תאריך עברי	:	כ' בתמוז תשע"ו
תאריך לועזי	:	26.7.2016
מס' תיק לקוח	:	60262069א
מס' פניה	:	אופק - 27724
לקביעת שכ"ט	:	4.6 יח"ש

לכבוד:

גב' בן צבי טלי
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות. מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל
ד"א: talih@land.gov.il

מר דורון יוסקוביץ
שמאי מקרקעין (ב"כ רמ"י)
מתתיהו מנדל 7
רמת גן
ד"א: doron_yo@netvision.net.il

מר יוסי תורג'מן
שמאי מקרקעין (ב"כ המשיגים)
הצאלה 46
נתיבות
ד"א: yossitor1@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304
חלקה 109, בגוש 10024202, מגרש 252 - מושב גילת

1. מבוא - מטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנקבלה ביום 7.4.2016, להכריע במחלוקות הצדדים, לעניין שווי זכויות הבעלות, לצורך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דורון יוסקוביץ ביום 5.1.2015, **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם החוכרת, גב' אירית שמעוני, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יוסי תורג'מן מיום 22.7.2015, **להלן: "שמאי המשיגה".**

1.3. אציין כי שומת רמ"י נערכה ל- 34 מגרשי הרחבה שונים במושב, כאשר על 7 מהם הוגשו בעבר השגות ע"י שמאי המשיגה, נערך דיון מקיף ויצאה החלטה בהכרעה.
בכדי לקצר את ההליך, הוחלט בהסכמת הצדדים לא לקיים דיון ולהתבסס על הטיעונים והנתונים המפורטים בשומות הצדדים, כולל האפשרות להשלמת מסמכים והתייחסויות.

1.4. בתאריך 8.5.2016 הועברו ע"י מר ירון ביטון ראש תחום בכיר אגף שמאות מקרקעין ברמ"י, עלויות פיתוח מבוארות לחישוב (מדד תשומות הבניה 1/2009).

1.5. בתאריך 9.5.2016, הועברה הסכמת מר יוסי תורג'מן שמאי המשיגה, לעלויות אלה.

2. נתוני זיהוי:

2.1. גוש	:	10024202.
2.2. חלקה	:	109.
2.3. מגרש	:	252 (עפ"י תכנית מס' 7/במ/140).
2.4. מהות הנכס	:	קרקע למגורים צמודי קרקע.
2.5. מושב	:	גילת.

3. מועד הקובע לשומה:

12.1.2015 - המועד הקובע בשומת שמאי המשיבה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 25.7.2016, על ידי הח"מ.

5. תיאור הסביבה והנכס:

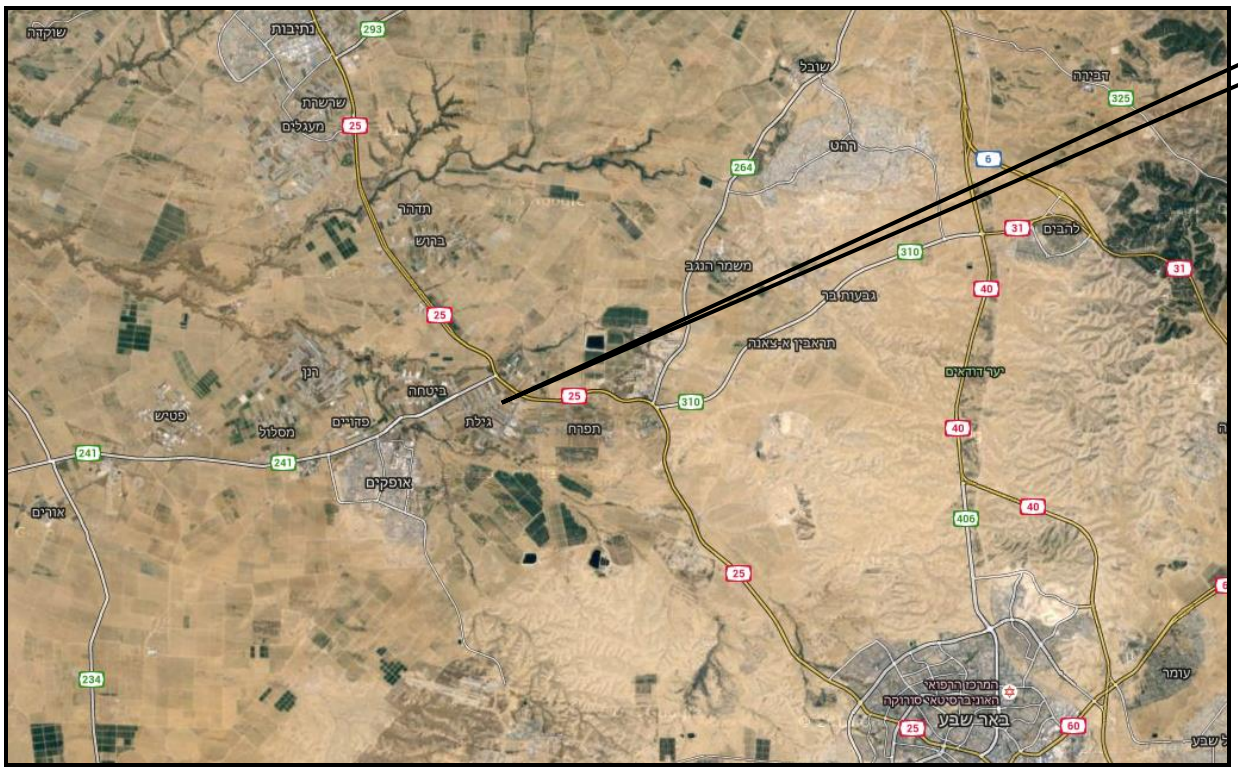
5.1. הסביבה:

מושב גילת מצוי בתחום המועצה האזורית מרחבים, תחום דרומית מזרחית למפגש הכבישים 25 ו- 241 בסמוך לצומת גילת וצפונית מזרחית לישוב אופקים.

מדובר על מושב ותיק אשר יוסד בשנת 1949 ע"י עולים מתוניס, כיום אוכלוסייתו הטרוגנית.

שליש ממנו עוסק בחקלאות והוא נחשב לאחד הטובים והמבוקשים שבנגב הצפוני. המושב מונה כ- 1,300 תושבים, כולל כ- 120 נחלות, עוד מס' חלקות לבעלי מקצוע ומגרשים חד משפחתיים במס' מוקדי הרחבה.

למושב 3 מוקדי הרחבה. הנכס הנדון מצוי במתחם ההרחבה הדרום מזרחי, בחלקו הדרומי והוותיק של המושב. על מרבית המגרשים החזיתיים בהרחבה זו הוקמו מבנים.



רמת הפיתוח בו סבירה ותואמת את הרמה המקובלת במושבים באזור, כולל תשתיות חשמל, מים וניקוז, תאורת רחוב, גינון, כבישים ומדרכות. בין מתחמי ההרחבה משתנה רמת הפיתוח בהתאם לגיל המתחם.

5.2. **<u>הנכס</u>:**

הנכס הנדון מגרש עורפי למגורים, מס' 252 עפ"י תכנית מס' 7/במ/140, מהווה כיום את חלקה 109 בגוש 10024202, בשטח 586 מ"ר. צורתו ההנדסית דמוית מלבן רגולארי. הטופוגרפיה מישורית והגישה אליו באמצעות שביל גישה משותף, האופייני למגרשים עורפיים במושב.

מצפון וממזרח לו נחלות ושטחי עיבוד, בחלקו הדרומי עובר קו תקשורת עילי. טופוגרפית המגרש מישורי.

להלן גבולותיו:

מצפון: רצועת שצ"פ צרה ולאחריה שטחי עיבוד.

מדרום: מגרש 254 למגורים.

ממזרח: מגרש 253 למגורים.

ממערב: מגרש 251 למגורים.





6. <u>המצב המשפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

6.1. **<u>נסח רישום בטאבו:</u>**

בהתאם לנסח רישום שהופק האמצעות האינטרנט ביום 18.7.2016, להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים:

גו"ח: גוש 10024202, חלקה: 109.

שטח: 586 מ"ר. מ.א. מרחבים.

בעלות: ע"ש מדינת ישראל בשלמות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

בהתאם לבדיקה בועדה המקומית "נגב מערבי", עולה כי הנכס שבנדון, כלול בין היתר בתחום גבולות התוכנית הרלוונטית, להלן עיקריה:

7.1. **<u>תכנית 7/במ/140:</u>** פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 4054 מיום 5.11.1992. להלן עיקריה:

<u>פרק ב' - אזור מגורים א'</u>

מגרש לשומה:	252.
שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
שימושים:	מגורים בלבד, יח"ד אחת בכל מגרש.
שטח לבניה:	שטח עיקרי בקומת הקרקע: 100 מ"ר. סה"כ עיקרי: 180 מ"ר. שטח שרות: 20 מ"ר. סה"כ לבניה: 200 מ"ר.
מס' קומות:	2 הכוללים את כל השטח המקורה.
קווי בניין מזעריים:	צדדי: 3 מ' או 0 בתנאי קיר אטום, אחורי: 4 מ' או 0 בתנאי קיר אטום, קדמי ובמגרשים פינתיים: כמסומן בתשריט.
גדרות:	גדר בגובה מירבי 1.1 מ' בכל הצדדים, גדר רשת ע"ג מבד בטון עד גובה של 0.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בחזית קדמית הגובלת עם דרך, תותר גדר דקורטיבית הכוללת מסד אבן 0.6 מ' וחלק עליון מברזל או עץ לשביעות רצון הועדה המקומית.
חניה:	בכל מגרש יבוצע מקום חניה אחד, בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ'.
דרך גישה למגרשים:	למגרשים עורפיים יוסדר מעבר עם גישה לרכב ברוחב עד 6.0 מ' המחברת אל הדרך הראשית.

7.2. **<u>הערת הח"מ:</u>**

<u>תכסית בינוי</u> - מבדיקה עם מהנדס הועדה עולה כי במתכונת התכנית לעיל תותר תכסית בשטח 100 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות, סה"כ 120 מ"ר בקומת קרקע בלבד.

8. שומות ועמדות הצדדים:

8.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ, בשומות הצדדים.

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
394,806 ₪	**249,000 ₪**

8.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

8.2.1. נתוני ההשוואה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, מציג שמאי המשיב נתונים ממגרשי הרחבה במושב גילת, בהם: 2 נתוני עסקאות מאמצע 2014, למגרשים מס' 363, 330. לפיהם קבע שווי למגרש ממוצע בשטח 540 מ"ר, בסך: 590,000 ₪. בנוסף הציג 2 נתוני ביקוש מחודש ינואר 2015, למגרשים ברחובות עפרוני ודוכיפת, לפיהם לאחר הפחתה של 5% למו"מ, קבע שווי למגרש ממוצע בשטח 520 מ"ר, בסך: כ- 641,000 ₪.

בסיכום חישב השמאי ממוצע בשקלול של 50% בין העסקאות לביקושים וקבע שווי למגרש בסיסי ממוצע בשטח 530 מ"ר, בסך של: 620,000 ₪.

8.2.2. ערכי הבסיס:

עבור נתוני מגרש בסיסי זה, בהתאם לזכויות בניה בשטח: 180 מ"ר עיקרי (מקדם 1) ו- 20 מ"ר ש"ש (מקדם 0.5), קיבל שטח בסך: **190 מ"ר אקווי'**, לפיו קבע השמאי שווי בסך: **3,263 ₪/מ"ר אקווי' כולל פיתוח ומע"מ המגלמים חצר**. בנוסף קבע השמאי שווי בסך: **468 ₪/מ"ר**[1] **לחצר עודפת/חסרה.**

8.2.3. עקרונות התחשיב:

- בקביעת השווי הובא בחשבון מקדם התאמה לעורפיות בשיעור 5%.
- עלות הפיתוח שהובאה בחשבון: 147,900 ₪/מגרש.
- הובא בחשבון מע"מ בשיעור 18%, שהופחת מן השווי המתואם ללא פיתוח.

8.2.4. תחשיב השומה:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שווי כולל התאמה לחצר - ₪	התאמה לעורפיות	שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ - ₪	עלות פיתוח להפחתה - ₪	שווי ללא פיתוח ובניכוי מע"מ
252	586	646,074	0.95	613,771	147,900	₪ **394,806**

8.3. סיכום שומת שמאי המשיגה:

8.3.1. נתוני ההשוואה:

השמאי הציג מכלול רחב של עסקאות בסביבה, אך לצורך קביעת ערכי הבסיס, הביא בחשבון 3 נתונים ממגרשי הרחבה במושב גילת, בהם: 2 נתוני עסקאות למגרשים מס': 363, 330 מאמצע 2014, נתון עסקה נוסף למגרש מס' 103, מסוף 2013. עבור מגרשים: 103, 363, קבע התאמות לזמן (10%, 4% בהתאמה).

בסיכום נתונים אלה קבע השמאי שווי למגרש בסיסי ממוצע בשטח 526 מ"ר, בסך של: 550,000 ₪.

[1] 468 ₪ = 0.4 * 1,169 ₪ = 620,000 ₪ / 530

8.3.2. **ערכי הבסיס:**

עבור נתוני מגרש בסיסי זה, בהתאם לזכויות בניה בשטח: 180 מ"ר עיקרי (מקדם 1) ו- 20 מ"ר ש"ש (מקדם 0.7), חצר בשטח 300 מ"ר (מקדם 0.25) וחצר נותרת בשטח 26 מ"ר (מקדם 0.1) קיבל שטח בסך: **271.6 מ"ר אקווי'**. לפיו קבע השמאי שווי בסך: **2,025** ₪/**מ"ר אקווי' כולל פיתוח ומע"מ**[2].

8.3.3. **עקרונות התחשיב:**

- בקביעת השווי למגרשים, הובאו בחשבון מס' הפחתות: מיקום במתחם נחות, עמוד וכבל תקשורת עילי ועורפיות.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נוספות בסך: 8,500 ₪/מגרש, בנוסף לעלויות הפיתוח שאושרו ע"י רמ"י. סה"כ 156,400 ₪.
- הובא בחשבון מע"מ בשיעור 18%, שהופחת מן השווי המתואם ללא פיתוח.

8.3.4. **תחשיב השומה:**

מס' מגרש	שטח מג' במ"ר	שווי מ"ר אקוי' - ₪	מ"ר אקוי'	התאמות נוספות שהובאו בחשבון השומות			שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ - ₪	עלות פיתוח להפחתה (בתוספת 8,500 ₪) - ₪	שווי ללא פיתוח ובניכוי מע"מ, במעוגל
				מתחם נחות	מגרש עורפי	דחייה לזמינות עבור תשתיות תקשורת במגרש			
252	586	2,025	277.6	-5%	-10%	-6%	424,264	156,400	**227,000** ₪

9. טענות משלימות של הצדדים:

9.1. **טענות שמאי המשיב:**

9.1.1. רמ"י מקצה מגרשים עם תב"ע מאושרת. הפיתוח באחריות האגודה, לכן אין דחיה, אלא עלות שתחול על האחראים. מעבר לכך המומלצים יודעים בדיוק מה הם מקבלים. רמ"י אינו יכול לשווק מגרשים שלא ניתן לבנות עליהם. המבחן לזמינות הוא האפשרות לקבל היתר בניה.

9.1.2. הפיתוח במתחם הדרום מזרחי נעשה בתקופה דומה ליתר ההרחבות.
עורפיות לעיתים מהווה יתרון ולעיתים חסרון.

9.2. **טענות שמאית המשיג:**

9.2.1. ההשגות למגרשים נערכו ליום הקובע בשומת רמ"י 21.1.15, עפ"י ההנחה שהיו מוצעים למכירה בשוק החופשי במועד זה. מרבית המגרשים לא היו זמינים לבניה ביום השומה, לפיכך אין מדובר במחיר מלא ויש לבצע דחיה לכך, רמ"י שווק את המגרשים וקיבל על כך כסף, האחריות למסירת המגרשים זמינים לבניה היא של רמ"י.

9.2.2. עפ"י התקינה השמאית יש לתת עדיפות לעסקאות מכר על פני נתוני ביקוש, מה גם שעד למועד ההשגה לא בוצעו עסקאות בנתוני הביקוש שהוצגו בשומת רמ"י.

9.2.3. שמאי רמ"י ביטא התאמה נמוכה מידי לעורפיות.

9.2.4. שמאי רמ"י לא נתן ביטוי לכך שהמתחם נחות ומיושן, לעומת יתר מתחמי ההרחבה. כמו כן לא ביטא הפחתה בגין תשתיות התקשורת החוצות את המגרש.

9.2.5. שמאי רמ"י לא הביא בחשבון עלויות נוספות למועצה, שיחולו על רוכשי המגרשים בסך 8,500 ₪ בגין סלילה ותיעול.

[2] 2,025 ₪ = (180*1 + 20*0.7 + 300*0.25 + 26*0.1) / 550,000 ₪

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

בין הצדדים נתגלעה מחלוקת לעניין מהות נתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס בקביעת השווי.
המועד הקובע לשומה 12.1.2015. שני הצדדים התבססו על גישת ההשוואה הישירה לאותן 2 עסקאות משנת 2014, כאשר שמאי המשיב הסתמך על עוד 2 נתוני ביקוש עדכניים למועד הקובע. לעומתו שמאי המשיג הסתמך על עסקה נוספת מדצמבר 2013.
השאלה הנשאלת האם כתוספת לעסקאות משנת 2014, נכון להביא את נתוני הביקוש העדכניים לשיטת שמאי המשיב, או להביא את נתון העסקה משנת 2013 לשיטתו של שמאי המשיג.

עפ"י התקינה השמאית תקן מס' 2 סעיף 4.2, כאשר נעשה שימוש בגישת ההשוואה, מועד עסקאות ההשוואה לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע. העסקה שהובאה ע"י שמאי המשיג מדצמבר 2013 מצויה בטווח.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין קרשינסקי (ע"א 254/75), נקבע כי ניתן להסתמך על מחירי ביקוש כבסיס השוואה לקביעת שווי מקרקעין.

לסיכום ובנסיבות אלה, הכרעתי זו תתבסס על כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.
יחד עם זאת, נכון לדעתי לתת משקל יתר לעסקאות שבוצעו בפועל, לעומת נתוני הביקוש. בהתאם לכך יובא מקדם שקלול בשיעור 70% לעסקאות ו- 30% לנתוני הביקוש.

10.2. עקרונות גורמים ושיקולים:

10.2.1. התאמות בעסקאות ההשוואה:

התאמת זמן, עסקאות משנת 2014 - אני מקבל את גישתו העקרונית של שמאי המשיגה, לפיה נכון לתת לעסקאות משנת 2014 תוספת בשיעור 4%. עם זאת, מעיון בשומתו נמצא כי רק לעסקה מיום 12/5/14 (מג' 363) ניתנה התאמה לזמן, בעוד שלעסקה מיום 10/6/14 (מג' 330) לא ניתנה התאמה כלל (הפרש של כחודש).
לפיכך, בניתוח נתוני ההשוואה תובא בחשבון התאמה דומה בשיעור 4%, גם למגרש 330.
התאמה לצורה, עסקה במגרש 363 - צורתו ההנדסית דמויית טרפז לעומת מרבית מגרשי ההרחבה במושב שצורתם מלבנית. לפיכך תובא בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין מגבלה קלה לאפשרות ניצול.
התאמה למיקום, עסקה לחלקה 103 (מגרש 246) - עקב מיקומו העורפי של המגרש במתחם ההרחבה הדרום מזרחי, יובאו בחשבון מקדמים בשיעור 5% לעורפיות ו- 5% למיקום (ראה ס': 10.2.4, 10.2.3).
התאמה למו"מ מנתוני הביקוש - אני דוחה את גישתו של שמאי המשיב לא להביא בחשבון מקדם הפחתה למו"מ. תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לכך.

10.2.2. התאמה לבעלות מלאה:

הצדדים לא ביטאו התאמה זו בשומתם. עפ"י נהלי רמ"י יש לקבוע את ערכי השווי לקרקע בבעלות מלאה.
עסקאות ההשוואה עליהם התבססו הצדדים מגלמות זכות חכירה.
לפיכך תובא בחשבון התאמה בשיעור 5% לבעלות מלאה.

10.2.3. **<u>הפחתה לעורפיות:</u>**

אני מקבל את מקדם ההתאמה שניתן ע"י שמאי המשיבה, בשיעור 5%.

שמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10%, תוך התבססות על שומתה המכרעת של השמאית נורית ג'רבי מיום 30.5.2013, למגרש מגורים בחדרה. מעיון בשומה המכרעת עולה כי מדובר במגרש בשטח 974 מ"ר בצורה טרפזית, בסיס הטרפז משמש כחזית ובקדמתו בית מגורים דו משפחתי, בעורף בשלב זה יח"ד אחת. הגישה אל יח"ד העורפית מתאפשרת בעזרת שביל לאורך המגרש דרך חצר יח"ד בחזית, מה שפוגע במרכיב הפרטיות. בהתאם לנתונים אלה עולה כי קיים שוני מהותי שאינו דומה למצב החל במגרשי השומה, בהם המגרשים עצמאיים וללא מעבר מאולץ דרכם.

10.2.4. **<u>הפחתה למיקום (נחיתות מתחם ההרחבה הדרום מזרחי):</u>**

אני מקבל את מקדם ההתאמה שניתן ע"י שמאי המשיגה, בשיעור 5%. שמאי המשיבה לא נתן לכך ביטוי.

נערכו מס' שיחות עם אנשי מקצוע ביניהם מתווכים, ונערך סיור במושב. מכל אלה השתכנענו כי קיים הבדל במיקום, בעיקר עקב אופן פריסת המתחם לאורך וסמיכותו לשטחי עיבוד וחממות משני עבריו, לעומת יתר שכונות ההרחבה במושב, המזכירות באופיין שכונה עירונית.

10.2.5. **<u>הפחתה לתשתית התקשורת:</u>**

בהתאם לחוזים, התחייבויות והסכמים שונים שנחתמו במגרשי ההרחבה (נשלחו ע"י רמ"י אל הצדדים), משווקים המגרשים לאחר שהובא מצבם לידיעת המומלצים. כמו כן הוצגה התחייבות האגודה להשלמת פיתוח, כולל הסדרת/הסרת מפגעים בתחום המגרשים לצורך שיווקם.

כיוון שמטרת הכרעה זו לדון בעניינים שמאיים, אני מוצא כי אין זו הבמה המתאימה לדון בטענות בנושא הפרה של התחייבויות שונות בין רמ"י לאגודה, הפוגעות בצורה כזו או אחרת בערכם של המגרשים המשווקים. לפיכך, לא תובא בחשבון השווי טענה זו.

10.2.6. **<u>עלויות הפיתוח:</u>**

בהתאם להסכמה בין הצדדים, תובא בחשבון עלות פיתוח מאושרת, ע"ס: **140,858** ₪/**מגרש**[3].

10.2.7. **<u>מקדמי התאמה אקווי':</u>**

אני מקבל חלקית את גישתו העקרונית של שמאי המשיגה בקביעת מקדמי ההתאמה.

לאחר בדיקה עם מהנדס הועדה המקומית נמצא כי תכסית הבניה מוגבלת ל- 100 מ"ר עיקרי בלבד, בתוספת 20 מ"ר לשטחי שרות, כאשר יתר הבניה מאושרת בקומה א' כאמור בפרק המצב התכנוני. זאת בשונה מהנחת שמאי המשיגה לפיה התכסית הינה 40%. לפיכך מצאתי לנכון לקבוע מקדמי אקווי' המבטאים מגבלה זו. לצורך האחדה, בניתוח הערכים יובאו בחשבון מקדמי התאמה דומים, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, כדלהלן:

שטח עיקרי בק"ק עד 100 מ"ר:	1.0
שטח עיקרי בקומה א' עד 80 מ"ר:	0.85
שטח שרות בק"ק עד 20 מ"ר:	0.5
שטח חצר עד 300 מ"ר:	0.25 (יתרת חצר מעל 300 מ"ר במקדם 0.15).

[3] סה"כ: מידוד סך עלות פיתוח מאושרת למגרש: 113,300 ₪ + 10,000 ₪ בגין חדש מול ישן, לפי מדד תשומות הבניה למגורים למועד הקובע (מקדם 1.1424). **(113,300 + 10,000) x 1.1424 = 140,858 ₪**

10.3. **<u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>**

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

<u>נתוני שע"מ</u>

תאריך מכירה	12/12/13	12/5/14	10/5/14
מס' מגרש	103(246)	363	330
מחיר מכירה	₪400,000	₪550,000	₪630,000
שטח מגרש	500	511	567
מקדם התאמה לתקופה	110%	104%	104%
התאמה למיקום ועורפיות	110%	102%	100%
התאמה לרגולריות	100%	103%	100%
מחיר מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 484,000	₪ 600,943	₪655,200
שטח אקווי'	265	266.7	275.1
שווי למ"ר אקווי'	₪ 1,826	₪2,254	₪2,382
ממוצע למ"ר אקווי	**₪2,154**		

<u>נתוני ביקוש</u>

כתובת	דוכיפת	עפרוני
מחיר ביקוש	₪650,000	₪700,000
שטח מגרש	500	540
הפחתה למו"מ	90%	90%
מחיר מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪585,000	₪630,000
שטח אקווי'	265	271
שווי למ"ר אקווי'	₪2,208	₪2,325
ממוצע למ"ר אקווי'	**₪2,266**	

<u>שווי משוקלל למ"ר אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ</u>

	שווי למ"ר	מקדם שקלול	ממוצע משוקלל למ"ר אקווי'
עסקאות שע"מ	₪2,154	0.7	₪1,508
נתוני ביקוש	₪2,266	0.3	₪680
ממוצע			**₪2,188**

<u>עלויות פיתוח:</u>

	עלות
מגרש 252	**₪140,858**

11. תחשיב השווי:

תיאור	ערכים
שווי למ"ר אקווי'	₪ 2,188
שטח מגרש	586
שטח אקווי'	277.9
שווי מגרש בסיסי כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪ 607,959
התאמה למיקום ועורפיות	90%
שווי מתואם כולל פיתוח	₪ 547,163
עלויות פיתוח	₪ 140,858
מע"מ	18%
התאמה לבעלות מלאה	5%
שווי מתואם ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 362,448
שווי מתואם ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 362,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה לנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס' 252 עפ"י תכנית מס' 7/במ/140, במושב גילת. כריק ופנוי לצורך הקצאה בפטור ממכרז, הינו הסך:

362,000 ₪ (שלוש מאות שישים ושניים אלף ש"ח בלבד).

הערך הנקוב הינו ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום, מהמועד שבו הומצאה לו על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,



יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתקים:
מר ירון ביטון: ממונה שמאות מחוזי, מחוז דרום
גב' שמעוני אירית: המשיגה