmail.com

מר מיקי אדלשטיין
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
המלאכה 45, ת.ד 8801, נתניה
miki@mikied.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

מגרש יד4 (מבנה 304) תב״ע 510/1/12, שכ׳ לב הקריה, קריית ארבע.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 3/10/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במקרקעין כולל פיתוח[1] לא כולל מע״מ, זאת לצורך גביית **דמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול** במגרש יד4.

חלופה א׳ : זכויות הבעלות המלאה בהתאם לזכויות חוזיות ע״פ חוזה חכירה מהוון - מגורים.

חלופה ב׳ : זכויות הבעלות המלאה בהתאם לזכויות תכנוניות ע״פ תב״ע בתוקף - תיירות ומבנה ציבור.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 24/05/2018 (להלן: ״המשיב״). ההשגה שבנדון הוגשה ע״י מר ינון ברוכים מנכ״ל מדרשת חברון, בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר מיקי אדלשטיין מיום 2/10/2018 (להלן: ״המשיג״).

1.3. ביום 27/12/2018 התקיים דיון במשרדינו בבית אל בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות מר ינון ברוכים. סיכום עיקרי הדיון נשלח ביום 01/01/2019 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22/01/2019. עד ליום שנקבע שלחו הצדדים תגובות לדיון.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא מוסדר
מגרש : מגרש יד4 בשטח 1.102 דונם ע״פ תב״ע 510/1/12
מהות הנכס : חלופה א׳- זכויות חוזיות בייעוד למגורים.
: חלופה ב׳- זכויות תכנוניות בייעוד לתיירות ומבנה ציבור.
כתובת עירונית : מבנה 304, רח׳ דוד המלך, שכונת לב הקריה, קריית ארבע (דרום מזרח המועצה).

[1] ביום הדיון נמסר ע״י הצדדים כי השומה לקרקע כולל פיתוח כיוון שמשרד השיכון אינו גובה פיתוח על המגרשים. הטענה הואמתה מול מזמין השומה ומנהל מחלקת עסקאות מחוז איו״ש.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בתאריך : 07/05/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

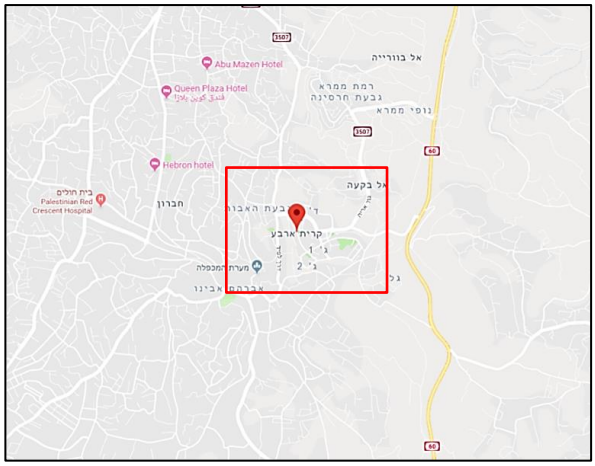
ביקור בנכס נערך ביום 25/12/2018 ע"י החתום מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

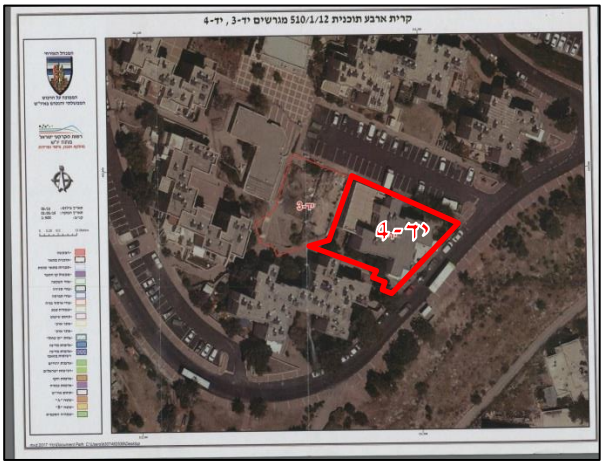
הנכס הנדון מהווה את מגרש יד4 בייעוד לתיירות ומבנה ציבור, ממוקם בשכונת לב הקריה בקריית ארבע.

6.1. הסביבה:

קִרְיַת אַרְבַּע היא מועצה מקומית בהרי יהודה כ-30 ק"מ דרומית לירושלים, בסמוך וממזרח לחברון. קריית ארבע משמשת כמרכז העירוני ליישובי האזור כוללת כ- 8,000 תושבים, ובה נציגויות של מספר רשויות, מרכזים רפואיים ומועצה דתית. **שכונת לב הקריה** ממוקמת בקצה הדרומי מערבי של המועצה. הגישה לקריית ארבע דרך כביש 60 (כביש חוצה יהודה ושומרון), פניה מערבה בתחנת הדלק רמת ממרא. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, תאורה, מע' ביוב ומים ועוד.



קריית ארבע ע"ג מפת סביבה (מתוך Google Maps)



סימון המגרש ע"ג תצ"א

6.2. הנכס:

מגרש יד4 בשטח 1,102 מ"ר, ממוקם ברח' דוד המלך בשכונת לב הקריה בקריית ארבע- חברון. צורת המגרש אי-רגולרית, המגרש מיושר ועליו מבנה בן 4 קומות + מרתף (מס' 304) משמש כאכסניית נוער למדרשת חברון.

גבולות המגרש :

מזרח - חזית המגרש (רחוב דוד המלך) ומעברו גבולות היישוב ובתי העיר חברון.

דרום - מגרש למגורים בבניה רוויה.

מערב - מגרש יד3 ריק ופנוי ומיועד למיזוג עם מגרש יד4.

צפון - מגרש חניה ציבורית.



מבנה 304 ע"ג המגרש הנישום



חניה בצפון המגרש

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

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

7.1. חוזה חכירה:

בבדיקה מול מזמין השומה ביום 14/01/2019 לא נמצאו העתקי חוזי חכירה. בהתאם להנחיית מזמין השומה אומדן שווי הזכויות החוזיות בחלופה א' יעשה ע"פ האמור בשומת המשיב - לפי מסמך ריכוז שטחי דירות במבנה 304 במגרש הנדון, דהיינו: **19 יח"ד בקיבולת בניה של 1,428 מ"ר עיקרי**.

8. המצב תכנוני:

ע"פ חוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש מיום 1/05/2018 שנמסרה לנו ע"י מזמין השומה, ובהתאם לבדיקה ביחידת התכנון במנהל האזרחי, המצב התכנוני החל על הקרקע:

תכנית	תוקף	מטרה	שטח	זכויות בניה	הערות
510.1.12	8.05.2013	הקמת מבנים בעלי אופי תיירותי/ציבורי	1,102 מ"ר	ז.ב מעל כניסה: 2,798 ז.ב מתחת לכניסה: 575 סה"כ ז.ב במ"ר: 3,373 ז.ב למבנה ציבור: 35% ז.ב לתיירות: 65% קומות: 6+1 תכסית: 52%	• בסמכות הועדה המקומית לנייד 10% מתכלית לתכלית. • היזם: מדרשת חברון

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	משיב	משיג
א' – זכויות חוזיות (מגורים)	**2,113,000** ₪	**2,724,186** ₪
ב' – זכויות תכנוניות (תיירות/ציבורי)	**2,887,000** ₪	**1,281,976** ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על נתוני השוואה מקריית ארבע, גוש עציון וירושלים:

ציבורי: ממוצע דמ"ש בצומת גוש עציון ממידע שכירויות בשומת הכרעה מדצמבר 2017 הוא 33 ₪/מ"ר. ממוצע דמי השכירות למשרדים בירושלים 43 ₪/מ"ר. בשקלול הנתונים (40% ירושלים, 60% גוש עציון) קבע השמאי דמי שכירות של 37 ₪/מ"ר משרדים בקריית ארבע. לאחר היוון (8%), ניכוי יזמות (15%) והפחתת עלויות בניה (3500 ₪) מתקבל 1,326 ₪/מ"ר מבונה משרדים. לאחר התאמה לסחירות וגמישות שימושים מועטה בייעוד ציבורי (0.75) מתקבל 995 ₪/מ"ר מבונה ציבורי כולל פיתוח וללא מע"מ.

מגורים ותיירות: מניתוח 2 מכרזי רמ"י (2015,2017) ל-9 מגרשים למגורים בבניה רוויה[2] בארבע זכיות סך הכל, התקבל 1,307 ₪/מ"ר מבונה מגורים. לאחר התאמה לזמן (1.03 לשנה) התקבל 1,480 ₪/מ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח וללא מע"מ. לאחר התאמה לייעוד תיירותי (0.75) התקבל 1,110 ₪/מ"ר מבונה תיירות כולל פיתוח וללא מע"מ.

בקרה: נותחו 7 עסקאות מכר לדירות מגורים מהשנים 2017-2018, לאחר חילוץ מרכיב הקרקע התקבל 1,439 ₪/מ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ עבור ציבורי: 995 ₪/ מ"ר
  שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ עבור תיירות: 1,110 ₪/ מ"ר
  שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ עבור מגורים: 1,480 ₪/מ"ר
- שטח מבונה: יובא בחשבון שטח עיקרי, הנחה כי 80% מהזכויות הן בעבור שטחים עיקריים.
- הוצאות הפיתוח המוכרות לניכוי הם: 0 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

	חלופה א	חלופה ב	
ייעוד	מגורים	ציבורי	תיירות
שטח מבונה במ"ר	1428	944.44	1753.96
שווי מ"ר מבונה	1,480 ₪	995 ₪	1,110 ₪
שווי הזכויות כולל פיתוח	2,113,440 ₪	939,718 ₪	1,946,896 ₪
שווי המגרש במעוגל	**2,113,000** ₪	**2,887,000** ₪	

[2] 6 עד 24 יח"ד- שטח דירה ממוצעת 90 מ"ר

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה וגישת השווי השיורי.

ציבורי: השמאי קבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בהתבסס על שומה מכרעת מיום 19.12.2017 ליקב בקריית ארבע: דמי שכירות הממוצעים למשרדים בקריית ארבע בסך 26 ₪/מ"ר. לאחר היוון (9%), ניכוי יזמות (10%) והפחתת עלויות בניה (2875 ₪) מתקבל 235 ₪/מ"ר מבונה משרדים[3]. לאחר התאמה למבנה ציבור (0.75) מתקבל 176 ₪/מ"ר מבונה ציבורי כולל פיתוח וללא מע"מ.

תיירות: השמאי קבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בהתבסס על שומה מכרעת מיום 19.12.2017 ליקב בקריית ארבע: דמי שכירות הממוצעים למסחר בקריית ארבע הם בסך 40 ₪/מ"ר. לאחר היוון (9%), ניכוי יזמות (20%), הפחתת עלויות בניה (3450 ₪) והתאמה לאינטנסיביות וסחירות מועטה בשימוש לתיירות (0.8) מתקבל 636 ₪/מ"ר[4] מבונה תיירות כולל פיתוח וללא מע"מ.

מגורים: נותחו 6 עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה רוויה בקריית ארבע (לא צוינו השנים). התקבל שווי ממוצע של 604,000 ₪/דירה בשטח של כ87 מ"ר בנוי, לאחר התאמה לזמן (3% לשנה), הפחתת מע"מ (17%), ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (3500 ₪) והתאמה לבעלות מלאה (0.91) התקבל 1,908 ₪/מ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ עבור ציבורי: 176 ₪/ מ"ר
  שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ עבור תיירות: 636 ₪/ מ"ר
  שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ עבור מגורים: 1,908 ₪/מ"ר
- שטח מבונה: יובא בחשבון שטח עיקרי, הנחה כי 80% מהזכויות הן בעבור שטחים עיקריים.
- הוצאות הפיתוח המוכרות לניכוי הם: 0 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

	חלופה א	חלופה ב	
ייעוד	מגורים	ציבורי	תיירות
שטח מבונה במ"ר	1428	944.44	1753.96
שווי מ"ר מבונה	1,908 ₪	176 ₪	636 ₪
שווי הזכויות כולל פיתוח	2,724,181 ₪	166,221 ₪	1,115,519 ₪
שווי המגרש במעוגל	**2,724,000 ₪**	**1,282,000 ₪**	

[3] השמאי לא ציין כי ישנה הפחתה לגודל 0.85 בתחשיב ההכרעה.

[4] השמאי לא ציין כי ישנה הפחתה לגודל 0.80 בתחשיב ההכרעה.

9.4. <u>טענות משלימות</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 27/12/2018, העלו הצדדים את הטענות הבאות:

9.4.1. <u>שמאי המשיג</u>

- מטרת השומה- תשלום דמי היתר על ההפרש בין הזכויות החוזיות הקיימות במגורים לבין זכויות הבעלות לפי תוכנית המייעדת את הקרקע לתיירות ומבנה ציבור. כיוון שבסביבה שווי למגורים הוא גבוה משווי לתיירות אזי שההפרש הוא שלילי ועל כן אין לגבות דמי היתר.
- כדאיות- התועלת בשינוי ייעוד הקרקע ממגורים לתיירות ומבנה ציבור היא תועלת אידיאולוגית וצורך ציבורי ואינה נועדה לתועלת כלכלית, הכסף ליזמות מכוסה מתרומות שמגיעות בגלל מיקום המדרשה בקריית ארבע ובסמיכות לחברון. מדובר בעמותה[5] אשר מפעילה קמפוס חינוכי ולכן מדובר במבנה ציבור עם תיירות. מבחינת שווי השוק אין יתרון לתיירות על מגורים, להיפך. התיירות בשפל עקב בעיות ביטחוניות וחוסר באטרקציות תיירותיות ולכן הפרויקט אינו רווחי.
- גישת השומה- קביעת השווי למגורים בגישת ההשוואה לנכסים בנויים וגישת השווי השיורי. קביעת השווי לתיירות בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למסחר וגישת השווי השיורי. קביעת השווי למבנה ציבור בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למשרדים וגישת השווי השיורי.

9.4.2. <u>שמאי המשיב</u>

- כדאיות- נשמע לא הגיוני להריץ תב"ע חדשה על הקרקע לאותו השימוש כולל תוספת של זכויות בניה אם ברור שהשימוש הזה אינו רווחי ואילו התב"ע הקיימת היא כלכלית יותר. תרומות נחשבות להכנסה והן חלק מהרווחיות בקרקע.
- גישת השומה- קביעת השווי למגורים בגישת ההשוואה הישירה למכרזים למגרשי מגורים. לקביעת השווי לתיירות תינתן התאמה משווי למגורים. קביעת השווי למבנה ציבור בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות למשרדים וגישת השווי השיורי. הערכים בשווי הסופי וההפרש בין הזכויות כוללים פיתוח ונמצאים בתחום הסביר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה נוגעת **לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי** לפיו יש לקבוע את שווי הנכס הנדון- מרכיב הקרקע במגרש יד4 בשטח 1,102 מ"ר בייעוד לתיירות ומבנה ציבור, זאת במסגרת הליך שינוי יעוד וניצול.

בהתאם לתקן 3 הגישה העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה לקרקע בייעוד זהה. בהיעדר נתוני השוואה ישירים נעזר בגישת ההשוואה העקיפה וננתח עסקאות השוואה לקרקע בייעוד אלטרנטיבי סחיר הדומה ככל האפשר ועליו יינתנו מקדמי התאמה רלוונטיים.

בקביעת שווי הקרקע למגורים ניתח המשיב מכרזי רמ"י לקרקע למגורים ברמת ממרא (גבעת החרסינה) בקריית ארבע. המשיג ניתח עסקאות מכר, מאתר מס שבח, לבתי מגורים תוך חילוץ מרכיב הקרקע בגישת השווי השיורי. אני מקבל את גישת המשיב לניתוח מכרזי רמ"י ל**קרקע** למגורים.

---

[5] הועבר אישור עמותה ע"י המשיג

בקביעת שווי הקרקע לתיירות הציג המשיב שווי למגורים בהתאם לנ"ל (שווי קרקע למגורים) מתואם לייעוד לתיירות, ואילו המשיג הציג ניתוח חוזי שכירות למסחר תוך מתן מקדם התאמה לתיירות. אני מקבל את גישת המשיב כי בהיעדר נתוני השוואה לתיירות (חדרי אירוח) ינותחו נתוני השוואה מהסביבה בייעוד סחיר הדומה ככל האפשר לנכס הנישום, דהיינו מגורים. ככלל חדרי אירוח (תיירות) דומים במאפייניהם למגורים, אולם באזור הנישום הביקוש לתיירות מוגבל עקב מיקום ומצב ביטחוני.

בקביעת שווי הקרקע למבנה ציבור[6] הציג המשיב ניתוח דמי שכירות למשרדים מגוש עציון וירושלים תוך מתן התאמות לייעוד ציבורי, ואילו המשיג הציג ניתוח דמי שכירות למשרדים מגוש עציון בלבד תוך מתן התאמות לייעוד ציבורי. אני מקבל את גישת המשיג כי בהיעדר נתוני השוואה למבני ציבור בקריית ארבע ינותחו נתוני השוואה בייעוד אלטרנטיבי סחיר הדומה והסמוך לנכס הנישום, דהיינו דמי שכירות למשרדים מגוש עציון, חברון והסביבה. לא יובאו בחשבון נתוני שכירות למשרדים בירושלים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>זכויות בניה</u>

חלופה:	**חלופה א' - זכויות חוזיות**	**חלופה ב'- זכויות תכנוניות**	
ייעוד:	מגורים	תיירות	מבנה ציבור
סך הכל שטח מבונה	1428	3373	
שטח מבונה ברוטו באחוזים	-	65%	35%
שטח מבונה ברוטו לייעוד	-	2192	1181
חלק יחסי המשויך לשטח עיקרי	-	0.8	0.8
סך הכל שטח עיקרי במ"ר	**1428**	**1754**	**944**

חלופה ב'- זכויות תכנוניות בהתאם לתב"ע בתוקף 510.1.12.

הובאו בחשבון שטחים עיקריים בלבד, בהתאם לעסקאות ההשוואה.

הנחה: 20% מהשטחים מיוחסים לשטחי שירות (מוסכם על הצדדים).

10.2.2. <u>נתוני חילוץ בגישת השווי השיורי</u>

- <u>שיעורי ההיוון</u>: בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2017: שיעור ההיוון בנכסי משרדים הוא 7.5%, בתוספת של 1% לסיכון בתחום איו"ש מתקבל 8.5%.
- <u>שיעור היזמות</u>: בהתאם לקווים מנחים פרק י"ח סעיף 5 שיעור היזמות במשרדים הוא 15-20%, בשומתי יובא בחשבון שיעור יזמות 15%.
- <u>עלויות הבניה</u>: בהתאם לבינוי בעסקות ההשוואה ובהשוואה למחירון דקל יולי 2018, עלות בניה ישירה למשרדים היא 2500 ₪/מ"ר בתוספת 15% עלויות עקיפות (תכנון, פיקוח, בקרה ובצ"מ) מתקבל 2,875 ₪/מ"ר.

10.2.3. <u>התאמות:</u>

- <u>התאמה לשימוש למבנה ציבור</u>: *לסחירות וגמישות מועטה של שימושים* הביאו הצדדים הפחתה של 25% משווי למשרדים. בשומתי תינתן הפחתה של 10% משווי למשרדים. *לאינטנסיביות השימוש* לא ניתנה הפחתה ע"י שמאי הצדדים לדעתנו יש לתת הפחתה אשר תבטא את רמת הפעילות בנכס ביחס למשרדים בשיעור של 10%. סך הכל יינתן מקדם התאמה של 0.81 לייעוד ציבורי (מכפלה).

[6] קווים מנחים פרק ב' – עריכת שומות למבנה ציבור.

- <u>התאמה לשימוש לתיירות – חדרי אירוח</u>: לקביעת שווי מ״ר מבונה תיירות שמאי המשיב הביא הפחתה של 25% משווי מ״ר מגורים ואילו שמאי המשיג הביא הפחתה של 20% משווי מ״ר מסחר. בשומתי תינתן הפחתה של 25% משווי מ״ר מבונה מגורים בקריית ארבע.

10.2.4. <u>עלויות פיתוח:</u>

הזמנת השומה היא למרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ. בהתאם לשומות הצדדים וכפי הנמסר לנו ממזמין השומה, משרד הבינוי והשיכון אינו דורש מהיזם לשלם עלויות פיתוח בגין בקרקע ועל כן אלו לא יופחתו מהשווי שיקבע.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

10.3.1. <u>מגורים- מתוך אתר רמ״י, תוצאות מכרזים:</u>

מכרז	תאריך	כתובת	מגרש/ים	תב״ע	שטח מגרש	מס׳ יח״ד	שטח מבונה	הוצ״פ	זכיה	שווי מפותח	שווי מ״ר
יש/119/2016	11/06/2017	רמת ממרא	205, 207B	510/16	6337	42		₪ 4,031,955	₪ 841,001	₪ 4,872,956	-
יש/24/2015	14/06/2015	רמת ממרא	205, 207B	510/16	6337	42	3630	₪ 4,757,989	₪ 420,042	₪ 5,178,031	₪ 1,426
יש/24/2015	14/06/2015	רמת ממרא	204, 206, 210,208	510/16	5193	42	3654	₪ 4,422,622	₪ 150,009	₪ 4,572,631	₪ 1,251
יש/24/2015	14/06/2015	רמת ממרא	202	510/16	2241	18	1566	₪ 1,900,105	₪ 44,501	₪ 1,944,606	₪ 1,242
שווי מ״ר מבונה מגורים ברמת ממרא (גבעת החרסינה) כולל פיתוח וללא מע״מ בממוצע											₪ 1,307
תוספת לזמן 3% לשנה										1.09	₪ 1,424
תוספת למיקום בקריית ארבע - שווי מ״ר מגורים בקריית ארבע כולל פיתוח וללא מע״מ										1.05	**₪ 1,495**
הפחתה לתיירות (אירוח) - שווי מ״ר תיירות בקריית ארבע כולל פיתוח וללא מע״מ										0.75	**₪ 1,122**

- מכרז יש/119/2016 לא הובא בחשבון כיוון שמדובר בעסקה במסגרת מחיר למשתכן.
- ניתנה תוספת למיקום בקריית ארבע הכוללת שירותי ציבור לאוכלוסייה (מרפאה, בנק, סופר, מתנ״ס וכד׳)

10.3.2. <u>משרדים- מבנה ציבור</u>[7]:

מס׳	מקור	תאריך	כתובת	דמ״ש	התאמה	דמ״ש מתואם
1	אחראי א.ת כפר עציון, מר טולי שיינפלד	11/12/2017	משרד מודדים קומה א׳ מעל מסחר, כפר עציון	₪ 20	1	₪ 20
2	מנהל א.ת שמעה, מר מאיר נחליאל	03/12/2017	א.ת שמעה, דרום הר חברון	כ- 35 ₪	0.9	₪ 32
3	מנהל החברה הכלכלית בגוש עציון, מר דני אילן	10/12/2017	מרכז מסחרי צומת גוש עציון	35-40 ₪	0.8	₪ 30
4	פורום עסקים, גב׳ מרים קופולוביץ׳	21/01/2019	א.ת אלון שבות, גוש עציון	32	0.9	₪ 29
	דמי שכירות חודשיים למשרדים בממוצע, ללא ערך קיצוני					₪ 30
	שווי בנוי משרדים בקריית ארבע				0.085	₪ 4,235
	בניכוי יזמות				1.15	₪ 3,683
	שווי מבונה משרדים בהפחתת עלויות בניה				2,875	₪ 808
	התאמה לייעוד ציבורי				0.81	**₪ 654**

10.3.3. <u>סיכום נתוני הבסיס:</u>

שווי מ״ר מבונה אקוו׳ כולל פיתוח וללא מע״מ עבור מגורים : 1,495 ₪/מ״ר

שווי מ״ר מבונה אקוו׳ כולל פיתוח וללא מע״מ עבור תיירות : 1,122 ₪/ מ״ר

שווי מ״ר מבונה אקוו׳ כולל פיתוח וללא מע״מ עבור ציבורי : 654 ₪/ מ״ר

[7] נציין כי בהיעדר מסד נתוני השוואה רחב, הובאו בחשבון ערכים בהתאם לשיחות מול מתווכים ושוכרים.
התאמה: עסקה 2 הפחתה למיקום (תיקון מהחלטה מ 19/12/17), עסקה 3 הפחתה למיקום, עסקה 4 הפחתה לסחירות כיוון שניתן לשמש גם עבור חנות.

11. תחשיבי השומה:

	חלופה א	חלופה ב	
ייעוד	מגורים	ציבורי	תיירות
שטח מבונה במ״ר	1428	944	1754
שווי מ״ר מבונה	1,495 ₪	654 ₪	1,122 ₪
שווי הזכויות כולל פיתוח	2,135,341 ₪	618,013 ₪	1,967,943 ₪
שווי המגרש במעוגל	**2,135,000 ₪**	**2,586,000 ₪**	

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש יד4 ע״פ תב״ע 510/1/12 הממוקם במועצה מקומית קריית ארבע, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה ודמי היתר, הינו:

חלופה א׳ – זכויות חוזיות 2,135,000 ₪ שני מיליון מאה שלושים וחמישה אלף ₪

חלופה ב׳ – זכויות תכנוניות 2,586,000 ₪ שני מיליון חמש מאות שמונים ושישה אלף ₪

הערך הנקוב ללא מע״מ וכולל 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,

רפאל מרסיאנו
קמ״ט שמאות
מנהל אזרחי יהודה ושומרון