תאריך עברי	:	ב' ניסן תשפ"ה
תאריך לועזי	:	31 מרץ 2025
מס' תיק רמ"י	:	300943574
מספרנו (אופק)	:	51458
קביעת שכ"ט	:	7.58

לכבוד:

מור ימיני	אסף אשכנזי	דנה וויל
מרחב ירושלים, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג
Morb@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	Ddana3008@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 80014 חלק מחלקה 2, מגרש 107 לפי תוכנית 0345660-151, צלפון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") שהתקבלה ביום 20.01.2025, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, לצורך הקניית בעלות כולל פיתוח ומע"מ, לפי החלופות שלהלן:

חלופה א': שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות (בהתאם להיתר בניה).

חלופה ב: שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

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 12.12.2023 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי, להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3 בתאריך 27.03.2024 נערכה שומה מטעם המשיג ע"י שמאית המקרקעין גב' דנה וויל להלן "**שמאית המשיג**".

1.4 בתאריך 19.02.2025 התקיים דיון באמצעות "TEAMS", בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26.02.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 12.03.2025.

1.5 בתאריך 10.03.2025 נשלח באמצעות דוא"ל ע"י שמאי המשיבה תוכנית בקשה להיתר למגרש 107 עליו מתבסס בחישוב השטחים בשומה.

1.6 בתאריך 12.03.2024 שלחה שמאית המשיג טענה ומסמכים תומכים באשר לקרבה למבנה ציבור ותוכנית בעניין הרחבת מושב גיזו.

[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	: 80014
חלקה	: 2 (בחלק)
מגרש	: 107 לפי תוכנית 151-0345660
שטח העסקה[3]	: 1,300 מ״ר
מהות הנכס	: מגרש בייעוד מגורים ואירוח כפרי
מיקום	: מושב צלפון

3. הזכויות המוערכות :

שווי זכויות הבעלות כולל פיתוח ומע״מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה (בהתאם לשומת המשיבה):

12.12.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.03.25 ע״י החו״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 בייעוד מגורים ואירוח כפרי, במושב צלפון, מועצה אזורית מטה יהודה.

המושב הוקם בשנת 1950 ע״י יוצאי יהדות תימן. ממוקם באזור השפלה, צפונית לבית שמש וגובל מערבית לגיזו והראל, מזרחית לטל שחר וצפונית לבקוע וכ- 1.5 ק״מ מצומת נחשון והגישה אליו באמצעות כביש המסתעף מכביש 44

לפי נתוני הלמ״ס, נכון לשנת 2023 המושב מנה כ- 1,112 תושבים.

המושב כולל נחלות חקלאיות בצמוד למגרשים בייעוד מגורים ושכונת הרחבה באזור הצפון מערבי של המושב.

המושב מאופיין במבנים צ״ק ותיקים לצד מבנים חדשים בנחלות החקלאיות, במשקי העזר ובהרחבה, וכולל מגוון שירותים כגון : בתי כנסת, מקווה, תחנת תדלוק מועדון קהילתי, גני ילדים וכיו״ב.

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

[3] בהתאם לשומת המשיבה והזמנת השומה.

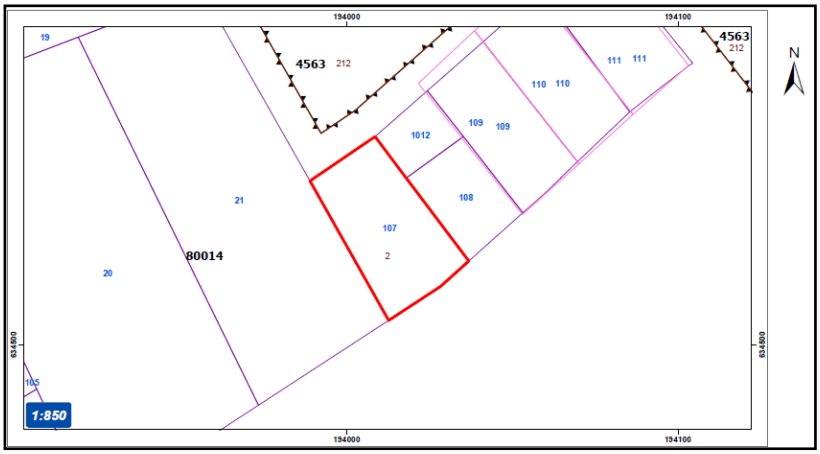
6.2. **<u>הנכס:</u>**

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בייעוד מגורים באזור הוותיק של המושב. צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז, טופוגרפית המגרש הררית, רום המגרש בחזית והשיפוע יורד מדרום מזרח לצפון מערב.

גבולות החלקה: צפון – דרך עוקפת של המושב שמעברה שטחים פתוחים ; דרום – דרך פנימית שמעברה מגרשים בייעוד דיור כפרי ; מזרח – מגרשים בייעוד מגורים וקרקע חקלאית ; מערב – מגרשים בייעוד מגורים ודיור כפרי.

בחזית החלקה ממוקם בית מגורים בשטח של 286.66 מ"ר[4] אשר בנייתו המקורית נבנתה בשנות ה-90 (נוספה תוספת בניה בשנת 2013) הכולל 2 קומות כאשר העליונה במפלס הכביש, המבנה בנוי בניה קונבנציונלית, הקירות מחופים בטיח והגג מחופה רעפים, מצידו המזרחי של המבנה ממוקם קונטיינר.

<u>להלן תשריט עסקה שנמסר מהמשיבה</u>



<u>סימון המגרש ע"ג תצ"א (Govmap)</u>



[4] שטח לפי תוכנית בקשה להיתר שהועברה מהמשיבה.

מבט מדרום-מזרח המגרש



מבט מערב המגרש



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח רישום:**

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

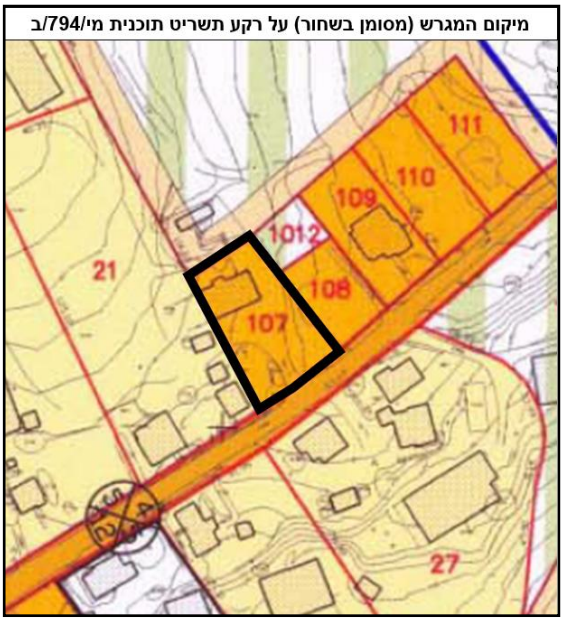
גו"ח	: 80014/2
שטח	: 752.929 ד'
בעלות	: קרן קיימת לישראל
הערות	: קיימת הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בילקוט פרסומים מס' 5410 מיום 28.06.2005.

8. מצב תכנוני:

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

8.1 **תוכנית מי/794/ב אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 בי.פ 5167**

מיקום המגרש (מסומן בשחור) על רקע תשריט תוכנית מי/794/ב



בין מטרות התוכנית: שינוי יעוד מאזור חקלאי משצ"פ ומבני ציבור לאזור מגורים ולשטח מבני ציבור ; קביעת הוראות בניה וכיו"ב.

לפי תוכנית זו, מגרש 107 מסווג בייעוד "אזור מגורים א'" בו תותר בניית יחידת דיור אחת בשתי קומות.

להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לתוכנית: שטח עיקרי – 220 מ"ר, שטח שירות – 30 מ"ר, מרתף – לא יעלה על 40 מ"ר.

8.2. **<u>תוכנית 151-0345660 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.2022 בי.פ 10703</u>**

מטרת התוכנית היא התחדשות המושב הקיים באמצעות עיבוי הפעילות לתיירות מסחר וצרכי ציבור במרכז המושב. בין עיקרי הוראות התוכנית: שינוי יעוד ; קביעת הוראות על פי ייעודי הקרקע השונים ; קביעת שטחי בניה וכיו"ב.

לפי תוכנית זו, מושא השומה מסווג בייעוד "מגורים א'" בו יותרו שימושי מגורים ביחידת דיור אחת בלבד ושימושים תומכי תיירות בהם תותר יחידת אירוח אחת בכל מגרש.

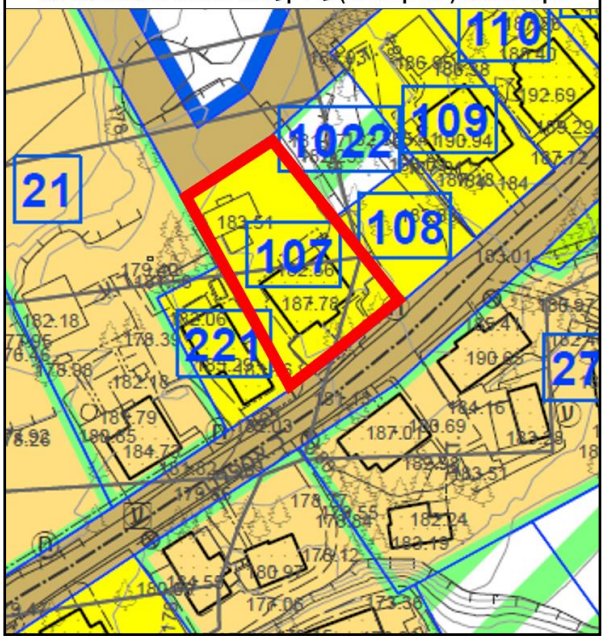
ביחידת מגורים בה עוסק אדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרת פעילות זו ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים.

במידה והחניות מקורות יתווסף שטחן למניין שטחי השירות.

להלן זכויות הבניה לייעוד "מגורים א" כפי שעולה מתקנון התוכנית:

מהות	עיקרי עילי (מ"ר)	שירות עילי (מ"ר)	שירות תת"ק (מ"ר)	תכסית	מספר יח"ד	מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
מגורים	220	30	40	35%	1	2	1
אירוח כפרי	50				1		

מיקום המגרש (מסומן באדום) על רקע תשריט תוכנית 151-0345660



<u>תוספת זכויות בניה בהתאם לחוק התו"ב לרבות תיקון 101 לחוק[5]:</u>

בהתאם לתיקון 101 לחוק, בסמכות ועדה מקומית לאשר תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית בנושא הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית שאינה במחוז צפון או דרום, במגרש המיועד למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית בשיעור של 7% משטח המגרש או בשטח של 50 מ"ר, לפי הנמוך ובכל מקרה שלא יעלה על 175 מ"ר.

[5] חוק התו"ב (תיקון 101) התשע"ד, 2014, סעיפים 62א(א)-(9) ו-(17).

9. רישוי:

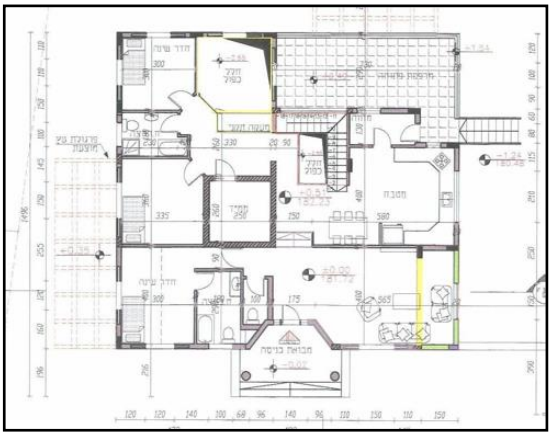
9.1 בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שהתקבלה ע"י המשיבה – מהווה חלופה א', עולים הפרטים הבאים:
מהות הבקשה: הוספת קומת מגורים למבנה קיים + מרתף + פרגולות והריסת מבנים.

להלן השטחים המבוקשים בתוכנית:

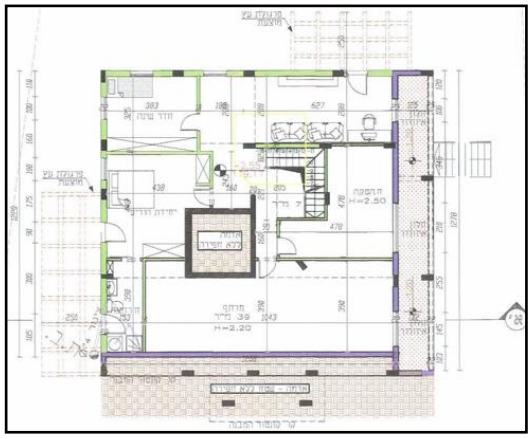
מפלס	עיקרי (מ"ר)		שרות (מ"ר)				משטחים לא מקורים (מ"ר)	
	קיים	מוצע	מקלט/ממ"ד (קיים)	מרתף	ח. הסקה	אחסנה	פרגולות	ריצוף
-2.55	-10.85	70.54		39.06	18.07		50.5	
0.00	143.36	13.95	7.52			4.8		20.37
סה"כ	132.51	84.7	7.52	39.06	18.07	4.8	50.5	20.37

להלן תשריט הקומות מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

מפלס כניסה



מפלס תחתון



9.2 בהתאם לתוכנית בקשה להיתר מס' 20241061 שהוגשה בתאריך 15.12.2024, מהות הבקשה: תוספת שטח לבית קיים בהיתר – הסדרת הקיים, הסבת חלק ממבנה קיים לסדנת אומן לצייר, הקמת צימר מוצע, הקמת בריכת שחיה בגודל 34.46 מ"ר וחדר מכונות בשטח 5.76 מ"ר[6].

להלן השטחים המבוקשים בתוכנית:

עיקרי (מ"ר)				שרות (מ"ר)						משטחים לא מקורים (מ"ר)				סה"כ (מ"ר)
בית קיים	בית מוצע	סדנת אומן לצייר	צימר	ממ"ד קיים (ק.ק)	מרתף קיים (ק. מרתף)	מרתף מוצע (ק.מרתף)	ח. הסקה קיים (ק.מרתף)	ח. הסקה מוצע (ק. מרתף)	מזווה קיים (ק. מרתף)	חניות מוצעת	פרגולות מוצעות	בריכות מוצעת	חדר מכונות מוצעת	
217.21	2.68	65	50	7.52	26.25	12.81	15.67	2.4	4.8	37.5	125.21	45.87	6.55	339.34
-65														

[6] הבקשה כוללת בין היתר הקלות לרבות ניוד שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת למתחת, הקמת בריכה וחדר מכונות והקלה בגובה המבנה.

להלן תשריט הקומות מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

מפלס כניסה



מפלס תחתון



10. שומות ועמדות הצדדים:

10.1 סיכום השוואתי של שומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל מע"מ וכולל פיתוח, נכון למועד קובע 12.12.2023 בהתאם לשומות הצדדים:

חלופות	שומת המשיבה	שומת המשיג
חלופה א'	4,300,000 ₪	3,110,000 ₪
חלופה ב'	4,390,000 ₪	3,220,000 ₪

10.2 סיכום שומת שמאי המשיבה:

10.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

אומדן השווי נקבע בשקלול גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשי הרחבה במושב בקוע, בשילוב עם גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקות מכר ליח"ד בנויות ממושב צלפון וכדלקמן:

- עסקאות מכר למגרשים במושב בקוע:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש*	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	שטח מבונה (מ"ר)	התאמה לזמן**	שווי מ"ר מבונה
27/02/2023	4853/3	211	503	3,300,000 ₪	348	1.08	10,236 ₪
21/12/2022	4853/8	264	562	3,100,000 ₪	363	1.10	9,386 ₪
21/03/2022	4853/9	261	532	3,275,000 ₪	355	1.17	10,830 ₪
07/03/2022	4853/7	229	536	2,900,000 ₪	356	1.18	9,594 ₪
15/02/2022	4851/62	270	530	2,000,000 ₪	355	1.18	6,676 ₪
19/01/2022	4851/64	288	521	2,650,000 ₪	353	1.19	8,959 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע, מנוטרל חריגים, לאחר התאמה לבעלות כולל מע"מ ופיתוח						0.98	**10,000 ₪**

* לפי תוכנית מי/510/ד'

** הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 8% שנתי.

- עסקת מכר לבתים בנויים במושב צלפון:

מס"ד	תאריך	תמורה	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	רווח יזמי
1	23/08/2021	₪ 4,385,000	534	520	250	5%
2	15/06/2021	₪ 4,225,000	107	1,300	286.45	3%

מס"ד	תרומת מחוברים	שווי קרקע	שטח אקוו' (מ"ר)	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה
1	₪ 1,750,000	₪ 2,426,190	336	1.23	2%	**₪ 9,100**
2	₪ 1,145,800	₪ 2,956,142	475.12	1.25	2%	**₪ 7,950**

הערות לניתוח הנתונים:

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: שטח עיקרי – מקדם תועלת 1 ; ממ"ד – מקדם תועלת 0.9 ; יתרת שטח שירות – מקדם תועלת 0.5 ; מחסן – מקדם תועלת 0.5 ; חניה – מקדם תועלת 0.35 ; מרתף – מקדם תועלת 0.4 ; חצר עד 400 מ"ר – מקדם תועלת 0.25 ; חצר מעל 400 מ"ר – מקדם תועלת 0.15 ; קייט פוטנציאלי – 0.255[7].
- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 10% שנתי.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.
- בתחשיב גישת החילוץ הובאו בחשבון פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע בהתאם לטיב המבנה ושנת הבניה וכלהלן: מגרש 534 – רווח יזמי 5% ועלות בניה בסך ₪ 7,000 ; מגרש 107 (מושא השומה) – רווח יזמי 3% ועלות בניה ₪ 4,000.

שקלול ערכי השווי:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה לקרקע - בקוע	₪ 10,000	0.33	₪ 3,333
עסקת השוואה לבנוי- צלפון	₪ 9,100	0.33	₪ 3,033
עסקה לבנוי במושא השומה	₪ 7,950	0.33	₪ 2,667
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל			**₪ 9,000**

10.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

בתחשיב השומה הובא בחשבון תחשיב אקוו' כדלקמן:

- חלופה א' – שטח לפי זכויות חוזיות (בהתאם להיתר בניה):

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי עילי	157.31	1	157.31
עיקרי תת"ק	59.69	0.9	53.721
ממ"ד	7.52	0.9	6.768
אחסנה	4.8	0.5	2.4
חדר הסקה	18.07	0.4	7.228
מרתף	39.06	0.4	15.624
חצר עד 400 מ"ר	400	0.25	100
יתרת שטח חצר	900[8]	0.15	135
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**478.05**

[7] נכון למועד 2021 הופקדה ברשומות תב"ע המוסיפה יח' קייט בשטח 50 מ"ר. לכן בניתוח עסקת המכר במושא השומה הובא בחשבון שטח קיט פוטנציאלי של 37.5 (לאחר ניכוי מרכיב חצר (50מ"ר*0.25) במקדם של (0.6) בשימוש מגורים*(0.85)דחיה ואי ודאות*(0.5)בניכוי היטל השבחה צפוי.

[8] יתרת שטח חצר 1130.37 מ"ר בהתאם לתכסית 169.63 מ"ר (מתוך ההיתר), נראה כי מדובר בטעות סופר.

- חלופה ב' – שטח לפי תב"ע + פוטנציאל:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12.5	0.9	11.25
יתרת ש"ש	17.5	0.5	8.75
מרתף	40	0.4	16
שטח קייט מאושר	50	0.6	30
חצר עד 400 מ"ר	400	0.25	100
חצר שולית	680.37[9]	0.15	102.06
סה"כ שטח מבונה (מ"ר)			**488.06**

10.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- חלופה א' – תחשיב שווי לפי זכויות חוזיות (בהתאם להיתר בניה):

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	478.05
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
סה"כ שווי חלופה א' במעוגל	**₪ 4,300,000**

- חלופה ב' – תחשיב שווי לפי תב"ע + פוטנציאל:

סה"כ שטח מבונה (מ"ר)	488.06
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
סה"כ שווי חלופה א' במעוגל	**₪ 4,390,000**

10.3. **<u>סיכום שומת שמאית המשיג:</u>**

10.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

ערכי הבסיס נקבעו בהתאם לנתוני ההשוואה משומת המשיבה, ונותחו באופן שונה, כדלקמן:

- <u>עסקאות מכר למגרשים במושב בקוע:</u>

תאריך	מס' מגרש*	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
27/02/2023	211	503	₪ 3,300,000	1.05	₪ 3,465,000
21/12/2022	264	562	₪ 3,100,000	1.07	₪ 3,317,000
21/03/2022	261	532	₪ 3,275,000	1.1	₪ 3,602,500
07/03/2022	229	536	₪ 2,900,000	1.1	₪ 3,190,000
15/02/2022	270	530	₪ 2,000,000	1.1	₪ 2,200,000
19/01/2022	288	521	₪ 2,650,000	1.1	₪ 2,915,000
ממוצע מתואם					₪ 3,114,917
שטח אקוו' (מ"ר)**					386.2
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח, ממוצע					**₪ 8,066**

* לפי תוכנית מי/510/ד'

** שטח אקוו' חושב בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי 230 מ"ר – מקדם תועלת 1 ; שירות 70 מ"ר[10] – מקדם תועלת 0.6 ; חצר 380.7 מ"ר – מקדם תועלת 0.3.

[9] יתרת שטח חצר 1080.37 מ"ר בהתאם לתכסית 219.63 מ"ר המגלם תכסית עפ"י היתר בניה בתוספת 50 מ"ר קייט.

[10] ניכר כי מדובר בטעות סופר. שטח שירות לפי תב"ע מאושרת – 40 מ"ר.

- עסקת מכר לבנוי במושב צלפון:

מס"ד	תאריך	תמורה	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	רווח יזמי	תרומת מחוברים	שווי קרקע
1	23/08/2021	₪ 4,385,000	534	520	5%	₪ 1,430,000	₪ 2,746,190
2	15/06/2021	₪ 4,225,000	107	1,300	5%	₪ 1,410,500	₪ 2,613,309.52

מס"ד	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	361	₪ 7,607.18	1.15	**₪ 8,748.25**
2	464.9	₪ 5,621.23	1.15	**₪ 6,464.41**

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: עיקרי[11] – מקדם תועלת 1 ; שירות – מקדם תועלת 0.6 ; מרתף – מקדם תועלת 0.5 ; חצר עד 500 מ"ר – מקדם תועלת 0.3 ; חצר עד 800 מ"ר – מקדם תועלת 0.2 ; יתרת חצר – מקדם תועלת 0.1 ; פוטנציאל תיירות – מקדם תועלת 0.3.
- בתחשיב גישת החילוץ הובאו בחשבון פרמטרים לחילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

מגרש 534 –רווח יזמי 5% ועלות בניה בסך 5,000 ₪.

מגרש 107 (מושא השומה) – רווח יזמי 5% ועלות בניה 6,500 ₪.

שקלול ערכי השווי:

מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה לפיתוח	סה"כ מתואם
נתוני השוואה מושב בקוע	₪ 8,066	0.9	0.9	₪ 6,533
מגרש 534 צלפון	₪ 8,748	1	0.9	₪ 7,873
מושא השומה	₪ 6,464	1	1	₪ 6,464
ממוצע שווי מ"ר מבונה מתואם, בתוספת בעלות, כולל מע"מ ופיתוח			**0.98**	**₪ 7,096**

10.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- חלופה א' – שטח לפי זכויות חוזיות (בהתאם להיתר בניה):

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר מתואם
עיקרי עילי	157	1	157
עיקרי תת"ק	60	0.9	54
ממ"ד	8	0.9	7
אחסנה	5	0.6	3
חדר הסקה	18	0.4	7
מרתף	39	0.5	20
חצר עד 500	271	0.3	81
חצר עד 800	300	0.2	60
יתרת חצר (בניכוי תכסית 229 מ"ר)	500	0.1	50
סה"כ שטח מבונה			**438.6**

- חלופה ב' – שטח לפי תב"ע + פוטנציאל:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר מתואם
עיקרי עילי	157.31	1	157.31
עיקרי תת"ק	59.69	0.9	53.721
ממ"ד	7.52	0.9	6.768
אחסנה	4.8	0.6	2.88
חדר הסקה	18.07	0.4	7.228
מרתף	39.06	0.5	19.53
חצר עד 500	270.68	0.3	81.204
חצר עד 800	300	0.2	60
יתרת חצר (בניכוי תכסית 229.32 מ"ר)	500	0.1	50
פוטנציאל תיירות	50	0.3	15
סה"כ שטח מבונה			**453.6**

[11] למושא השומה הובא בחשבון שטח עיקרי בדומה לשטח הבנוי בפועל, קרי 217 מ"ר.

10.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- חלופה א' – תחשיב שווי לפי זכויות חוזיות (בהתאם להיתר בניה):

שטח אקוו' (מ"ר)	438.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,096
סה"כ שווי כולל מ"מ ופיתוח במעוגל	**₪ 3,110,000**

- חלופה ב' – תחשיב שווי לפי תב"ע + פוטנציאל:

שטח אקוו' (מ"ר)	453.6
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,096
סה"כ שווי כולל מ"מ ופיתוח במעוגל	**₪ 3,220,000**

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 19.02.2025 ומסמכי ההשלמה:

10.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

- הפוטנציאל במושא השומה כולל תוספת זכויות בניה לפי תיקון 101, זכויות אלו מגולמות בנתוני ההשוואה.
- קיימות זכויות בניה ליחידת קייט, ניתן לייחס את השימוש בה למגורים, אולם היחידה אינה כוללת אלמנטים תיירותיים ולכן יש להביא מקדם תועלת נמוך (בשיעור 0.3) המגלם אי סחירות, עורפיות בחצר בית מגורים, נטול נוף, צפיפות, חוסר פרטיות וכיו"ב.

בנוסף, שווי מ"ר מבונה מגלם פוטנציאל לזכויות בניה מכוח תיקון 101 זאת לעומת יחידת הקייט שאינה כוללת פוטנציאל, ולכן יש לנטרל רכיב זה. קיימות הכרעות[12] שקבעו הפחתה של 10% בגין נטרול הפוטנציאל.

- יש לשמור על אחידות בין ניתוח נתוני ההשוואה לבין תחשיב מושא השומה, לא סביר להביא מקדם תועלת לקייט 0.225 בניתוח העסקה ומנגד להביא בחשבון מקדם 0.6 בתחשיב השווי.
- בדומה למושא השומה, גם למגרשי הרחבה בשטח 500 מ"ר בצלפון יש היתכנות ביח' קייט, ניתן להשתמש בה כיח' נוספת למגורים ויש להביא אותה בחשבון בניתוח עסקאות המכר.
- בשקלול נתוני ההשוואה יש להביא מקדם עצימות גבוה לעסקת המכר במושא השומה היות והיא משקפת נכונה את ערכי השווי נכון לאותה נק' הזמן. מסקנת השווי בהכרעה בהשגה ראשונה[13] לחלקת מגורים בנחלה במושב צלפון בסך 5,300,000 ₪ למועד קובע 05/2020 מעידה על סבירות עסקת המכר במושא השומה המהווה מגרש בייעוד מגורים[14]. כמו כן מסקנת ערכי השווי באותה הכרעה, קרי 5,534 ₪/מ"ר, מעידה על חוסר סבירות בערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה (9,000 ₪/מ"ר) למועד 12/2023.
- בתחשיב השומה יש להתייחס להיקף שטח חצר נרחב ולהביא מקדמי שוליות בהתאם.
- התאמה למיקום ולפיתוח – מדובר במגרש בייעוד מגורים בשטח של 1.3 ד' שאינו מהווה מגרש קלאסי בהרחבה, ממוקם באזור הוותיק ופחות מפותח של המושב, במיקום פנימי ללא נוף ובקרבה למבנה ציבור כאשר הרחוב מהווה מעבר ציבורי היוצר עומס. בניגוד לנתוני ההשוואה מהרחבות המושבים הכוללים תשתיות מלאות וצופים לנוף פתוח לעומת מושא השומה שנמצא במיקום פנימי.

הרחבת המושב בבקוע מבוקשת יותר לעומת צלפון החתך הסוציו אקונומי בבקוע יותר גבוה כמו גם רמת הפיתוח ולכן יש להביא הפחתות בהתאם.

[12] לדוגמא ר' הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.01.2025 במגרש 123 לפי תוכנית מי/915, קריית ענבים, למועד קובע 18.03.2024.
[13] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 24.03.2021בגוש 4564 חלק מחלקות 62-59, נחלה 54, צלפון למועד קובע 21.05.2020.
[14] העסקה נערכה ביוני 2021 בתמורה של 4.225 מיליון ₪.

- התאמה לזמן – הבאתי התאמות שונות לאור מועדי העסקאות, עסקאות מכר משנת 2022 הבאתי התאמה של 10% לעומת 2023 בה היה קיפאון בשוק ולה הבאתי התאמה למועד בשיעור 5%.

10.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- בסביבת המושב אין הרבה צימרים, לכן השימוש הסביר במבנה הקייט הוא למגורים או לשימוש עצמי כקייט ולכן בהתאם לרמת המחירים וביקושים בסביבה קבעתי מקדם אקוו' 0.6.
- עסקאות המכר מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תיקון 101 והייתי צריך להוסיף בתחשיב השווי את היטל ההשבחה. במחשבה נוספת פוט' זה זניח לאור התשלומים הנוספים שעל הנישום לשלם[15], ולכן בתחשיב השווי יש להביא בחשבון את מלוא הפוטנציאל בדחיה.
- אני לא רואה היתכנות ליחידת קייט למגרשים בשטח של 500 מ"ר, בשל צפיפות וכמו כן ידרש תשלום בשיעור 91% עבור המנהל והיטל השבחה לוועדה המקומית, משכך הפוטנציאל זניח.
- אין אחידות בשומתי בין ניתוח עסקת המכר במושא השומה לבין התחשיב האקוו', בשל העובדה כי במועד עסקת המכר התב"ע לתוספת יח' הקייט טרם אושרה ולכן בניתוח העסקה יש להביא בחשבון דחיה והיטל השבחה, לעומת המועד הקובע בה התב"ע מאושרת, וניתן לממש את זכויות הבניה.
- בניתוח נתוני ההשוואה מבקוע יש לשים לב להבחין בין החניה ליתרת ש"ש עיליים בדיוק כפי שהתוכנית המאושרת מבדילה בין השימושים.
- על אף שנותחה בשומתי, עסקת המכר במושא השומה נערכה שנתיים וחצי לפני המועד הקובע ובתקופת הקורנה ולכן אינה משקפת את ערכי השווי ואין להתבסס עליה. ניתן לראות ממושבים אחרים (לדוג' בקוע, משמר דוד) שבתקופה זו ערכי השווי הכפילו את עצמם.

כמו כן הכרעה בהשגה ראשונה לנחלה שנערכה במושב אינה רלוונטית לאור המועד הקובע (2020).

- מסקנת השווי בשומת המשיבה אינה סבירה, לא יתכן שמגרש בהיקף שטח גדול כולל בית קייט שווה ערך למגרש בשטח 500 מ"ר במושב בקוע.
- יש לחלץ עלות בניה נמוכה בעסקת המכר במושא השומה היות והעסקה כללה בית מגורים ישן שנבנה בשנת 1996, אומנם נעשתה תוספת בניה בשנת 2013 אך היא בהיקף שטחים מצומצם.
- אומנם היקף השטחים של החצר הוא נרחב אך קיים ביקוש רב למגרשים בהיקפים אלו, מאפשר הקמת בריכה, צימר וכיו"ב, לכן אני חולק על הטענה לשוליות גבוהה בשטחי חצר. מעבר לאמור יש לשמור על אחידות במקדמים בין נתוני ההשוואה לבין תחשיב השומה.
- התאמה למיקום – אין להביא התאמה למיקום בין בקוע לצלפון, הן דומות ברמה הסוציו אקונומית, רמת הפיתוח במושב צלפון טובה ביחס למתחם ההרחבה בבקוע שעדיין שלבי הקמה, המיקום הגאוגרפי דומה ולכן אם כבר צלפון עדיפה מעט.
- התאמה לפיתוח - מושא השומה ממוקם סמוך לכניסה למושב, רמת הפיתוח באזור טובה ודומה לנתוני ההשוואה. בכלל לשיטתי מקדם המיקום כולל בין היתר את רמת הפיתוח ואין לתת כפל מקדמים.

[15] נישום הנמצא בחוזה פיתוח – ישלם 91% עבור הפוטנציאל ומקבל החזר עבור התשלום של היטל ההשבחה והמנהל ; נישום הנמצא בחוזה חכירה במגזר עירוני ישלם – 31% לרמ"י + 50% היטל השבחה.

11. דיון והכרעה:

11.1 שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחם, לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה רכיב קרקע למגרש בייעוד מגורים בשטח 1.3 ד' לרבות פוטנציאל.

באומדן ערכי השווי התבססו שמאי הצדדים על שילוב בין גישת ההשוואה בהסתמך על עסקאות מכר למגרשי הרחבה בבקוע לבין גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על 2 עסקאות מכר לבתים בנויים בצלפון[16].

בהיעדר נתוני השוואה ישירה לקרקע סביב המועד הקובע מהמושב הנדון, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, שילוב בין גישת ההשוואה למגרשי הרחבה לבין גישת העלות, כמו כן מקובל עליי מסד הנתונים שהביאו הצדדים הן מצלפון והן מבקוע שהינו בר השוואה לצלפון.

במסגרת בדיקה שערכתי אותרה עסקת מכר נוספות במושב צלפון לקרקע שנערכה בשנת 2021 אותה אביא בחשבון במסד הנתונים תוך מתן התאמות רלוונטיות.

11.2 עקרונות השומה:

11.2.1 פוטנציאל תכנוני:

קיימת הסכמה בין הצדדים שקיים פוטנציאל של תוספת זכויות בניה מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב, אולם אין להביאו בחשבון בטענה כי ערכי השווי מגלמים פוטנציאל. במעמד הדיון טען שמאי המשיבה כי לאור תשלומים נוספים הפוטנציאל זניח בנתוני ההשוואה ויש להביאו דחוי בתחשיב השומה. מנגד שמאית המשיג טענה כי יש לנטרל את רכיב הפוטנציאל מיחידות הקייט שאינן כוללות זכויות נוספות.

אכן עסקאות המכר כוללות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב (7% או 50 מ"ר, הנמוך מבניהם). כאמור, מגרש בשטח הנע בין 500-620 מ"ר, כולל פוטנציאל של 35-44 מ"ר. בהתחשב בתשלומים הנדרשים למימוש הפוטנציאל, לרבות היטל השבחה, דמי היתר וכיוצ"ב, מרכיב הפוטנציאל שולי במחיר המכירה ולא אביא אותו בחשבון בניתוח העסקאות.

זאת בשונה ממושא השומה בו היקף הבינוי נמוך ביחס לשטח המגרש, וקיימת תרומה במימוש התוספת שגבוהה מסך העלויות, ולכן פוטנציאל זה יובא בחשבון בניתוח עסקת המכר למושא השומה.

בהתאם לאמור, בתחשיב השומה אביא בחשבון תוספת זכויות של 50 מ"ר מכוח תיקון 101, בדחיה של שנתיים בריבית 6% (מקדם 0.89).

11.2.2 התאמה למיקום ופיתוח:

לטענת שמאית המשיג, מדובר במגרש בייעוד מגורים באזור וותיק ופחות מפותח במושב, במיקום פנימי ללא נוף, בקרבה למבנה ציבור כאשר הרחוב מהווה מעבר ציבורי היוצר עומס. עוד טוענת כי בקוע עדיפה על פני צלפון ויש להביא הפחתה למיקום. מנגד טען שמאי המשיבה כי אין הבדל בין המושבים ואם כבר צלפון עדיפה על בקוע.

[16] האחד במושא השומה והשני בית בנוי בשכונת ההרחבה.

מהתרשמותי בביקור בנכס ובנתוני ההשוואה לרבות בירור עם מתווכים ואנשים המוערים בסביבה עולה כי אין הבדלים מהותיים בין המושבים לרבות מיקום גאוגרפי, רמת פיתוח וחתך חברתי כלכלי, משכך לא אביא בחשבון הפחתה למיקום.

לצד זאת, באשר לטענה לרמת פיתוח בין שכונת ההרחבה לאזור ותיק במושב ונוף פתוח, מקובלת עליי הטענה כי יש הבדל בין רמת הפיתוח באזור חדש בהרחבה לעומת האזור הוותיק, משכך אביא בחשבון הפחתה כללית בשיעור 5% המגלמת הבדלי פיתוח ונוף[17].

באשר לטענה כי יש להפחית בשל קרבה למבנה ציבור וכי הרחוב מהווה מעבר תחבורתי לבית הספר. מושא השומה אינו ממוקם במעגל ראשון למבנה הציבור, ובאשר לעומס תחבורתי במידה וקיים, מדובר בשעות ספציפיות, ולכן לא ראיתי לנכון להביא הפחתה בגין טענה זו.

11.2.3. <u>שטח אקוו' במושא השומה:</u>

להלן אופן הניתוח האקוו', המבטא את ראיית השוק, לשיטתי[18]:

<u>שטח אקוו' חלופה א' – לפי זכויות חוזיות (בהתאם להיתר הבניה):</u>

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו'
עיקרי עילי	157.31	1	157.31
עיקרי תת"ק	59.69	1	59.69
ממ"ד	7.52	1	7.52
אחסנה	4.8	0.5	2.4
חדר הסקה	18.07	0.5	9.03
מרתף	39.06	0.5	19.53
חצר עד 500 מ"ר*	330.37	0.25	82.59
יתרת שטח חצר	800	0.15	120
שטח מבונה חלופה א' (מ"ר)			**458.07**

* בניכוי תכסית לפי היתר הבניה בשטח 169.63 מ"ר.

<u>שטח אקוו' חלופה ב' – לפי תוכנית 151-0345660 + פוטנציאל:</u>

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו'
עיקרי עילי	232.5	1	232.5
שירות עילי	17.5	0.5	8.75
שירות תת"ק	40	0.5	20
יחידת קייט	50	0.6	30
בריכה*	45.87	0.35	16.05
חצר אפקטיבית**	434.5	0.25	108.63
חצר שולית	600	0.15	90
תוספת זכויות בניה מכוח תיקון 101 - פוטנציאל***			35.6
שטח מבונה חלופה ב' (מ"ר)			**541.6**

* שטח הבריכה בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שהוגשה בדצמבר 2024.

**חצר בשטח 500 מ"ר ליח"ד + 200 מ"ר עבור היח' קייט בניכוי תכסית 265.5 מ"ר (169.63 מ"ר תכסית לפי תוכנית בקשה להיתר חלופה א' + 50 מ"ר קייט + 45.87 מ"ר בריכה).

[17] חלק מנתוני ההשוואה צופים לנוף פתוח וחלק במעגל פנימי בשכונת ההרחבה, באשר למושא השומה הוא כולל נוף חלקי.
[18] בשל שיפוע המגרש המרתף מצוי במפלס קומת הקרקע ואינו כלוא ולכן הובא בחשבון במקדם תועלת 0.5.

** להלן תחשיב הפוטנציאל:

תחשיב בגין פוטנציאל	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקוו' (מ"ר)
תוספת זכויות בניה בגין זכויות מכוח תיקון 101	50	0.8	40
סך הפוטנציאל דחוי (שנתיים, 6%)		0.89	35.6

11.3. נתונים לאומדן השווי:

11.3.1. נתונים לאומדן השווי לפי גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים במושב בקוע:

תאריך	גו"ח	תמורה	מגרש	שטח (מ"ר)	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה*
21/12/2022	4853/8	₪ 3,100,000	264	560	378.7	₪ 8,186
27/02/2023	4853/3	₪ 3,300,000	211	503	347	₪ 9,035
25/02/2024	4853/7	₪ 2,900,000	219	515	359.9	₪ 8,058
24/03/2024	4853/8	₪ 2,900,000	263	500	353.9	₪ 8,194
23/06/2024	4853/9	₪ 3,600,000	240	516	356.3	₪ 9,599
19/08/2024	4853/5	₪ 3,180,000	216	505	354.65	₪ 8,518
התאמה למיקום בהרחבה לעומת אזור ותיק					0.95	₪ 8,168
שווי מ"ר מבונה ממוצע, לאחר התאמה לבעלות					**1.02**	**₪ 8,331**

* שווי מ״ר מבונה מנוטרל נוף (הפחתה 5%) למגרשים 211,240,216.

עקרונות לניתוח עסקאות המכר:

- לאור התמורות בשוק המקרקעין ועליית מחירים חדה בשנים לפני עליית הריבית, התבססתי על מסד הנתונים הכולל עסקאות שנערכו בטווח של שנה מהמועד הקובע ובכך התייתר הצורך במקרה דנן במתן מקדם התאמה לזמן.
- שטח אקוו' חושב בהתאם לתוכנית בתוקף ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי + ממ״ד – 1.00 ; חניה – 0.3 ; יתרת שטחי שירות עילי – 0.5 ; מחסן – 0.4 ; חצר עד 500 מ״ר – 0.25 ; חצר מעל 500 מ״ר – 0.15.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

11.3.2. נתונים לאומדן השווי לפי גישת ההשוואה בהתבסס על עסקת מכר למגרש בצלפון:

תאריך	גו"ח	תמורה	מגרש	שטח (מ"ר)	שטח אקוו'	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה
26/3/2021	4956/22	₪ 2,100,000	571	620	360.25	1.21	1.02	₪ 7,237

11.3.3. נתונים לאומדן השווי לפי גישת העלות בהתבסס על עסקאות מכר לבתים בנויים בצלפון:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח (מ"ר)	שטח בנוי	תמורה	רווח יזמי	עלות בניה	יתרה לקרקע
1*	15/06/2021	4564/43	107	1,300	217	₪ 4,225,000	5%	₪ 1,193,500	₪ 2,830,310
2	23/08/2021	4956/29	534	510	240	₪ 4,385,000	5%	₪ 1,560,000	₪ 2,616,190

* מס״ד 1 – עסקת מכר במושא השומה.

מס"ד	יתרה לקרקע	שטח אקוו'	התאמה לזמן	התאמה למיקום בהרחבה ביחס לאזור ותיק	שווי מ"ר מבונה
1	₪ 2,830,310	475.39	1.2	1	₪ 7,144
2	₪ 2,616,190	343.75	1.18	0.95	₪ 8,563
שווי מ"ר מבונה, לאחר התאמה לבעלות				1.02	₪ 8,010

עקרונות לניתוח עסקאות המכר:

- לאור התמורות בשוק המקרקעין ועליית מחירים חדה בשנים לפני עליית הריבית לעומת מיתון יחסי בשנת 2023, הובאה בחשבון התאמה לזמן לינארית שנתית – 8% כממוצע בין הצדדים.
- שטח אקוו' חושב בהתאם לתוכנית 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 – 0.25 ; חצר מעל 500 מ״ר – 0.15 ; שטח קייט – 0.6
- הזכויות ליח׳ קייט אושרו כמספר חודשים לאחר עסקת המכר ולכן בניתוח האקוו׳ הובאו כזמינים.

- הובאה בחשבון הפחתה 5% ביחס למגרשים הממוקמים בשכונת ההרחבה, למעט מגרש 571 הממוקם בסמיכות למבני משק.
- בהתאם להתרשמותי בנתוני ההשוואה לרבות שנת הבנייה, בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון הפרמרטים הבאים:
  מס"ד 1 : רווח יזמי – 5%, עלות בניה – 5,500 ₪/מ"ר.
  מס"ד 2 : רווח יזמי – 5%, עלות בניה – 6,500 ₪/מ"ר.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

לא נעלם מעיניי עסקת מכר מיום 13.03.2024 בגו"ח 4565/2 למגרש 204 לפי תוכנית 151-0345660 בשטח מגרש 1,280 מ"ר, ושטח בנוי 324 מ"ר, **מחיר מכירה 7,400,000 ₪**. מבדיקה שערכתי הוגשה תוכנית בקשה להיתר שמהותה הריסת הבית הקיים ובניית בית מגורים חדש הכולל קומה אחת + מרתף + חניות + בריכת שחיה + בריכת נוי + אירוח כפרי + הקלות. לשם הזהירות ובשל היותה עסקה בודדת, לא הבאתי אותה בחשבון במסד הנתונים.

11.3.4. <u>סיכום ערכי השווי</u>:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	מקדם עצימות	שווי מ"ר מבונה משוקלל
שווי לפי בקוע	₪ 8,331	0.5	₪ 4,166
שווי מגרש צלפון	₪ 7,237	0.25	₪ 1,809
שווי בנוי צלפון	₪ 8,010	0.25	₪ 2,003
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 7,978**

עסקות המכר למגרשי הרחבה בבקוע מהוות עסקאות השוואה ישירה לקרקע שנערכו בסמוך למועד הקובע, זאת לעומת עסקאות המכר בצלפון שנערכו כשנתיים וחצי-שלוש טרם המועד הקובע. לאור תמורות משמעותיות בשוק המקרקעין ולאור העדפת גישת ההשוואה על פני גישת החילוץ הבאתי בחשבון משקל גבוה יותר לעסקאות המכר מבקוע.

11.4. **<u>תחשיב השומה</u>**:

11.4.1. <u>חלופה א' – לפי זכויות חוזיות בהתאם לתוכנית בקשה להיתר</u>:

שטח אקוו'	458.07	
שווי מ"ר מבונה	7,978	₪
שווי ביניים	3,654,473	₪
שווי חלופה א', במעוגל	**3,654,000**	₪

11.4.2. <u>חלופה ב' – לפי תוכנית מאושרת לרבות פוטנציאל</u>:

שטח אקוו' במושא השומה (לרבות פוטנציאל דחוי) (מ"ר)	541.6	
שווי מ"ר מבונה	7,978	₪
שווי ביניים	4,320,897	₪
שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל	**4,321,000**	₪

12. שומה:

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׳ 22 הממוקמת במושב זבדיאל הידועה כגוש 80014 חלק מחלקה 2, מגרש 107 לפי תוכנית 151-0345660נכון למועד הקובע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, כדלקמן:

חלופה א׳ – לפי זכויות חוזיות:

3,654,000 ₪ (שלושה מיליון שש מאות חמישים וארבעה אלף ₪)

חלופה א׳ – לפי תב״ע + פוטנציאל:

4,321,000 ₪ (ארבעה מיליון שלוש מאות עשרים ואחד אלף ₪)

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.

בברכה,

קרן-אור מנדל
שמאית מקרקעין בכירה
מחוז ירושלים והדרום

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