תאריך עברי	:	ב' ניסן תשפ"ה
תאריך לועזי	:	31 מרץ 2025
מס' תיק רמ"י	:	207060670
מספרנו (אופק)	:	51487
קביעת שכ"ט	:	9.40

לכבוד:

סימה לוי	אסף אשכנזי	צחי טנא ומר ארז כהן
מרחב ירושלים, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאיי מקרקעין מטעם המשיג
Simal@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	Erez@zc-eng.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 326 חלקה 93, משק 95, מושב באר טוביה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") שהתקבלה ביום 22.01.2025, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, לצורך גביית דמי רכישה כולל פיתוח וכולל מע"מ, לפי החלופות שלהלן:

חלופה א': שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בנחלה בשטח 2.5 ד' ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

חלופה ב': שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השווי מבוסס הנחה, בהתאם לתקן 1.1 לתקינה השמאית.

בנוסף באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[2], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.2. בתאריך 21.03.2024 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי, להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. בתאריך 02.11.2024 נערכה שומה מטעם המשיג ע"י שמאיי המקרקעין מר צחי טנא ומר ארז כהן להלן "**שמאיי המשיג**".

1.4. בתאריך 05.03.2025 התקיים דיון באמצעות "TEAMS", בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 06.03.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 20.03.2025.

1.5. בתאריך 13.03.2025 העביר שמאי המשיג מסמך תגובה והערות לתקציר הדיון .

1.6. בתאריך 18.03.2025 נשלח ע"י שמאי המשיבה הכרעה בהשגה ראשונה במושב אביגדור בה נקבעו מקדמי התאמה למיקום בין המושבים השונים וסקר שינוי מחירי הדירות באשדוד לפי נתוני הלמ"ס.

1.7. בתאריך 19.03.2025 העביר שמאי המשיג התייחסות לתגובת שמאי המשיבה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לרבות חוו"ד משפטית של רמ"י מנוב' 2017 המצורפת לו.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 326
חלקה	: 93
שטח העסקה[3]	: 2,500 מ"ר
מהות הנכס	: חלקת מגורים בנחלה 95
מיקום	: מושב באר טוביה

3. הזכויות המוערכות :

שווי זכויות הבעלות כולל פיתוח וכולל מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה (בהתאם לשומת המשיבה):

21.03.2024

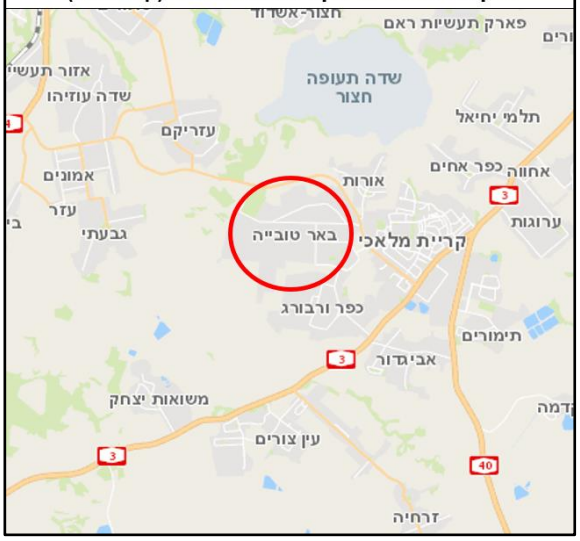
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.03.2025 ע"י החי"מ ואורטל ידעי מתמחה ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה (Govmap)



מושא השומה מהווה מרכיב קרקע במגרש מגורים בנחלה 95, גוש 326 חלקה 93, במושב באר טוביה.

המושב ממוקם במישור החוף הדרומי, מערבית לקריית מלאכי. למושב 3 דרכי גישה כאשר הדרך הראשית מסתעפת מכביש 3703 המסתעף מכביש 3, סמוך לצומת טוביה.

המושב הוקם בשנת 1930 ולפי נתוני המועצה האזורית, נכון לשנת 2024 מנה כ- 1,306 תושבים.

המושב מאופיין במבנים צ"ק ותיקים לצד מבנים חדשים (בעיקר בשכונת ההרחבה), וכולל מגוון שירותים כגון: מוסדות חינוך, תחנת תדלוק, מועדון ותיקים, ספריה, מרפאה וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי ברמה סבירה וכולל את כל התשתיות הנדרשות כמאופיין במושבים.

[3] בהתאם לשומת המשיבה והזמנת השומה.

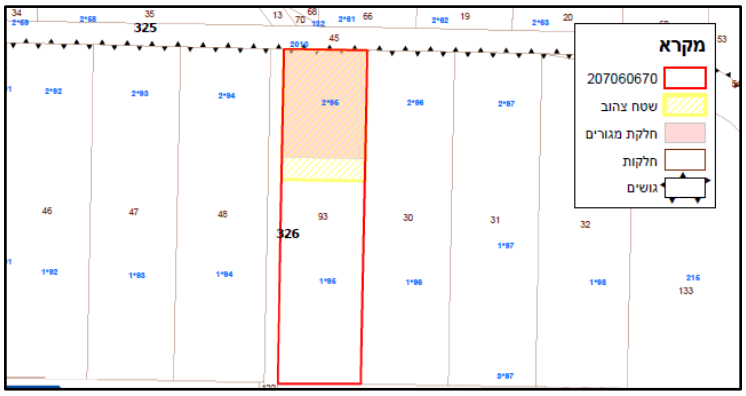
6.2. **<u>הנכס:</u>**

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע של חלקת מגורים בנחלה חקלאית מס׳ 95. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן ופני הקרקע בגובה מפלס הכביש. לפי תשריט המדידה סך שטח חלקת המגורים הוא 3 דונם, אך במסגרת זו נדרשתי לאמוד שטח מגרש של 2.5 דונם.

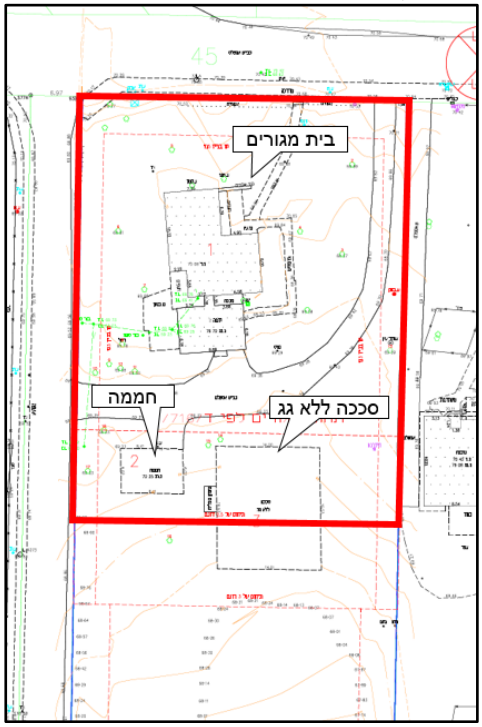
גבולות החלקה: צפון – כביש פנימי שמעברו חלקה א׳ במגרש 61 ומשק עזר ; דרום – המשך שטח צהוב שמעברו שטח חקלאי של חלקת המגורים ; מזרח – חלקה א׳ במגרש 96 ; מערב – כביש פנימי שמעברו חלקה א׳ של מגרש 94.

בחזית החלקה ממוקם בית ותיק הכולל 2 קומות (קומת קרקע וקומה על עמודים) בשטח 250 מ״ר, המבנה מחופה טיח שפריץ והגג מחופה רעפים. בעורף החלקה ממוקמת חממה בשטח 51 מ״ר וסככה ללא גג בשטח 232 מ״ר[4].

<u>להלן תשריט עסקה שנמסר מהמשיבה</u>



<u>להלן מפה מצבית שנמסר מהמשיבה</u>



[4] מרבית שטח הסככה על חלקת המגורים והיתרה על השטח הצהוב.

עורף בית המגורים



מושא השומה (בקירוב) ע"ג תצ"א



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02.03.25 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח	326/93 :
שטח	7.659 דונם :
רשויות	עיריית קריית מלאכי :
בעלות	קרן קיימת לישראל :

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכתי באתרי האינטרנט של רמ"י ומנהל התכנון עולה כי בקרקע שבנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

8.1 תוכנית ד/716 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.1971 בי.פ 1738

מיקום מושא השומה על רקע תשריט תוכנית ד/716



בין מטרות התוכנית: ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד ; קביעת יעדים ואזורים. בהתאם לתוכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד "מגורים בישוב חקלאי".

להלן זכויות הבניה לייעוד "מגורים בישוב חקלאי" כפי שעולה מתקנון התוכנית:

שטח חלקה מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	מס' יחידות למגרש	מס' קומות	מבני עזר
3,000	15% מגורים 20% מבנים חקלאים	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה	2 קומות	5%

8.2 תוכנית 59/101/02/8 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27.06.2004 בי.פ 5308

מטרת תוכנית זו היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת בריכות שחייה בתחום המועצה האזורית באר טוביה, ע"י שינויים בהנחיות הבניה. בין עיקרי הוראות התוכנית: בתחום התוכנית בייעוד קרקע שונים לרבות מגורים בישוב חקלאי תותר בניית בריכת שחיה אחת במגרש ; משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר.

8.3. **<u>פוטנציאל – תוכנית 616-1226133 (סטטוס התוכנית: המתנה להשלמת תנאים לפני הפקדה)</u>**

בין מטרות והוראות התוכנית: תוספת יחידה שלישית בנחלה (מגורים ביישוב כפרי) תוך הגדלת זכויות בנייה וקביעת הוראות מיוחדות ; תוספת 50 יחידות בייעוד מגורים א' ; קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים ביישוב כפרי ; תיקוני גבולות בין נחלות ; שינוי ייעוד וכיו"ב.

מושא השומה מסווג בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" , בו יותרו השימושים הבאים: בניית מגורים, שטחי שירות למגורים, חניה מקורה, מחסן, מרתף ובריכת שחיה ; תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון בית אריזה, אחסנה וסככות , מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית של נחלת בעל המשק והמתקבלת מהאזור כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון: בית בד, יקב, מחלבה וכיו"ב.

עיקרי הנחיות מיוחדות: ניתן לפצל מגרש בשטח מקסימאלי של עד 400 מ"ר ; תנאי להיתר יהיה אישור תוכנית הבינוי ואישור תשריט חלוקה, זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תוכנית זו ; המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו וישאר בייעוד "מגורים ביישוב כפרי", אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.

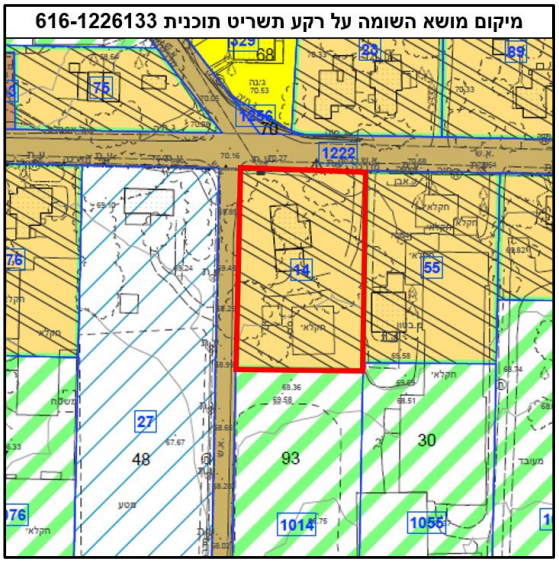
להלן זכויות הבניה לייעוד "מגורים ביישוב כפרי" כפי שעולה מתקנון התוכנית:

עיקרי עילי (מ"ר)*	שירות עילי (מ"ר)*	תכסית	מספר יח"ד**	מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
750	150	40%	3	2	1

* יותר ניוד שטחים עיקרי ושירות אל מתחת למפלס הכניסה

** 3 יחידות + יחידת הורים 55 מ"ר צמודה לאחד מיחידות הדיור

מיקום מושא השומה על רקע תשריט תוכנית 616-1226133



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, נכון למועד קובע 21.03.2024 בהתאם לשומות הצדדים:

חלופות	מהות	שומת המשיבה	שומת המשיג
חלופה א'	שווי קרקע	₪ 9,600,000	₪ 7,230,000
חלופה ב'	1 מ"ר עיקרי	₪ 8,245	₪ 6,987
	1 מ"ר שירות	₪ 4,123	₪ 3,494

9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

אומדן השווי נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה בתלמי יחיאל וכפר ורבורג לבין גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר ליח"ד בנויות מהמושב הנדון, וכדלקמן:

- עסקאות מכר למגרשים במושבים תלמי יחיאל וכפר ורבורג:

מושב	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	תב"ע	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	עלויות פיתוח	תמורה כולל פיתוח	שטח אקוו'	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
תלמי יחיאל	15/08/2023	2554/37	233	5/114/03/8	505	₪ 3,100,000	₪ 155,485	₪ 3,255,485	350	1.01	₪ 9,404
	22/05/2022	2551/53	206	3/114/03/8	718	₪ 2,800,000	₪ 129,892	₪ 2,929,892	370	1.11	₪ 8,801
כפר ורבורג	13/02/2024	2748/113	155	7/112/03/8	500	₪ 3,200,000	₪ 137,693	₪ 3,337,693	330	1	₪ 10,114
	28/02/2022	2748/117	159		500	₪ 2,480,699	₪ 127,287	₪ 2,607,986	330	1.13	₪ 8,932

מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל, ולאחר מעבר לבעלות מלאה (0.98) **מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בגבולות 9,500 ₪.**

- עסקאות מכר ליח"ד בנויות במושב באר טוביה:

תאריך	מס' מגרש	תב"ע	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
17/05/2023	285	17/117/03/8	500	180	₪ 4,700,000	₪ 1,350,000	₪ 3,126,190	305	₪ 10,250	1.03	₪ 10,576
11/12/2022	268		502	288	₪ 5,600,000	₪ 2,160,000	₪ 3,173,333	305.5	₪ 10,387	1.07	₪ 11,080
06/01/2022	235		518	144	₪ 4,000,000	₪ 1,080,000	₪ 2,729,524	309.5	₪ 8,819	1.14	₪ 10,071

מניתוח עסקאות ההשוואה לעיל, ולאחר מעבר לבעלות מלאה (0.98) וחילוץ שווי הקרקע **מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בגבולות 10,100 ₪.**

הערות לניתוח הנתונים:

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: שטח עיקרי עד 200 מ"ר – מקדם תועלת 1 ; ממ"ד – מקדם תועלת 0.9 ; יתרת שטח שירות – מקדם תועלת 0.5 ; עיקרי ת"ק – מקדם תועלת 0.6 ; שירות ת"ק – מקדם תועלת 0.4 ; חצר עד 350 מ"ר – מקדם תועלת 0.25 ; חצר מעל 350 מ"ר – מקדם תועלת 0.2.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 8% שנתי עד לתאריך 07.10.2023.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.
- בתחשיב גישת החילוץ הובא בחשבון רווח יזמי 5% ועלות בניה ממוצעת 8,500 ₪[5].

[5] בשומת המשיבה חלה טעות סופר בעניין עלות הבניה שהובאה בחשבון, בפועל הובאה עלות בניה כפי שצוין לעיל.

שקלול ערכי השווי:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה לקרקע	₪ 9,500	0.7	₪ 6,650
עסקאות השוואה לבנוי	₪ 10,100	0.3	₪ 3,030
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל			**₪ 9,700**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

בתחשיב השומה הובא בחשבון שטח אקוו' כדלקמן:

- שטח לפי תוכנית מאושרת (2 יח"ד):

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי עד 200 מ"ר	400	1	400
עיקרי מעל 200 מ"ר	50	0.8	40
מרחבים מוגנים	25	0.9	22.5
יתרת שטח שרות	112.5	0.5	56.25
חצר ראשית	913	0.25	228.13
חצר שולית	1,000	0.2	200
סה"כ קיים			**947**

- פוטנציאל (תוספת יח"ד כולל יחידת הורים):

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי עד 200 מ"ר + יחידת הורים	255	1	255
יתרת שטח עיקרי	45	0.8	36
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
הפסד חצר שולית	-312.5	0.2	-62.5
סה"כ פוטנציאל (מ"ר)			**240**

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>חלופה א':</u>

- תחשיב שווי לפי תב"ע מאושרת:

תיאור	נתון
שטח אקוו' (מ"ר)	947
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,700
סה"כ שווי הבעלות	₪ 9,184,688
הפחתה למיקום והיקף עסקה (0.85)	₪ 7,806,984
שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	**₪ 7,807,000**

- תחשיב שווי לפי תוספת הפוטנציאל:

תיאור	נתון
שטח אקוו' (מ"ר)	240
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 9,700
סה"כ שווי הפוטנציאל	₪ 2,325,575
הפחתה למיקום והיקף עסקה (0.85)	₪ 1,976,739
דחיה (שנתיים, 5%)	0.91
סה"כ שווי הפוטנציאל ליח"ד 3 ויחידת הורים במעוגל	**₪ 1,793,000**

- <u>סיכום:</u>

שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע כולל מע"מ ופיתוח	₪ 7,807,000
שווי הפוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח	₪ 1,793,000
סה"כ שווי זכויות הבעלות ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל במעוגל	**₪ 9,600,000**

- חלופה ב':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	הפחתה לגודל	מקדם משוקלל	שווי למ"ר מבונה	שווי חלופה ב'	
						עיקרי	שירות
עיקרי	1	1	0.85	0.85	₪ 9,700	₪ 8,245	₪ 4,123
שירות	1	0.5		0.4			

9.3. **סיכום שומת שמאי המשיג:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס נקבעו בהתאם לנתונים הבאים:

- הכרעות בהשגה ראשונה ושומות שנערכו עבור המשיבה במושבים בסביבה:

מושב	גו"ח	מקור	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות	התאמת מועד	התאמת מיקום	מ"ר מבונה מתואם
אביגדור	משק 2 - 2741/10+11	שומת רמ"י מיום 24/8/2023	24/08/2023	₪ 8,300	0.956	1	₪ 7,933
אורות	משק 49 - 2544/14	שומת רמ"י מיום 9/12/22	19/12/2022	₪ 7,105	0.988	1	₪ 7,020
אמונים	נחלה 100 - 2503/7	הכרעה מיום 30/6/2024	23/03/2023	₪ 8,800	0.976	0.9	₪ 7,728
אמונים	מגרש 238 - 2505/52	הכרעה מיום 2024//18/8	09/03/2023	₪ 8,800	0.978	0.9	₪ 7,743
כפר ורבורג	נחלה 33 - 2746/13	הכרעה מיום 30/9/24	09/02/2023	₪ 9,272	0.981	1	₪ 9,098
ממוצע מתואם לבעלות לתאריך הקובע							**₪ 7,904**

- עסקאות מכר לבתי מגורים בהרחבת מושב באר טוביה:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
22/02/2024	3070/75	502	218	₪ 4,100,000	₪ 1,853,000	₪ 2,051,762	305.5	₪ 6,716	1	₪ 6,716
17/05/2023	3070/101	502	180	₪ 4,700,000	₪ 1,530,000	₪ 2,946,190	305.5	₪ 9,644	0.969	₪ 9,341
11/12/2022	3070/84	502	288	₪ 5,600,000	₪ 2,419,200	₪ 2,914,133	305.5	₪ 9,539	0.989	₪ 9,434
06/01/2022	3070/51	518	144	₪ 4,000,000	₪ 1,224,000	₪ 2,585,524	309.5	₪ 8,354	1.033	₪ 8,631
ממוצע מתואם לבעלות לתאריך הקובע										**₪ 8,531**

הערות לטבלה:

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: שטח עיקרי – מקדם תועלת 1 ; ממ"ד – מקדם תועלת 0.9 ; יתרת שטח שירות – מקדם תועלת 0.5 ; חצר – מקדם תועלת 0.25.
- הובא בחשבון רווח יזמי 5%.
- הובא בחשבון תוספת התאמה למועד 5% שנתי עד לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" והפחתה של 5% לאחר פרוץ המלחמה.

- נתוני השוואה במושב תלמי יחיאל מתוך הכרעה בהשגה ראשונה במושב כפר ורבורג מיום 30/9/2024:

בהכרעה הוצגו ארבע עסקאות מכר במגרשי הרחבה במושב תלמי יחיאל. ממוצע 2 עסקאות שבוצעו לאחר פרוץ המלחמה הוא 9,105 ₪/מ"ר[6], לאחר התאמה למיקום (0.9) והתאמה לבעלות (1.02) **מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,358 ₪.**

[6] הנ"ל מצביע על ירידה של כ-6.4% בשווי הקרקע (ביחס לשתי עסקאות שנערכו לפני המלחמה), עם זאת ועל הצד הזהיר הובא בחשבון ירידת ערך של כ-5% בלבד.

- סיכום ושקלול הנתונים:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי משוקלל
הכרעות בהשגות + שומות רמ"י	₪ 7,904	0.4	₪ 3,162
חילוץ מנכסים בנויים בבאר טוביה	₪ 8,531	0.25	₪ 2,133
הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.9.2024	₪ 8,358	0.35	₪ 2,925
סה"כ שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 8,220**

כאינדיקציה לסבירות ערכי השווי הציג הודעת חיוב על ידי המשיבה מיום 21.01.2024 (המהווה עסקת דמי היתר), העסקה בוצעה לפי שווי מ״ר מבונה בסך ₪ 6,769.805 ללא מע״מ וללא פיתוח. בתוספת מע״מ 17% והוצאות פיתוח, מתקבל שווי מ״ר מבונה **כולל מע״מ ופיתוח בסך 8,112 ₪.**

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

בתחשיב השומה הובא בחשבון שטח אקוו׳ כדלקמן:

- שטח לפי תוכנית מאושרת (2 יח״ד):

תיאור/שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי ל-2 יח"ד עד 200 מ"ר	400	1	400
יתרת שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	50	0.8	40
ממ"ד	24	0.9	21.6
יתרת שטחי שירות	114	0.4	46
חצר עד 1,000 מ"ר	412	0.25	103
חצר שולית	1,500	0.15	225
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**835.1**

- פוטנציאל (תוספת יח״ד כולל יחידת הורים):

תיאור/שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי ליח"ד שלישית עד 200 מ"ר	200	1	200
יח"ד קטנה	55	0.95	52
יתרת שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	45	0.9	41
ממ"ד	12	0.9	11
הפסד חצר שולית	312	0.2	62
סה"כ שטח מבונה כולל פוטנציאל (מ"ר)			**241**

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>חלופה א׳:</u>

- תחשיב שווי לפי תב״ע מאושרת:

סה"כ שטח מבונה	835.1
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 8,220
שווי זכות הבעלות בהתאם לתוכניות מאושרות	₪ 6,864,899
הפחתה למיקום והיקף עסקה (0.85)	₪ 5,835,164
סה"כ שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 5,835,000**

- תחשיב שווי לפי תוספת הפוטנציאל:

סה"כ שטח מבונה כולל פוטנציאל	241
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	₪ 8,220
שווי פוטנציאל	₪ 1,982,253
הפחתה למיקום והיקף עסקה (0.85)	₪ 1,684,915
דחייה עד לאישור התכנית (6.5%, 3)	₪ 1,394,855
סה"כ שווי הפוטנציאל ליח"ד שלישית ויח"ד קטנה	**₪ 1,395,000**

- סיכום השווי:

סה"כ שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח	₪ 5,835,000
סה"כ שווי הפוטנציאל ליח"ד שלישית ויח"ד קטנה	₪ 1,395,000
סה"כ שווי הזכויות לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 7,230,000**

- <u>חלופה ב':</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	הפחתה לגודל	מקדם משוקלל	שווי למ"ר מבונה	שווי חלופה ב'	
						עיקרי	שירות
עיקרי	1	1	0.85	0.85	₪ 8,220	₪ 6,987	₪ 3,494
שירות	1	0.5		0.4			

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 05.03.2025 ומסמכי ההשלמה:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

<u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:</u>

- עסקת מכר מפברואר 2024 (בבאר טוביה) נערכה בתקופה בה הדרום חווה התקפות קשות. העסקה מגלמת חוסר וודאות, סיכון גדול והאטה משמעותית בשוק המקרקעין. בשים לב כי מניתוח עסקאות בתלמי יחיאל לפני/במהלך המלחמה עולה כי בתקופת המלחמה חלה ירידה בערכי השווי.

באשר לטענה כי העסקה הושפעה בין היתר ממגבלות, המגרש ממוקם בסביבה שקטה (שצ"פ חוצץ בינו לבין הכביש), לא מדובר במבנה ותיק, בנייתו הסתיימה בשנת 2020. משכך, יש להתבסס בין היתר על עסקה זו.

- כחודשיים לפני המועד הקובע הנישום קיבל שובר תשלום מהמשיבה לעסקה אחרת שביצע לנחלה שבנדון, ערכי השווי בשובר דומים ואף נמוכים מהערכים שנקבעו בשומתי, ויש להתבסס על עסקה זו.

<u>מקדמי התאמה:</u>

- התאמה לזמן: בעקבות המלחמה חלה ירידה בשוק המקרקעין[6]. מעבר לאמור, בהכרעות שונות[7] נקבע כי לא חלה עליית מחירים או כי הייתה עליית מחירים מזערית (פחות מ-5% לשנה), משכך יש להביא בחשבון הפחתה לשווי הקרקע לאחר פרוץ המלחמה בשיעור 6.4%.

באשר לשינוי מחירי הדירות לפי נתוני הלמ"ס באשדוד, מדובר בנתון למגזר עירוני ואינו רלוונטי בהשוואה למגזר כפרי. מעבר לאמור, עליית מחירי הדירות אינה בהכרח מעידה על עלייה בשווי הקרקע, ובשנים האחרונות אף חלה ירידה בשווי הקרקעות, ר' הודעת דוברות רמ"י.

- התאמה למיקום: כפר ורבורג דומה במאפייניה לבאר טוביה, מנגד תלמי יחיאל עדיפה על באר טוביה ויש להביא הפחתה למיקום ביחס לבאר טוביה בשיעור 10% (במושב באר טוביה יש פעילות חקלאית - רפתות, קושי תחבורתי – עומס ופקקים, מה גם היא פחות התפתחה ביחס לתלמי יחיאל).

- דחיה ואי ודאות: קיים הליך תכנוני לאישור יחידה נוספת במושב, עד היום טרם הופקדה. יש להביא בחשבון דחיה של 3 שנים[8] בשל הליך תכנוני ממושך לאישור התוכנית, הכולל בין היתר אסיפה כללית במושב, ועדות

[7] לדוגמא הכרעה בהשגה ראשונה בכפר אז"ר.
[8] בהכרעה בהשגה ראשונה במושב אמונים - הובא מקדם 0.84 בגין דחיה.

שונות וכיו"ב. בנוסף קיימת אי וודאות לאישור התוכנית במתכונתה ויש לכלול מקדם הפחתה בשיעור 0.25 שמתחשב בסיכונים ובסל הזכויות שספק יאושר.

<u>קושי בניצול זכויות בשל שטח העסקה</u>:

לפי הוראות התוכנית שטח מגרש מינימאלי הוא 3 דונם. העסקה מול המשיבה נערכת לשטח של 2.5 דונם – מתחת לשטח מגרש מינימלי. הזכויות אינן ישימות וקיימות השלכות של סטיה ניכרת, קווי בניין וצורך בהגשת הקלות, יש להביא לכך ביטוי במישור השמאי.

<u>שטח אקוו' מושא השומה</u>:

שטח החצר נרחב ויש לבטא בתחשיב את רכיב השוליות, קרי מקדם תועלת 0.25 לחצר האפקטיבית ומקדם תועלת 0.15 לחצר השולית (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה באמונים).

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

<u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

- בקביעת ערכי השווי יש להתבסס על עסקאות מכר המהוות שווי השוק, במקרה דנן קיים מסד נתונים מספק שניתן להתבסס עליו ואין להתבסס על שומות והכרעות שונות.
- עסקת מכר שנערכה בפברואר 2024 במושב באר טוביה נמוכה ויש להחריגה ממסד הנתונים, יתכן שהיא נובעת ממגבלות הנכס לדוג' סמיכות לכביש סואן, מצב פיזי ירוד וכיו"ב.
- שובר התשלום על עסקה אחרת באותו מגרש נקבע ככל הנראה באמצעות בינה מלאכותית ולא על בסיס עסקאות המעידות על שווי שוק לכן לא ניתן להתבסס על העסקה.
- אציין כי ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה באביגדור וכפר ורבורג מעידות על סבירות ערכי השווי בשומתי, זאת בכפוף לתוספת זעירה למועד בשיעור 5%.

<u>מקדמי התאמה</u>:

- מקדם התאמה לזמן: מטעמי שמרנות, לא הבאתי בחשבון התאמה לזמן מהשבעה באוקטובר ועד למועד הקובע. לפי נתוני הלמ"ס יש עליית מחירים מתמדת במדינת ישראל (באשדוד מפרוץ המלחמה ועד שנה אחרי נצפתה עליה של 10%).

באשר לטענה כי עסקאות בתלמי יחיאל מעידות על ירידה בערכי השווי, לא ניתן לקבוע כי עסקה / שתיים מעידות על מגמה וירידת מחירים, בייחוד כי לכל עסקה יש מאפיינים שונים.

- התאמה למיקום: אומנם לא הבאתי בחשבון התאמות למיקום בשומתי אך יש להביא התאמה לתלמי יחיאל בשיעור 20% זאת בדומה לנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה באביגדור.
- מקדם דחיה ואי וודאות בגין הפוטנציאל: במקרה דנן ההליך התכנוני בשלב מתקדם וקיימת היתכנות גבוהה שהתב"ע תאושר. מעבר לאמור לנישום קיימת אפשרות לקדם תב"ע נקודתית. משכך זמן דחיה סביר הינו שנתיים ואין מקום להביא בחשבון מקדם לאי וודאות.

<u>שטח אקוו' מושא השומה</u>:

יש לשמור על ניתוח אחיד בין נתוני ההשוואה לבין מושא השומה, לרבות ניתוח שטח חצר אפקטיבית/שולית.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה רכיב קרקע בנחלה חקלאית במושב באר טוביה בשטח של 2.5 ד' בשימוש למגורים בלבד לרבות פוטנציאל.

באומדן השווי התבסס שמאי המשיבה על שילוב בין גישת ההשוואה בהסתמך על מגרשי הרחבה מתלמי יחיאל וכפר ורבורג, לבין גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקאות מכר ליח"ד בנויות בבאר טוביה. שמאי המשיג התבסס אף הוא על עסקאות מכר ליח"ד בנויות מבאר טוביה אם כי בשילוב עם ערכי שווי ממושבים בסביבה שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ובשומות שנערכו עבור רמ"י[9].

בהיעדר עסקאות מכר רלוונטיות לנחלות התואמות את הפרמטרים והשיקולים בסעיף 7.1 בפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, בחרתי להתבסס על גישת ההשוואה למגרשי הרחבה ממושבים בסביבה (כפר ורבורג ותלמי יחיאל) בשילוב עם גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע ליח"ד בנויות מבאר טוביה כפי שנקטו הצדדים.

באשר לערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה, שומות שנערכו עבור רמ"י, לרבות ערכי שווי על בסיסם חויב בעל הזכויות בתשלום לרמ"י, ערכים אלו אינם מהווים עסקאות מכר המאפיינות שווי שוק בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. לפיכך ומאחר ומונחת לפתחי הכרעה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה עדכנית ובלתי תלויה. אציין כי אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד הנתונים המפורט בהכרעות, אולם מסקנת השווי יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 פוטנציאל:

קיימת הסכמה בין הצדדים כי הפוטנציאל בחלקה הוא בהתאם לתוכנית מתאר מקומית כוללת לבאר טוביה מס' 616-1226133 (הנמצאת בהליכי תכנון) שמטרתה בין היתר תוספת יח"ד שלישית בנחלה. לפיה למגרשים בייעוד "מגורים יישוב כפרי" זכויות הבניה כוללות 750 מ"ר עיקרי עילי ו-150 מ"ר שירות עילי ב-3 יח"ד + יח' סמך.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים, בכך אביא בחשבון בתחשיב הפוטנציאל את זכויות הבניה כפי שצוינו לעיל.

10.2.2 דחיה וחוסר וודאות:

לטענת שמאי המשיג יש להביא דחיה של 3 שנים בשל הליך תכנוני ממושך לאישור התוכנית (שצוינה לעיל). בנוסף טען כי קיימת אי וודאות לאישור התוכנית במתכונתה ויש להביא מקדם הפחתה בגין אי וודאות בשיעור 25%. מנגד לטענת שמאי המשיבה, התוכנית בהליך מתקדם וכמו כן קיימת אפשרות לקדם תוכנית נקודתית ואין להביא מקדם לחוסר וודאות, לכן הביא בחשבון דחיה של שנתיים.

מבדיקה שערכתי עם גורמים מוסמכים שמעורים בפרטי התוכנית לרבות וועדות התכנון, נכון למועד כתיבת

[9] במסגרת השלמת מסכמים טען כי יש לקבוע שווי בהסתמך על ערכי שווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה במושב אביגדור, ובכך מתקבל ערכי שווי נמוכים יותר ממה שנקבע בשומתו.

שורות אלו, עולה כי סטטוס התוכנית הוא המתנה להשלמת מסמכים לפני הפקדה, לאחר שנדרשה בתיקונים שאינם נוגעים להיקף זכויות הבניה ותוספת יח״ד בנחלות אלא נוגעות לאיחוד וחלוקה בשכונת ההרחבה. עוד נמסר כי הצפי לאישורה הוא חודשים ספורים. משכך נכון למועד הקובע, סביר להביא דחייה של שנתיים וחצי בריבית 6% המגלמת בין היתר סיכונים באם וישנם, בשיעור 0.86.

10.2.3. <u>מקדם מיקום</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים כי כפר ורבורג דומה במאפייניו לבאר טוביה. ביחס לתלמי יחיאל טען שמאי המשיג כי היא עדיפה על באר טוביה ויש להביא הפחתה למיקום ביחס לבאר טוביה בשיעור 10%, לעומתו שמאי המשיבה אשר טען כי יש להביא תוספת לתלמי יחיאל בשיעור 20%.

מבירור שערכתי עם מתווכים ואנשים המעורים בסביבה לרבות מהתרשמותי מביקור במושבים, ניכר כי כפר ורבורג עדיף על פני באר טוביה וכי באר טוביה עדיפה ומבוקשת יותר מתלמי יחיאל. בהתאם לאמור אביא בחשבון הפחתה של 5% לנתון השוואה מכפר ורבורג ותוספת 10% לנתוני השוואה מתלמי יחיאל.

10.2.4. <u>מקדם זמן</u>:

בניתוח נתוני ההשוואה שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה לזמן שנתית של 8% לתקופה של לפני פרוץ המלחמה זאת על אף שלטענתו גם לאחר פרוץ המלחמה שוק המקרקעין עלה[10], מנגד שמאי המשיג טען כי במועד הקובע שחל בתקופת המלחמה חלה ירידה בשוק המקרקעין בכלל ובשווי הקרקעות בפרט, ויש להביא בחשבון הפחתה למועד קובע בשיעור של 6.4%[11].

בבחינת מסד הנתונים, לא ניתן להסיק על עלייה/ירידת מחירים בשווי הקרקעות בתלמי יחיאל, עם זאת בניתוח עסקאות מכר מבאר טוביה בגישת העלות ניתן לראות כי חלה עליית מחירים בשיעור ממוצע שנתי 8%. כמו כן ניתן לראות עלייה דומה בשוק המקרקעין בהתאם להכרעות האגף שפורסמו לאחרונה כדוגמת במושב אורות הנמצא בתחום מועצה אזורית באר טוביה[12]. בהתאם לאמור לעיל, אביא התאמה לזמן שנתית מתונה 5% לנתוני השוואה מבאר טוביה בלבד.

10.2.5. <u>קושי בניצול זכויות בשל שטח העסקה</u>:

לטענת המשיג, העסקה מול המשיבה נערכת לשטח של 2.5 דונם – מתחת לשטח מגרש מינימלי לפי תב״ע. ולכן הזכויות אינן ישימות וקיימות השלכות של סטיה ניכרת וכיו״ב.

מבירור שערכתי מול הוועדה לתכנון ובניה של מועצה אזורית באר טוביה נמסר לי כי על אף שהנישום רוכש קניינית 2.5 דונם אין בכך פגיעה תכנונית וזכויות הבניה במגרש נגזרות מהשטח הצהוב של המגרש (הנ״ל עולה בקנה אחד עם פרק כ״ט לקווים המנחים) קרי 3 דונם, משכך אין ממש בטענת המשיג. מה גם, עומדת בפני הנישום האפשרות לרכוש מרמ״י את מלוא השטח.

10.2.6. <u>הפחתה להיקף עסקה</u>:

שמאיי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה. מקובל עלי כי יש להביא הפחתה בין נתוני ההשוואה הלקוחים ממגרשי ההרחבה לבין מושא השומה המהווה חלקת מגורים בנחלה. הפחתה זו מאפיינת את גודל העסקה (מספר יחידות דיור), מיקום באזור הוותיק של

[10] כתימוכין במסגרת השלמת מסמכים שלח שיעור שינוי מחירי דירות באשדוד לפי נתוני הלמ״ס.
[11] כתימוכין הציג הכרעות שונות והודעת דוברות רמ״י כי חלה ירידה של כ-21% במחירי הקרקעות בשנתיים האחרונות.
[12] ר׳ הכרעה בהשגה ראשונה מושב אורות סעיף 12.2.

המושב ביחס לאזור מפותח בהרחבה, עירוב שימושים הקיים באזור נחלות המשלב מגורים ופעילות חקלאית, אוכלוסייה צעירה בשכונת ההרחבה וכיו"ב.

בהתאם לאמור, ולהתרשמותי בעת הביקור בנכס ובנתוני ההשוואה, אביא בחשבון הפחתה כללית המבטאת מיקום, היקף עסקה, הגבלות ומטרדים שונים ככל שישנם בשיעור 20%, כך לדוגמא מביקור במושא השומה עולה כי המושב כולל רפתות רבות שמתבטא במטרדי ריח באופן ניכר משכונת ההרחבה.

10.2.7. שטח אקוו' במושא השומה[13] (2 יח"ד):

להלן אופן הניתוח האקוו', המבטא את ראיית השוק, לשיטתי:

שטח אקוו' לפי תוכנית ד/716:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	400	1	400
עיקרי שולי	50	0.8	40
ממד	25	1	25
יתרת שירות עילי*	75	0.5	37.5
חצר עד 500 ליח"ד	500	0.25	125
חצר שולית	1500	0.15	225
שטח אקוו' לפי תוכנית (מ"ר)			**852.5**

* תכנית 616-1226133 אינה מגדילה את שטחי השירות ולכן הנחת עבודה 50 מ"ר ליח"ד.

שטח אקוו' לפי פוטנציאל תוכנית 616-1226133 (3 יח"ד + יחידת סמך):

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו'
עיקרי	655	1	655
עיקרי שולי	95	0.8	76
ממ"ד	37.5	1	37.5
יתרת שירות עילי	112.5	0.5	56.25
חצר עד 500 ליח"ד + 200 ליח"ד הורים*	1045	0.25	261.25
חצר שולית	800	0.15	120
שטח אקוו'			1,206
שטח לפי תוכנית מאושרת			852.5
סך הפוטנציאל			353.5
סך הפוטנציאל לאחר דחיה (שנתיים וחצי, 6%)		**0.86**	**305.58**
שטח אקוו' פוטנציאל (לפי תוכנית + תוספת פוטנציאל דחוי)			**1,158.08**

* תכסית 655 מ"ר (200 מ"ר ליח"ד + 55 מ"ר יחידת סמך).

[13] תוכנית 59/101/01/8 מקנה זכויות בניה במועצה האזורית באר טוביה עבור בריכות. נכון למועד הקובע לא זיהיתי ניצול שכיח למימוש הבריכות, בכל אופן הזכויות מגולמות בנתוני ההשוואה.

10.3. **<u>נתונים לאומדן השווי:</u>**

10.3.1. נתונים לאומדן השווי לפי גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים בכפר ורבורג ותלמי יחיאל:

תאריך	מיקום	גו"ח	מס' מגרש	תוכנית	שטח	תמורה	שטח אקוו'	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה
13/02/2024	כפר ורבורג	2748/113	155	7/112/03/8	500	₪ 3,200,000	327	0.95	₪ 9,297
30/07/2024	תלמי יחיאל	2554/37	226	5/114/03/8	517	₪ 3,100,000	349.55	1.1	₪ 9,755
30/01/2024		2554/37	236		505	₪ 2,700,000	347.75	1.1	₪ 8,541
15/08/2023		2554/37	233		505	₪ 3,100,000	347.75	1.1	₪ 9,806
22/05/2022		2551/53	206	3/114/03/8	722	₪ 2,800,000	340.3	1.1	₪ 9,051
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לבעלות (0.98)								**0.98**	**₪ 9,479**

10.3.2. נתונים לאומדן השווי לפי גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר לבתים בנויים בהרחבת באר טוביה:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש*	שטח	שטח בנוי	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
22/02/2024	3070/75	259	500	218	₪ 4,100,000	₪ 1,853,000	₪ 2,051,762	311	₪ 6,597
17/05/2023	3070/101	285	500	180	₪ 4,700,000	₪ 1,530,000	₪ 2,946,190	311	₪ 9,473
11/12/2022	3070/84	268	502	288	₪ 5,600,000	₪ 2,448,000	₪ 2,885,333	311.3	₪ 9,269
06/01/2022	3070/51	235	515	144	₪ 4,000,000	₪ 1,224,000	₪ 2,585,524	313.2	₪ 8,254
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לזמן								1.07	₪ 9,648
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לבעלות								**0.98**	**₪ 9,845**

* לפי תוכנית 17/117/03/8.

<u>עקרונות לניתוח עסקאות המכר:</u>

- שטח אקוו' חושב בהתאם לתוכניות בתוקף ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי + ממ"ד – 1.00 ; יתרת שטחי שירות עילי – 0.5 ; שירות תת"ק – 0.4 ; חצר עד 500 מ"ר[14] – 0.25 ; חצר מעל 500 מ"ר – 0.15.
- התאמה למיקום 5% ביחס לנתון השוואה מכפר ורבורג ו- 10% ביחס לנתוני השוואה מתלמי יחיאל.
- בהתאם לסעיף 10.2.4, הובאה בחשבון התאמה לזמן שנתית 5% לנתוני השוואה מבאר טוביה (מועד ממוצע הנתונים הוא אוקטובר 2022).
- בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: יזמות – 5% ; עלות בניה – 8,500 ₪.
- עסקה מ-22.02.2024 שנערכה למגרש 259 נמוכה בפער של למעלה מ-20% ביחס ליתר נתוני ההשוואה, שמאי המשיג טען שיש להביאה בחשבון לאור המועד הקובע וכי היא מעידה על שינוי בתמורות בצל המלחמה. בשל העבודה כי מדובר בעסקה חריגה ובודדת קיים קושי לבסס עליה את ערכי השווי ולא אביא אותה בחשבון בממוצע הנתונים.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

10.3.3. <u>סיכום שווי מ"ר מבונה:</u>

השוואה ישירה מגרשי הרחבה במושבים בסביבה	₪	9,479	0.6	₪	5,688
גישת העלות – עסקות מכר באר טוביה	₪	9,845	0.4	₪	3,938
שווי מ"ר מבונה משוקלל				**₪**	**9,626**

על אף כי בגישת העלות עסקאות המכר לקוחות מבאר טוביה, לאור רגישות גישת העלות לפרמטרים השונים ולאור עדיפותה של גישת ההשוואה הישירה החלטתי במקרה דנן להביא בחשבון משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה.

[14] הובאה בחשבון תכסית בשטח 160 מ"ר למעט מגרש 206 בה הובא בחשבון תכסית בשטח 200 מ"ר בשל שטח מגרש נרחב.

10.4. **<u>תחשיב השומה</u>**:

10.4.1. חלופה א' – לפי תוכנית מאושרת ד/716 + פוטנציאל:

שטח אקוו' במושא השומה (לרבות פוטנציאל דחוי) (מ"ר)	1,158.08	
שווי מ"ר מבונה	9,626	₪
שווי ביניים	11,147,172	₪
הפחתה להיקף עסקה	0.8	
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל	8,917,738	₪
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל, במעוגל	**8,918,000**	**₪**

10.4.2. חלופה ב' – לפי זכויות מהוונות שנרכשו בעבר (1 מ"ר עיקרי + 1 מ"ר שירות):

תיאור	שווי מ"ר מבונה		שטח (מ"ר)	מקדם	הפחתה להיקף עסקה	סה"כ שווי מ"ר מבונה	
עיקרי	9,626	₪	1	1	0.8	**7,700**	₪
שרות			1	0.5		**3,850**	₪

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה חלקת מגורים בנחלה מס' 95 הממוקמת במושב באר טוביה הידועה כגוש 326 חלקה 93, נכון למועד הקובע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, כדלקמן:

חלופה א':

8,918,000 ₪ (שמונה מיליון תשע מאות ושמונה עשר אלף ₪)

חלופה ב':

שווי מ"ר עיקרי – 7,700 ₪

שווי מ"ר שירות – 3,850 ₪

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,

קרן-אור מנדל
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:
מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים, רשות מקרקעי ישראל