התאריך עברי	:	כ״ד אייר, תשע״ט
תאריך לועזי	:	29 מאי, 2019
מס׳ תיק רמ״י	:	70051098א
מספרינו (אופק)	:	35541
לקביעת שכ״ט	:	6.08 יח׳ שומה

לכבוד

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

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
ת.ד 44200 ירושלים, 91440
mottidadon@gmail.com

מר גיל אבלס
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
נחל דרגות 17 מעלה אדומים
gil.ables@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304
<u>מגרש 10 ע״פ תב״ע 215/2/4, שכ׳ הר שמואל, מ״מ גבעת זאב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 21/02/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במקרקעין כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח[1], זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה.

1.2. השומה בשתי חלופות:

א - שווי המגרש ע״פ זכויות בניה בחוזה חכירה – בית חד משפחתי.

ב - שווי המגרש ע״פ זכויות בניה בתכנית 215/2/4 – בית דו משפחתי.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 23/12/2018 (להלן: ״המשיב״). ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר גיל אבלס מיום 14/02/2019 (להלן: ״המשיג״).

1.4. ביום 28/05/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 28/05/2019 בו הסכימו הצדדים כי לא נדרש זמן תגובה כיוון שאין להם השלמות לאמור בתקציר.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש / חלקה	:	לא ידוע
מגרשים	:	מגרש 10 ע״פ תב״ע 215/2/4 בשטח 621 מ״ר.
מהות הנכס	:	קרקע בייעוד למגורים – בניה נמוכה.
כתובת עירונית	:	רחוב יהלום 20, שכ׳ הר שמואל, מ״מ גבעת זאב.

[1] שווי המגרש ללא מע״מ וללא פיתוח כפי המופיע בנספח א׳ לשומה

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות בקרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה בהתאם לשומות הצדדים, תאריך : 10/06/2018

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 01/05/2019 ע"י החתום מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

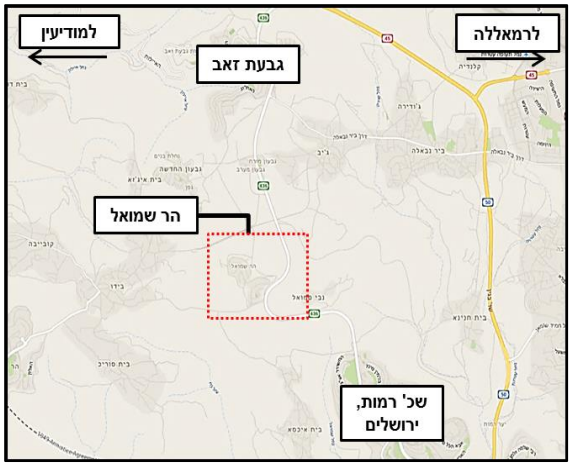
הנכס הנדון מהווה מגרש למגורים בבניה נמוכה, הממוקם ברח' היהלום 20 שכ' הר שמואל בתחום השיפוט של המועצה המקומית גבעת זאב.

6.1. הסביבה:

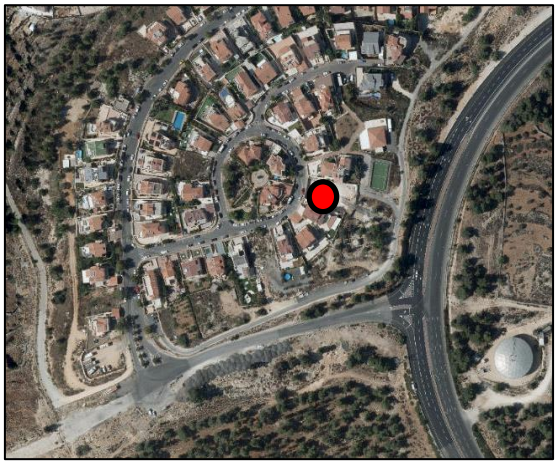
גבעת זאב הוא יישוב עירוני צפונית מערבית לירושלים, אשר הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1983. המועצה נמצאת דרומית לכביש 443, בתחום שיפוטה כ 4,800 קמ"ר, האוכלוסייה מונה כ 15,000.

הר שמואל היא השכונה ממוקמת בדרום גבעת זאב, לא ברצף עם גבעת זאב, כ-2.5 ק"מ צפונית מערבית לשכונת רמות (ירושלים) ובצמוד וממערב לכביש מס' 436. הסביבה מאופיינת ביישובים ישראליים, כפרים פלסטינאים (ג'יב, איכסא, חנינא) ושטחים חקלאיים (מטעי זיתים, גידולים שונים, חלקות מעובדות ואדמה טרשית). השכונה מאוכלסת על ידי שתי עמותות: חילונית בחלקה הדרומי, וחרדית בחלקה הצפוני. הגישה לשכונה דרך כביש 436, המחבר בין כביש 443 מצפון (צומת גבעת זאב) לבין כביש 1 מדרום (מחלף גולדה מאיר).

רח' היהלום נמצא בעמותה החילונית מהווה רחוב ראשי מעגלי המקיף את הרחוב עד ליציאה לרחוב הראשי רחוב אבני החושן. סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים מאוכלסים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כביש אספלט מדרכות תאורה ברחובות, מבני ציבור וגנים.



גבעת זאב ע"ג מפת הסביבה (google maps)


סימון המגרש ע"ג תצ"א

6.2. הנכס:

הנכס הנדון מהווה את מגרש 10 בשטח 621 מ״ר צורתו מעין טרפז מאורך, במפלס הכביש.
השימוש במגרש נכון ליום הביקור הוא מגרש ריק, נעשו עבודות חפירה ושלבי בניה התחלתיים.

גבולות הנכס

צפון - מגרש 11 עליו בנוי בית מגורים דו משפחתי מאוכלס
דרום - מגרש 9 עליו בנוי בית מגורים חד משפחתי מאוכלס
מזרח - שטח פתוח, כביש הביטחון, ומעברו כביש 436 (כ-35 מ׳ מזרחה)
מערב - חזית המגרש, רח׳ היהלום.



סימון מגרש 10 ע״ג תשריט



חזית מגרש 10

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

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

7.1. תוספת לחוזה פיתוח[2]

תאריך : 24/10/2018
הצדדים : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו״ש מול הרוכשים
מגרש : מגרש 10 לפי תכנית 512/2 בשטח 621 מ״ר
שטחים : שטח עיקרי 360 מ״ר, שטח שירות 160 מ״ר
תקופת חכירה : 01/05/1996 ועד 30/04/2045
תשלום : הערך היסודי של המגרש 296,853 ₪.

7.2. הסכם פיתוח[1]

תאריך : 23/07/1998
הצדדים : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו״ש מול הרוכשים
מגרש : מגרש 10 לפי תכנית 512/1 בשטח 621 מ״ר
שטחים : 240 מ״ר עבור מבנה חד משפחתי
תקופת חכירה : 01/05/1996 ועד 01/06/1999

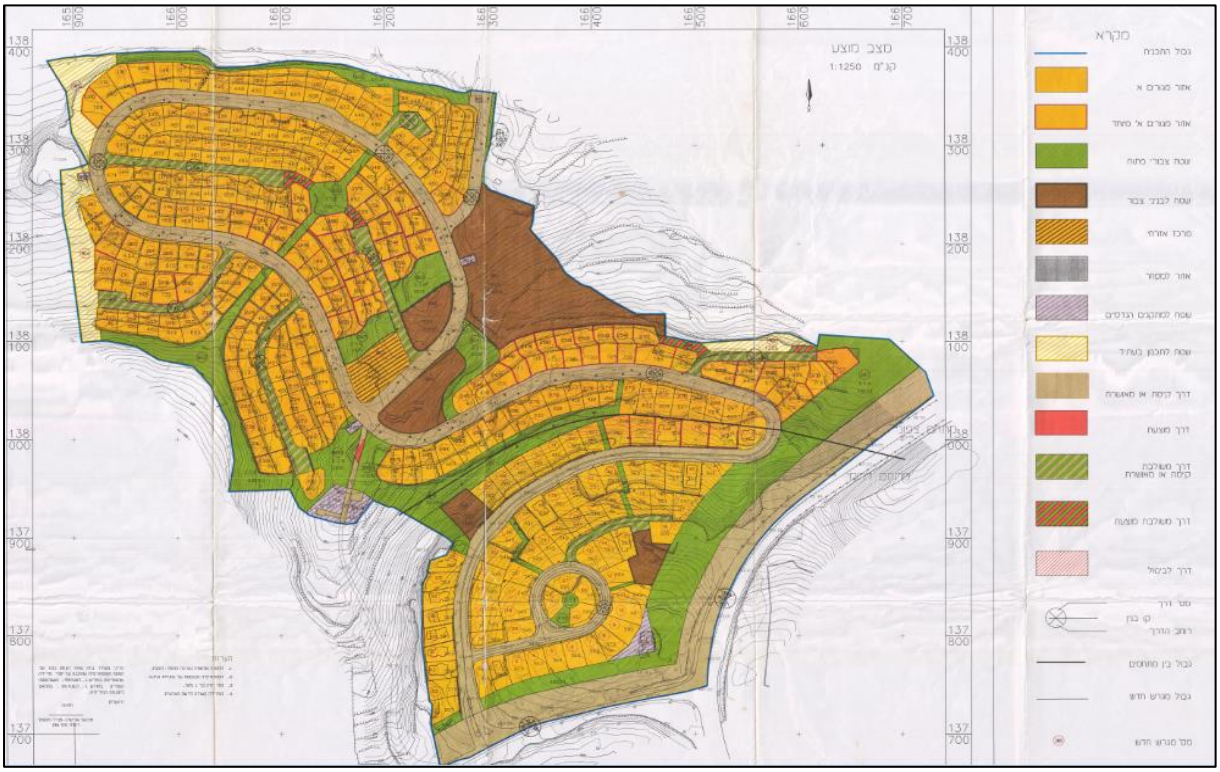
[2] נמסר ע״י מזמין השומה.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

לאחר בדיקה אינטרנטית, ובהתאם למידע שנמסר ע"י הצדדים, המצב התכנוני החל על הקרקע:

תכנית	תוקף	מטרת התכנית	מגרש ושטח	הוראות וזכויות בניה
215/1	25/07/1990	הכנת תכנית ל-310 יח"ד	מגרש 10 בשטח 621 מ"ר – **חד משפחתי**	שטח עיקרי : 240 מ"ר מרתף : כלול בעיקרי חניה : כלול בעיקרי תכסית : 150 מ"ר גובה מירבי : 2 קומות + מרתף קווי בניין : 4-6 מ'
215/2	30/12/1998	תכנון מחדש של שני מתחמים מרכזיים בשכונה ושינוי לתכנית 215/1	מגרש 10 בשטח 621 מ"ר – **חד משפחתי**	שטח עיקרי : 240 מ"ר מרתף : 30 מ"ר חניה : 30 מ"ר תכסית : 150 מ"ר גובה מירבי : 2 קומות + מרתף קווי בניין : 4-6 מ'
215/2/4	18/07/2012	שינוי יעוד המגרש ממגורים א' למגורים א1 ושינוי גודל מגרש מינימום	מגרש 10 בשטח 621 מ"ר – **דו משפחתי**	שטח עיקרי : 360 מ"ר מרתף : 100 מ"ר חניה : 60 מ"ר תכסית : 240 מ"ר גובה מירבי : 2 קומות + מרתף קווי בניין : 4-6 מ'

<u>תשריט תב"ע 215/2</u>:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	משיב	משיג
א- תכנית 215/2	**2,012,000** ₪	**1,334,618** ₪
ב- תכנית 215/2/4	**3,194,000** ₪	**2,119,318** ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר מאתר מס שבח

- נותחו 6 עסקות השוואה למגרשים ריקים (חצי מדו משפחתי) בשטח 312-400 מ"ר מהשנים 2015-2017. לאחר חלוקה לשטח אקוו', התאמה לזמן (3% לשנה) והתאמה לבעלות מלאה (91%), מתקבל **5,990** ₪/**מ"ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע"מ.**
- נותחו 5 עסקות השוואה למגרשים ריקים (חד משפחתי) בשטח 611-709 מ"ר מהשנים 2015-2017. לאחר חלוקה לשטח אקוו', התאמה לזמן (3% לשנה) והתאמה לבעלות מלאה (91%), מתקבל **5,401** ₪/**מ"ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע"מ.**
- זכויות בניה אקוו' לעסקאות ההשוואה:

		חד משפחתי 600 מ"ר		חצי מדו משפחתי 350 מ"ר	
סיווג	מקדם	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שטח במ"ר	שטח אקוו'
עיקרי	1	240	240	180	180
חניה	0.3	30	9	30	9
מרתף	0.6	30	18	50	30
חצר	0.25	450	112.5	230	57.5
סה"כ		300	**379.5**	260	**276.5**

9.2.2. עקרונות השומה:

- שווי בסיסי למ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח וכולל מע"מ הינו **5,990** ₪/**מ"ר** דו משפחתי.
  שווי בסיסי למ"ר מבונה מגורים כולל פיתוח וכולל מע"מ הינו **5,401** ₪/**מ"ר** חד משפחתי.
- עלויות הפיתוח ע"פ טבלת תקציב מאושר 1997 ממודד למדד תשומות בבניה.
- זכויות בניה אקוו':

		חלופה א' - חד משפחתי		חלופה ב'- דו משפחתי	
סיווג	מקדם	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שטח במ"ר	שטח אקוו'
עיקרי	1	240	240	360	360
חניה	0.3	0	0	60	18
מרתף	0.6	30	18	100	60
חצר	0.25	450	112.5	381	95.25
חצר עודפת	0.1	21	2.1	0	0
סה"כ		270	**372.6**	520	**533.25**

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה	**א**	**ב**
שטח מבונה אקוו'	372.6	533.25
שווי מ"ר מבונה אקוו'	5,401 ₪	5,990 ₪
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	2,012,413 ₪	3,194,168 ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר מאתר מס שבח

- נותחו 6 עסקות השוואה למגרשים ריקים (חצי מדו משפחתי) בשטח 312-400 מ״ר מהשנים 2015-2017. לאחר חלוקה לשטח אקוו׳, התאמה לזמן (3% לשנה) והתאמה לבעלות מלאה (97%), מתקבל **5,454** ₪/**מ״ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע״מ.**
- נותחו 5 עסקות השוואה למגרשים ריקים (חד משפחתי) בשטח 611-709 מ״ר מהשנים 2015-2017. לאחר חלוקה לשטח אקוו׳, התאמה לזמן (3% לשנה) והתאמה לבעלות מלאה (97%), מתקבל **4,915** ₪/**מ״ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע״מ.**
- זכויות בניה אקוו׳ לעסקאות ההשוואה:

סיווג	מקדם	חד משפחתי 600 מ״ר		חצי מדו משפחתי 350 מ״ר	
		שטח במ״ר	שטח אקוו׳	שטח במ״ר	שטח אקוו׳
עיקרי	1	240	240	180	180
חניה	0.3	30	9	30	9
מרתף	0.6	30	18	50	30
חצר	0.25	450	112.5	230	57.5
סה״כ		300	**379.5**	260	**276.5**

9.3.2. עקרונות השומה:

- שווי בסיסי למ״ר מבונה מגורים כולל פיתוח וכולל מע״מ הינו **4,915** ₪/**מ״ר** דו משפחתי.
  שווי בסיסי למ״ר מבונה מגורים כולל פיתוח וכולל מע״מ הינו **5,445** ₪/**מ״ר** חד משפחתי.
- עלויות הפיתוח ע״פ טבלת תקציב מאושר 1997 ממודד למדד תשומות בבניה.
- התאמות: נתנו הפחתות למיקום ומטרד בגין סמיכות למתקן הנדסי (0.85), מגרש כדורגל וכביש ראשי (0.95), גדר ביטחון של היישוב (0.95), בניה בקו האפס במגרש השכן (0.95).
- זכויות בניה אקוו׳:

סיווג	מקדם	חלופה א׳ - חד משפחתי		חלופה ב׳- דו משפחתי	
		שטח במ״ר	שטח אקוו׳	שטח במ״ר	שטח אקוו׳
עיקרי	1	240	240	360	360
חניה	0.3	0	0	60	18
מרתף	0.6	30	18	100	60
חצר	0.25	450	112.5	381	95.25
חצר עודפת	0.1	21	2.1	0	0
סה״כ		270	**372.6**	520	**533.25**

ההבדל משומת רמ״י הוא בזכויות החניה בחלופה א׳

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה	**א**	**ב**
שטח מבונה אקוו׳	372.6	533.25
שווי מ״ר מבונה אקוו׳	4,915 ₪	5,454 ₪
סך כל ההתאמות למגרש	0.73	0.73
שווי המגרש כולל פיתוח ומע״מ	1,334,615 ₪	2,119,511 ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 28/05/2018 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

הפחתות בגין מיקום וסמיכות למקורות מטרד:

מגרש בייעוד **למתקן הנדסי** בו מופעל מאגר מים קטן מרעיש במיוחד בזמן מילוי. יתכן ובעתיד המגרש ינוצל גם לבניית מתקן הנדסי אחר התואם את הייעוד כמו אנטנה סלולרית או שנאי. **מגרש כדורגל** בעורף המגרש בשימוש ציבורי לכלל תושבי השכונה מהווה מטרד של רעש. המגרש בקו הראשון עם **כביש ראשי** 436 המחבר בין שכ' רמות לגבעת זאב מהווה מטרד. המגרש גובל **בכביש הביטחון** ההיקפי של היישוב ובהכרעות קודמות נתנה הפחתה לכך. במגרש הסמוך יש **בניה בקו האפס** (לא ברור אם בהיתר) המהווה פגיעה בפרטיות הדיירים.

9.4.2. טענות המשיב:

הפחתות בגין מיקום וסמיכות למקורות מטרד:

מגרש בייעוד **למתקן הנדסי** נושק רק מעט למגרש הנישום, בפועל בנוי מאגר מים קטן ולא סביר שיבנו שם מתקן הנדסי אחר. **מגרש כדורגל** בשטח שצ"פ בעורף מגרש 11 המגרש ממוקם בפאתי היישוב, לרוב לא נעשה שימוש במגרשי כדורגל באוכלוסייה החרדית, סביר להניח שהמגרש ישמש רק את דיירי הרחוב הסמוך ולכן מהווה יתרון. המגרש מרוחק מה**כביש ראשי** ונמצא במפלס נמוך בהרבה מהמגרש הנישום. הקירבה **לכביש הביטחון** ההיקפי של היישוב אינה בעייתית כיוון שאין בעיות ביטחוניות באזור, ההפחתות בהכרעות קודמות ניתנו בשל קירבה למאהל בדואי. לגבי **בניה לא חוקית בקו האפס** מבחינת רמ"י אין להביא בחשבון בקביעת שווי המגרש אלא יש לפנות לגורמי האכיפה במשרדי המועצה.

יתרונות המגרש:

מיקומו טוב בכניסה ליישוב ובטבעת החיצונית של השכונה עם נוף לנבי סמואל ולחורשה. נגישות כפולה מחזית ועורף המגרש, צורת המגרש והטופוגרפיה נוחים מבחינה תכנונית.

נתוני ההשוואה:

ככל ומציגים את מגרעות הנכס הנישום, יש להתייחס גם למגרעות ולמאפייני מגרשי ההשוואה.

עסקה בנכס הנישום:

בשנת 2008 רכשו המשיגים את המגרש בסכום של 922,000 ₪ ואילו בשומת הכרעה נקבע שווי של 880,000 ₪. כלומר, המשיגים מכירים ביתרונות המגרש העולים על מגרעותיו ככל וקיימים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השומה היא עבור דמי חכירה בגין תוספת בניה, במגרש 10 בשטח 621 מ״ר, מיחידת דיור אחת (חד משפחתי) לשתי יחידות דיור (דו משפחתי).

עיקר המחלוקת בין שומות הצדדים היא בעניין המטרדים הקיימים בסמיכות למגרש.

גישת השומה תעשה בגישת ההשוואה למגרשים דומים חד משפחתי ודו משפחתי בהר שמואל. עסקאות השוואה יילקחו מאתר מס שבח מידע נדל״ן וחוזי מכר בהתאם לעסקאות שנמצאו ביום הבדיקה. שמאי הצדדים ניתחו את עסקאות ההשוואה לפי שטח מבונה אקווי׳.

כיוון שמדובר בעסקאות מכר למגרשים ריקים עם זכויות בניה זהות, בחרתי לנתח את עסקאות ההשוואה לפי מ״ר קרקע. השינוי בין המגרשים הוא בשטח החצר, שינוי שולי.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **התאמות:**

- התאמה לזמן- תינתן התאמה של 3% לשנה לעסקאות ההשוואה.
- בעלות מלאה- המגרשים בהר שמואל הם לשווי זכויות החכירה, תינתן תוספת של 3% אשר תבטא את שיתוף הזכויות של החוכר עם רמ״י.
- שיעור מע״מ - עסקאות ההשוואה בין פרטיים באתר מס שבח כוללות מע״מ בשיעור 17%. שיעור המע״מ ינוכה ממרכיב הקרקע לאחר שהופחתו הוצאות פיתוח כולל מע״מ[3].

10.2.2. **הפחתות - מטרדים:**

- מגרש הנדסי - נכון למועד הקובע לשומה, בסמוך למגרש קיים מתקן מים שקוע באדמה ולא מתקן מים עם בעיות קרינה. מאז הכנת התב״ע לא נבנה מתקן הנדסי עם חשש לקרינה. לדעתי אין לתת הפחתה לשווי המקרקעין בגין גורם זה.
- מגרש כדורגל- מגרש הכדורגל הינו מגרש קטן ופעילותו מוגבלת בזמן, דומה בפעילותו לכל גן ציבורי הסמוך לבתי מגורים, לדעתי אין לתת הפחתה לשווי המקרקעין בגין גורם זה.
- כביש ביטחון- כביש הביטחון של הישוב עובר מצדו העורפי של מגרש 10, בכביש זה עושים שימוש גם דיירי הבתים הסמוכים. כיוון שנוצרת גישה נוספת למגרש ומס׳ חניות נוספות, כביש זה מהווה יתרון לבתים הבנויים ולא חיסרון.
- בנייה צמודה- בניית מבנה מגורים בקו האפס של המגרש השכן אינה שאלה שמאית אלא נוגעת לגורמי האכיפה במועצה.
- כביש ראשי 436 - כביש שקוע מתחת לפני השטח, הרעש מוגבל, תינתן הפחתה של 2%.

[3] קוים מנחים פרק ה׳ סעיף 8 - שיעורי מע״מ בנכסים פרטיים

10.2.3. **עלויות הפיתוח:**

עלויות הפיתוח בהתאם ל"אישור תקציב אומדני פיתוח – הר שמואל" של מנהל מקרקעי ישראל, מיום 18/08/1997, ממודד למדד תשומות הבניה במגורים נכון למועד הקובע, כפי שבוצע בשומות הצדדים.

	חד משפחתי	דו משפחתי
עלויות פיתוח למגרש:	₪ 229,294	₪ 343,941
שיעור מדד התשומות בבניה 6/97:	1.89	1.89
עלויות פיתוח ממודדות כולל מע"מ:	₪ 432,738	₪ 649,107

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

להלן ניתוח נתוני השוואה, מתוך אתר מס שבח מידע נדל"ן, לבתי מגורים דומים במאפייניהם לנכס הנישום משכונת הר שמואל בגבעת זאב כשנתיים מהמועד הקובע:

חד משפחתי

גוש חלקה	תאריך	תמורה	שטח	שווי מ"ר קרקע	התאמה לזמן	שווי מ"ר קרקע מתואם
225	20/06/2018	₪ 1,197,752	601	₪ 1,993	1	₪ 1,993
242	19/09/2016	₪ 1,800,000	614	₪ 2,932	1.05	₪ 3,078
211	03/05/2016	₪ 1,700,000	647	₪ 2,628	1.06	₪ 2,785
173	17/04/2016	₪ 1,970,000	709	₪ 2,779	1.07	₪ 2,973
ממוצע שווי מ"ר מ"ק קרקע כולל פיתוח						**₪ 2,707**

דו משפחתי

גוש חלקה	תאריך	תמורה	שטח	שווי מ"ר קרקע	התאמה לזמן	שווי מ"ר קרקע מתואם
285	28/09/2017	₪ 1,550,000	312	₪ 4,968	1.03	₪ 5,117
1760/2	19/07/2016	₪ 1,500,000	339	₪ 4,425	1.06	₪ 4,690
1810/1	20/01/2018	₪ 1,650,000	383	₪ 4,308	1	₪ 4,308
303	11/04/2016	₪ 1,500,000	400	₪ 3,750	1.06	₪ 3,975
ממוצע שווי מ"ר מ"ק קרקע כולל פיתוח						**₪ 4,523**

בהתאם לנתונים מעלה שווי מ"ר קרקע מפותח הוא 2,707 ₪/מ"ר קרקע חד משפחתי

בהתאם לנתונים מעלה שווי מ"ר קרקע מפותח הוא 4,523 ₪/מ"ר קרקע חצי מדו משפחתי

11. תחשיבי השומה:

חלופה	א - חד משפחתי	ב- דו משפחתי
שטח המגרש	621	621
התאמות	0.98	0.98
שווי מ"ר קרקע	₪ 2,707	₪ 4,523
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	₪ 1,647,629	₪ 2,752,356
שווי בתוספת לבעלות מלאה 3%	₪ 1,698,586	₪ 2,837,480

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 10 ע"פ תב"ע 215/2/4, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה בגין תוספת זכויות בניה, נכון ליום 10/06/2018 הוא:

חלופה א':	**1,699,000** ₪	**מיליון שש מאות תשעים ותשע אלף** ₪
חלופה ב':	**2,837,000** ₪	**שני מיליון שמונה מאות שלושים ושבעה אלף** ₪

הערך הנקוב כולל 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

13. נספח א' – שווי ללא מע"מ וללא פיתוח:

אישור תקציב אומדני פיתוח – הר שמואל

בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח מיום 18/08/1997 עלויות הפיתוח כדלקמן:

	חד משפחתי	דו משפחתי
עלויות פיתוח למגרש חד משפחתי:	229,294 ₪	343,941 ₪
שיעור מדד התשומות בבניה:	1.93	1.93
עלויות פיתוח ממודדות למועד:	442,537 ₪	663,806 ₪

תחשיב שווי המגרשים ללא מע"מ וללא פיתוח להלן:

חלופה	א - חד משפחתי	ב- דו משפחתי
שווי המגרש בבעלות כולל פיתוח ומע"מ	1,698,586 ₪	2,837,480 ₪
עלויות פיתוח כולל מע"מ	-442,537 ₪	-663,806 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח וכולל מעמ	1,256,049 ₪	2,173,674 ₪
שווי קרקע בבעלות ללא פיתוח וללא מעמ 17%	**1,073,546** ₪	**1,857,841** ₪