תאריך עברי: י"ז/אב/תשפ"ה
תאריך לועזי: 11 אוגוסט 2025
מס' תיק רמ"י: 207062496
מספרינו (אופק): 51521
שכ"ט: 5.75

לכבוד:

מר נועם יצחק,
צוות עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל:
noamy@land.gov.il

מר גיא שרת,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
guy@press-sharet.co.il

מר ארז כהן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
erez@zc-eng.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 3680 חלק מחלקות 102, מגרש 508 עפ"י תמ"ל/1086, רחובות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 28/01/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי משה פרס ביום 27/11/2024– להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם החוכרים באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ארז כהן מיום 20/01/2025– להלן: " המשיג".

1.3. להלן חלופות השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.4. בתאריך 05/05/2025 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "teams", בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 06/05/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 21/05/2025.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא קביעת מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3680
חלק מחלקה:	102
שטח מגרש:	800 מ״ר
מגרש:	508 עפ״י תוכנית תמ״ל/1086. (לייעוד מגורים א׳).
מהות הנכס:	מגורים - צמודי קרקע.
מיקום הנכס:	שכונת קריית משה, רחובות.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועד הקובע הינו: 27/11/2024

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 05/08/2025 על ידי החתומה מטה.

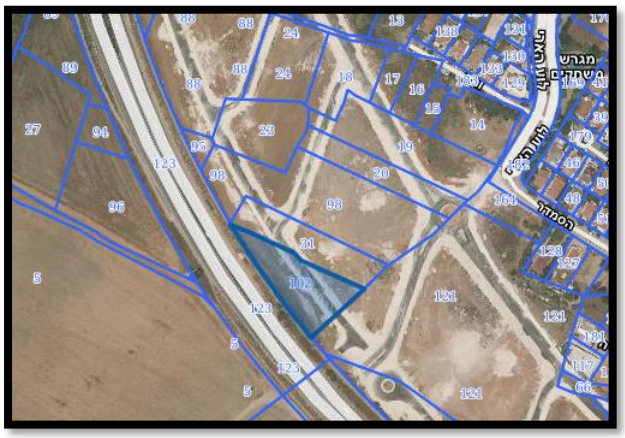
6. תיאור הנכס והסביבה:

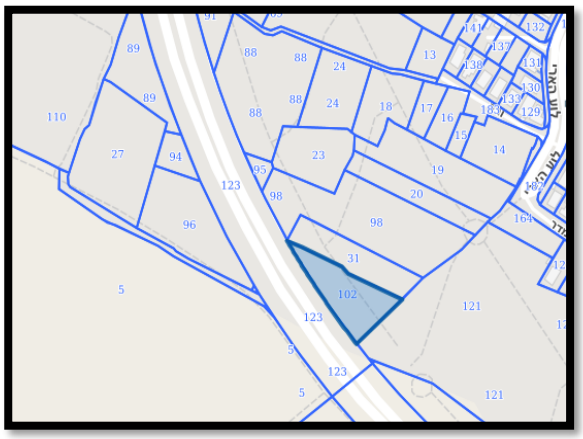
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 508 עפ״י תמ״ל/1086, בגוש 3680 חלק מחלקה 102 בשטח של 800 מ״ר עפ״י תשריט רמ״י, ביעוד מגורים א׳, הממוקם בחלק הדרום-מערבי של שכונת קריית משה, רחובות.

6.1. הסביבה:

שכונת קריית משה ממוקמת בדרום מערב העיר רחובות. מאופיינת בבניה וותיקה, במבנים של עד 3 קומות לשימושי תעשיה קלה, מוסכים, מפעלים, אולם אירועים, לצד שימושי מסחר.
החלקה ריקה ופנויה, ממוקמת בדרום מערב השכונה, בסמוך לכביש 411, באזור בייעוד מגורים שהחלו בעבודות בניה ובעבודות פיתוח.
מגרש 508 עפ״י תמ״ל/1086 הינו מגרש ריק ופנוי, ללא פיתוח סביבתי.

תרשים סביבת הנכס:









6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע למגרש 508 עפ"י תוכנית תמ"ל/1086, בגוש 3680 חלק מחלקה 102 החלקה בשלמותה בשטח רשום של 3,785 מ"ר כוללת מגרשי מגורים א', מגורים ד', שצ"פ ודרך.
מגרש 508 בשטח 800 מ"ר (עפ"י תשריט רמ"י), מיועד לבניית 4 יחידות דיור, צורת המגרש רגולרית, דמוית מלבן.

<u>להלן גבולות המגרש:</u>

צפון: פונה כלפי מגרש מס' 507 עפ"י תמ"ל/1086, בייעוד מגורים א'.
דרום: פונה כלפי מגרש מס' 509 עפ"י תמ"ל/1086, בייעוד מגורים א'.
מערב: פונה לכיוון כביש מס' 411.
מזרח: פונה כלפי דרך מוצעת ומעברה מגרשים בייעוד מגורים ד' לשימוש מגורים, מסחר וחלק מחלקה 102 הכולל שצ"פ (עפ"י תמ"ל/1086).

נכון למועד הביקור, הנכס מהווה מגרש ריק.

<u>תמונות מהנכס:</u>






7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 04/08/2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3680 חלקה 102 ; רשות מקומית – רחובות
שטח חלקה רשום:	3,785 מ״ר
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח – בשלמות
הערות:	הערות על ייעוד מקרקעין עפ״י תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

7.2. הסכם חכירה:

לא הוצג בפנינו הסכם חכירה.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף	מהות
מח/145/ב	5544	25/06/2006	דרך 411
רח/2000/ב/7	11795	14/11/2023	קביעת הוראות בנייה לתכניות נושאיות שונות
תמל/1086	8579	15/12/2019	התחדשות עירונית קריית משה

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי – תכנית תמל/1086:

תכנית תמל/1086 מאושרת מיום 15/12/2019 הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי בשכונת קריית משה ברחובות. בהתאם לתכנית המגרש שבנדון מסומן מגרש מס' 508 ויעודו מגורים א'. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנשוא השומה:

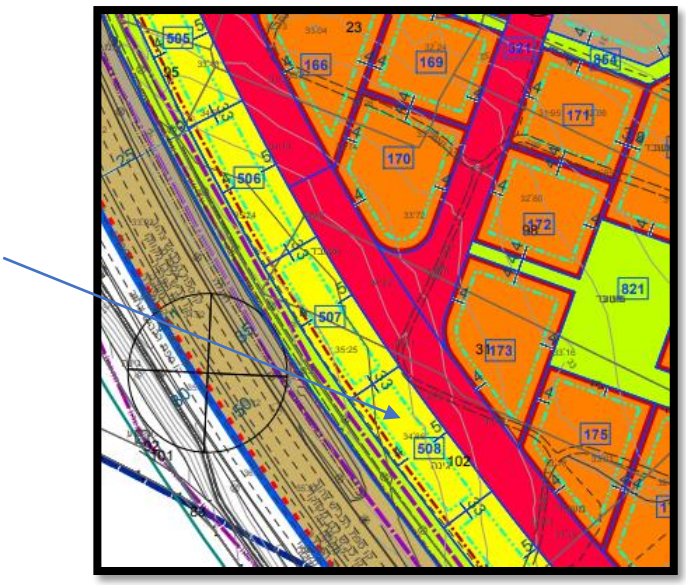
ייעוד	:	מגורים א
עיקרי	:	640 מ"ר (160 מ"ר ליח"ד)
שרות	:	120 מ"ר (חניה מקורה 30מ"ר ליח"ד)
מרתף	:	272 עיקרי, שרות 48 מ"ר
תכסית	:	50%
מס' יח"ד	:	4
מס' קומות	:	2 +יציאה לגג
הערות	:	

מרתפים - תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המבונה מעליו.
שטחים עיקריים תת-קרקעיים - יחויבו באוורור טבעי. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 3 מ' נטו ויחושב בהתאם לתקנות הבנייה, הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.

להלן טבלת סיכום זכויות הבניה המוצעות לתא שטח 508:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	מגורים	508	800	640	120	272	48	1080	50	4	5	10	2	1

להלן תא שטח 508 מתוך תשריט תכנית תמל/1086:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ וכולל פיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב	המשיג
חלופה 1	₪ 5,970,000	₪ 2,950,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

- 7 עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת "קריית משה" בשטח של 400-483 מ"ר מהשנים 2021-2023, שווי מ"ר מבונה 8,800 ₪.
- לצורכי בקרה נתוני היצע מאתר יד 2 למגרשי מגורים בשכונת "קריית משה" בשטח של 290-420 מ"ר משנת 2023-2024 שווי מ"ר מבונה 8,800 ₪.

עסקאות השוואה:

מס"ד	תאריך	גוש 5479 חלקה	כתובת	מחיר מכירה	שטח מגרש	התאמת זמן	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
1	19/01/2023	115	ילקוט הרועים	₪ 3,335,743	402	1.091	373.85	₪ 9,732
2	26/10/2022	115	ילקוט הרועים	₪ 3,079,466	402	1.102	373.85	₪ 9,077
3	12/04/2022	105	ילקוט הרועים	₪ 3,400,000	419	1.129	378.1	₪ 10,152
4	02/01/2022	75	אמנון ותמר	₪ 2,950,000	400	1.143	373.35	₪ 9,031
5	28/10/2021	88	נר הלילה	₪ 2,435,897	413	1.152	376.6	₪ 7,451
6	18/08/2021	91	אמנון ותמר	₪ 2,700,000	483	1.162	389.6	₪ 8,053
7	22/06/2021	108	אמנון ותמר	₪ 2,400,000	415	1.17	372.6	₪ 7,536
						ממוצע		₪ 8,550
התאמת זמן - 5% לשנה						התאמה לבעלות	0.97	**₪ 8,800**

9.2.1. עקרונות התחשיב:

- **התאמה לבעלות** - 0.97.
- **מקדמי הפחתה -** בגין קרבה לכביש ראשי וקווי חשמל: 0.85, הפחתה בגין התאמה לצפיפות והיקף זכויות: 0.85.
- **מקדמי שווי** – עיקרי מקדם 1, ממ"ד מקדם 1, מרתף מקדם 0.5, מחסן מקדם 0.5, חניה מקדם 0.35, גגונים בליטות ועובי קיר מקדם 0.4, חצר מקדם 0.25.

9.2.2. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קרקע	400	1	400
עיקרי קומה א	240	1	240
מרתף עיקרי	272	0.6	163.2
מרתף שרות	48	0.5	24
חניה מקורה	120	0.35	42
חצר	280	0.25	70
סה"כ			**939.2**
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,800
הפחתה לצפיפות והיקף זכויות			0.85
הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי וקווי חשמל			0.85
סה"כ שווי מגרש בבעלות, כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,971,434
במעוגל			**₪ 5,970,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה מהעיר רחובות בשומת המשיב:

- 8 עסקאות מכר למגרשי מגורים בשכונת "קריית משה" בשטח של 400-483 מ"ר מהשנים 2021-2023.
- נתוני היצע למגרשי בניה ברח' אמנון ותמר, למועד 20/01/2025, מגרש בשטח 290 מ"ר ומגרש בשטח 350 מ"ר , תמורת 2,850,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה 7,204 -7,286 ₪.
- נתוני היצע למועד קובע 26/02/2024, מגרשי בניה ברח' אמנון ותמר, מגרשים בשטח 401 -420 מ"ר, תמורת 3,400,000 – 3,600,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה 8,169 – 8,667 ₪.

מס"ד	תאריך	גוש 5479 חלקה	כתובת	מחיר מכירה	שטח מגרש	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
1	19/01/2023	115	ילקוט הרועים	3,335,743 ₪	402	369.05	9,039 ₪
2	26/10/2022	115	ילקוט הרועים	3,079,466 ₪	402	369.05	8,344 ₪
3	12/04/2022	105	ילקוט הרועים	3,400,000 ₪	419	373.3	9,108 ₪
4	02/01/2022	75	אמנון ותמר	2,950,000 ₪	400	368.6	8,003 ₪
5	28/10/2021	88	נר הלילה	2,435,897 ₪	413	371.8	6,552 ₪
6	18/08/2021	91	אמנון ותמר	2,700,000 ₪	483	389.3	6,936 ₪
7	07/07/2021	90		2,310,000 ₪	401	368.8	6,264 ₪
8	22/06/2021	108	אמנון ותמר	2,400,000 ₪	415	372.6	6,441 ₪
				ממוצע			7,378 ₪
				התאמה לבעלות		0.97	**7,700** ₪

שווי מ"ר מבונה 7,700 ₪, לאחר הפחתות שווי מ"ר מבונה 3,142 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- **מקדמי התאמה** – בעלות 0.97.
- **מקדמי שווי** – עיקרי מקדם 1, ממ"ד מקדם 1, מרתף מקדם 0.5, מחסן מקדם 0.5, חניה מקדם 0.35, חצר מקדם 0.25.
- **מקדמי הפחתה** – התאמה לצפיפות והיקף זכויות 0.8, הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.6, הפחתה בגין קירבה לקו מתח גבוה ומסדרון תשתיות 0.85.

שווי מ"ר מבונה משוקלל	
שווי מ"ר מבונה, עפ"י נתוני השוואה	7,700 ₪
צפיפות והיקף זכויות	0.8
קירבה לכביש ראשי	0.6
קירבה לקו מתח ומסדרון תשתיות	0.85
שווי מ"ר מבונה משוקלל	3,142 ₪

- **נתוני היצע** – נתוני הביקוש לגבי מגרשי הבניה מבטאים רגישות להיקף זכויות הבניה, ושוליות הפוכה למגרשים קטנים.

מקדם התאמה למו"מ 0.9 ולא 0.95, לאור מצב שוק הנדל"ן.
עפ"י פער המחירים המבוקשים בין פברואר 2024 לדצמבר 2025, ניתן לראות ירידת מחירים.

- **התאמת זמן** – עפ"י סקירת אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר על ענף המגורים 2023 שפורסם ביום 11/12/2024, חלה ירידה בעסקאות יד שניה ומכירת דירות חדשות.
ציטוטים מעיתונות כלכלית – היזמים נערכים למפולת, מחירי קרקעות ברחובות צנחו ב-50%. התיחסות מנכ"ל החברה לפיתוח ברחובות - כישלון מכרז רמ"י ברחובות בשל טלטלה בשוק הנדל"ן.
במהלך השנתיים האחרונות שווקו ע"י רמ"י שני מכרזים בקרית משה לבניה רוויה. התמורה במכרז השני במועד 2023 משקפת ירידת מחירים של כ – 41% בהשוואה לתמורה של שנת 2022.
- **נתוני השוואה** – עסקאות ההשוואה ממוקמות בסביבה יוקרתית של צמודי קרקע חד משפחתיים, אשר נבנות בד"כ ברמת גימור גבוהה, במיקום עדיף על הנכס נשוא השומה.
- **מיקום המגרש** - נשוא השומה גובל בכביש ראשי וסובל ממפגעי רעש וזיהום אויר. בהתאם לס"ד ע"א 1182/92, בית משפט עליון קיבל חוות דעת של שמאי מכריע לפיה דירות בבתים הגובלים בעורק ראשי וסואן מאבדות 40% מערכן.
עפ"י פס"ן ת"א 844/94 י.פ.ה.ר. פרדסים לפרי הדר בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג, נקבעה ירידת ערך של 20% מהשווי הבנוי, בבתים בו הייתה התקרבות של 70 מ' לכביש מס' 4 בפרויקט "גני ערמונים" ברמת גן.
גוש/חלקה 6666/543 מרחק 3-4 מ' מכביש מס' 2, הפחתה של 40%.
גוש/חלקה 6666/474 צמידות למחלף כפר שמריהו, הפחתה של 60%.
- **מקדם התאמה לצפיפות והיקף זכויות** - בהתאם למאפייני הנכס נשוא השומה הכולל צפיפות גבוהה מנתוני ההשוואה ומאופיין בבניה טורית, מקדם ההתאמה לצפיפות הינו 0.8, בהתאם למחקר דלפי.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שטח מגרש ליחידה	200	מס' יח"ד	4
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי בקרקע	100	1	100
עיקרי קומה א	60	1	60
מרתף עיקרי	68	0.6	40.8
מרתף שרות	12	0.5	6
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר	70	0.25	17.5
סה"כ מ"ר מבונה			234.8
סה"כ מ"ר מבונה ל-4 יחידות דיור			939.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,700
הפחתה לצפיפות והיקף זכויות			0.8
הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי			0.6
קירבה לקו מתח גבוה ומסגרון תשתיות			0.85
במעוגל			**₪ 2,950,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 05/05/2025 באמצעות פלטפורמת "teams" ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **עסקאות השוואה** – עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי רמ"י, לדו וחד משפחתי . יש הבדל בין בניה טורית לצמוד קרקע דו וחד משפחתי. כמו כן מיקום נשוא השומה כלוא בין בניה רוויה לכביש סואן.
- **התאמת זמן** – לא נצפתה עליית מחירים בין המועד הקובע לתקופת עסקאות נתוני ההשוואה.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **התאמת זמן** – בשנים 2021-2022, הייתה עליית מחירים גדולה בשוק צמודי הקרקע. בשנת 2023, לא הייתה עליית מחירים ולכן לא נקבעה התאמת זמן לשנת 2023.
- **ערכי שווי-** לא הגיוני שברחובות מגרש המיועד ל – 4 יח"ד שוויו 2.95 מ' ₪. 700,000 ₪ קרקע ליח"ד אין מחירים כאילו במרכז הארץ.
- **בניה טורית -** בתוכנית הקיימת אין הרבה מגרשים צמודי קרקע ולכן הביקוש גבוה למגרשים אילו.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

שאלת השומה מתמקדת בקביעת שווי הקרקע, לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי נתוני ההשוואה, זכויות הבניה לנכסי ההשוואה ולנשוא השומה.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב קביעת מקדמי התאמה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה.
שומות הצדדים מבוססות על גישת ההשוואה לעסקאות מכר למגרשי בניה לא מבונים בסביבת הנכס.
מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי הקרקע למגורים ע"י שימוש בגישת ההשוואה למגרשי מגורים משכונת קריית משה.
בהעדר נתוני השוואה למגרשי בניה ל- 4 יחידות דיור הציגו הצדדים
נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר למגרשי מגורים בשטח של כ – 400 מ"ר לבניה צמודת קרקע חד משפחתית.
אני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים כפי שיפורט בהמשך.
יתר מחלוקות השומה יידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה - ופנויה[1] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

כאמור לעיל, אני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיב ומקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיג. עסקה מיום 07/07/2021, לא אותרה על ידינו במערכת מס שבח ולכן לא הובאה בחשבון בתחשיבינו. בהעדר נתוני השוואה, למכירת מגרשי בניה ל – 4 יחידות דיור, נעשה שימוש במגרשי בניה חד משפחתיים, תוך ביצוע התאמות.
כאמור לעיל המחלוקת נסובה סביב קביעת מקדמי התאמה והפחתה בין נתוני ההשוואה לנשוא השומה. להלן התייחסות הצדדים לקביעת מקדמי ההתאמה:

- **צפיפות** - המשיב קבע מקדם הפחתה בגין מעבר מבינוי חד משפחתי לבינוי של 4

[1] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

יח״ד על מגרש – מקדם 0.85, המשיג קבע מקדם הפחתה 0.8.

<u>הכרעה</u> – אני מקבלת את מקדם ההפחתה שקבע המשיב.

מעבר מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי, מקובל לקבוע מקדם 0.9. מעבר לבינוי של 4 יח״ד מדו משפחתי הפחתה נוספת בשיעור של 5%, סה״כ מקדם התאמה 0.85.

- **קירבה לכביש ראשי וקירבה לקו חשמל, סמיכות לבניה רוויה**– המשיב קבע מקדם הפחתה 0.85.

המשיג קבע מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי 0.6 ובגין קירבה לקו חשמל 0.85.

<u>הכרעה</u> – אני מקבלת את מקדם ההפחתה שנקבע ע״י המשיב בגין קירבה לכביש ראשי, סמיכות לבניין גבוה, קירבה לקו מתח חשמל – מקדם הפחתה 0.85.

כמו כן, עפ״י התקינה השמאית, תקן מס׳ 2, סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.

10.2.3. **<u>התאמת זמן:</u>**

לטענת המשיג משנת 2023 לשנת 2024 אין עליית מחירים, לאור האטה בשוק הנדל״ן.

לטענת המשיב יש לקבוע התאמת זמן בשיעור שנתי של 5%.

הכרעה – עפ״י מדד מחירי הדירות, לפי מחוז מרכז, בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור 4% לשנה בממוצע לשנים 2021-2024, ובהתאמה לבניה צמודת קרקע.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה מגרשים ריקים בשכונת קרית משה:

מס"ד	תאריך	גוש 5479 חלקה	כתובת	שטח מגרש	מחיר	התאמת זמן 4% לשנה	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
1	19/01/2023	115	ילקוט הרועים	402	₪ 3,335,743	1.07	368	₪ 9,743
2	26/10/2022	115	ילקוט הרועים	402	₪ 3,079,466	1.08	368	₪ 9,073
3	12/04/2022	105	ילקוט הרועים	419	₪ 3,400,000	1.11	372	₪ 10,100
4	02/01/2022	75	אמנון ותמר	400	₪ 2,950,000	1.12	367	₪ 8,965
5	28/10/2021	88	נר הלילה	413	₪ 2,435,897	1.12	371	₪ 7,385
6	18/08/2021	91	אמנון ותמר	483	₪ 2,700,000	1.13	388	₪ 7,871
7	22/06/2021	108	אמנון ותמר	415	₪ 2,400,000	1.14	371	₪ 7,357
						ממוצע		₪ 8,642
						בהתאמה לבעלות	0.97	**₪ 8,909**

תוכניות רח/ג/2003, רח/ס/2000/2, רח/ב/2000/6			
גוש/חלקה	5479/115	שטח מגרש	402
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	99.5	1	99.5
עיקרי קומה א'	120.5	1	120.5
מרתף	120	0.5	60
ממ"ד	12	1	12
חניה	18	0.35	6.3
שרות	7	0.5	3.5
חצר	264	0.25	66
סה"כ			**367.8**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:

8,909 ₪.

11. תחשיב השומה:

עיקרי בקרקע	400	1	400
עיקרי קומה א'	240	1	240
מרתף עיקרי	272	0.6	163.2
שרות כולל ממ"ד מרתף	48	0.5	24
חניה מקורה	120	0.35	42
חצר	280	0.25	70
סה"כ			939.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,909
מקדם התאמה בגין צפיפות			0.85
התאמה בגין מיקום/קירבה לכביש ראשי, לבניה רוויה, קו מתח גבוה			0.85
סה"כ שווי המגרש במעוגל			**₪ 6,050,000**

השווי המתקבל למגרש נשוא השומה, אינו עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיב, בהתאם לנוהל מקצועי מס' 3, סעיף 17, ניתן לאמץ את הערך שנקבע בשומת שמאי המשיב.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמצת את תוצאת שומת המשיב ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה לנכס שבנדון, הידוע כמגרש 508, חלק מחלקה 102 בגוש 3680 ממוקם בצידה הדרום מערבי של שכונת קרית משה בעיר רחובות, כריק ופנוי, לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז כדלקמן:

<u>חלופה 1</u>

5,970,000 ₪ (חמישה מיליון תשע מאות ושבעים אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. dovv@land.gov.il