תאריך עברי : כ״ה שבט, תשע״ט
תאריך לועזי : 31 ינואר 2019
מס׳ תיק לקוח : 60201034א׳
מס׳ פניה : אופק - 34084
לקביעת שכ״ט : 6 יח' שומה

לכבוד

גב׳ מעיין אייזנברג	מר אלי חוגג	מר שלמה גנץ ומר עמיר עזר,
צוות חוזים לדורות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
מרחב עסקי דרום, רמ״י	דרך מיתר 17, מיתר	רמת גן
maayana@land.gov.il	elihogeg@gmail.com	office@irani-azar.com

א.ג.נ.,

הנדון : הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304-
<u>גוש 39052, ח״ח 9, מגרש מס׳ 149 עפ״י תוכנית 1/313/03/30, מושב חצבה</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, להלן - **המשיבה**, להכריע במחלוקת בעניין שווי השוק של זכויות הבעלות החוזית בקרקע הנדונה, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע״מ, זאת למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין איוש חלקת המגורים בנחלה פנויה, בהתאם להחלטת מועצה מס׳ 1445.

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה על ידי שמאי המקרקעין, מר אלי חוגג, להלן : **שמאי המשיבה** , ביום 3.12.2017, בנוגע לשווי הזכויות לקיבולת בניה של 375 מ״ר ברוטו (עיקרי + שירות) ב- 9 מגרשים בחצבה, בהם המגרש הנדון.

1.3. ההשגה הוגשה על ידי מועצה אזורית ערבה תיכונה, **להלן - המשיגה,** בצירוף שומה מיום 27.2.2018, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר שלמה גנץ ומר עמיר עזר, להלן - **שמאי המשיגה**, בנוגע לכל המגרשים הכלולים בשומת שמאי המשיבה.

1.4. יצוין כי לפי פניית רמ״י התבקשנו להכריע בהשגה רק בנוגע למגרש 149.

1.5. ביום 22.8.2018 הופצה לצדדים הכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה ע״י החי״מ, בנוגע למגרש 300 בעין יהב להלן - **הליך השגה קודם** או **הליך קודם**[1] ; יצוין כי בהליך ההשגה קודם וכן בתיקי השגה אחרים בערבה[2] - להלן : **התיקים האחרים**, הושגה הסכמה בין הצדדים לערוך את ההכרעות בהתעלם ממגבלת הרצף הבין דורי שנקבעה בתכנית התקפה.

1.6. לאור ההסכמה שהושגה בהליך הקודם ובתיקים האחרים, ובהסכמת הצדדים, הועברה להם ב- 9.8.2018 הודעה בדבר הכרעה ללא דיון, תוך קביעת לוח זמנים להשלמת מסמכים ולתגובות לא יאוחר מיום 2.9.18.

---

[1] הכרעת בהשגה ראשונה מ- 22.8.18, עין יהב, מגרש 300 לפי תכנית 2/306/03/30.

[2] הכרעה בהשגה ראשונה מ- 30.5.2018, פארן, מגרש 22 לפי תכנית 1/314/03/30, תיק רמ״י 61091780א ; הכרעה בהשגה ראשונה מ- 6.8.18, עידן, נחלה 574, תיק רמ״י 61091822א ;

1.7. ביום 23.8.2018 העביר לידינו שמאי המשיגה מייל הכולל אישור מטעם משב"ש מ- 5.7.2016, בנוגע לחיובי פיתוח במתחמי שיווק בחצבה וכן תחשיב מתוקן לעלויות הפיתוח במושא השומה.

1.8. יש לציין כי במסגרת ההליך הקודם שהתקיים בפניי, הציג שמאי המשיגה מסמכי השלמה הכוללים תחשיב מתוקן לשומתו, אסמכתאות הנוגעות לעלויות הפיתוח, היתרי בניה של נכסי ההשוואה, הסכמי מכר וצילומים של נכסי ההשוואה.

1.9. על אף האמור, בשונה מההליך הקודם, בהליך זה לא העביר שמאי המשיגה תחשיב מתוקן לשומתו, התואם להסכמה שהושגה בין הצדדים, כאמור בסעיף 1.5 לעיל.

1.10. מצד שמאי המשיבה לא התקבלו תגובות ומסמכים ביחס להודעה וכן לא התקבלו תגובות ביחס למסמכים שהעביר שמאי המשיגה.

2. נתוני זיהוי

גוש/ חלקה	: גוש 39052, חלק מחלקה 9
מגרש	: 149 לפי תכנית 1/313/03/30
שטח מגרש	: 2,000 מ"ר, בהתאם לתכנית
שטח מבונה לשומה	: זכויות בניה של 375 מ"ר ברוטו, לבניית עד 3 יח"ד בחלקת המגורים[3]
מהות הנכס	: חלקת המגורים בנחלה
כתובת	: מושב חצבה, ערבה

3. הזכויות המוערכות

זכות הבעלות החוזית, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע

7.9.2017 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 16.10.2018, ע"י מר דן ליבנה, שמאי מקרקעין באגף.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

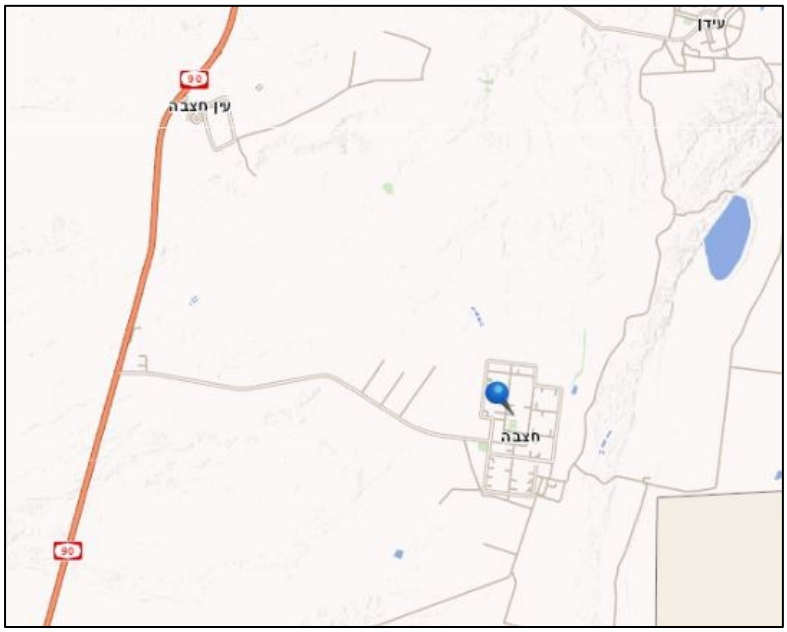
מושב חצבה ממוקם בצפון הערבה, בסמוך לגבול עם ירדן, כ-4 קילומטר מזרחית לכביש הערבה (כביש 90) ונכלל בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה.

המושב מאופיין בבניה ותיקה של בתים צמודי קרקע ונחלות חקלאיות. במושב מתחם הרחבה קהילתית הכולל מגרשי מגורים ששטחם כ- 1 דונם. כמו כן בתחום המושב קיימים מבני ציבור ושירותים לרווחת התושבים, כגון: קופת חולים, מזכירות, ספרייה, בריכת שחייה, מגרשי ספורט, גני ילדים וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי כולל את התשתיות הנדרשות לרבות כבישי אספלט, מדרכות, תאורה, וכיו"ב, רמתו סבירה.

[3] כאמור, מטרת השומה היא הערכת שווי הקרקע לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, במסגרת איוש נחלה מכוח החלטה 1445.

<u>מיקום המושב על רקע מפת הסביבה</u>



6.2. <u>הנכס</u>

הנכס הנדון הוא מגרש מגורים בנחלה, בשטח של 2,000 מ״ר, הממוקם בגבול הצפוני-מזרחי של אזור המגורים המתוכנן במושב.

צורת המגרש רגולרית מלבנית, רוחבו כ- 39 מ׳ ואורכו כ- 51 מ׳. פני הקרקע מישוריים.

<u>גבולות המגרש</u>:

צפון - כביש פנימי של מתחם ההרחבה ; דרום- מגרש מגורים מס׳ 150 ; מזרח - רצועת קרקע המיועדת לשצ״פ ומעברה מגרש מגורים בנחלה ; מערב- חלקה ב׳ של הנחלה המיועדת לקרקע חקלאית.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש ריק ופנוי.

ניכר כי מתחם ההרחבה מצוי בשלבי פיתוח ראשוניים, הכוללים דרכי כורכר, תשתיות ביוב וחשמל בלבד.

צילומי הנכס

מגרש 149 – מבט מכיוון צפון



מבט מכיוון צפון- מערב



מבט מכיוון מערב



תמונות כלליות של מתחם ההרחבה





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. הזכויות בנכס - נסח רישום

בהתאם לנסח אינטרנטי שהופק על ידינו ב- 24.1.2019, הקרקע הנדונה רשומה בפנקס הזכויות המנוהל בלשכת רישום מקרקעין בבאר שבע, כחלקה 9 בגוש 39052[4].

להלן פרטי הרישום:

שטח רשום 369,683 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות, מכוח פיצול.

8. מצב תכנוני

8.1. תכנית מס' 1/313/03/30 , אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.6.2015 בי.פ מס' 7060.

בהתאם לשומות הצדדים ובהתאם לבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, על הקרקע הנדונה חלה תכנית מפורטת 1/313/03/30 שמטרתה המרכזית היא הוספת 30 נחלות למושב חצבה. התכנית משנה את מערך ייעודי הקרקע בחלקים מהמושב למגורים, תיירות, מסחר ותעסוקה, תחנת דלק ועוד. התכנית קובעת זכויות בניה והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים, בהם מגרשי מגורים ונחלות.

מושא השומה מזוהה בתכנית כמגרש 149, המיועד למגורים באזור כפרי, ובצמוד לגבולו המערבי מתוכנן מגרש 149A, שהנו חלקה ב' של הנחלה וייעודו קרקע חקלאית[5].

שטח מגרש מינימלי במגורים באזור כפרי - 2 דונם.

להלן תמצית הוראות התכנית בנוגע לבניה המותרת באזור מגורים בישוב כפרי:

- 3 יח"ד בשני מבנים: 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשיך, 1 להורים.
  יחידת ההורים תיבנה בצמוד לאחד הבתים, עם כניסה נפרדת, בשטח מירבי של 55 מ"ר.
- משרד או סטודיו בשטח 50 מ"ר באחת משתי יחידות המגורים (כלול בזכויות הבניה המותרות).
- בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 100 מ"ר.
- מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק, כולל עיבוד ומכירת תוצרת עצמית.
- מצללות עד 10% משטח המגרש[6].
- מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
- מבנה מגורים ארעי, בשטח מירבי של 90 מ"ר, להלנת עובדים זמניים.
- חצר משק בשטח מירבי של 10 מ"ר.
- לכל יח"ד תוסדר חניה בגבולות המגרש, בהתאם לתקן המחייב לעת הוצאת היתר בניה. תותר בניית חניה מקורה.
- תותר פעילות תיירותית הקשורה לייצור החקלאי, חדרי עבודה ומלאכה.

---

[4] מושא השומה הינו חלק מחלקה 9 הנ"ל.

[5] מגרש 149A הינו חלקה ב' של הנחלה, ייעודו קרקע חקלאית. מגרש זה לא כלול בשומת הצדדים ולא נדון בהכרעה.

[6] כלול בזכויות הבניה המירביות, בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

תמצית שטחי הבניה המאושרים למגורים במגרש הנדון, בהתאם לתכנית:

מהות	עיקרי מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)	שטח שירות למגורים, מ"ר		סה"כ מ"ר
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	
מגורים ל- 3 יחידות כמפורט לעיל	450			**450**
מבנה ארעי להלנת עובדים	90			**90**
		180		**180**
			100	**100**
סה"כ	**540**	**180**	**100**	**820**

הוראות בניה והנחיות אדריכליות

תכסית מירבית: 65%

שטח מירבי ל- 2 יח"ד ראשונות - 395 מ"ר; שטח מירבי ל- 3 יחידות: 455 מ"ר

שטח עיקרי מירבי למבנה: 250 מ"ר ; שטח עיקרי מירבי לקומה: 250 מ"ר

מספר קומות מירבי: 2 ועוד 1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת

גובה מירבי לבית מגורים: 7.5 מ' לגג שטוח ו- 9 מ' לגג משופע.

שטח מירבי לחצר משק: 10 מ"ר.

התכנית קובעת הוראות בינוי ומגבלות נוספות וכן תנאים למתן היתר בניה, כמפורט במסמכי התכנית.

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

תנאים למתן היתר בניה

מתן היתר בניה מותנה, בין היתר, בהגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב (שדרוג המט"ש או תכנית מפורטת למט"ש במיקום אחר) ואישורה ע"י משרד הבריאות והגנת הסביבה. לפי בירור שערכנו בינואר 2019 מתברר כי תכנית המט"ש הוגשה וכי בשנים האחרונות אין מניעה לקבל היתר בניה למגורים במושב.

סימון גבולות מגרש 149 ע"ג תשריט התוכנית[7]



[7] התרשים הועתק מתשריט תכנית 1/313/03/30, גבולות הנכס בקירוב.

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים

9.1 סיכום השוואתי של שווי המגרש בשומות הצדדים

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, בנוגע לזכויות הבעלות בקרקע הנדונה:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 916,000	₪ 7,083 -
ללא פיתוח וללא מע"מ	ללא פיתוח, כולל מע"מ

9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1 גישת השומה ונתונים לאומדן שווי בסיס

שווי זכויות הבעלות בקרקע נאמד לפי גישת ההשוואה ולפי גישת העלות, בהתבסס על 3 עסקות מכר בנחלות בישובים עין יהב ופארן ועל 2 מחירים מבוקשים בנחלות בפארן ובעין תמר.

נתוני ההשוואה וניתוחם:

ניתוח עסקאות (שע"מ) והתאמה לשווי נחלה בסיסי למגרש צמוד שצ"פ, סמוך לכביש גישה, לא פינתי ולא בקרבת מוסדות ציבור בחצבה											
מס'	תאריך	מיקום	גו"ח	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מוערך (₪)	מחיר מוערך לאחר הפחתת יזמות (15%)	עלויות בניה (₪)	שווי נחלה בסיסי (₪)	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי נחלה בסיסי מתואם (₪) כולל פיתוח ומע"מ
1*	18/12/2015	עין יהב	39067/47	225	2,380,000	2,069,565	1,199,000	870,565	1.00	1.05	914,093
2	16/06/2016	עין יהב	39067/103	108	2,100,000	1,826,087	551,000	1,275,087	1.00	1.03	1,313,340
3	31/07/2015	פארן	39067/124	160	2,400,000	2,086,957	620,000	1,466,957	1.02	1.05	1,571,110
								ממוצע שווי נחלה בסיסי			1,442,225
								ממוצע ללא חריגים			1,442,225

* בנתון 1 צוין כי הממכר כולל 52 דונם חקלאיים.

משווי העסקאות דלעיל נוכו עלויות בניה בסך 3,000 ₪ למגורים, 300 ₪ - 400 ₪ למבנים חקלאיים, 5-10 ₪ לחממות ו- 800 ₪ למחסן בעסקה 3.

היצע עסקאות עפ"י לוח יד 2 למגרש צמוד שצ"פ, סמוך לכביש גישה, לא פינתי ולא בקרבת מוסדות ציבור בחצבה											
מס"ד	תאריך	מיקום	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מבוקש (₪)	הפחתה למו"מ	מחיר מתואם (₪)	מחיר מוערך לאחר הפחתת יזמות (15%) (₪)	עלויות בניה (₪)	שווי נחלה בסיסי (₪)	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי נחלה בסיסי מתואם כולל פיתוח ומע"מ (₪)
4	02/09/2014	פארן	270	4,000,000	0.85	3,400,000	2,956,522	1,291,870	1,664,652	1.02	1.08	1,833,780
5*	10/03/2016	עין תמר	180	3,000,000	0.85	2,550,000	2,217,391	815,000	1,402,391	0.80	1.03	1,155,570
									ממוצע			1,494,675

* בנוגע לנתון 5 צוין כי הממכר כולל בית נוסף בשטח 100 מ"ר ועוד 50 דונם חקלאיים מעובדים.

לאחר שקלול תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה (85% עסקאות, 15% מחירים מבוקשים), התקבל שווי קרקע בנחלה בסך 1,450,000 ₪. משווי זה נוכה שווי הקרקע החקלאית בסך של 105,000 ₪ **ובהתאם לכך התקבל שווי קרקע לרכיב המגורים בנחלה בסך של כ- 1.35 ₪ מיליון ₪.**

לפי אומדן שטח מבונה בנחלה בסך 656.25 מ"ר אקוו'[8], נאמד שווי מ"ר מבונה אקוו' למגורים בנחלה בסך 2,050 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב

- משווי הקרקע נוכו עלויות פיתוח בסך 300,231 ₪, בהתבסס על מסמך ממשרד השיכון מ- 5.7.17, שצורף מטעם רמ"י להזמנת השומה[9].
- שטח מבונה במושא השומה נקבע בסך 656.25 מ"ר אקוו', כפי שנקבע בנכסי ההשוואה.

9.2.3. תחשיב השומה

מס' מגרש	שווי מ"ר אקוי בסיסי **כולל פיתוח ומע"מ (₪)**	מקדם שצ"פ	מקדם שביל גישה	מקדם פינתיות	מקדם קרבה למוסדות ציבור	מקדם מתאם משוקלל	שווי מ"ר אקוי' מתואם (₪)	מ"ר אקו'	שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ (₪)	הפחתת עלויות פיתוח (₪)	הפחתת מע"מ 17% (₪)	**שווי הנכס במעוגל (₪)**
149	2,050	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	2,091	656.3	1,371,994	300,231	916,037	**916,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה

יובהר כי לא הוגשה לעיוני שומה מתוקנת מטעם שמאי המשיגה, לאור זאת תוצג להלן תמצית שומתו מיום 27.2.2018.

9.3.1. גישת השומה ונתונים לאומדן שווי הבסיס

שמאי המשיגה אמד את שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, בניצול בניה למגורים של 375 מ"ר, לפי גישת ההשוואה ולפי גישת העלות, בהתבסס על עסקות מכר בבתי מגורים בישוב ספיר, כדלקמן:

ניתוח עסקאות השוואה לבתים צמודי קרקע בישוב ספיר:

מס'	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש[10]	שטח רשום במ"ר	תמורה בעסקה	שטח בנוי במ"ר[11]	עלות בניה למ"ר	ניכוי סה"כ עלות בניה	ניכוי עלות פיתוח חצר[12]	יתרת שווי קרקע	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	01.06.16	39158/23	33	415	₪ 540,000	71	₪ 4,500	₪ 319,500	₪ 83,000	₪ 137,500	228.3	₪ 602
2	20.05.16	38158/27	29	511	₪ 800,000	137	₪ 4,000	₪ 548,000	₪ 102,200	₪ 149,800	270.8	₪ 553
3	06.04.16	39159/32	78	447	₪ 600,000	103	₪ 3,500	₪ 320,000	₪ 89,400	₪ 360,500	242.5	₪ 619
4	04.02.16	39159/25	81	487	₪ 540,000	103	₪ 3,500	₪ 360,500	₪ 97,400	₪ 82,100	260.2	₪ 316

[8] מקדמי השווי: שטח מבונה למגורים 375 מ"ר – 1, חצר עד 500 מ"ר - 0.25, חצר מ- 500 - 1,500 מ"ר - 0.15, יתרת חצר 125 מ"ר - 0.05.
[9] מסמך זה לא הועבר לעיוני.
[10] לפי תכנית 10/במ/138
[11] בהתאם לנתוני רישוי ואישורי ארנונה.
[12] לפי 200 ₪ למ"ר קרקע מגרש.

מס'	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש[10]	שטח רשום במ"ר	תמורה בעסקה	שטח בנוי במ"ר[11]	עלות בניה למ"ר	ניכוי סה"כ עלות בניה	ניכוי עלות פיתוח חצר[12]	יתרת שווי קרקע	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
5	04.02.16	39159/53	57	382	₪ 1,150,000	242	₪ 3,500	₪ 847,000	₪ 76,400	₪ 226,600	213.7	₪ 1,060
6	26.01.16	39159/16	88	385	₪ 750,000	213	₪ 2,500	₪ 500,000	₪ 77,000	₪ 140,500	215.1	₪ 653
7	25.10.15	39159/22	94	445	₪ 600,000	103	₪ 3,500	₪ 360,500	₪ 89,000	₪ 150,500	241.6	₪ 623
8	17.02.16	39159/4	46	473	₪ 865,000	213	₪ 3,500	₪ 745,500	₪ 94,600	₪ 24,900	254	₪ 98
9	28.11.16	39158/38	18	431	₪ 700,000	125	₪ 4,000	₪ 500,000	₪ 86,200	₪ 113,800	235.4	₪ 483
10	27.08.15	39160/6	115	479	₪ 450,000	87	₪ 3,500	₪ 304,500	₪ 95,800	₪ 49,700	256.6	₪ 194
ממוצע										**122,550**		**₪ 520**
שווי ממוצע למ"ר מבונה ללא עסקאות חריגות (מס"ד 8,5,10) כולל מע"מ וכולל פיתוח												**₪ 550**

שטחי הבניה נבדקו ועודכנו בהתאם לבדיקה בשטח ובהתאם להיתרי בניה ולרישומי ארנונה.

שטח מבונה אקוו' בנכסי ההשוואה נאמד בממוצע ב- 250.1 מ"ר[13].

באומדן עלויות הבניה חושבה תוספת של 8% עקב עלויות שינוע גבוהות לערבה, עפ"י מחירון "דקל".

לאחר הפחתה בשיעור של 5% לגודל מגרש התקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 520 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

- הובא בחשבון כי במסגרת השימוש הטוב ויעיל בנכס ינוצלו זכויות הבניה לבניית 2 יח"ד: יחידה 1 בשטח של 235 מ"ר + 20 מ"ר מחסן, סה"כ 255 מ"ר בשטח קרקע של 2 דונם; יחידה 2 בשטח של 120 מ"ר על דונם קרקע. סה"כ בשתי היחידות: 375 מ"ר.
- משווי יחידה ניתנה הפחתה לדחייה עד למימוש בשיעור של כ - 39% (10 שנים בשיעור 5%).
- סך השטח המבונה במושא השומה, בשתי יח"ד, לאחר הפחתה לדחייה, נאמד ב- 577.7 מ"ר אקוו'[14].

משווי הקרקע נוכו הוצאות פיתוח בהתבסס על אישור משב"ש מתאריך 5.7.2016 ע"ס 307,486 ₪[15].

<u>תחשיב שומה</u>

שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ וכולל פיתוח	520 ₪
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר	577.7
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	300,403 ₪
ניכוי עלויות פיתוח	<u>307,486 ₪</u>
סה"כ לקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	**7,083 ₪ -**

[13] מקדמי השווי: עיקרי עד 120 מ"ר בק"ק-1; 51 מ"ר עיקרי נוספים בק"ק - 0.7, 31.5 מ"ר עיקרי בק"א 7% - 0.5, ; ממ"ד 12 מ"ר - 0.7; מחסן 10 מ"ר - 0.6, יתרת שטחי שירות - 0, שטח שירות ת"ק (20%) - אפס, יתרת חצר בשטח 257 מ"ר - 0.25, סה"כ 250.1 מ"ר.

[14] השטח האקוו' חושב בהתאם למקדמי השווי הבאים: שטח מבונה למגורים: עד 120 מ"ר - 1, עד 200 מ"ר - 0.7, עד 235 מ"ר: 0.5, חצר עד 500 מ"ר - 0.25 , חצר מעל 500 מ"ר - 0.15.

[15] הוצאות אלה כוללות עבודות פיתוח בשטח הציבורי בסך 283,434 ₪, עבודות פיתוח במגרשים בסך 6,437 ₪ ושדרוג תשתיות בישוב הותיק בסך 17,615 ₪ ובסה"כ 307,486 ₪.

10. טענות משלימות של הצדדים[16]

10.1. טענות שמאי המשיגה

- נתוני היצע , גם אם נבדקו ע"י שמאי המשיבה, הם בעלי רמת אמינות נמוכה ואין להתבסס עליהם.
- בעסקה שפרט שמאי המשיבה בפארן, הרוכשים הם בנים ממשיכים, הממכר כולל בית מגורים, השקעות גבוהות בשטח החקלאי ומניות בגידולי התמרים[17], לכן שימוש בגישת החילוץ עשוי לעוות את השווי.
- עלויות הבניה בפועל גבוהות מהעלויות שניכיתי בשומתי, בין השאר עקב שינוע. לפי מכרזי בניה של המועצה, מוכח כי עלות הבניה היא לפחות 6,000-7,000 ₪/מ"ר.
- טענות שמאי המשיבה על רכבת המתוכננת בסביבה אינן מבוססות, מאחר שכיום אין צפי לסלילת הרכבת.
- הביקוש לנחלות בערבה הוא מאוד פונקציונאלי ומיוחס לאנשי מקצוע שעובדים באזור או לחקלאים. מעל 90% מהנקלטים במקום הם חקלאים, רובם בנים ממשיכים.

10.2. טענות שמאי המשיבה

- סביבה - רקע וביקושים: בערבה ניכרת תנופת בניה ופיתוח, בעיקר בעידן, בעין יהב ובספיר. כמו כן קיים באזור שדה תעופה מרשים, מתוכננת סלילת רכבת ויש צפי להמשך הפיתוח; לטענת שמאי המשיגה סלילת הרכבת לא תיתכן, אך לפי בירור שערכתי קיים צפי לאישור התכנית.
- ישנה עדיפות לרכישת נחלות על פני מגרשי מגורים בהרחבות, אך מגרשי המגורים הם אלטרנטיבה. בעין יהב מגרשי המגורים שונים ממגרשי הרחבה ביישובי הסביבה, מאחר ששטחם 2 דונם והם מהווים למעשה חלקת מגורים בנחלה, על כל הזכויות הכרוכות בכך.

11. דיון והכרעה

11.1. מסגרת הדיון

כאמור במבוא לשומה, בהליך ההשגה הקודם הגיעו הצדדים להסכמה בדבר הסרת הטענות הקשורות בנושא הרצף הבין דורי מהליך ההשגה. בשונה מההליך הקודם, בהליך זה שמאי המשיגה לא העביר עדכון לתחשיב שומתו[18]. עם זאת, מאחר שהסוגיות הנדונות זהות בשני ההליכים (הקודם והנוכחי), תיערך הכרעתי זו בהתעלם מהוראות התכנית התקפה בנושא הרצף הבין דורי. למשיגה שמורה הזכות להעלות את טיעוניה בנושא במסגרת אחרת או בערכאה אחרת, אם תמצא לנכון לעשות כן.

11.2. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי ואופן ניתוח הנתונים, לפיהם יש לקבוע את שווי המגרש הנדון. בהיעדר עסקות השוואה ישירה למגרשי מגורים בסביבה ובעין יהב בפרט, **מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים - השוואה לבתי מגורים תוך חילוץ מרכיב הקרקע משווי בנוי.**

---

[16] כפי שעולה מטענות שהועלו במהלך דיון, במיילים ובמסמכי השלמה במסגרת הליך קודם בעין יהב. טענות שהועלו בהליך קודם אך אינן רלוונטיות לשומת הצדדים בהליך זה לא פורטו.

[17] תקף לכל הנחלות הוותיקות בפארן ובצופר.

[18] למעט עדכון תחשיב עלויות הפיתוח.

11.2.1. <u>השוואה לבתים במגרשי מגורים</u>

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות ומחירי ביקוש לנחלות בעין יהב, בפארן ובעין תמר. שווי הקרקע חולץ משווי בנוי על ידי ניכוי רווח יזמי ועלויות בניה.

שמאי המשיגה התבסס על עסקות השוואה לבתים בספיר ואמד את שווי הקרקע על ידי ניכוי עלויות בניה ומתן התאמות.

אני דוחה את גישת שמאי המשיבה לפיה נאמד שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר ועל נתוני היצע בנחלות בסביבה. מורכבות ניתוח השווי של רכיבי הנחלה, בצירוף חלקיות המידע בדבר מהות העסקאות, מקשים על ניתוח מיטבי של נתונים אלה, על כן יישום שיטת החילוץ יביא בסבירות גבוהה לעיוות באומדן השווי. לפיכך מתייתרת ההתייחסות בנוגע לשווי דונם חקלאי בסביבה, לאופן חילוץ שווי קרקע למגורים מנחלה ולעצם השימוש בנתוני היצע.

לאור העובדה שלא אותרו עסקות מכר בקרקע למגורים, מקובלת עליי גישת שמאי המשיגה, לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר בבתי מגורים, תוך חילוץ שווי הקרקע משווי בנוי.

אותרו על ידינו עסקות נוספות בישוב ספיר מ 2017-2018, שלא פורטו בשומת שמאי המשיגה[19], חלקן נמצאו סבירות וראויות להיכלל בבסיס נתוני ההשוואה.

כלל נתוני ההשוואה מצביעים על חוסר כדאיות בניצול שטחי בניה נרחבים למגורים בספיר וככל הנראה גם בסביבה. כאמור, מרבית עסקות ההשוואה הן לשטח בנוי של עד 100 מ״ר, בעוד קיימות עסקאות בודדות בנכסים שבהם מוצו מרבית זכויות הבניה. בנוסף, התמורה עבור בית מגורים בשטח של כ- 90 מ״ר עומדת בממוצע על כ- 620,000 ₪, בעוד התמורה הממוצעת עבור בית בשטח של כ- 230 מ״ר עומדת בממוצע על כ- 1,000,000 ₪, קרי - עבור שטח בנוי נוסף של כ- 140 מ״ר **תוספת השווי** היא בסך של כ- 380,000 ₪. **לאור זאת מקובלת עליי גישת שמאי המשיגה לפיה יש לתת הפחתה לשוליות ביחס לחלק מזכויות הבניה. כמו כן, בהתחשב באמור לעיל, מקובלת עליי עמדת הצדדים[20] בדבר היעדר תרומה כלכלית של שטחי השירות התת-קרקעיים לשווי הקרקע.**

לסיכום, הכרעתי תתבסס על עסקות מכר בבתי מגורים בישוב ספיר, שנמצאו מתאימות להשוואה לנכס הנדון וסמוכות ככל האפשר למועד הקובע[21].

11.3. <u>עקרונות ושיקולי השומה</u>

11.3.1. <u>עלויות בניה ורווח יזמי</u>

בחילוץ שווי הקרקע אמד שמאי המשיגה את עלות הבניה בכל אחד מנכסי ההשוואה בהתאם להתרשמותו מאיכות הבניה בשטח, בטווח של 3,500 ₪ - 4,500 ₪/למ״ר בנוי, שיטת החילוץ בה נקט הביאה לשונות גבוהה בתוצאת שווי מרכיב הקרקע.

[19] חלק מהעסקאות בוצעו לאחר עריכת שומת ההשגה.
[20] כפי שבאה לידי ביטוי בתחשיבי שומותיהם.
[21] הובאו בחשבון עסקות מכר שבוצעו ב- 2016 ואילך.

בהתאם להתרשמותנו מסיור שנערך בנכסי ההשוואה, אופי הבינוי בהם דומה בדרך כלל וכולל בתי מגורים וותיקים שהוקמו בשנות השבעים על ידי משרד הבינוי והשיכון. לפיכך, ניתוח העסקאות ייערך ע"י קביעת שווי בית מגורים ברמת גימור ממוצעת. בחילוץ שווי הקרקע יופחתו רווח יזמי מקובל בשיעור **5%** ועלות בנייה ממוצעת **בסך 3,750** ₪/מ"ר, המשקפת להערכתי את מאפייני הבינוי הקיים וכן את יוקר הבניה בערבה, שטוען לו בצדק שמאי המשיגה.

במסגרת זו אני דוחה את הפחתת שווי המחוברים בחצר בחילוץ שווי הקרקע על ידי שמאי המשיגה. שמאי המשיגה הפחית סך של כ- 89,000 ₪ למגרש בגין השקעות בחצר, כולל שטח התכסית. מהתרשמותנו בסיור שנערך במקום נראה כי במרבית נכסי ההשוואה רמת פיתוח החצר בסיסית ואינה כולל השקעות חריגות, לכן אני סבורה כי רכיב זה מגולם בעלויות הבניה למגורים וכי אין לתת לו ביטוי נוסף באומדן השווי.

11.3.2. <u>ניתוח אקוויוולנטי של נכסי ההשוואה</u>

לפי נתוני רישום, שטחם הממוצע של מגרשי ההשוואה הינו כ- 470 מ"ר. על מגרשים אלה חלה תכנית 138/במ/10[22], המייעדת אותם לאזור מגורים, לבניית בתים חד משפחתיים. ניצול הבניה המותר לפי התכנית הוא 45% שטח עיקרי[23] ועוד שטחי שירות. לפיכך, במגרש ממוצע בשטח 470 מ"ר מאפשרת התכנית בניית יח"ד אחת, בשטח עיקרי של 211 מ"ר.

כלל נתוני ההשוואה מצביעים על חוסר כדאיות בניצול שטחי בניה נרחבים בספיר וככל הנראה גם בסביבה. כאמור, מרבית עסקות ההשוואה הן לשטח בנוי של עד 100 מ"ר, בעוד קיימות עסקאות בודדות בנכסים שבהם מוצו מרבית זכויות הבניה. בנוסף, התמורה עבור בית מגורים בשטח של כ- 90 מ"ר עומדת בממוצע על כ- 620,000 ₪, בעוד התמורה הממוצעת עבור בית בשטח של כ- 230 מ"ר עומדת בממוצע על כ- 1,000,000 ₪, קרי - עבור שטח בנוי נוסף של כ- 140 מ"ר **תוספת השווי** היא בסך של כ- 380,000 ₪. **לאור זאת מקובלת עליי גישת שמאי המשיגה לפיה יש לתת הפחתה לשוליות ביחס לחלק מזכויות הבניה. כמו כן, מקובלת עליי עמדתו בדבר היעדר תרומה כלכלית של שטחי השירות התת-קרקעיים לשווי הקרקע.**

אני דוחה את גישת שמאי המשיגה לפיה לחלק שטחי השירות העיליים אין תרומה לשווי הקרקע. בניתוח נתוני ההשוואה הביא בחשבון שמאי המשיגה את זכויות הבניה לממ"ד ולמחסן[24] בלבד ולעומת זאת בתחשיב השווי לא כלל שטחי שירות. במתן ביטוי לשווי שטחי השירות נשמרת היחסיות בין שטח עיקרי לשטח שירות בהשוואת הנכסים. ככלל, לא נשקפת משמעות רבה למקדמי השווי, כל עוד הם סבירים וכל עוד נשמרת עקביות בין עקרונות ניתוח הזכויות בנכסי ההשוואה לבין מקדמי השווי במושא השומה.

השטח הבנוי של נכסי ההשוואה לפי שומת שמאי המשיגה מקובל עליי. שמאי המשיגה בדק את הנתונים בשטח וכן לפי נתוני רישוי ולפי רישומי ארנונה, לפיכך סביר כי השטחים בשומתו מדויקים יותר. יחד עם זאת, בשונה משמאי המשיגה, לא אכלול בשטח האקווי' מרתפים, ככל שקיימים בנכסי השוואה, מאחר שכאמור, למרכיב הקרקע למרתף לא מיוחס שווי.

---

[22] אושרה ב- 12.6.1994.
[23] בניצול בניה ב- 2 קומות; בקומה אחת ניצול הבניה המותר לשטח עיקרי הוא 38% משטח המגרש.
[24] שמאי המשיגה ציין במפורש בניתוח הנתונים כי ליתרת שטחי השירות העיליים אין ערך כלכלי.

11.3.3. <u>הזכויות הנדונות והשימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

שמאי המשיבה אמד את מלוא זכויות הבניה למגורים כזמינות, ללא הפרדה ליחידות דיור.
לגישת שמאי המשיגה, השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון כולל ניצול זכויות הבניה בשתי יח״ד. בנוגע לזכויות הבניה ליחידה 2 ניתנה הפחתה לדחייה עקב מגבלת הרצף הבין דורי. כאמור לעיל, הכרעתי זו נערכת בהתאם להסכמה שהושגה בין הצדדים בהליך קודם לענין הרצף הבין דורי, לאור זאת לא אתייחס לטענות או לתחשיבים בנושא זה, כפי שבאו לידי ביטוי בשומה שהוצגה בפניי.

לאחר שבחנתי את עסקות ההשוואה ואת מאפייני הבניה בסביבה, הגעתי למסקנה כי במסגרת השימוש הטוב והיעיל בנכס ייבנו 3 בתי מגורים כדלקמן: 2 בתים בשטח 160 מ״ר כל אחד ובית מגורים שלישי בשטח 55 מ״ר. שטח הקרקע (״מגרש״) המיוחס לכל יחידה נקבע בהתאם ליחס בין שטחה המבונה לבין סך השטח המבונה שהינו 375 מ״ר .

11.3.4. <u>התאמה בגין אי סחירות</u>

במסגרת העסקה לא תתאפשר העברת זכויות ביחידות 2 + 3 והן יוותרו בבעלותו של בעל ההקצאה. לאור זאת היחידות הנוספות נחותות ביחס לנכסי ההשוואה, המהווים יחידות תכנוניות עצמאיות הניתנות לשיווק בשוק החופשי, לכן יש מקום להפחתה בגין אי סחירות ביחס ליחידות אלה[25]..

11.3.5. <u>התאמת מיקום</u>

שמאי המשיגה לא הביא בחשבון התאמה למיקום בין ספיר לחצבה. היקף עסקות המכר והשונות ביניהן אינם מאפשרים דירוג וודאי של ערכי השווי למגורים בין יישובי הסביבה. בבירור שנערך לאחרונה במשרדנו עם מספר גורמים מקצועיים בתחום הנדל״ן, המתמצאים באזור הנדון, נמסר כי הישוב ספיר הוא הנחות מבין יישובי הסביבה. בהסתמך על מידע זה **החלטתי להביא בחשבון תוספת שווי מתונה בשיעור של 5% משווי הקרקע בין הישוב ספיר לבין מושב חצבה.**

11.3.6. <u>התאמה לצורת מגרש מול הפחתה לפרטיות</u>

צורתם של מגרשי ההשוואה ביישוב ספיר דמוית משולש. ניכר כי צורת המגרש לא פגעה במימוש הבניה במגרשים אלה, אך קיימת פגיעה בפונקציונאליות ניצול החצר. צורתו של מושא השומה מלבנית רגולרית ומקנה לו יתרון מסוים על פני מגרשי ההשוואה, אם כי יתרון זה מתקזז עם הפחתה לפרטיות במושא השומה, בו מוצעות 3 יח״ד, מתוכן 2 בקיר משותף[26], לעומת בית חד משפחתי בספיר, לכן לא יינתן לגורמים אלה ביטוי בערכי שווי הבסיס.

11.3.7. <u>התאמה לזכות הבעלות החוזית</u>

הקרקע בנכסי ההשוואה היא בבעלות המדינה. עסקות ההשוואה משקפות שווי של זכויות חכירה ויש להתאימן לזכויות הבעלות החוזיות אליהן מתייחסת הכרעתי. לפי הקווים המנחים[27] גורם ה״חיכוך״ בין החוכר לרמ״י בא לידי ביטוי בשיעור של 2%-4% משווי השוק של הקרקע. בהתאם לכך תינתן התאמה לבעלות החוזית בשיעור של 2% (חלוקה במקדם 0.98).

---

[25] ר׳ להלן תחשיב שטח אקווי במושא השומה.
[26] אחת מהיחידות המרכזיות והיחידה השלישית בשטח 55 מ״ר, ר׳ הוראות תכנית 2/306/03/30; החלטת מועצה 1445 מפנה בענין מימוש זכויות הבניה להחלטה 1553 (מחליפה את החלטה 1399), לפיכך זכויות הבניה ימומשו בהתאם לתכנית תקפה.
[27] פרק כ״ה לקווים המנחים (נוסח 12/2017), דברי הסבר, עמ׳ 7.

11.3.8. עלות הפיתוח

שמאי המשיבה ניכה משווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ עלות פיתוח בסך 300,231 ₪, בהתבסס על מסמך שצורף להזמנת השומה[28].

שמאי המשיגה הפחית משווי קרקע כולל מע"מ עלות פיתוח בסך 307,486 ₪, בהתבסס על אישור משהב"ש מ- 5.7.2016 - עלות זו כוללת, בין היתר, רכיב שדרוג תשתיות בישוב הישן, בסך 17,615 ₪, שלגביו לא הועברה אסמכתא[29]. עם זאת, בהסתמך על הליך קודם, ידוע לי כי רכיב זה נכלל בעלויות הפיתוח הנגבות באזור. יש לציין כי בענין עלויות הפיתוח הפער בין שומות הצדדים זניח, כמו כן לא התקבלה תגובת שמאי המשיבה בנושא. לאור זאת **אני מקבלת את עלויות הפיתוח לפי שומת ההשגה.**

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס

12.1. עסקות השוואה לבתים בנויים באזור המגורים הוותיק בישוב ספיר

מס'	תאריך עסקה	גו"ח	שטח רשום[30] (מ"ר)	שטח בנוי לפי דיווח	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה בעסקה
1	04/02/2016	39159/25	487	87	87	₪ 540,001
2	04/02/2016	39159/53	382	246	242	₪ 1,150,000
3	17/02/2016	39159/4	473	213	213	₪ 865,000
4	06/04/2016	39159/32	447	80	87	₪ 600,000
5	20/05/2016	39158/27	511	70	137	₪ 800,000
6	14/06/2016	39158/23	415	60	71	₪ 540,000
7	28/11/2016	39158/38	431	125	125	₪ 699,999
8	09/06/2017	39160/5	541	87	87	₪ 715,000
9	14/01/2018	39160/26	487	194	194	₪ 891,000
10	14/05/2018	39159/33	471	88	88	₪ 700,000
11	08/03/2018	39159/51	403	88	88	₪ 630,000
12	29/05/2018	39158/43	388	84	84	₪ 500,000
ממוצעים (למעט חריגים, עסקאות 3-			**458**		**96**	**₪ 653,125**

חילוץ מרכיב הקרקע

שווי מגרש בשטח 470 מ"ר, שעליו בנוי בית מגורים בשטח של כ- 100 מ"ר, בממוצע	**₪653,125**
בניכוי 5% רווח יזמי	**₪622,024**
בניכוי עלויות בניה ממוצעת בסך 3,750 ₪ / מ"ר	**₪-375,000**
שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	**₪247,024**
שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪247,000**

[28] המסמך לא נמסר לעיוני.
[29] רכיב שדרוג תשתיות בישוב בישן אינו מופיע במסמך מטעם משב"ש מיום 5.7.16.
[30] לפי נסחי רישום אינטרנטיים ולפי אתר govmap.

תחשיב שטח אקוו' במגרש מגורים ממוצע בשטח 470 מ"ר בספיר[31]			
מהות השטח	**שטח** (מ"ר)	**מקדם שווי**	**שטח אקוו'** (מ"ר)
עיקרי עד 130 מ"ר	130	1	130
עיקרי מעל 130 מ"ר	81.5	0.7	57
סה"כ עיקרי 45%	**211.5**		
ממ"ד	12	1	12.0
מחסן	10	0.6	6
יתרת שטחי שרות	25	0.4	10
סה"כ שירות עילי 10%	**47**		
סה"כ זכויות בניה לתחשיב (עיקרי + שירות)	**258.5**		
חצר (לפי תכסית בניה של 40% ב- 2 קומות)	282	0.25	70.5
סה"כ			**285.6**

תחשיב שווי מ"ר מבונה מתואם במושא השומה

שווי מגרש ממוצע, כולל מע"מ וכולל פיתוח בישוב ספיר	₪247,000
שטח אקוו' במגרש מגורים ממוצע	285.6
שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ וכולל פיתוח לזכויות חכירה	₪865
מקדם התאמה למיקום	1.05
מקדם התאמה לזכויות הבעלות החוזית (0.98/)	0.98
שווי זכויות הבעלות במ"ר מבונה מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪926.78**

13. תחשיב השומה

תחשיב שטח אקוו' למגורים במגרש 149 לפי תכנית 1/313/03/30, חצבה			
שטח מגרש 149, מ"ר		**2,000**	
שטח מבונה ברוטו, מ"ר		**375**	
יח"ד 1	**שטח** (מ"ר)	**מקדם שווי**	**מ"ר אקוו'**
שטח מבונה ברוטו	**160**		
שטח מגרש יחסי	**853**		
שטח עיקרי	130	1	130
ממ"ד	12	1	12
מחסן	8	0.6	5
יתרת שטחי שירות עיליים	10	0.4	4
סה"כ שטח מבונה	**160**		
חצר (הנחת בינוי בקומה אחת, תכסית 40%)	240	0.25	60
חצר עודפת	453	0.15	68
סה"כ אקוו' ליח"ד מס' 1			**279**

[31] על מגרשים אלה חלה תכנית 138/במ/10[31], המייעדת אותם לאזור מגורים, לבניית בתים חד משפחתיים. ניצול הבניה המותר לפי התכנית הוא 45% שטח עיקרי[31] ועוד שטחי שירות. לפיכך, במגרש ממוצע בשטח 470 מ"ר מאפשרת התכנית בניית יח"ד אחת, בשטח עיקרי של 211 מ"ר.

יח"ד 2	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מ"ר אקוו'
שטח מבונה ברוטו	**160**		
שטח מגרש יחסי	**853**		
שטח עיקרי	130	1	130
ממ"ד	12	1	12
מחסן	8	0.6	5
יתרת שטחי שירות עיליים	10	0.4	4
סה"כ שטח מבונה	**160**		
חצר (הנחת בינוי בקומה אחת, תכסית 40%)	240	0.25	60
חצר עודפת	453	0.15	68
סה"כ ליחידה 2			279
סה"כ ליח' 2 לאחר הפחתה לאי סחירות		**0.85**	**237**

יח"ד 3	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מ"ר אקוו'
שטח מבונה ברוטו	**55**		
שטח מגרש יחסי	**293**		
שטח עיקרי + ממ"ד	55	1	55
חצר (הנחת בינוי בקומה אחת, תכסית 40%)	82.5	0.25	21
חצר עודפת	155.83	0.15	23
סה"כ ליחידה 3			99.0
סה"כ ליח' 3 לאחר הפחתה לאי סחירות		**0.85**	**84**
סה"כ שטח אקוו' יחידות 1-3			**600**

תחשיב השווי	
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' למגורים במגרש 149	600
שווי מ"ר מבונה מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	₪927
שווי הקרקע בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪556,135
הוצאות פיתוח כולל מע"מ	₪307,486
שווי הקרקע בנכס שבנדון, ללא פיתוח, כולל מע"מ	₪248,649
שיעור המע"מ	17%
שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ	₪212,521
במעוגל	**₪213,000**

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת שמאי המשיבה ביחס לשווי זכויות הבעלות החוזית בקרקע הנדונה, מגרש מס' 149 לפי תכנית 1/313/03/30, בשטח 2,000 מ"ר, במושב חצבה בערבה, בהתייחס לזכויות בניה של 375 מ"ר ברוטו, על פי החלטת רמ"י 1445, ללא פיתוח וללא מע"מ, בסך של:

<u>213,000 ₪ (מאתיים ושלושה עשר אלף ש"ח)</u>

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.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
עו"ד מור זילברשטיין morz@arava.co.il
מר ירון ביטון – מרכז בכיר שמאות, מרחב עסקי דרום, רמ"י davidb@land.gov.il