תאריך עברי	:	ז' בניסן תשפ"ו
תאריך לועזי	:	25.3.2026
מס' חוזה רמ"י	:	207060688
מס' הזמנת שומה רמ"י	:	4049124
מספרינו (אופק)	:	52665

לכבוד:

גב' הודיה עברוני
עסקות חוזים לדורות מרחב עסקי ירושלים רשות מקרקעי ישראל
Hodayae@land.gov.il

מר אבי מלכה
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
כצנלסון 13, אשקלון
Avimalka246@gmail.com

מר אהרן מנדלקורן
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
מרים הנביאה 4, בית שמש
Ari.shamaut@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 30904 חלקה 71, נחלה מס' 55 - מושב בית מאיר

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להלן - **המשיבה**, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע לחלקת המגורים בנחלה, למטרת גביית דמי רכישה,[2] בחלופות הבאות:

1.1.1. לזכויות אפשריות בתב"ע מאושרת + פוטנציאל, בשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

1.1.2. לזכויות אפשריות בתב"ע מאושרת + פוטנציאל, בשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 5.83 דונם.

1.2. **בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מיתר השטחים והזכויות בנחלה, משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.**

1.3. השומה מיום 17.7.2025 מטעם רמ"י, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי מלכה, להלן: "**שמאי המשיבה**"; ההשגה מיום 29.9.2025 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אהרן מנדלקורן, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.4. בתאריך 27.1.2026 התקיים דיון מקוון באמצעות פלטפורמת Video Conference, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 1.2.2026, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים עד ליום 22.2.2026.

1.5. בתאריך 15.2.2026 נשלחו משמאי המשיבה: מפה מצבית, בקשה להיתר, תחשיב עסקות במושב נווה אילן.

1.6. בתאריך 15.2.2026 נשלחו משמאי המשיגה: הסכם מכר לנכס הנדון משנת 2020, החלטות וועדת השגות והכרעות בהשגה ראשונה בהם נעשה שימוש.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] כמופיע בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 8.3, סימן ז'.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה : 30904/71.

מגרש : מגרש מס׳ 55 לפי תכניות מי/772

שטח הנכס : **חלופה 1:** 2,500 מ״ר, **חלופה 2:** 5,830 מ״ר.[3]

מהות הנכס : קרקע למגורים בתחום חלקה א׳ בנחלה.

כתובת : רחוב השקד, נחלה מס׳ 55.

מושב : בית מאיר.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וכולל מע״מ.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה - 17.7.2025.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 24.3.2025, ע״י הגב׳ אפרת כהן, שמאית מקרקעין ממשרדנו.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

מושב בית מאיר בו מצוי הנכס הנדון הינו מושב עובדים עם צביון דתי, בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית ״מטה יהודה״.

המושב ממוקם בלב ״יער הקדושים״, כ- 17 ק״מ ממערב לירושלים, בקצהו המערבי של כביש מס׳ 3955, המסתעף דרומה מכיוון כביש מס׳ 1 (צומת שורש) ומשמש ככביש גישה גם לישובים שורש ושואבה.

המושב הוקם בשנת 1950 על ידי אגודת הפועל המזרחי ואוכלס על ידי עולים דתיים מהונגריה ורומניה.

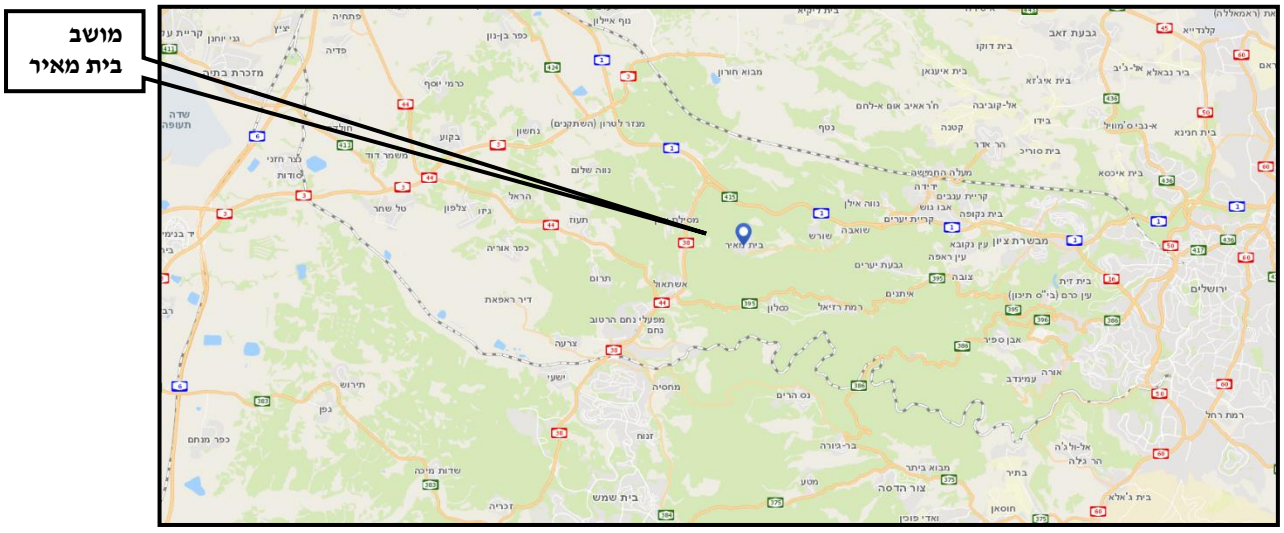
נכון לסוף שנת 2024 מנה המושב 678 תושבים,[4] מקור פרנסתם העיקרית מעבודות חוץ, כאשר חלק קטן עוסק עדיין בחקלאות דוגמת: לולי תרנגולות מטילות.

במושב פועלת מכינה קדם צבאית ״אורות״ וכן מרכז חינוכי ״רמות שפירא״, המאגד בקרבו: בית ספר שדה ״שער הגיא״, מדרשת פרידמן ליהדות וציונות, מכון ליברמן וכן מוזיאון ״בית החלוץ הדתי״.

הפיתוח הסביבתי ברמה בינונית וכולל את התשתיות הנחוצות ברמה מינימלית.

[3] חלופה 1 מהווה חלק מחלופה 2.

[4] בהתאם לנתוני הלמ״ס.


מושב
בית מאיר


מיקום
חלקה 71
בית מאיר
בית מאיר
בית מאיר
בית מאיר

6.2. **<u>הנכס:</u>**

הנכס הנדון בשלמותו, מהווה את חלקה מס׳ 71 בגוש 30904 והינו קרקע בשטח 5,830 מ״ר, בתחום מגרש/נחלה מס׳ 55 בצד הצפון מזרחי והחיצוני של מושב בית מאיר. החלקה גובלת:

מצפון וממזרח בשטח ונוף פתוח (ממזרח אינו מלא עד לאופק).

מדרום מערב ברחוב השקד (חזית באורך כ- 60 מ׳), ממנו גם מתאפשרת גישה רכובה דרך שביל גישה קיים אל פנים המגרש.

מדרום בחלקה מס׳ 70 ורחוב השקד.

ממערב בחלקות 72, 73, 101, כאשר חלקה 72 מהווה מעין מובלעת דמוית משולש הנכנס מכיוון מערב אל מרכזו של הנכס הנדון.

הטופוגרפיה בחלקה היא מדרונית חדה, עם שיפוע יורד מדרום לצפון.

<u>חלקת המגורים המבוקשת לשומה בסך 5.83 ד׳ ומיקום חלקת המגורים בסך 2.5 דונם</u>:



להלן תיאור החלופות המבוקשות להערכה:[5]

<u>חלופה 1 - חלקת מגורים בשטח 2,500 מ״ר:</u>

הנכס הנדון מהווה את חלקה הדרום מערבי והגבוה יותר של חלקה מס׳ 71 ובצמוד לרחוב השקד.

צורתו ההנדסית אינה רגולרית והוא דמוי טרפז הקטום בפינתו המזרחית.

הטופוגרפיה בעלת שיפוע מדרוני יורד מדרום מערב לצפון מזרח, בהפרשי גובה משתנים שבין 10-15 מ׳ בין קצותיו כאשר עיקר המדרון מתרכז בצידו הצפון מזרחי.

[5] בבירור עם מקדמת העסקות, נמסר כי יש להיצמד לחלופות בשומות הצדדים ולא לאלה שנרשמו בטעות בבקשת השומה.

<u>חלופה 2 - חלקת מגורים בשטח 5,830 מ"ר:</u>

הנכס הנדון מהווה כאמור את כלל חלקה מס' 71. צורתה ההנדסית אינה רגולרית והוא דמוי האות י'. הטופוגרפיה בעלת שיפוע מדרוני יורד מדרום מערב לצפון מזרח, בהפרשי גובה שבין 30-25 מ' בין קצוות המגרש, שתלילותה חדה במרכז החלקה.

<u>תמונת פנים המגרש:</u>[6]



<u>תמונה מהחלק העליון במגרש (לכוון צפון):</u>



[6] הקבלן במקום לא אישר לרדת לתחתית המגרש. התמונה לקוחה משומת המשיגה, להמחשת השיפוע במרכז המגרש.

תמונה מהחלק העליון במגרש (לכוון צפון מזרח):



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.3.2026, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים, להלן תמציתם: הנכס הנדון מצוי בתחום חלקה מס' 71 בגוש מס' 30904. שטח החלקה: 5,830 מ"ר. בעלות: קרן קיימת לישראל (בשלמות), רישום חלוקה מיום 6.11.2017.

8. מצב תכנוני:

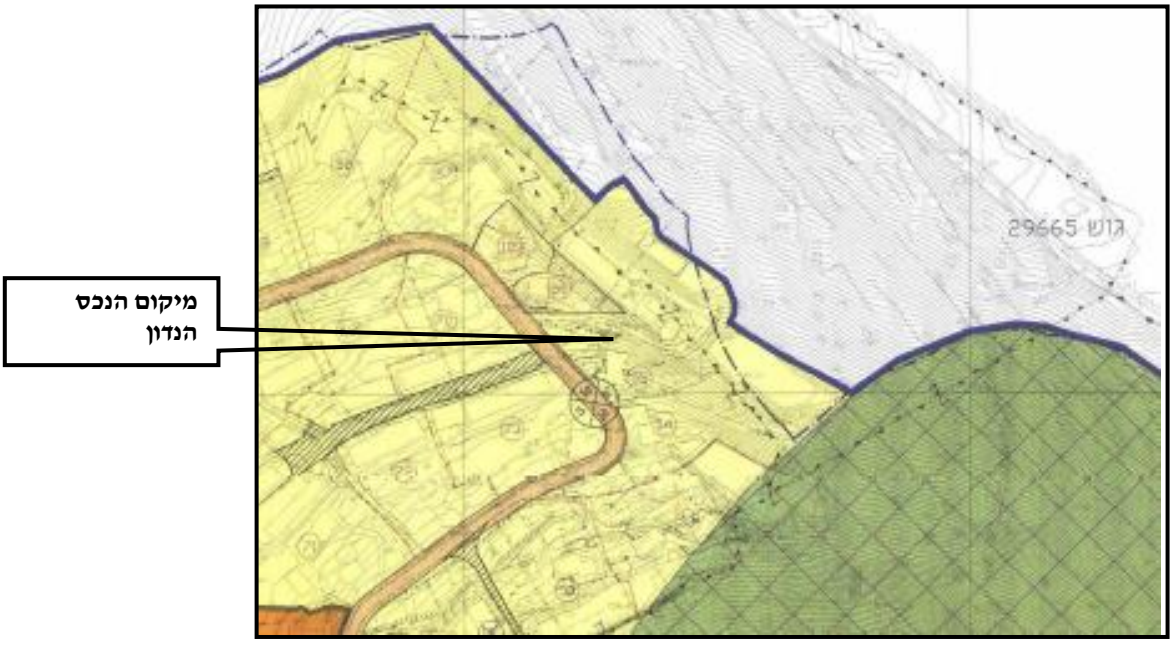
מבדיקה שערכנו בוועדה המקומית "מטה יהודה", עולה כי על החלקה שבנדון חלות בין היתר התכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1 תכנית מתאר מספר מי/772:[7]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5735 מיום 8.11.2007, להלן עיקריה הרלוונטיים:

מס' מגרש:	55.
יעוד:	חקלאי ב'.
מס' יח"ד:	3 יח"ד ב- 2 מבנים.
שטח בניה מכסי':	עד 450 מ"ר עיקרי ושירות + מרתף עד 30 מ"ר בגובה פנימי עד 2.2 מ', בכל מבנה.
חניה מקורה:	שטח החניה ייכלל במניין השטחים, למעט מקרים בהם יתקיימו מס' תנאים.
קיט:	יותרו עד 4 יחידות קיט בשטח עד 160 מ"ר, גודל מכסימלי ליחידה 40 מ"ר.
מס' קומות:	עד 2 + מרתף בגובה עד 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית
קווי בניין:	מינימום 4 מ' בכל החזיתות, למעט בניינים שהיו קיימים ערב הפקדתה של התכנית.

תשריט התכנית:



8.2 תכנית מתאר מס' 151-0387068:[8]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8054 מיום 27.12.2018, להלן עיקריה הרלוונטיים:

יעוד:	מגורים בנחלה.

[7] פירוט והרחבה לסעיפים לעיל, בתכנית.
[8] ראו הרחבה ופירוט של הסעיפים לעיל, בתכנית.

תוספת יח״ד: תותר תוספת של יח״ד אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס׳ 1ב׳ לתמ״א 35 בתנאים הבאים: היחידה השלישית תמוקם בתחום שביום שינוי מס׳ 1ב׳ לתמ״א 35, היא תהיה מיועדת למגורי בעל הנחלה, הוגשה תכנית בינוי על שטח הנחלה וככל הניתן תוספת יח״ד תעשה באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדין.

הוראות בינוי: <u>תוספת יח״ד באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדין</u>:

- ככל הניתן הבינוי יהא בהתאם לקונטור הקיים.
- זכויות הבניה יהיו בהתאם לקונטור הקיים.
- יותר גרם מדרגות חיצוני במבנה קיים שלא יובא במניין זכויות הבניה המרביות כאמור לעיל.

<u>תוספת יח״ד במבנה נפרד</u>:

- קווי הבניין למגורים ותיירות יהיו 3 מ׳, למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו.
- זכויות הבניה המרביות יהיו עד 140 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שירות.

<u>בנחלות בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ״ר ובו יח״ד אחת</u>:

- הוספת יח״ד שלישית תהיה באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים ל- 2 יחידות.
- תותר תוספת זכויות בניה בהיקף 50 מ״ר ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה.
- ככל הניתן קווי הבניין למגורים ותיירות כפרית, יהיו בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת החלה במקום, למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו.
- עבור מבנים למגורים ותיירות כפרית הנוספים מכוח תכנית זו, רשאי מוסד התכנון המוסמך לקבוע קו בניין מינימאלי של 3 מ׳ עבור מבנה המגורים הגובל.
- תוספת היחידה השלישית תותר לאחר מילוי התנאים שלעיל.

דיורית: ניתן לאשר הקמת יחידת משנה למגורים (דיורית), שהינה חלק מיח״ד הראשית, כל עוד מתקיימים אלה:

- ביח״ד הראשית לא תוקם יותר מדיורית אחת.
- הבינוי יהיה צמוד דופן למבנה מגורים הקיים בשטח הנחלה.
- הבינוי ישמור על קווי בניין שלא יפחתו מ- 3 מ׳ מגבולות המגרש.
- תוספת דיורית תהה בהתאם להיקף יח״ד המתאפשר עפ״י לוח 2 בתמ״א 35 לרבות הקבוע בס׳ 8.1.3 (ב).

יח״ד שלישית: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של הישוב וביטול בורות הספיגה. בישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוחה של תכנית זו.

פיצול מגרש: ככל שיתאפשר - בהתאם להוראות הדין ו/או החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל לפעול לפיצול מגרש מנחלה, תכנית זו מאשרת גריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקה א׳

בנחלה ובלבד שהבינוי יעשה בהתאם לזכויות ולהוראות הבינוי כפי שנקבע בהוראות תכנית זו בס' 4.1.2 ט 2 לעיל. ניתן יהיה לאשר את החלוקה החדשה בתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק או בתכנית בסמכות הועדה המקומית וזאת בתנאי שליישוב קיימת תכנית מפורטת מאושרת ובכפוף לאישור בינוי כאמור בסעיף 6.4.

8.3. **<u>תמ"א 35</u>**:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005.

התכנית מאפשרת בין היתר הכנת תוכניות להרחבת ישובים כפריים.

לפי לוח 2 המצורף לתכנית,[9] מספר יחידות הדיור המרבי במושב בית מאיר הינו 300 יח"ד.

בנפת ירושלים בה מצוי הנכס הנדון, בישובים שצפי אוכלוסייתם הוא עד 2,000 נפש (דגם 6), תהיה צפיפות הבניה המינימלית 2.5 יח"ד/דונם נטו.

8.4. **<u>תמ"א 35/1/ב - שינוי לתמ"א 35</u>**:

התכנית פורסמה לאישור בי.פ. 7299 מיום 7.7.2016 והיא באה לתקן את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2, זאת מבלי לשנות את מכסת 300 יח"ד המושב בית מאיר.

במושבים, תותר תוספת של יח"ד אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי 1ב', בתנאים הבאים:

- יחידת הדיור הנוספת, תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי 1ב', מיועד למגורי בעל הנחלה. אולם אם הוא קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד התכנון להחליט על הרחבתו ובלבד שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי והשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים.
- הוגש למוסד התכנון תכנון לכל חלקה א' בנחלה.
- המסמך שיוגש עפ"י הקבוע בסעיף 8.1.1 יתייחס ויפרט את כל יח"ד שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

8.5. **<u>תיקון 101 לחוק התכנון והבניה (נובמבר 2014):</u>**

בהתאם לתיקון לסעיף מס' 62א (א) (17) (ב) לחוק התכנון והבניה, תותר בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז הצפון או במחוז הדרום, הוספת זכויות בניה בשיעור 7% משטח המגרש או 50 מ"ר, הנמוך מבניהם.

8.6. **<u>רישוי (לידיעה בלבד):</u>**

בתאריך 17.7.2024, הופק היתר בניה לבינוי 588.96 עיקרי ו- 58.36 שירות, להקמת בית מגורים, 4 יחי' קיט ובריכת שחיה פרטית.

[9] לוח 2 המצורף לתמ"א 35, הכולל רשימת ישובים ופירוט מספר יח"ד המרבי המותר בכל ישוב.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ, כמופיע בשומות הצדדים, לחלופת השווי למטרת גביית דמי רכישה, לזכויות בתכנית מאושרת + פוטנציאל, בשימוש למגורים בלבד:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1 - חלקת מגורים בשטח 2,500 מ"ר	₪ 18,950,000	₪ 14,025,000
חלופה 2 - חלקת מגורים בשטח 5,830 מ"ר	₪ 24,650,000	₪ 16,915,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הקרקע לחלקת המגורים בנחלה בחלופות המבוקשות, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה מעסקות למגרשים ריקים מהמושבים נווה אילן ועל גישת ההשוואה העקיפה לעסקות ממגרשים בנויים מהמושבים נווה אילן ושורש, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקבלת שווי הקרקע וביצוע התאמות. כבדיקת סבירות ואינדיקציה בלבד לערכים שקבע בשומתו, הציג השמאי ניתוח עסקות מהשנים 2022-2024 לנחלות במושב הנדון,[10] להלן עיקרי התחשיב:

9.2.1.1 עסקות מגרשים בנויים - שורש:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	יעוד	מחיר	שווי בניכוי יזמות (1.1) ומחוברים (7,500 ₪/מ"ר)	שטח אקווי' במ"ר	התאמה למיקום	התאמה לנוף	שווי מתואם למ"ר אקווי'
1	17/9/24	29709/38	105	565	212	מגורים (דו)	₪ 8,600,000	₪ 6,228,182	[11]380	1	0.9	₪ 14,740
2	15/7/24	29709/44	111	528	287	מגורים (חד)	₪ 9,300,000	₪ 6,302,045	[12]343	1	0.9	₪ 16,514
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ												**₪ 15,600**

9.2.1.2 עסקות מגרשים ריקים - נווה אילן:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מחיר	שטח אקווי' במ"ר[13]	התאמה למועד הקובע	התאמה לחד משפחתי	התאמה לנוף	שווי מתואם למ"ר אקווי'
1	14/1/24	31353/45	113	350	מגורים א (חד)	₪ 3,860,000	247	1	1	0.9	₪ 14,083
2	18/5/23	31352/63	134	350	מגורים א (דו)	₪ 3,550,000	247	1	1.1	1	₪ 15,831
שווי למ"ר מבונה אקווי', מתואם למגרש חד משפחתי, כולל פיתוח וכולל מע"מ											**₪ 15,000**

[10] לא שימשו בסיס לקביעת השווי.
[11] אקווי': תב"ע 151-1082015 - עיקרי ע"ק 1, עיקרי שולי 0.7, ממ"ד 0.9, מרתף 0.5, חניה 0.3, חצר 0.25.
[12] אקווי': תב"ע מי/במ/843 - עיקרי ע"ק 1, ממ"ד 0.9, מרתף 0.5, חניה 0.3, חצר 0.25.
[13] אקווי': תב"ע 151-0418194: עיקרי ע"ק 1, ממ"ד 0.9, יתרת ש"ש ע"ק 0.5, מרתף 0.5, חניה 0.3, חצר 0.25.

9.2.1.3. **<u>עסקות מגרשים בנויים - נווה אילן:</u>**

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	יעוד	מחיר	שווי בניכוי יזמות (1.1) ומחוברים (7,500 ₪/מ"ר)	שטח אקווי' במ"ר[14]	התאמה לחד משפחתי	התאמת מיקום פנימי מוותיק להרחבה	שווי מתואם למ"ר אקווי'
1	1/12/24	31352/34	57	329	100	מגורים א (חד)	₪ 4,300,000	₪ 3,159,091	243	1.15	1.1	₪ 16,428
2	22/9/24	31352/55	78	343	168	מגורים א (דו)	₪ 4,500,000	₪ 2,830,909	246	1.1	1.1	₪ 13,951
3	5/9/24	31352/37	96	350	202	מגורים א (דו)	₪ 6,780,000	₪ 4,648,636	247	1.1	1.0	₪ 20,730
4	24/6/24	31352/39	474	351	226	מגורים ג (דו)	₪ 6,150,000	₪ 3,895,909	306	1.1	1.0	₪ 14,003
5	4/6/24	31352/29	52	337	93	מגורים א (דו)	₪ 4,500,000	₪ 3,393,409	245	1.1	1.1	₪ 16,789
6	4/4/24	31352/9	11	353	90	מגורים א (דו)	₪ 4,000,000	₪ 2,961,364	247	1.1	1.1	₪ 14,498
שווי למ"ר מבונה אקווי', מתואם למגרש חד משפחתי, בניכוי חריג, כולל פיתוח וכולל מע"מ												**₪ 15,000**

9.2.1.4. **<u>סיכום נתוני הבסיס למ״ר מבונה אקווי׳:</u>**

נווה אילן - עסקות לקרקע ולבנוי	₪ 15,000
התאמה למיקום	1.2
שווי מתואם נווה אילן	**₪ 18,000**
שורש - עסקות בנוי	₪ 15,600
התאמה למיקום	1.1
שווי מתואם שורש	**₪ 17,160**
שווי ממוצע	**₪ 17,580**
התאמה לבעלות	**0.98**
שווי מ"ר מבונה אקווי' בבעלות, כולל פיתוח ומע"מ	**₪ 17,900**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- בניתוח נתוני ההשוואה ממגרשי מגורים, הובאו בחשבון ההתאמות הבאות: מיקום ונוף בתוך תחום מושב ההשוואה (0.9-1.1), מיקום לנכס הנדון (מנווה אילן 1.2 ומשורש 1.1) ובעלות (חלוקה ב- 0.98).
- עבור דחייה להשלמת מערכת הביוב בישוב הובאו מקדמי דחייה: לתוספת יח״ד שלישית (0.98) ולתוספת 50 מ״ר עפ״י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה (0.86).
- עבור היקף שטח החצר בחלופות חלקות המגורים, הובאו בחשבון מקדמי אקווי׳ בשיטת המעגלים: חצר אפקטיבית (0.25), חצר שולית א׳ (0.15), חצר שולית ב׳ (0.125), חצר שולית ג׳ (0.075).
- הובאו בחשבון התאמות להיקף עסקה (0.85) ולמאפייני נחלה במעטפת (1.15).

[14] אקווי׳:
עסקות 1-3,5-6: תב״ע 151-0418194 - תכסית 35%, עיקרי ע״ק 1, ממ״ד 0.9, מרתף 0.5, יתרת ש״ש שולי 0.5, חצר 0.25.
עסקה 4 - תב״ע מי/מק/133/ד/1 - תכסית 35%, שטח מבונה בסיסי 256 מ״ר מקדם 1, חצר 201 מ״ר מקדם 0.25.

9.2.3. **<u>תחשיב:</u>**

9.2.3.1. **<u>חלופה 1 - עבור חלקת מגורים בשטח 2,500 מ"ר:</u>**

שטח מבונה עפ"י תכנית בתוקף (א)				
2.5 יח"ד	**דחייה להשלמת הביוב**[15]	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח בניה עיקרי ל- 2.5 יח"ד		414	1	414
ממ"דים		36	0.9	32.4
מרתפים		60	0.5	30.0
יח"ד שלישית				
עיקרי	0.98	140	1	137
שירות ממ"ד		12	0.9	11
שירות יתרה		8	0.5	4
הנחת תכסית		407		
חצר כוללת בניכוי תכסית		2,093		
חצר אפקטיבית		1,050	0.25	263
חצר שולית א		1,043	0.15	157
סה"כ שטח אקווי'				**1,046**
שווי מ"ר מבונה				₪ 17,900
שווי ביניים				**18,731,801**
פוטנציאל - תוספת זכויות עפ"י תיקון 101 (ב)				
		שטח במ"ר	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
תוספת		50	1	50
קיזוז חצר		-50	0.15	-7.5
סה"כ שטח אקווי'				43
שטח אקווי' לאחר דחייה למימוש (0.86)				37
שווי מ"ר מבונה				₪ 17,900
שווי ביניים				**₪ 657,164**
סיכום א+ב				**₪ 19,388,965**
הפחתה להיקף עסקה				0.85
מאפייני נחלה - מעטפת				1.15
סה"כ השווי בבעלות, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל				**₪ 18,950,000**

[15] בדיון טען שמאי המשיבה כי התאמה בסך 0.98 הינה עבור האפשרות להקים את יח"ד השלישית לפני השלמת מערכת הביוב במושב.

9.2.3.2. **<u>חלופה 2 - עבור חלקת מגורים בשטח 5,830 מ"ר:</u>**

שטח מבונה עפ"י תכנית בתוקף (א)				
2.5 יח"ד	**דחייה להשלמת הביוב**[14]	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח בניה עיקרי ל- 2.5 יח"ד		414	1	414
ממ"דים		36	0.9	32.4
מרתפים		60	0.5	30.0
יח"ד שלישית				
עיקרי	0.98	140	1	137
שירות ממ"ד		12	0.9	11
שירות יתרה		8	0.5	4
הנחת תכסית		610		
חצר כוללת בניכוי תכסית		5,220		
חצר אפקטיבית		1,050	0.25	263
חצר שולית א		1,050	0.15	158
חצר שולית ב		1,750	0.125	219
חצר שולית ג		1,370	0.075	103
סה"כ שטח אקווי'				**1,369**
שווי מ"ר מבונה				₪ 17,900
שווי ביניים				**24,504,551**
פוטנציאל - תוספת זכויות עפ"י תיקון 101 (ב)				
		שטח במ"ר	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
תוספת		50	1	50
קיזוז חצר		-50	0.075	-3.75
סה"כ שטח אקווי'				46
שטח אקווי' לאחר דחייה למימוש (0.86)				40
שווי מ"ר מבונה				₪ 17,900
שווי ביניים				**₪ 715,150**
סיכום א+ב				**₪ 25,219,701**
הפחתה להיקף עסקה				0.85
מאפייני נחלה - מעטפת				1.15
סה"כ השווי בבעלות, כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל				**₪ 24,650,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הקרקע לחלקת המגורים בנחלה בחלופות המבוקשות, הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה הישירה מעסקות למגרשים ריקים מהמושב נווה אילן ועל גישת ההשוואה העקיפה לעסקות ממגרשים בנויים מהמושב שורש, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקבלת שווי הקרקע וביצוע התאמות. להלן עיקרי התחשיב:

9.3.1.1. עסקות למגרשים ריקים - נווה אילן:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר	שטח אקווי' במ"ר[16]	התאמה למועד הקובע (7% לשנה)	התאמה למיקום ונוף	שווי מתואם למ"ר אקווי'
1	10/2/25	31353/45	112	350	₪ 4,150,000[17]	265	1.03	1.15	₪ 18,550
2	14/1/24	31353/45	113	350	₪ 3,860,000	265	1.10	1.15	₪ 18,426
3	18/5/23	31352/63	134	350	₪ 3,550,000	265	1.14	1.15	₪ 17,562
ממוצע									**₪ 18,179**
התאמה לבעלות מלאה									0.98
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ									**₪ 18,550**

9.3.1.2. עסקות מגרשים בנויים - שורש:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר	שווי בניכוי יזמות (1.05) ומחוברים (7,500 ₪/מ"ר)	שטח אקווי' במ"ר[18]	התאמה למיקום ונוף	שווי מתואם למ"ר אקווי'
1	16/1/25	29709/82	149	538	241	₪ 7,755,000	₪ 5,578,214	364.3	1.1	₪ 16,843
2	17/9/24	29709/38	105	565	212	₪ 8,600,000	₪ 6,600,476	403.6	1	₪ 16,354
3	15/7/24	29709/44	111	528	287	₪ 9,300,000	₪ 6,704,643	361.3	1	₪ 18,557
ממוצע										**₪ 17,251**
התאמה לבעלות מלאה										0.98
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ										**₪ 17,600**

9.3.1.3. סיכום נתוני הבסיס למ"ר מבונה אקווי':

	שווי	משקל	שקלול
שווי למ"ר מבונה אקווי' ממגרשי הרחבה - נווה אילן	₪ 18,550	0.7	₪ 12,985
שווי למ"ר מבונה אקווי' ממגרשים בנויים - שורש	₪ 17,600	0.3	₪ 5,280
סה"כ			₪ 18,265
התאמה לחלקת המגורים בנחלה			0.85
שווי ממוצע משוקלל, מתואם, למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ			**₪ 15,500**

[16] אקווי' עסקות 3-1 - תב"ע 151-0418194: שטח ברוטו ק"ק וק"א 1, ש"ש תת"ק 0.6, חצר 0.3.

[17] בעסקה 1 המחיר המוצג הוא לאחר הפחתה בסך 300,000 ₪ עבור היתר בניה שנכלל בעסקה וכולל הקלות (מיום 10/4/24), המגלם חיסכון בעלות ובזמן של שנתיים להוצאתו.

[18] אקווי':
אקווי' עסקות 1,3: תב"ע מי/במ/843 - שטח ברוטו ק"ק וק"א 1, מרתף 0.5, חניה מקורה 0.3, חצר 0.25.
אקווי' עסקה 2: תב"ע 151-1082015 - שטח ברוטו ק"ק וק"א 1, מרתף 0.5, חניה מקורה 0.3, חצר 0.25.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- בניתוח נתוני ההשוואה ממגרשי מגורים, הובאו בחשבון בין היתר ההתאמות הבאות: מועד (7% לשנה), מיקום ונוף (1-1.15), בעלות (חלוקה ב- 0.98) וחלקת מגורים בנחלה (0.85).
- עבור היקף שטח החצר בחלופות חלקות המגורים, הובאו בחשבון מקדמי אקווי' בשיטת המעגלים: חצר אפקטיבית (0.25), חצר שולית א' (0.15), שולית ב' (0.09), שולית ג' (0.054), שולית ד' (0.0324).
- עבור דחייה להשלמת מערכת הביוב בישוב הובאה בחשבון התאמה בסך 0.86, לתוספת יח"ד שלישית ולתוספת 50 מ"ר עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
- הובאה בחשבון התאמה בסך 0.85: לטופוגרפיה, עלות עודפת וצורת המגרש.

9.3.3. **<u>תחשיב:</u>**

9.3.3.1. **<u>אקווי':</u>**

מהות		שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם דחייה להשלמת מערכת הביוב	שטח מבונה אקווי' במ"ר - חלופה 1	שטח מבונה אקווי' במ"ר - חלופה 2
2.25 יח"ד ב- 2 מבנים - תכנית מי/772	שטח בניה עיקרי	426	1	1	426	426
	ממ"דים	24	1	1	24	24
	מרתפים	60	0.5	1	30	30
יח"ד נוספת - תכנית 151-0387068	עיקרי	140	1	0.86	120	120
	שירות ממ"ד	12	1	0.86	10	10
	אחסנה	8	0.5	0.86	3	3
פוטנציאל - תיקון 101	עיקרי	50	1	0.86	43	43
	קיזוז חצר	-50	0.15	0.86	-6.45	-6.45
יתרת חצר ל- 2.5 ד', בהנחת תכסית 460 מ"ר - 2,040 מ"ר	חצר אקטיבית	1,105	0.25		276	276
	חצר שולית א	935	0.15		140	140
יתרת חצר מעבר ל- 2.5 ד', לחלופה 2 - 3,300 מ"ר	חצר שולית א - השלמה ל- 1,105 מ"ר	170	0.15			26
	חצר שולית ב	1,105	0.09			99
	חצר שולית ג	1,105	0.05			60
	חצר שולית ד	950	0.03			31
סה"כ שטח אקווי'					**1,067**	**1,283**

9.3.3.2. **<u>סיכום שווי הקרקע לחלופות:</u>**

מהות	חלופה 1	חלופה 2
שטח חלקת המגורים במ"ר	2,500	5,830
סה"כ שטח אקווי'	1,067	1,283
שווי למ"ר מבונה אקווי'	₪ 15,500	
שווי חלקת המגורים	₪ 16,500,000	₪ 19,900,000
מקדם התאמה לטופוגרפיה, עלות עודפת וצורת המגרש	0.85	
שווי הקרקע לחלקת המגורים כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪ 14,025,000**	**₪ 16,915,000**

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים ביום 27.1.2026 ובחומר שנשלח לאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

<u>נתוני השוואה:</u>

- לפי הכרעות קודמות, יש להתבסס על עסקות למגרשי הרחבה ולא על נחלות גם כשהן מהמושב עצמו.

<u>ניתוח והתאמות</u>

- **פונקציונאליות וטופוגרפיה:**
  - במגרש קיים שיפוע קיצוני של 33%, שלא מצאנו בשום מקום אחר, גם לא במושב בית מאיר. הדבר יוצר קושי הנדסי מורכב שמגביל את אפשרויות ניצול הבינוי בצורה מיטבית כמצופה מקרקע כה גדולה. במסמך שצירפנו מאת מנהל הפרויקט, רואים דרישה לקירות תמך מסיביים, הנמכת מפלסים, מערכות אוורור ואיטום, חפירה ופינוי שצריך להתבצע בשלבים, מה שגורם לעיכוב של הפרויקט והקמתו.
  - בהכרעה למגרש 11 עם שיפוע 19% ולמגרש 69 עם שיפוע 11%, ניתנו הפחתות בשיעור 10% לטופוגרפיה. בהכרעה בקריית טבעון נקבעה הפחתה בשיעור כ- 0.05 על כל 1% שיפוע. ניתן לראות שגם בהכרעות נוספות ניתנה הפחתה של 10% על מחצית מהשיפוע בנכס הנדון.
    לכן במקרה הנדון, נכון לתת הפחתה המגלמת את מגבלות הטופוגרפיה כמוזכר לעיל, בשיעור 15%.
  - עלות הפתרונות ההנדסיים והתכנוניים ללא הבניה, מסתכמת לפי מנהל הפרויקט שמלווה בו זמנית כמה פרויקטים בבית מאיר, בקרוב ל- 3,000,000 ₪, שהם כ- 14% מערך הקרקע לפני ההפחתה על הטופוגרפיה. לכן מקדם 0.15 בשומת המשיבה לחצר שולית, שניתן גם בהכרעות קודמות לנחלות ללא השיפוע שיש בנכס הנדון, אינו משקף לדעתי את "נפילת" הקרקע כאן.
  - גם לאחר הפתרונות ההנדסיים המורכבים, חלק מהקומות יהיו קבורות מתחת למפלס הרחוב, מה שפוגע באור, באוורור ובשווי.
  - צורת החלקה אינה רגולרית ומייצרת קושי תכנוני ופגיעה בבינוי האופטימלי וגם פגיעה בדרכי הגישה, כשחלק מהחצרות הופכות להיות פחות מנוצלות בגלל הטופוגרפיה כאמור.
  - ניתן לראות כי חלקה 72 בצורת משולש "חודרת" לחלקה הנדונה ומותירה רוחב חלקה (בקטע זה) בסך 27 מ' בלבד, מה שמפריע לדרכי הגישה בין הצד העליון של החלקה, לצד התחתון שבו ניתן לפרוס בינוי בצורה נוחה יותר. רואים בשומות שהצגנו שרק על צורת החלקה (ללא בעיית טופוגרפיה) ניתנו הפחתות שבין 5%-15%.
  - כיוון שחלקה 72 גבוהה יותר טופוגראפית, תיפגע פרטיותם של המבנים שעתידים להיבנות באזור הנמוך יותר של הנחלה.
- **נוף ומיקום במעטפת:**
  - בעסקאות שהבאנו מנווה אילן ומשורש שממוקמות גבוה עם חשיפה רחבה לקווי האופק, הנוף כבר מגולם. החלקה שלנו פונה לכיוון צפון מזרח בתוך רכס, מול הר יחסית קרוב שמסתיר את האופק. זאת

בשונה מנחלות אחרות במושב, אפילו פנימיות שפונות לכיוון דרום ומערב ולהן נוף לאופק.

- אין יתרון למיקום במעטפת בבית מאיר שבנוי טופוגרפית כך שכמעט כל הנחלות במושב ובשונה מישוב מישורי, נהנות מנוף מסוים פתוח, זאת בדומה לישיבה שיפועית בבית קולנוע בו כולם רואים את הסרט.
- מיקום חזיתי במעטפת, מצוי דווקא בסיכון משריפות יער.
- בניתוח שביצע שמאי המשיבה כביקורת לעסקות לנחלות במושב בית מאיר, קבע כהתאמה תוספת בשיעור 15% לנחלות שלא מצויות במעטפת, מה שהוביל לעיוות והראה כי השווי בהן גבוה מנחלה שמצויה במעטפת (עסקה 2). לכן אין לנתח נחלות עם מקדם למעטפת שכן אין כל הבדל למיקום זה בעסקות שבמושב בית מאיר.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>נתוני השוואה:</u>

- לטעמי לא ניתן להתעלם מעסקות לנחלות שנמכרו במושב, בעיקר בסמיכות לנכס הנדון ואפילו על מנת לבחון את סבירות התוצאה המתקבלת ממגרשי ההרחבה ביישובי הסביבה.
- נחלה מספר 57 שגובלת עם הנכס הנדון ממערב, נמכרה בתאריך 3.5.22 ב- 19,000,000 ₪ נטו. בהמשכה ובצמוד נמכרה גם נחלה 58 בתאריך 17.1.22 ב- 15,000,000 ₪ נטו. את פער המחיר בין נטו לברוטו בדקנו בשיחות עם מוכרים שנקבו על סמך בדיקתם, בסכומי נטו וגם ברוטו ומכך מצאנו שההבדל הוא 1.8 בממוצע.
- ניתן לראות עלייה בשווי למ״ר מבונה בעסקות עדכניות. לדוגמא בספטמבר 2025 נמכר בנווה אילן מגרש דו משפחתי בגו״ח 31352/63 בפעם השניה (עסקה קודמת מ- 2023), תמורת 4,600,000 ₪, שמשקף מחיר למ״ר מבונה, גבוה מזה שקבעתי. יש לו היתר בניה שתרומתו מוערכת על ידי בסך כ- 100,000 ₪.

<u>ניתוח והתאמות</u>

- **התאמה למיקום:** כפי הנראה, מושב בית מאיר מייצג את העסקות במחירים הגבוהים ביותר במועצה ובהתאם לכך הענקתי את מקדם התאמה למיקום.
- **פונקציונאליות וטופוגרפיה**:
  - מיקום ה- 2.5 דונם הוא בחלק העליון של הנחלה בסמוך לכביש הפנימי של המושב. בביקור שערכתי טרם הריסת בתי המגורים, אלה נבנו בחלק העליון וניתן היה לראות ש״נפילת״ הקרקע המשמעותית היא בתוך ה- 2.5 דונם.
  - עלות עודפת - שמאי המשיגה הציגו אומדנים לעלות עודפת סביב 2,800,000 ₪, שלא אוכל לבחון. ראשית אני מסכים שיש עלות פיתוח פנים עודפת. אולם, את העלות העודפת יש לבחון ביחס לעלויות הנדרשות לפיתוח פנים בעסקות ההשוואה. ניתן לראות שבנחלות הסמוכות שהבאתי לאינדיקציה, הטופוגרפיה אמנם פחות משמעותית אך לא בצורה מהותית וכמובן גם נתוני ההשוואה. הכנסתי את ההפחתה לעלות העודפת במקדם האקווי׳ לחצר שולית בסך 0.15 במקום 0.2. יוצא מעל 900,000 ₪ שלדעתי משקפים את הפרש העלות.

- **נוף ומיקום במעטפת:**
  - נווה אילן ושורש הם ישובים הרריים עם טופוגרפיה קשה. כשבחנו עסקות למגרשי הרחבה ונחלות, מצאנו שיש הבדל בין אלה שבמעטפת עם נוף לבין אלה שמצויות בחלק הפנימי של הישוב. אם אתייחס לדימוי שנתן שמאי המשיגה לבית קולנוע, אז נכון שמהשורה האחרונה רואים את הסרט, אך עם הרבה ראשים לפני וזה בעצם ההבדל בין מעטפת לחלק פנימי. לפי לוגיקה זו נקבע המקדם למעטפת.
- **דחייה ליח"ד השלישית והתוספת לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה:**
  - בתב"ע נכתב שאת היחידה הנוספת ניתן להקים לאחר השלמת מערכת ביוב במושב, אך בבירור שערכנו בוועדה, נמסר כי אפשר להפיק היתר ליחידה הזו, אך זה כרוך באיזה הליך שאמור לגרום לעיכוב, לפיכך הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.98. תועבר התייחסות לכך.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1 <u>שאלת השומה:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בנתוני ההשוואה הראויים וההתאמות אותן יש להביא בחשבון, בקביעת השווי לחלקת המגורים בנחלה ב- 2 חלופות בשימוש למגורים בלבד, האחת ל- 2,500 מ"ר והשנייה ל- 5,830 מ"ר על פי תכנית מאושרת, כולל פוטנציאל.

שמאי המשיבה התבסס על ממוצע הערכים שקיבל בגישת ההשוואה, מעסקות למגרשי מגורים ריקים ובנויים מנווה אילן ומעסקות למגרשים בנויים משורש, שנעשו בשנים 2023-2024. לשם אינדיקציה, הציג השמאי ניתוח 4 עסקות נטו לנחלות, שנעשו בבית מאיר בשנת 2022-2024.

שמאי המשיגה התבסס על ערכים שקיבל בגישת ההשוואה, מעסקות למגרשי מגורים ריקים מנווה אילן ומעסקות למגרשים בנויים משורש, שנעשו בשנים 2023-2025.

ראשית, בהתייחס לניתוח נתוני השוואה מנחלות:

בהתאם לעדכון מס' 2 לפרק כ"ט בקווים המנחים,[19] יש להתבסס על עסקות לנחלות כולל חלקת מגורים מהוונת, בתנאי בחינת מס' פרמטרים (ס' 7.1 לעדכון), בהם: **הצורך לוודא כי התשלומים על פי דין שחלים על המוכר בעת ביצוע העסקה, כולל דמי הרכישה לרמ"י ו/או הסכמת הרוכש לשלם תשלומים אחרים, החלים לפי דין על המוכר, אינם מוגדרים בהסכם המכר לתשלום על ידי הקונה (<u>עסקת נטו</u>).**

לבקשתנו הוצג ההסכם בנכס הנדון, אך מעיון בו עולה כי מדובר בעסקה ברוטו משנת 2020 שהוא מועד מרוחק מאוד ביחס לשינויים המהותיים שחלו במושב בשנים האחרונות ועל כן לא רלוונטי.

בהתייחס לצבר העסקות לנחלות שנמצא בבית מאיר,[20] יצוין כי למעט עסקה חריגה בנחלה מס' 30,

[19] עדכון מס' 2 ממאי 2022, לפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי: "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה"

[20] סה"כ אותרו 12 עסקות מהשנים 2022-2025 לנחלות מס': 23, 72, 57, 58, 15, 4, 8, 27, 57, 61, 19, 20, 21, שאת חלקן לא עלה בידינו לאתר.

בתוספת עסקה נוספת לנחלה 61 שפרטיה לא נמצאו,[21] כלל העסקות הן עסקות נטו, לפיהן ישלמו הקונים את כלל התשלומים שיחולו על המוכרים, בין היתר גם דמי רכישה לרמ"י ותשלום למס שבח המהווה נעלם בעל כובד משקל משמעותי בחישוב השווי.

זה המקום לציין, כי אמנם לא אוכל להתבסס על ניתוח עסקות נטו לנחלות, כיוון שניתוחן בעייתי ואינו וודאי ובהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים כאמור, גם לא ניתן להתבסס עליהן. אולם עיון בהן מראה רמת מחירים שבין 25-15 מיליון ₪ נטו לנחלה למועדים 2025-2022 (למעט עסקה אחת סביב 10 מיליון ₪). מצב זה לבדו ובניתוח שמרני, מלמד על רמת מחירים שבין 36-24 מיליון ₪ ברוטו לערך,[22] כשבניכוי המחוברים והשטח החקלאי, מתקבלים ערכים מתואמים למועד הקובע ולמיקום, שבין 37-24 מיליון ₪ לערך.

צבר העסקות הנ"ל במושב בית מאיר, לפיו אוכלוסייה חרדית ואמידה מאוד רוכשת נחלות במושב, מלמד על עליית מחירים משמעותית ביחס למחירים ששררו בשנת 2021 ולפניה. העסקות הנוספות משנת 2023 וכן התשלומים הנוספים שמדווחים ברשות המיסים עבור עסקות קודמות,[23] מקבעים בשלב זה את ההבנה, כי עליית המחירים הגבוהה במושב אינה זמנית.

לאחר שהובהר מדוע לא אתבסס על עסקות לנחלות (ובהתאם לכך גם מתאיין הצורך לדון בטענות הנוגעות להתאמות מהן), נותר לקבוע את השווי לפי עסקות למגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע.
בהתאם לכך, אתבסס על עסקות למגורים רק מהשנים 2025-2024,[24] מהן אלה שהוצגו על ידי הצדדים וכאלה שנמצאו בנוסף, בהם: 4 למגרשים ריקים מהישוב נווה אילן ו- 3 למגרשים בנויים במושב שורש. אציין כי בהינתן מסד נתונים מספק למגרשים ריקים מנווה אילן, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקות גם למגרשים בנויים.

לעניין ההתאמות, יצוין כי לא נעלמו מעיני מקדמי ההתאמה שהוצגו בשומת המשיגה בהתבסס על שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה שחלקן הועברו, אולם מאחר והכרעה בהשגה זו עומדת בפניי, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה, עדכנית ובלתי תלויה. ראו התייחסות בפרק 10.2.1.

לסיכום: יערך שקלול בין ערכי השווי כולל פיתוח, המתקבלים מניתוח העסקות למגרשים ריקים מנווה אילן (0.7), לבין ערכי השווי המתקבלים מניתוח העסקות למגרשים בנויים משורש תוך שימוש בשיטת החילוץ (0.3).

[21] נחלה 30 נמכרה בתאריך 17/2/2022, תמורת 16,000,000 ₪ כעסקת ברוטו. בתאריך 24/11/24 נמצא באתר רשות המיסים דיווח נוסף בסך כ- 10,160,000 ₪, כנראה לצורך תשלום דמי רכישה לרמ"י. מה שמותיר בידי המוכרים יתרה בסך כ- 5,900,000 ₪ וזאת לפני יתר התשלומים שידרשו, דוגמת מס שבח, היטל השבחה וכו'. יוצא איפה כי היתרה הסופית שתיוותר בידי המוכרים עשויה להיות מזערית ובהתאם לכך חוסר סבירותה המהותי.

[22] בשיחה שקיימתי עם גורם מקצועי המעורב באחת מעסקות הנטו בבית מאיר, נמסר לי כי יתרת התשלומים שנדרשו מהמוכר לרשויות השונות בעקבות המכירה וחלים על פי הסכם המכר על הקונה, הגיעו לכ- 16,000,000 ₪. סכום הגבוה משמעותית מסך התשלומים אותם צפו הצדדים באותה עסקה.

[23] לנחלה 23: 10,841,705 ₪, נחלה 30: -10,166,621 ₪.

[24] בשל היקף נתונים מספק הוחלט שלא להביא בחשבון עסקות שנעשו מעל שנתיים מהמועד הקובע.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>ניתוח נתוני ההשוואה:</u>**

10.2.1.1. **<u>התאמות לנכס הנדון:</u>**

<u>פונקציונליות וטופוגרפיה</u> - הצדדים אינם חלוקים באשר להפחתה עבור פונקציונליות וטופוגרפיה, המחלוקת ביניהם היא על גובה ההפחתה שיש להביא בחשבון ביחס לנתוני ההשוואה.

לטענת שמאי המשיגה, בנחלה קיים שיפוע ממוצע בשיעור כ- 33% ובמרכזה קיים שיפוע חד יותר, צורתה אינה רגולרית, הפרטיות במבנים שיוקמו בחלק הנמוך מנחלה 72 תיפגע ובניה על השיפוע החד במרכז הנחלה כמופיע בבקשה להיתר, מובילה לעלות עודפת בסך כ- 2,800,000 ₪. בסיכום, קבע התאמה בסך 0.85.[25]

שמאי המשיבה לשיטתו, קבע את ההתאמה במתן מקדם אקווי׳ בסך 0.15 במקום 0.2 בחצר שולית א׳.[26]

מבדיקה עולה כי אכן צורת החלקה אינה פונקציונאלית ובשל שיפועי הקרקע שבה כאמור, ישנה גם מגבלה טופוגראפית.

בחלופה א׳ עבור חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם, מעבר לשיפוע הממוצע, עיקר השיפוע החד מצוי בתחומה אך בצידה הצפון מזרחי, בעוד בחלופה ב׳ עבור חלקת מגורים בשטח 5.83 דונם, עיקר השיפוע החד מצוי במרכזה.

על כן וביחס לנתוני ההשוואה, אני מקבל את גישת הצדדים למתן הפחתה לכך, שכן קיימת מגבלה תכנונית הנובעת מהגבלת הבחירה החופשית לפריסת הבינוי על המגרש ב- 2 החלופות וכפי שהראה שמאי המשיגה, בניה על השיפוע במרכז הנחלה כמופיע בבקשה להיתר, מובילה בשל מורכבותה ההנדסית, לעלויות עודפות משמעותיות כאמור.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיגה לפגיעה בפרטיות מחלקה 72 שטופוגראפית ממוקמת גבוה יותר, שכן הפרשי הגובה בין הנכסים, אופייניים הן במושב והן בנתוני ההשוואה.

במקרה הנדון ומכיוון שהכרעה בהשגה זו נערכת לשווי בשימוש היעיל והטוב, הרי שיש לבחון את אפשרויות פריסת הבניה בנחלה.

בהתאם לבדיקת קווי הגובה בחלופה א׳ בשטח 2.5 דונם ומיקום השיפוע החד בצד הצפון מזרחי, נראה כי ניתן לפרוס את כלל הבינוי בצידה העליון של הנחלה. לכן מרבית העלות העודפת הנובעת ברובה מבניה על השיפוע החד, לא נדרשת.

חלופה ב׳ בשטח 5.83 דונם ומיקום השיפוע החד במרכזה, מאפשר אף הוא את פריסת כלל הבינוי בצידה העליון של הנחלה ו/או בצידה התחתון. לכן גם כאן לא נדרשת מרבית העלות העודפת הנובעת ברובה בשל הבניה על השיפוע החד כאמור.

מכך עולה כי הקמת המבנה דווקא במרכז החלקה, על צלע ההר בו מצוי השיפוע החד ביותר, שמוביל כאמור לעלויות שהוזכרו, נובעת מהעדפתו של היזם להקמת מבנה ייחודי התואם את צרכיו ומאפשרות גם

[25] ביחס לשומתו, כממוצע בין 2 החלופות, מסתכמת בסך כ- 2,730,000 ₪ .
[26] ביחס לשומתו, כממוצע בין 2 החלופות, מסתכמת בסך כ- 1,150,000 ₪ .

את מיקסום היתרונות הנובעים מחזית לנוף.[27]

לפיכך ביחס לנתוני ההשוואה, הוחלט להביא בחשבון מקדם התאמה שמגלם את המגבלה התכנונית, צורת המגרש וחלק מהעלויות העודפות לשם הסדרת גישה סבירה בין חלקי המגרש, סה"כ תובא בחשבון **התאמה בסך 0.9** לפונקציונליות וטופוגרפיה, שמסתכמת בסך כ- 2,200,000 ₪.

<u>מיקום, נוף ומיקום במעטפת</u> - שמאי המשיגה הביא בחשבון: התאמה למיקום ונוף מנווה אילן בסך 1.15 והתאמה משתנה משורש בסך 1.1-1, ללא התאמה למיקום הנחלה במעטפת. לטענתו, הנוף כבר מגולם בעסקות ההשוואה, מה גם שבשל הטופוגרפיה במושב בית מאיר, כמעט מכל נחלה נשקף נוף ויש אף נחלות פנימיות עם נוף עדיף אל האופק שלא נראה בנחלה הנדונה בשל רכס שמצוי מולה. כמו כן, הימצאותה במעטפת חושפת אותה בפני סיכון לשריפות יער.
שמאי המשיבה הביא בחשבון: התאמה למיקום בסך 1.2 מנווה אילן ו- 1.1 משורש, התאמה משתנה לנוף בסך 1-0.9 והתאמה למיקום במעטפת בסך 1.15. לטענתו, למרות שניתן לראות נוף גם מנחלות פנימיות במושב, עדיין קיים הבדל בין נחלה במיקום פנימי לנחלה במעטפת שאין לפניה שכנים אל מול הנוף. לדבריו נושא זה נתמך בעסקות השוואה שבדק במושבים, בין נכסים דומים הממוקמים במעטפת לבין אלה שבחלק הפנימי.

ראשית אציין, כי החל משנת 2022 ובעיקר לאור המשך העלייה בשנים 2024, 2025, כי המחירים בישוב זה עלו בעשרות רבות של אחוזים, זאת לעומת עליית מחירים קלה יחסית לאותן שנים ביתר יישובי הסביבה, בהם נווה אילן ושורש. לכן עבור המועד הקובע, נכון יהיה לבטא תוספת גבוהה יותר למיקום מזו שניתנה בהכרעות קודמות. בהתאם לכך אך למען הזהירות, אני מקבל את מקדמי ההתאמה שניתנו על ידי שמאי המשיבה למיקומו של הישוב, בסך 1.2, מנווה אילן ו- 1.1 משורש.

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי במרבית עסקות ההשוואה מגולם נוף פתוח. אני גם מקבל את טענת שמאי המשיבה, כי למגרשים המצויים במעטפת היישוב יש יתרון למיקום גם כאשר הטופוגרפיה אינה מגבילה מבט אל הנוף, שכן בין החלקה לנוף הפתוח אין בתי שכנים מה שמאפשר מעט יותר פרטיות מנחלות המוקפות מכל עבריהן. מה גם שהסיכון הקיים משריפות למגרשי המעטפת, קיים גם במגרשים הפנימיים כמעט באותה מידה, שכן ישובים אלה טובלים בירוק.
בעסקות שיוצגו בהכרעה בהשגה זו, יש כאלה שבנוסף לנוף המלא, ממוקמות גם בקו ראשון ובשל כך מגלמות את היתרונות לנוף ולמיקום במעטפת, לפיכך ובהתייחס לכך שבנכס הנדון חלק מהנוף לאופק אינו מלא, יתבצע קיזוז בין התאמות אלה.

לסיכום, **תובא בחשבון התאמה משולבת למיקום, נוף ומיקום במעטפת, בסך 1.2-1.05.**

[27] בנייה מרוכזת זו, מאפשרת גם שימור של יתר שטחי החלקה עבור פוטנציאל עתידי, שבשלב זה אינו עומד על הפרק.

10.2.2. **<u>התאמות להיקף עסקה/חלקת מגורים בנחלה:</u>**

הצדדים קבעו התאמה בסך 0.85, כאשר שמאי המשיבה שייך אותה להיקף עסקה ושמאי המשיגה שייך אותה למגורים בתחום הנחלה.

בהתייחס לשילוב בין מגורים בחלקת המגורים והיקף העסקה, לטעמי מקדם זה סביר ואני מקבל אותו. שכן בשונה מעסקות ההשוואה המייצגות יח״ד בודדת, מייצג הנכס הנדון עד 3 יח״ד ויחידת הורים, שינוהלו וישווקו על ידי חוכר אחד.
כמו כן ובהתייחס למגבלות שנובעות ממגורים בתחום הנחלה ולא קיימות במגרשי ההרחבה, בהן: עלות תכנון וחלוקת המגרשים כולל מתן דחייה לכך, חובת השארת יח״ד שלא יותר פיצולה מהנחלה, בגודל 160 מ״ר לפחות יחד עם יחידת ההורים וכן גודלה של הנחלה, תובא בחשבון התאמה כוללת **בסך 0.85**, משווי הבסיס בחישוב חלקת המגורים.

10.2.3. **<u>הפחתה להיתר בניה בנתוני ההשוואה:</u>**

שמאי המשיגה הפחית 300,000 ₪ בעסקה למגרש 112 מיום 10.2.2025 כיוון שהוצא היתר בניה עם הקלות טרם המכירה שחלו על המוכר ויש לבטא דחייה של שנתיים למימוש.
שמאי המשיבה מסכים כי יש להפחית עבור ההיתר אך לטעמו מדובר ב- 100,000 ₪ בלבד.

עקרונית אני מקבל את גישת הצדדים להפחתה. בהינתן כי ניתוח העסקות מתבצע בהתאם לזכויות בתב״ע למגרש ריק, הרי שנכון להביא בחשבון הפחתה להיתר אם הוצא טרם המכירה, אולם אינני מקבל את ההפחתה לדחייה שהרי מדובר במגרש זמין לבניה, בדומה ליתר מגרשי ההשוואה הריקים. לפיכך ובהתייחס גם להקלות, תובא בחשבון בנתוני ההשוואה המגלמים היתר והקלות כאמור, **הפחתה בסך 200,000 ₪/מגרש.**

10.2.4. **<u>אקווי׳ לחצר:</u>**

הצדדים חלוקים באשר למקדמי האקווי׳ שיש להביא בחשבון לחצר.
שמאי המשיבה קבע מקדמים במעגלים לפי: חצר אפקטיבית (0.25), חצר שולית א׳ (0.15), חצר שולית ב׳ (0.125), חצר שולית ג׳ (0.075).
שמאי המשיגה קבע אך הוא מקדמים במעגלים לפי: חצר אפקטיבית (0.25), חצר שולית א׳ (0.15), שולית ב׳ (0.09), שולית ג׳ (0.054), שולית ד׳ (0.0324). לטענתו ולהבנתו מפרק כ״ד לקווים המנחים (טיוטה), מקדם השווי לכל מקדם צריך לרדת בשיעור חד יותר מירידה ליניארית, כלומר ובהתייחס למקדם ההתאמה שקבע שמאי המשיבה מחצר אפקטיבית (0.25) לחצר שולית א׳ (0.15), מתקבל יחס בשיעור 60% ויש לשמור עליו ביתר המעגלים.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיגה. ראשית, טיוטת הקווים המנחים פרק כ״ד לסעיפים שהוזכרו, נערכה על בסיס מגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע בשטח ממוצע של 300-500 מ״ר בו השיפוע מאוד משמעותי למימוש הבניה ומגבלותיה ועל כן אינה דומה למקרה הנדון בו שטח המגרש כ- 5.8 דונם, עם אפשרויות פריסה נרחבות.
כמו כן, מרבית הדוגמאות שהובאו על ידי שמאי המשיבה, למקדמי ההתאמה מהכרעות והחלטות של

וועדת השגות, ניתנו ברובם על מגרשים בעלי שטח קטן יחסית לנכס הנדון, שמקשה על ניצול מיטבי של זכויות הבניה. מעבר לכך, שיפוע דומה במגרש קטן משמעותי יותר מאשר במגרש גדול בו מתאפשרת פריסת בניה מרווחת יותר.

שנית, בשנים האחרונות מושב בית מאיר הפך יעד לרוכשים אמידים מאוד, שמוכנים לשלם סכומים גבוהים משמעותית מאלה שהיו מוכרים לנו קודם. ניתן לראות זאת בלא מעט עסקות גבוהות שנחתמו כעסקות נטו. במקרה זה סביר, שבמרבית הנחלות בהם הבתים מיושנים, יהרסו הרוכשים את המבנים הקיימים ויקימו בתים חדשים (דוגמת הנכס הנדון). מעבר לכך, השומה מבוקשת כשומה היפותטית, ללא התחשבות בפריסת המבנים הקיימים. לכן במקרה הנדון יובאו בחשבון מקדמי אקווי' שונים מאלה שניתנו בשומות הצדדים, שמגלמים לטעמי את האפשרויות כאמור.

לפיכך מקדמי האקווי' שיובאו לשטחי החצר הינם כדלהלן:

חצר ליח"ד במגרש בשטח 500 מ"ר במקדם 0.25, חצר שולית עד לשטח חלקת מגורים בסך 2,500 מ"ר כוללת גישה ומעברים במקדם 0.15, חצר שולית בשטח שבין 2,500-4,500 מ"ר במקדם 0.1 ויתרת החצר בשטח שבין 4,500-5,830 מ"ר במקדם 0.05.

10.2.5. **<u>דחייה למימוש יח"ד שלישית ופוטנציאל לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה:</u>**

יח"ד שלישית - הצדדים חלוקים על גובה ההתאמה. שמאי המשיגה קבע התאמה בסך 0.86 כדחייה ל- 3 שנים, עד להשלמת הביוב כמחויב בתב"ע, בעוד שמאי המשיבה קבע התאמה בסך 0.98, שלטענתו נמסר לו בוועדה המקומית כי יאפשרו הפקת היתר לאחר השלמת הליך מסוים ועל כן מדובר בקיצור ההמתנה.

אני מקבל את מקדם ההתאמה בשומת המשיגה. בהתאם לתכנית 151-0387068, התנאי לקבלת היתר בניה עבורה, הוא השלמת מערכת ביוב מרכזית (טרם החלו בתכנונה). לא הוצגה בפנינו אסמכתה לשינוי בהליך זה ועל, תובא בחשבון דחייה בת 3 שנים בהיוון 5%.

תוספת בניה 50 מ"ר לפי תיקון 101 - הצדדים אינם חלוקים על גובה ההתאמה בסך 0.86, בשל עיכוב שנוצר מהשלמת תשתית הביוב כאמור לעיל.

לסיכום, עבור סעיפים אלה, **תובא בחשבון התאמה דומה, בסך 0.86.**

10.2.6. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

שמאי הצדדים קבעו התאמה בשיעור של 3% לבעלות. בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים יש להביא בחשבון התאמה לבעלות מלאה בשיעור 4%-2% לקרקע. כיוון שההכרעה נערכת לשווי כולל פיתוח וכולל מע"מ, תובא בחשבון **התאמה בשיעור 2% (חלוקה ב- 0.98), משווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ**.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1. עסקות השוואה - נווה אילן:

מושב	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	סוג	שטח מגרש במ"ר	מחיר[28]	שטח אקווי' במ"ר[29]	התאמה לחד משפחתי	התאמת זמן[30]	התאמה למיקום, נוף ומיקום במעטפת	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם
נווה אילן	14/1/24	31353/45	113	חד משפחתי	350	₪ 3,860,000	258	1	1.11	1.20	₪ 19,877
	10/2/25	31353/45/1	112	דו משפחתי	350	₪ 4,250,000	258	1.1	1.03	1.20	₪ 22,382
	29/9/25	31353/45/2	110	חד משפחתי	351	₪ 4,500,000	258	1	0.99	1.20	₪ 20,641
	15/9/25	31352/63/2	134	דו משפחתי	350	₪ 4,400,000	258	1.1	0.99	1.20	₪ 22,258
₪ 21,289											
התאמה לבעלות מלאה											0.98
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ											**₪ 21,724**

11.2. עסקות השוואה - שורש:

מושב	מועד העסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי לפי היתר במ"ר	טופס 4	מחיר	יתרה לקרקע בחילוץ יזמות ועלויות בניה[31]	שטח אקווי' במ"ר[32]	התאמת זמן[33]	התאמה למיקום, נוף ומיקום במעטפת	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם
שורש	17/9/24	29709/38	105	565	212	2000	₪ 8,600,000	₪ 6,600,476	384	1.06	1.05	₪ 19,116
	15/7/24	29709/44	111	528	287	2002	₪ 9,300,000	₪ 6,708,243	335	1.07	1.10	₪ 23,578
	16/1/25	29709/82	149	538	241	2001	₪ 7,755,000	₪ 5,575,589	337	1.03	1.15	₪ 19,679
ממוצע												**₪ 20,791**
התאמה לבעלות מלאה												0.98
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ												**₪ 21,215**

11.3. שווי הבסיס המשוקלל למ"ר מבונה אקווי':

	שווי	משקל	שקלול
שווי למ"ר מבונה אקווי' ממגרשי הרחבה - נווה אילן	₪ 21,724	0.7	₪ 15,207
שווי למ"ר מבונה אקווי' ממגרשים בנויים - שורש	₪ 21,215	0.3	₪ 6,365
סה"כ			₪ 21,571
התאמה לפונקציונליות וטופוגרפיה			0.90
התאמה לחלקת המגורים בנחלה			0.85
שווי ממוצע משוקלל, מתואם, למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ			**₪ 16,502**

[28] במגרשים: 110, 112, 134, הובאה בחשבון הפחתה בסך 200,000 ₪/מגרש, עבור היתר בניה המגלם גם הקלות.
[29] מקדמי אקווי' בתכנית 151-0418194: עיקרי וממ"ד 1, שרות 0.6, שרות תת"ק 0.4, חצר אינטנסיבית 0.3.
[30] התאמה לזמן: 7% לשנה (במקום 10%, בשל המצאות בתקופת מלחמה).
[31] הובאה בחשבון יזמות בשיעור 5% ועלות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר.
[32] מקדמי אקווי' מגרשים 111, 149 בתכנית מי/במ/843: עיקרי וממ"ד 1, מרתף 0.4, חניה מקורה 0.3, חצר 0.25.
מגרש 105 תכנית 151-1082015: עיקרי וממ"ד 1, תיירות 0.5, מרתף 0.4, חניה מקורה 0.3, חצר 0.25.
[33] התאמה לזמן: 7% לשנה (במקום 10%, בשל המצאות בתקופת מלחמה).

12. תחשיב השומה:

12.1. ניתוח אקווי' - לפי חלופות השווי:

נתונים	חלופה 1	חלופה 2	
	במ"ר		
שטח חלקת מגורים	2,500	5,830	
שטח ברוטו למגורים ב- 2.5 יח"ד, ב-2 מבנים (תכנית מי/772)	510	510	
שטח ברוטו למגורים ביח"ד נוספת (תכנית 151-0387068)	160	160	
שטח תוספת כפוטנציאל (תיקון 101)	50	51	
תכסית ב- 2.5 יח"ד, בהנחת קומה וחצי (שיפועי הקרקע)	300	300	
תכסית ביח"ד הנוספת בקומה אחת	160	160	
מגרש רעיוני ל- 3.5 יח"ד	1,200	1,200	
מגרש רעיוני ליח"ד	500	500	
שטח אקווי' ל- 2.5 יח"ד ב- 3 מבנים			**מקדם אקווי'**
בינוי עיקרי	426	426	**1**
ממ"ד	24	24	**1**
מרתפים	60	60	**0.4**
חצר אפקטיבית (בניכוי תכסית)	900	900	**0.25**
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר, כולל גישה ומעברים	1,300	1,300	**0.15**
יתרת חצר שמעבר ל- 2,500 מ"ר ועד 4,500 מ"ר		2,000	**0.1**
יתרת חצר שמעבר ל- 4,500 מ"ר		1,330	**0.05**
סה"כ שטח אקווי'	**894**	**1,161**	
שטח אקווי' ליח"ד נוספת לפי תכנית 151-0387068			
בינוי עיקרי	140	140	**1**
ממ"ד	12	12	**1**
יתרת ש"ש	8	8	**0.6**
חצר בתחום המגרש הרעיוני	340	340	**0.25**
זיכוי מגרש רעיוני	-500	-500	**0.15**
סה"כ שטח אקווי', בדחייה להשלמת ביוב (3 שנים בהיוון 5%)	**144**	**144**	**0.86**
שטח אקווי' לפוטנציאל בסך 50 מ"ר לפי תיקון 101			
בינוי עיקרי	50	50	**1**
זיכוי חצר	-50	-50	**0.15**
סה"כ שטח אקווי', בדחייה להשלמת ביוב (3 שנים בהיוון 5%)	**37**	**37**	**0.86**
סה"כ שטח אקווי' בחלקת המגורים	**חלופה 1**	**חלופה 2**	
	1,075	**1,341**	

12.2. סיכום השווי לחלקת המגורים ב- 2 החלופות, כולל פיתוח וכולל מע"מ:

	חלופה 1	חלופה 2
שטח חלקת מגורים במ"ר	2,500	5,830
שטח אקווי', במ"ר	1,075	1,341
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ	**16,502 ₪**	
שווי חלקת המגורים כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**17,700,000 ₪**	**22,100,000 ₪**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות למטרת דמי רכישה, על פי תכנית קיימת + פוטנציאל, למועד קובע 17.7.2025, בנחלה 55 שבמושב בית מאיר, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בחלופות הבאות:

<u>חלופה מס' 1, לחלקת מגורים בשטח 2,500 מ"ר בסך:</u>

17,700,000 ₪ (שבעה עשר מיליון ושבע מאות אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה מס' 2, לחלקת מגורים בשטח 5,830 מ"ר בסך:</u>

21,100,000 ₪ (עשרים ואחד מיליון ומאה אלף ש"ח בלבד).

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר שגיא צברי: שמאי מרחב עסקי ירושלים, רשות מקרקעי ישראל.