התאריך עברי : א' סיון תשפ"א
תאריך לועזי : 12 מאי 2021
מס' תיק רמ"י : 70128078א
מספרינו (אופק) : 38968
לקביעת שכ"ט : 7.97

לכבוד
גב' רויטל תורג'מן
מחלקת עסקאות- רמ"י מרחב
revitalt@land.gov.il

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
mottidadon@gmail.com

מר יעקב כהן
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Jacobcohen1010@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - מגרש 242 לפי תוכנית 158/2, אבני חפץ, מ.א שומרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל מחוז יו"ש (להלן: "**המשיבה**") שנתקבלה ביום 24.2.2020, להכריע במחלוקת לעניין שווי זכויות הבעלות במגרש הנדון ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך הקצאתו בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 18.5.2018 (להלן: "**שמאי המשיבה**").

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ (להלן: "**המשיגה**"), באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב כהן מיום 15.10.2018 (להלן: "**שמאי המשיגה**").

1.4. לאחר שעיינתי בשומות הצדדים ולאור הסוגיות שבמחלוקת, ביום 5.11.2020 הודעתי לצדדים על החלטתי להכריע בהן על בסיס הטיעונים והנתונים המפורטים בשומותיהם, לרבות טיעונים/תגובות ומסמכי השלמה שהועלו/הועברו במסגרת דיון שהתקיים ביום 21.4.2019 בפני קמ"ט שמאות בזמנו מר רפאל מרסיאנו[2].

1.5. בהודעתי נקבעו לצדדים מועדים להמצאת חומר נוסף מצדם, ככל שדרוש, עד לתאריך 26.11.2020, כמו כן ניתנה לצדדים אפשרות לבקש קיום דיון נוסף עד לתאריך 12.11.2020.

1.6. עד למועדים האמורים, לא התקבלו מהצדדים מסמכים נוספים או בקשה לקיום דיון נוסף.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא מוסדר
מגרש : 242 עפ"י תוכנית 158/2
שטח מגרש : 6,059 מ"ר
מהות הנכס : קרקע בייעוד למגורים לבניה רוויה (90 יח"ד)
כתובת עירונית : יישוב אבני חפץ, מועצה אזורית צפון השומרון

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 7.5.2018.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] להודעתי צורפו שומות הצדדים, תקציר דיון בהשגה שהתקיים בנוכחותם ביום 21.4.2019 וכן מסמכי השלמה ותגובות שנשלחו מטעמם במסגרת הליך ההשגה הקודם שהתקיים בפני קמ"ט שמאות בזמנו כאמור.
יצוין שלבקשת הרשות, הליך ההשגה הקודם דן במגרשים 241-237, 251-244 בייעוד מגורים ג' לפי תוכנית 158/2 ללא מגרש מס' 242 בייעוד אזור מגורים מיוחד, מושא הליך זה.

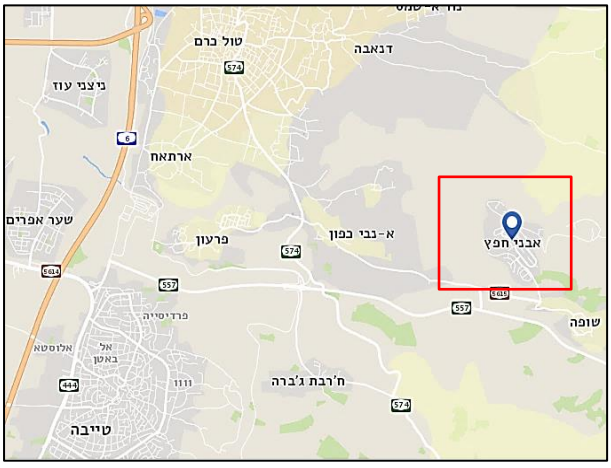
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 7.4.2021 ע"י רות חוברה שמאית במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש בשטח של כ- 6 דונם בייעוד למגורים בבניה רוויה, ביישוב 'אבני חפץ' בשומרון.
מדובר ביישוב קהילתי מהזרם הדתי-לאומי, המצוי בתחום המועצה האזורית 'שומרון'.
הישוב ממוקם מעבר לקו הירוק, בסמוך לכפר הערבי 'שופא', דרום מזרחית לכביש 6 (מחלף ניצני עוז) ולעיר טול כרם, כשהגישה אליו באמצעות כביש מס' 557 המסתעף מזרחה מכיוון כביש 444, בסמוך לטייבה.
הישוב מאופיין בעיקר בבניה נמוכה וצמודת קרקע לצד בניה רוויה/מדורגת כמו כן בתחומו שירותים ציבוריים ומבני ציבור כגון: בתי כנסת, בית ספר יסודי, וגני ילדים.
מושא השומה ממוקם בשכונת "קדם", שהיא שכונה חדשה המצויה בסמוך וממזרח לאזור הוותיק של הישוב, הכוללת היקף של כ- 1,000 יח"ד בבנייה רוויה לצד מסחר מבני ציבור ושטחים ציבוריים.
נכון למועד הביקור בנכס הפיתוח הסביבתי בשכונה ברמה טובה וכולל את כל התשתיות הדרושות.



סימון היישוב ע"ג מפת הסביבה (מתוך GovMaps)


מיקום המגרש ע"ג תצ"א של היישוב (מתוך GovMaps)

6.2 הנכס:

כאמור, מושא השומה מהווה מגרש בשטח של כ- 6 דונם בייעוד למגורים בבניה רוויה, צורתו רגולרית כמעין מחומש מאורך, כשמבחינה טופוגרפית פני הקרקע מדרוניים בעלי שיפוע יורד ממזרח למערב.
המגרש ממוקם בשכונה המזרחית של אבני חפץ, שכונת קדם, שכונה גדולה חדשה כוללת מגרשים ומבנים בשלבי פיתוח, בניה ואיכלוס שונים. נכון ליום הביקור בנכס, המגרש עומד ריק ופנוי, למעט מספר מכולות ומבנים יבילים השייכים לאתר בניה סמוך, כמו כן לא בוצעו עבודות עפר ופיתוח פנים מגרש.
להלן גבולותיו:

צפון - מגרשים 815, 814 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
דרום - מגרש 406 בייעוד לשצ"פ.
מזרח - חזית המגרש פונה לדרך ראשית ומעברה בתי בנייני מגורים מאוכלסים.
מערב - עורף המגרש הפונה לדרך ראשית המובילה לשכונה החדשה ומעברה בנייני מגורים מאוכלסים.



סימון המגרש ע"ג תצ"א


הנכס הנישום, מבט צפונה

7. מצב משפטי:

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

8. המצב תכנוני:

בהתאם לחוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש, אתר מנהל התכנון ובדיקה בלשכת התכנון במנהל האזרחי, עולה שמושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תוכנית 158/2.

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 17.11.1993, ומטרתה קביעת ייעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, מסחר, מוסדות ועוד, קביעת שימושים מותרים, הוראות בניה, הסדרי תנועה וכד'.

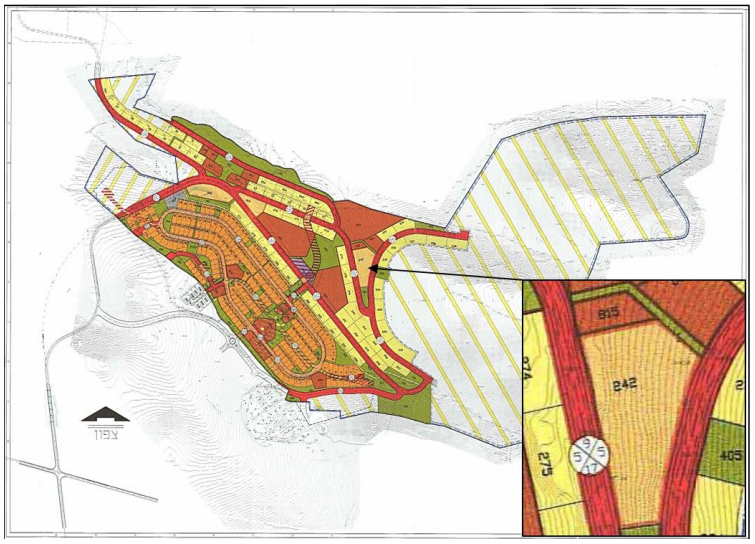
בהתאם לתוכנית זו מושא השומה מסווג כמגרש 242 בשטח 6,095 מ"ר בייעוד 'אזור מגורים מיוחד' בו תותר בניית בנייני מגורים עבור 90 יח"ד בשטח של 120 מ"ר ברוטו בממוצע ליח"ד.

להלן טבלה המרכזת את השימושים ואופי הבינוי המותר המגרש:

מגרש מספר	שטח מגרש	שימוש	היקף בינוי מרבי	שטח ממוצע ליח"ד	קווי בניין	קומות
242	6,059 מ"ר	90 יח"ד	10,800 מ"ר	120 מ"ר	5 מ"ר	6 + מרתף

הוראות התכנית:

- יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה- שומרון.
- חניה בתחום המגרש לפי תקן חניה תקף בזמן ההיתר.



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 19,051,000	₪ 6,886,692
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 13,562,000	₪ 1,397,500

9.1.1. סיכום שומת המשיבה:

- **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה העקיפה לדירות מגורים בנויות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
כך נותחו 20 עסקאות שנערכו סביב המועד הקובע לדירות מגורים חדשות בבניינים בני 4 קומות המצויים בסביבת הנכס והכוללים 8 יח"ד בשטח של 96-110 מ"ר, לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 7,214 ₪.
בניכוי מע"מ (17%), יזמות (10%), עלויות בניה (4,000 ₪ למ"ר) והתאמה לבעלות מלאה (0.91), התקבל **שווי מ"ר מבונה בסך 1,764 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- **עקרונות השומה:**

- הובא בחשבון היקף בינוי בסך 10,800 מ"ר מבונה ברוטו, עבור 90 יח"ד.

- **תחשיב השומה:**

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	1,764	₪
סה"כ שטח מבונה	10,800	
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	19,051,200	₪
ניכוי אומדן עלויות פיתוח	-5,489,100	₪
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ	**13,562,000**	**₪**

9.1.2. סיכום שומת המשיגה:

- **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאי המשיגה נקט בגישת שומה דומה לשמאי המשיבה, כך שהתבסס על 17 עסקאות שנערכו סביב המועד הקובע לדירות מגורים חדשות בבניינים בני 4 קומות הכוללים 8 יח"ד בסביבת הנכס בשטח של 96-115 מ"ר, לפיהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 7,750 ₪/מ"ר.
לאחר הפחתה לצפיפות (0.98) ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (15%), עלויות בניה (5,000 ₪) והתאמה לבעלות מלאה (0.91) התקבל **שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 709 ₪/מ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **עקרונות השומה:**

- הובא בחשבון היקף בינוי בסך 10,800 מ"ר מבונה ברוטו, עבור 90 יח"ד.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 10%.

- **תחשיב השומה:**

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	709	₪
סה"כ שטח מבונה	10,800	
הפחתה לגודל עסקה	0.9	
שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	6,886,700	₪
גובה עלויות הפיתוח	-5,489,100	₪
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ	**1,397,500**	**₪**

9.2. טענות משלימות של הצדדים[3]:

9.2.1. **טענות שמאי המשיגה:**

- עלויות בניה:

בהתאם להסכם ביצוע עבודות בניה[4] עלויות הבניה הישירות בפועל הן 3,950 ₪ למ"ר בנוי, כך שבתוספת עלויות עקיפות בסך 1,000 ₪ למ"ר מתקבלת לכל הפחות עלות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר בנוי.

- רווח יזמי:

אין כדאיות כלכלית בהקמת פרויקט עם רווח יזמי בשיעור נמוך מ- 15%.

- הפחתה לצפיפות:

יש להביא בחשבון התאמה לצפיפות הבינוי במגרש הנדון ביחס לנתוני ההשוואה.

- שומה קודמת:

לפני כשנה נחתם חוזה מול רמ"י למגרשים בבניה רוויה הסמוכים לנכס הנדון, על סמך שומת רמ"י משנת 2017 לפיה שווי קרקע ליח"ד בממוצע הוא כ- 11,000 ₪.
בשומה רמ"י הנדונה נקבע שווי קרקע ליח"ד בסך כ- 60,000 ₪, הפער בין הערכים אינו סביר.

9.2.2. **טענות שמאי המשיבה:**

- עלויות בניה:

יש להתבסס על עלויות בניה מקובלות באיו"ש שמגלמות את המאפיינים הייחודים של האזור כמו כוח עבודה זול, מיסוי מופחת, עלות חומרי גלם נמוכה וכד', כך שעלות בניה ישירה סבירה היא בגבולות 3,300 ₪ למ"ר בתוספת עלויות עקיפות בסך 700 ₪ למ"ר מתקבלת עלות בניה בסך 4,000 ₪ למ"ר.
לפי נספח להסכם ביצוע מול הקבלן שהעביר שמאי המשיגה, המחיר לכל מ"ר בניה הוא 2,950 ₪, כשלאחר מכן הודיע שמדובר בטעות והעביר נספח אחר לפיו המחיר לכל מ"ר בניה הוא 3,950 ₪.
לפי ההסכם עלויות אלו כוללות עלויות פיתוח פנים מגרש, כשבנוסף, עלויות עקיפות בשיעור 20% שחישב שמאי המשיגה הוא גבוה.

- רווח יזמי:

כיוון שמדובר בבניה רוויה למגורים אזי שרווח יזמי בשיעור 10% הוא בגבולות הסביר.

- שומה קודמת:

בשומה הקודמת משנת 2017 נקבע שווי מ"ר בנוי 7,500 ₪ וחולצו עלויות בניה בסך 4,000 ₪, בנוסף, השומה הנוכחית אושרה בהליך בקרה יזומה ע"י השמאי הממשלתי.

[3] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים וכן במסמכי השלמה מטעמם וטענות שעלו בע"פ במסגרת דיון שהתקיים בתאריך 21.1.2019.
[4] הועברו הסכם עם קבלן לגובה עלויות הבניה, אישור רואה חשבון ואסמכתאות לתשלום.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה המתאים לקביעת שווי הנכס שבנדון - מגרש לבניית 90 יחידות דיור בבנייה רוויה ביישוב אבני חפץ שבשומרון.

השמאים משני הצדדים התבססו על השוואה לעסקאות לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי, כשלמעשה הצדדים כמעט אינם חלוקים בשווי הבסיס למ"ר בנוי (7,214 ₪ בשומת המשיבה לעומת 7,750 ₪ בשומת המשיגה).

בהעדר עסקות השוואה ישירה לקרקע לבנייה רוויה בסביבה, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, לרבות נכסי ההשוואה בשומותיהם.

עם זאת, לפי הסכם הביצוע מול הקבלן, חשבוניות שהועברו מטעם המשיג ותוכניות הבקשה להיתר של נכסי ההשוואה, עולה שחלק מהדירות כוללות גם חדרים שנבנו ברמת מעטפת, כאשר עלות בניית מ"ר מעטפת תומחרה ב- 50% מעלות מ"ר ברמת גמר.

לפיכך, על מנת לנסות לדייק ככל הניתן בשימוש בגישת החילוץ, מסד הנתונים בהכרעתי יכלול דירות בשטח 110 מ"ר בלבד, לגביהן צוין במפרט התשלום לקבלן שכוללות 80 מ"ר ברמת גמר + 30 מ"ר ברמת מעטפת. מסד הנתונים וחילוץ מרכיב הקרקע יפורט בסעיף 10.3 להלן.

לעניין טענות הצדדים לגבי ערכי קרקע שנקבעו בשומה קודמת מטעם רמ"י, במסגרת הכרעתי נעשית בדיקה עדכנית ובלתי תלויה, כך שאיני רואה צורך בעניין זה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **רווח יזמי:**

שמאי המשיבה ניכה רווח יזמי בשיעור 10%, מנגד שמאי המשיגה ניכה רווח יזמי בשיעור 15%.

אני מקבל שיעור הרווח היזמי בשומת המשיגה, הסביר ביחס לנתוני ההשוואה, כפי שגם עולה בקנה אחד עם פרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, לפיהם שיעור הרווח היזמי בבניה רוויה למגורים נע בטווח של 15-18%.

10.2.2. **עלויות בניה:**

לטענת שמאי המשיגה, עלות הבניה הישירה היא 3,950 ₪ למ"ר, כשלתימוכין הציג הסכם ביצוע מול הקבלן לבנייה רוויה במגרשים הסמוכים בצירוף אישור רואה חשבון וחשבוניות על גובה עלויות הבניה בפועל.

בנוסף לעלות הישירה חישב תוספת עלויות עקיפות בסך 1,000 ₪ למ"ר, כך שהפחית עלות בניה בסך 5,000 ₪.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, עלויות הבניה הישירות באיו"ש נמוכות מהמחירון הארצי זאת בשל מאפייניו הייחודיים, כך שחישב עלויות בניה ישירות בסך 3,300 ₪ למ"ר בנוי ועלות בניה עקיפה בשיעור 20%, כך שהפחית עלות בניה בסך 4,000 ₪ למ"ר.

בהתאם להסכם ביצוע עבודות בניה מול קבלן ואישור רו"ח שהעביר שמאי המשיגה[5], עולה שעלות הבניה הישירה לקבלן לבניית הדירות בנתוני ההשוואה הוא 3,950 למ"ר.

לפיכך, ובהתחשב במאפייני הנכס, סביר להביא בחשבון תוספת עלויות עקיפות בשיעור של כ- 15%, כך שבחילוץ מרכיב הקרקע תופחת עלות בניה בסך כ- 4,500 ₪ למ"ר.

[5] שמאי המשיג שלח חוזה קבלני מעודכן (ללא שינוי בתאריך החוזה) על פיו עלויות הבניה הישירות הן 3,950 ₪ למ"ר.

10.2.3. **<u>התאמה לזכות בעלות</u>**:

השמאים משני הצדדים חישבו התאמה בגין זכות בעלות בשיעור 9% (חלוקה במקדם 0.91) ביחס לשווי מ״ר מבונה המבוסס כאמור על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה בחכירה.

לטעמי, זכות החכירה בדירה **בבנייה רוויה** אינו שונה במיוחד מזכות הבעלות באותה הדירה, שכן חידוש חוזה החכירה בסוף תקופת החכירה אינו כולל תשלום נוסף לרמ״י.

בנוסף, מדובר בבניינים חדשים בניצול מיטבי כך שסביר שבעתיד הקרוב דירות אלו לא יורחבו, כך שלמעשה במקרה הנדון ובראיית השוק סביר שאין הבדל בתמורה לדירה בזכות בעלות לעומת זכות החכירה.

לפיכך, בניגוד לשומות הצדדים אני סבור שבמקרה הנדון אין צורך לחשב התאמה זו.

10.2.4. **<u>התאמה בגין צפיפות</u>**:

לעמדת שמאי המשיגה יש לחשב הפחתה בשיעור של 2%, ביחס לשווי מ״ר בנוי בעסקאות ההשוואה בגין צפיפות בינוי.

שמאי המשיבה לא התייחס לעניין זה בשומתו.

מושא השומה מהווה מגרש לבניית 90 יח״ד בבינוי של עד 6 קומות בצפיפות של כ- 15 יח״ד לדונם, לעומת זאת כאשר נתוני ההשוואה הם לדירות בבניינים בני 4 קומות הכוללים 16 יחידות דיור במגרשים בהם צפיפות הבינוי היא כ- 8 יח״ד לדונם (בממוצע). לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיגה לעניין התאמה זו שתובא בחשבון בשיעור 5% ביחס למרכיב הקרקע.

10.2.5. **<u>הפחתה לגודל והיקף עסקה/דחיה לשיווק</u>**:

לעמדת שמאי המשיגה יש להביא הפחתה בשיעור 10% בגין גורם זה ביחס לנתוני ההשוואה.

שמאי המשיבה לא התייחס לעניין זה בשומתו.

כפי שיפורט להלן עסקאות ההשוואה בהכרעתי הן לדירות מגורים, כשנכון למועד עריכתן (2018) המבנים היו בשלבי הקמה ופיתוח[6], כך שלמעשה חלקן נמכרו 'על הנייר' והתמורה בהן מגלמת דחיה מסוימת עד מסירתן.

כמו כן, מאחר והכרעתי מבוססת על גישת החילוץ, הרי שהרווח היזמי ועלויות הבניה (הכוללים את רכיב המימון) מגלמים גם כן דחיה מסוימת.

לפיכך, איני רואה מקום לחשב הפחתה בגין גורם זה.

10.2.6. **<u>עלויות הפיתוח</u>**:

תובא בחשבון עלות פיתוח למגרש הנדון בהתאם לדוח בקר פיתוח מטעם רמ״י מיום 10/12/2017 בסך 5,489,100 ₪.

[6] בהתאם לסיור שנערך בנכסי ההשוואה נכון למועד עריכת העסקאות במסגרת הליך ההשגה הקודם כאמור.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

תאריך עסקה	מס' מגרש לפי תוכנית 158/2	מס' דירה	מס' חדרים מדווח	שטח מדווח	גמר	מעטפת	תמורה
23/07/2018	236	3	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪730,000
08/07/2018	236	6	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪770,000
03/07/2018	275	5	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪730,000
21/06/2018	235	4	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪730,000
12/06/2018	233	5	3	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪752,000
12/06/2018	234	5	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪770,000
29/05/2018	236	7	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪725,000
28/05/2018	275	8	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪730,000
23/04/2018	274	7	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪798,000
11/04/2018	236	5	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪770,000
08/03/2018	235	4	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪710,000
18/02/2018	243	1	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪765,000
18/02/2018	243	4	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪670,000
15/02/2018	236	5	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪770,000
31/01/2018	275	4	3	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪700,000
03/01/2018	243	2	5	110 מ"ר	80 מ"ר	30 מ"ר	₪773,000
₪743,313	**ממוצע שווי דירה בשטח 110 מ"ר סביב המועד הקובע**						

12. תחשיב השומה:

שווי בסיס ליח"ד בשטח 110 מ"ר	**₪ 743,313**
בניכוי מע"מ 17%	₪ 635,310
בניכוי רווח יזמי 15%	₪ 552,443
בניכוי עלויות הבניה ליח"ד[7]	-₪ 427,500
שווי קרקע ליח"ד בשטח 110 מ"ר	**₪ 124,943**
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,136
שווי קרקע ליח"ד בשטח 120 מ"ר	**₪ 136,302**
בהפחתה לצפיפות 0.95	₪ 129,487
מס' יח"ד לניצול במגרש	90
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 11,653,805**
בניכוי עלות פיתוח	₪ -5,489,100
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 6,164,705
במעוגל	**₪ 6,165,000**

[7] בהתאם לאמור בסעיף 10.1 לעיל, מרכיב שטח המעטפת (30 מ"ר) יובא בחשבון במקדם 0.5 לצורך הפחתת עלויות הבניה, לפי חישוב כדלקמן: (80+30 X 0.5) X 4,500 ₪.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 242 לפי תוכנית 158/2, המצוי בישוב אבני חפץ, כריק ופנוי לצורך הקצאתו הפטור ממכרז בסך:

6,165,000 ₪ (שישה מיליון מאה שישים וחמישה אלף ש"ח)

הערך הנקוב לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' ליאת שמני, אגף שמאות חטיבה עסקית, רמ"י liatsh@land.gov.il