

תאריך עברי : א' שבט תשפ"ה
תאריך לועזי : 30 ינואר 2025
מס' תיק רמ"י : 207060190
מספרנו (אופק) : 50768
קביעת שכ"ט : 9.40

לכבוד:

ליזה פרנקל מר אבי מלכה מר זוהר ברניר
מרחב ירושלים, רמ"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Lizaf@land.gov.il Avimalka246@gmail.com Barnir@barnir.net

הכרעה בהשגה ראשונה¹ - גוש 2942 חלקה 16, מגרש 22 לפי תוכנית ד/825, מושב זבדיאל

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י או המשיבה") שהתקבלה ביום 02.09.2024, להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, בחלקת מגורים שנחלה בשטח 2.5 ד' לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד, לצורך גביית דמי רכישה כולל פיתוח וכולל מע"מ.
- הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית.
- בנוסף באומדן שווי הפוטנציאל (ככל שקיים) לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים², על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.
- 1.2 בתאריך 21.12.23 נערכה שומה מטעם המשיבה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי מלכה, להלן: "שמאי המשיבה".
- 1.3 בתאריך 18.04.2024 נערכה שומה מטעם המשיג ע"י שמאי המקרקעין מר זוהר ברניר להלן "שמאי המשיג".
- 1.4 בתאריך 18.11.2024 התקיים דיון באמצעות "TEAMS", בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.11.2024, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מתאריך 23.12.24.
- 1.5 בתאריכים 25.11.2024 ו- 12.12.2024 נשלחו באמצעות דוא"ל ע"י שמאי המשיג הערות לתקציר הדיון ותגובה לאי משלוח הסכם המכר שנחלה 45 במושב הנדון. בתאריך 13.01.2025 נשלח על ידו חוזה מכר שנחלה 45 במושב הנדון.
- 1.6 בתאריך 12.12.2024 שלח שמאי המשיבה את פרטי עסקת המכר שנחלה 45³.
- 1.7 בתאריך 23.01.2025 העברתי לצדדים באמצעות דוא"ל את עיקרי הפרטים העולים מהסכם המכר שנחלה 45 שבעזרתם ניתן לנתח את העסקה⁴.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

² בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, לרבות חו"ד משפטית של רמ"י מנוב' 2017 המצורפת לו.

³ ציין תאריך העסקה, גו"ח, מס' הנחלה ומחיר המכירה.

⁴ חוזה המכר נשלח על ידי המשיבה, מפאת חיסיון וצנעת הפרט לא ניתן להעביר חוזה זה לצד שלישי.

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811

<http://Shuma.justice.gov.il>

1.8. בתאריכים 23.01.25, 26.01.25 ו-27.01.25⁵ התקבלו תגובות ע"י שמאי המשיג בהן הביע את התנגדותו לשימוש וניתוח עסקת המכר בנחלה 45. בתאריך 23.01.25 שלח שמאי המשיבה את תגובתו כי נכון וראוי לנתח עסקה זו.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 2942
חלקה	: 16
מגרש	: 22 לפי תוכנית ד/825
שטח העסקה ⁶	: 2,500 מ"ר
מהות הנכס	: חלקת מגורים בנחלה 22
מיקום	: מושב זבדיאל, מועצה אזורית שפיר

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה (בהתאם לשומת המשיבה):

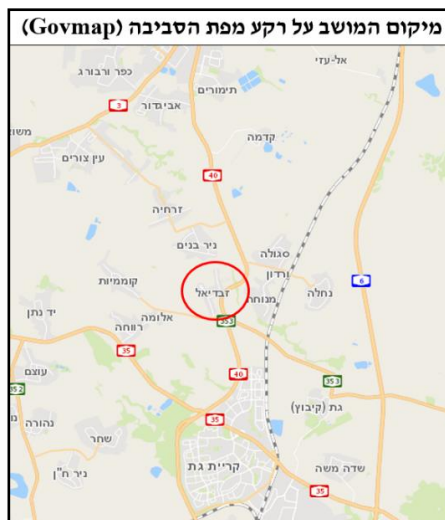
21.12.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 22.01.25 ע"י אורטל ידעי מתמחה ממשרדנו וע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:



מושא השומה מהווה מרכיב קרקע במגרש מגורים במתחם הרחבה בגוש 2942 חלקה 96, במושב זבדיאל ומשויך למועצה אזורית שפיר.

המושב ממוקם באזור הדרום, צפונית לקריית גת ודרך הגישה אליו מסתעפת מכביש 3533 המסתעף מכביש 40, סמוך לצומת קוממיות.

המושב הוקם בשנת 1950 ע"י עולים מתימן ולפי נתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2023 מנה כ-808 תושבים.

צביון המושב הוא דתי ובשנים האחרונות הורחב והתפתח ע"י תוספת של כ-90 מגרשים באזור ההרחבה.

המושב מאופיין במבנים צ"ק ותיקים לצד מבנים חדשים בנחלות החקלאיות, במשקי העזר ובהרחבה, וכולל מגוון שירותים כגון: בית כנסת, מועדון נוער, מקווה, גן ילדים, צרכנייה וכיו"ב.

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

⁵ ביום זה התקבלו שני מיילים ע"י המשיג.
⁶ בהתאם לשומת המשיבה והזמנת השומה.

6.2 הנכס:

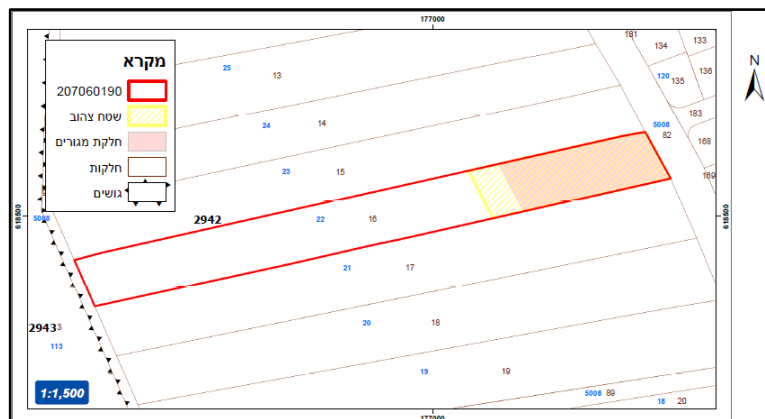
מושא השומה מהווה מרכיב קרקע של חלקת מגורים בנחלה חקלאית מס' 22. חלקת המגורים צורתה רגולרית דמויית מלבן ופני הקרקע בגובה מפלס הכביש. לפי תשריט המדידה סך שטח חלקת המגורים הוא 3 דונם, אך במסגרת זו נדרשתי לאמוד שטח מגרש של 2.5 דונם.

גבולות החלקה: צפון ודרום – חלקות א' במגרשים 15,17; מזרח – חלקה 82 בייעוד דרך; מערב – חלקה 3 המהווה שטח חקלאי.

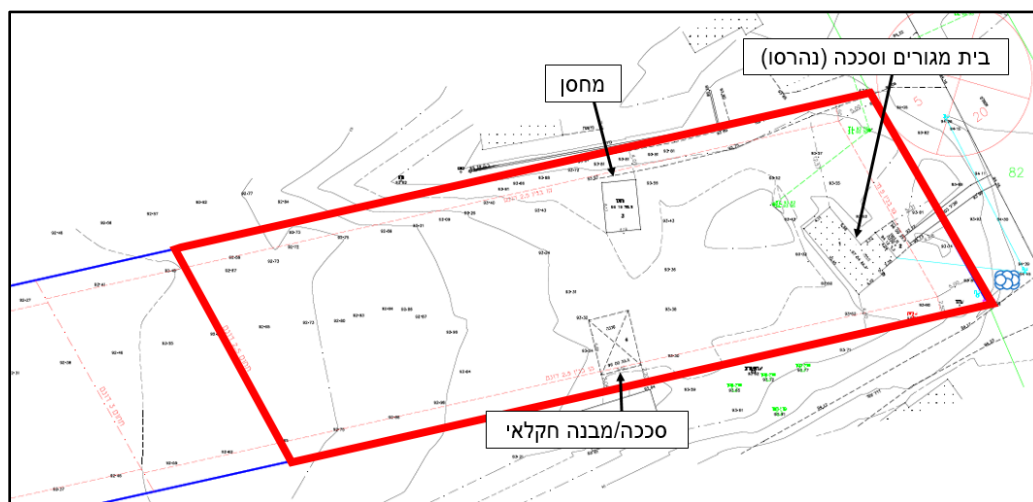
בעורף החלקה סמוך לגבול הצפוני של החלקה ממוקם מחסן בשטח של 26 מ"ר הבנוי בניה קלה ובגבולה הדרומי ממוקם מבנה (סככה כלשון המפה המצבית המוצגת מטה) בשטח של 35 מ"ר⁷ הבנוי בניה קונבנציונלית.

נכון למועד הביקור, החלקה אינה מאוישת.

להלן תשריט מדידה שנמסר מהמשיבה



להלן מפה מצבית שנמסר מהמשיבה



⁷ השטחים לפי תשריט המדידה של רמ"י.

מושא השומה (בקירוב) ע"ג תצ"א (Govmap)



חזית מושא השומה



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין באר שבע שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.01.25 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גו"ח	: 2942/16
שטח	: 9.439 דונם
רשויות	: מ.א שפיר
בעלות	: רשות הפתוח

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/825 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16.11.1972 בי.פ. 1877

בין מטרות התוכנית: ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד, קביעת יעדים ואזורים, וכיו"ב. בהתאם לתוכנית זו מסווג מושא השומה בייעוד "מגורים באזור חקלאי" באזור המזרחי ויתר השטח בייעוד "שטח חקלאי".

8.2 תוכנית 224/02/6 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 01.07.1982 בי.פ. 2831

מהווה תוכנית מתאר "מועצה אזורית שפיר". בין מטרות התוכנית: קביעת אזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד, אזור מגורים שבישוב קיבוצי או שתופי, שטח למרכז ומרכז משולב עם מגורים אזור תעשייה ומלאכה וכיו"ב. בהתאם לתוכנית זו מסווג מושא השומה כ"מגורים באזור חקלאי" באזור המזרחי ויתרת השטח מסווג בייעוד "אזור חקלאי". בייעוד מגורים באזור חקלאי יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים בהתאם לתוכניות מפורטות שיאושרו ע"י הועדה המחוזית לתכליות הבאות: בתי מגורים, בנייני משק, מבנה עזר וכיו"ב. במשק חקלאי תותר הקמת 3 יח"ד עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד. חלק מן המגרש בו תותר הבניה למגורים יהיה רצוף צמוד לדרך ולא יעלה על 3 דונם; ניתן לבנות את היחידות ב-2 מבנים בלבד, נפרדים או כמבנה אחד, עד שתי קומות גובה.



להלן זכויות הבניה לייעוד "אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד" כפי שעולה מתקנון התוכנית:

שטח חלקה מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	מס' יחידות למגרש	מס' קומות	שטח מבני עזר כ- % משטח המגרש
3,000	25%	3 יח"ד בשני מבנים	2 קומות	20%

מיקום מושא השומה על רקע תשריט תוכנית 224/02/6



8.3. **תמ"א 35 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.12.2005 בי.פ. 85474**
מהווה תוכנית מתאר ארצית. מטרת התוכנית היא בין היתר, מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור. התוכנית מאפשרת הכנת תוכניות להרחבת ישובים כפריים בשטחים המיועדים לבינוי ככול הניתן, ללא שינוי מהותי של אופי הישובים ובהתאם לקצב גידול האוכלוסייה בהם.

8.4. **תמ"א 1/35/ב אשר פורסמה למתן תוקף ביום 09.06.2016 בי.פ. 7299**
תוכנית זו מתקנת את הוראות תמ"א 35 בנוגע ליישובי לוח 2. בכל נחלה שהייתה מאושרת במועד אישור התוכנית, תותר תוספת יח"ד בחלקת המגורים. היה והשטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 ד', רשאי מוסד התכנון להחליט על הרחבתו לשטח של עד 2.5 ד' בתנאים המופיעים בסעיף 4 רבתי לתוכנית זו. התוכנית אינה משנה את מספר יח"ד הקבוע בלוח 2 בזבדיאל (350 יח"ד) הנכללת בנפת אשקלון.

⁸ לרבות שינוי מס' 1 לתמ"א 35 (אושר ביום 09.06.2016).

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 21.12.2023 בהתאם לשומות הצדדים:

שומת המשיג	שומת המשיבה
₪ 3,255,000	₪ 6,410,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

אומדן השווי נקבע בשקלול גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים פנויים בזבדיאל ורווחה לבין שילוב עם גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על עסקת מכר לנחלה בזבדיאל וכדלקמן:

▪ **עסקאות מכר למגרשים במושב זבדיאל:**

תאריך	גו"ח	מגרש	תוכנית	שטח (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד קובע	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
11/12/22	2942/119	225	2/134/03/6	500	₪ 2,540,000	1	271	₪ 9,373
14/07/22	2942/130	236		503.5	₪ 1,680,000	1.05	272	₪ 6,481
22/05/22	2942/112	218		522	₪ 1,800,000	1.05	280	₪ 6,749
ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח								
₪ 6,615								

▪ **עסקאות מכר למגרשים במושב רווחה:**

תאריך	גו"ח	מגרש	תוכנית	שטח (מ"ר)	מחיר	התאמה למועד	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה
01/10/23	2953/18	52	3/140/03/6	540	₪ 2,000,000	1	346	₪ 5,780
30/03/23	2953/21	23		500	₪ 2,450,000	1	320	₪ 7,656
22/01/23	2953/18	52		540	₪ 1,650,000	1	346	₪ 4,769
08/09/22	2953/21	18		575	₪ 2,000,000	1	368	₪ 5,435
21/08/22	2952/24			575	₪ 1,800,000	1.05	368	₪ 5,136
10/07/22	2953/18	51		558	₪ 1,650,000	1.05	357	₪ 4,853
שווי מ"ר מבונה ממוצע								
₪ 5,600								
התאמה למיקום								
1.1								
שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח								
₪ 6,160								

▪ כאינדיקציה הוצגה עסקת מכר מיום 21.09.2022 לבית בנוי באזור ההרחבה בזבדיאל בגו"ח 2942/127 בשטח מגרש 503.5 מ"ר, מחיר מכירה 3,400,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (10%) והפחתת תרומת מחוברים (1,072,500 ₪) התקבל שווי קרקע מתואם בסך 2,018,409 ₪. לאחר חלוקה בשטח אקוו' (272 מ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,416 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

הערות לניתוח הנתונים:

- שטח אקוו' חושב כדלקמן: שטח עיקרי עילי – מקדם תועלת 1; ממ"ד – מקדם תועלת 0.9; מחסן וחניה – מקדם תועלת 0.3; יתרת שירות עילי – מקדם תועלת 0.5; שירות ת"ק – מקדם תועלת 0.2; חצר – מקדם תועלת 0.25.

מחוז ירושלים והדרום

בסופו של יום, משקלול הנתונים ולאחר התאמה לבעלות (1.03) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

עסקת מכר⁹ לנחלה במושב זבדיאל מיום 17/06/2021 נותחה כדלקמן:

שוי	תיאור
₪ 3,920,000	מחיר מכירה
₪ 456,500	תרומת מחוברים
₪ 255,000	תרומת קרקע חקלאית
₪ 3,208,500	יתרה לחלקת המגורים
1.1	התאמה למועד קובע
₪ 3,529,350	יתרה מתואמת
₪ 50,000	תרומת שטח מעבר ל-2.5 ד' טרם היוון
₪ 3,479,350	חלק מיוחס ל-2.5 ד' טרם היוון
₪ 425,725	היטל השבחה בגין פוטנציאל
₪ 50,000	היטל השבחה החל על המוכר
₪ 1,351,350	דמי רכישה נכון למועד העסקה
₪ 81,081	מס רכישה
₪ 800,000	מס שבח
₪ 6,187,506	סה"כ
₪ 6,188,000	סה"כ שווי 2.5 דונם חלקת מגורים טרם היוון במעוגל

9.2.2. עקרונות התחשיב:

בתחשיב השומה הובא בחשבון תחשיב אקווי כדלקמן:

- שטח לפי תוכנית מאושרת (2 יח"ד + יח' הורים):

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
סה"כ שטח עיקרי	535	1	535
עיקרי שולי	215	0.7	150.5
מרחבים מוגנים	24	0.9	21.6
חניה/מחסן	80	0.3	24
יתרת שרות - שולי	496	0.1	49.6
חצר	1150	0.25	287.5
סה"כ קיים			1,068

- פוטנציאל (3 יח"ד + יח' הורים)¹⁰:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
עיקרי	750	1	750
ממ"ד	36	0.9	32.4
חניה/מחסן ויתרת שרות	114	0.3	34.2
מרתף	150	0.2	30
חצר	1600	0.25	400
סה"כ קיים + פוטנציאל			1,247
שטח אקווי לפי תב"ע מאושרת			1,067
סך הפוטנציאל			178
דחיה (3 שנים, 5%)			0.86
סך פוטנציאל			154

- סך שטח אקווי:

שטח אקווי לפי תב"ע מאושרת (מ"ר)	פוטנציאל (מ"ר)	סך שטח אקווי (מ"ר)
1,067	154	1,222

⁹ הונח כי מדובר בעסקה נטו וכל המיסים וההיטלים חלים על הקונה.

¹⁰ בהתבסס על תוכניות נקודתיות שנערכו במועצה האזורית שפיר, לדוג': 631-079080 ; 6310793430 ; 6310913301 ; 631-094544.

- הובאה בחשבון הפחתה למיקום והיקף עסקה בסך 0.85.

9.2.3. תחשיב השומה:

- תחשיב שווי לפי מ"ר מבונה:

תיאור	נתון
שטח אקווי' (מ"ר)	1,222
שווי מ"ר מבונה	6,500 ₪
הפחתה למיקום והיקף עסקה	0.85
סה"כ שווי	6,753,255 ₪
שווי בבעלות כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	6,750,000 ₪

- שווי חלקת המגורים לפי ניתוח עסקת מכר בנחלה (ר' סעי, 9.2.1):

6,188,000 ₪

- תחשיב השומה:

אופן קביעת השווי	שווי חלקת המגורים	מקדם עצימות	חלק יחסי
תחשיב לפי שווי מ"ר מבונה	6,750,000 ₪	0.4	2,700,000 ₪
עסקת מכר לנחלה	6,190,000 ₪	0.6	3,714,000 ₪
שווי חלקת המגורים בשקלול הגישות במעוגל			6,410,000 ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס נקבעו בהתאם לנתונים הבאים:

- עסקאות מכר לנחלות בזבדיאל ובמושבים בסביבה:

מס"ד	תאריך עסקה	מיקום	גו"ח	תמורה	הפחתה תרומת מחוברים	הפחתה תרומת יתרת חלקה א'	הפחתה תרומת קרקע חקלאית	שווי חלקת המגורים
1	17.06.2021	זבדיאל	2942/39	3,920,000 ₪	924,000 ₪	225,000 ₪	224,000 ₪	3,135,000 ₪
2	06.12.2022	יד נתן	3085/28	4,000,000 ₪	497,700 ₪	17,640 ₪	185,920 ₪	3,298,740 ₪
3	06.02.2023	שחר	3090/42	4,000,000 ₪	1,237,770 ₪	183,780 ₪	182,000 ₪	2,396,450 ₪
4	12.04.2022	זוהר	3142/95	3,300,000 ₪	-	1,320 ₪	224,000 ₪	4,134,680 ₪
5	06.04.2022	שחר	3090/68	4,000,000 ₪	1,127,000 ₪	128,160 ₪	199,500 ₪	2,905,340 ₪

הערות לטבלה:

- שווי תרומת מחוברים:

מס"ד	שנת בניה	שטח בנוי	פרגולה	מחסן	סככות	עלות עיקרי בניה מ"ר	עלות בניה מ"ר מחסן	עלות בניה מ"ר סככה	עלות בניה מ"ר פרגולה	תרומת מחוברים
1	1985	137	-	28	32	6,000 ₪				924,000 ₪
2	1980	110.6	-	-	-	1,320 ₪				497,700 ₪
3	1994	147.5	24.6	40	120	1,320 ₪	2,500 ₪	1,000 ₪	1,200 ₪	1,237,770 ₪
4	ישן	52	-	-	-	-				בינוי ישן ולכן אינו תורם
5	1980	225.4	-	-	-	1,320 ₪				1,127,000 ₪

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811



- שווי תרומת יתרת חלקה א :

מס"ד	יתרת חלקה א' (מ"ר)	שווי מ"ר	שווי יתרת חלקה א'
1	7,500	30 ₪	225,000 ₪
2	588		17,640 ₪
3	6,126		183,780 ₪
4	44		1,320 ₪
5	4,272		128,160 ₪

- שווי תרומת חלקה חקלאית :

מס"ד	יתרת חלקה א' (מ"ר)	שווי מ"ר	שווי יתרת חלקה א'
1	32,000	7 ₪	224,000 ₪
2	26,560		185,920 ₪
3	26,000		182,000 ₪
4	32,000		224,000 ₪
5	28,500		199,500 ₪

בסופו של דבר נקבע שווי ממוצע נחלה בנטרול נתונים חריגים כדלקמן :

מס"ד	שווי חלקת המגורים	מקדם עצימות	תרומה
1	3,135,000 ₪	0.6	1,881,000 ₪
2	3,298,740 ₪	0.2	659,748 ₪
5	2,905,340 ₪	0.2	581,068 ₪
שווי נחלה, במעוגל			3,122,000 ₪

כאינדיקציה, ניתח שמאי המשיג עסקאות מכר מהרחבת מושב זבדיאל וכדלקמן :

- עסקאות מכר למגרשי הרחבה בזבדיאל :

תאריך	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	שווי קרקע מתואם
19.09.2022	2942/119	500	1,334,582 ₪	0.98	1,307,890 ₪
14.07.2022	2942/230	504	1,680,000 ₪	1.045	1,755,600 ₪
22.05.2022	2942/130	522	1,800,000 ₪	1.055	1,899,000 ₪

- עסקאות מכר לבית בנוי בהרחבה בזבדיאל :

ת אריך	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	התאמה לזמן	ניכוי רווח יזמי	תרומת מחוברים	שווי קרקע מתואם
21.09.2022	2942/127	503.5	3,400,000 ₪	0.98	0.91	1,485,000 ₪	1,547,120 ₪

משקלול עסקאות המכר בהרחבת המושב התקבל שווי מ"ר למגרש ממוצע בשטח 500 מ"ר בסך 1,700,000 ₪, לאחר חלוקה בשטח אקווי (288.8 מ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,886 ₪.



מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו' (מ"ר)	שטח אקו' (מ"ר)
עיקרי 2.5 יח"ד (55+ 2*150)	355	1	355
עיקרי שולי	395	0.75	296.3
ממ"ד	24	0.9	21.6
חניות ומחסנים	80	0.3	24
שירות שולי	496	0.1	49.6
חצר	800	0.25	200
חצר שולית	350	0.2	70
סה"כ שטח אקו' (ביניים)			1016.5
שטח פוטנציאל דחוי			13.1
סה"כ מ"ר אקו'			1029.6
שווי מ"ר מבונה			5,150 ₪*
שווי הקרקע			5,302,183 ₪

* נראה כי חלה טעות אריתמטית.

9.3.2 עקרונות התחשיב:

תחשיב היטל השבחה חושב כדלקמן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקו' (מ"ר)
שטח עיקרי	150	0.25	37.5
שטח שירות	110	0.5	55
מרתף	100	0.35	35
דחיה (5 שנים, 6%)			0.747
סה"כ פוטנציאל דחוי			13.1
שווי השבחה	5,886 ₪		76,980 ₪
שווי היטל השבחה	50%		38,490 ₪

9.3.3 תחשיב השומה:

שווי נחלה ממוצע	3,122,000 ₪
היטל השבחה	38,500 ₪
התאמה לבעלות	1.03
שווי מ"ר מבונה	3,255,000 ₪

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 18.11.2024 ומסמכי ההשלמה:

9.4.1 טענות שמאי המשיג:

- מועד קובע – דרישת התשלום בגין דמי הרכישה היא בעקבות מכירת הנחלה, לכן המועד הקובע הוא בהתאם לביצוע עסקת המכר, קרי 27.02.2023, אני שומר על הזכות לפנות לערכאה משפטית בנושא.

נתוני השוואה וערכי השווי:

- בתחשיב שווי לנחלה חקלאית, אם קיים מסד נתונים מספק של נחלות מתייתר הצורך בנייתוח עסקאות מכר במגרשי הרחבה, זאת בדומה להחלטות שונות של ועדת השגות¹¹. במקרה הנדון קיים מסד מספק של נחלות ממושבים סמוכים ומתייתר הצורך בנייתוח עסקאות למגרשי הרחבה.
- עסקת מכר לנחלות מהמושב הנדון וממושבים ברי השוואה שצינתי בשומת ההשגה (הכוללים מאפיינים דומים לרבות היקף זכויות בניה, מצב סוציו אקונומי¹² וכיו"ב), הם נתוני השוואה מהימנים ביותר, ללא

¹¹ לדוגמה החלטת ועדת השגות מיום 13.12.2021 בגו"ח 30483/6, מגשימים. החלטת ועדת השגות מיום 13.12.2021 גו"ח 30483/6, בית נקופה.
¹² בשומה הצגתי שהמושב הנדון נמוך ברמה סוציו אקונומית מבין נתוני ההשוואה, אפעי"כ לא ראיתי לכונן להביא לכך התייחסות בערכי השווי.

צורך במקדמי התאמה. מעבר לכך, לעסקת מכר לנחלה במושב הנדון יש להביא מקדם עצימות גבוה בשקלול הנתונים¹³.

- באשר לעסקת מכר מיום 21.12.2023 לנחלה 45 בסך 5.1 מיליון ₪ שצוינה ע"י שמאי המשיבה, מבדיקה שערכתי לא נערכה עסקה בנחלה ואיני יכול לנתח ללא הצגת החוזה בפניי במידה ואכן נמכרה. באשר לעסקת מכר בניר בנים היא אינה ברת השוואה למושב זבדיאל היות ושווי מגרשי ההרחבה בניר בנים גבוהים משמעותית.
- התאמה למיקום – עפ"י החלטה בהשגה ראשונה מיום 29/12/2022 בגבעת ישעיהו, יש לתת הפחתה בשיעור 5% בין שכונת ההרחבה לבין היישוב הוותיק, בעיקר בשל הפערים ברמת הפיתוח והתשתיות.
- הפחתה להיקף עסקה – יש להביא בחשבון מקדם הפחתה להיקף עסקה בשיעור 15%, בדומה להחלטות ועדת השגות.

זכויות בניה ופוטנציאל:

- מדובר בהיקף זכויות נרחב, זכויות בניה מעל 700 מ"ר שווין אפסי היות ולא בהכרח כל תוספת זכויות משביחה.
- ממוצע הזכויות לשטח עיקרי המתקבל בתוכניות הנמצאות בהליכי תכנון במושבים סמוכים¹⁴ נמוכות מהיקף הזכויות העיקרי המאושר בזבדיאל. משכך הפוטנציאל מזערי, מה גם באם מתבססים על נתוני השוואה לנחלות, פוטנציאל זה מגולם בנתוני השוואה ויש להוסיף היטל השבחה בשיעור מחצית מהפוטנציאל.
- באם מחשבים את שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה, יש להתחשב כי השטח העיקרי נשאר זהה (לפי תב"ע ולפי פוטנציאל) אולם חלקו הפך משולי לעיקרי ומקדם התועלת בתחשיב הפוטנציאל יבטא את תוספת התרומה השולית בלבד.
- דחיה – טרם החל הליך תכנוני, יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים בריבית 6%, היות ומדובר בהליך ארוך טווח, זאת בדומה [להחלטת ועדת השגות בכפר בר נוו.](#)

טענות שמאי המשיבה: 9.4.2

נתוני השוואה וערכי השווי:

- בנתוני השוואה יש לשלב בין עסקאות מכר לנחלות רלוונטיות לבין עסקאות מכר למגרשי הרחבה. ערכי הקרקע לנחלות לא יכולים להיות מנותקים מערכי הקרקע במגרשי הרחבה במיוחד שהנחלה ממוקמת בסמיכות לשכונת ההרחבה.
- ניתן להתבסס על נתוני השוואה ממושבים סמוכים המשויכים לאותה מועצה אזורית וכוללים היקף זכויות דומה בכדי לעבות את מסד הנתונים. נכון להיום קיים מסד נתונים מספק מהמושב הנדון ומתייטר הצורך להתבסס על נתוני השוואה ממושבים אחרים.
- באשר לעסקת מכר לנחלה 36 במושב זבדיאל, בניגוד למצוין בשומתי, מדובר בעסקת ברוטו. בהינתן מידע זה, יש להחריגה ממסד הנתונים היות ואינה עומדת במבחן הסבירות¹⁵.

¹³ לדוגמה החלטת ועדת ערר בעניין רמי לוי.

¹⁴ לדוגי ראה [במושב זרועה](#) מיום 31/08/2022, גו"ח 100813/5/12 שם סך זכויות הבניה הן 955 מ"ר לעומת זבדיאל בו סך הזכויות 1,350 מ"ר.

¹⁵ לא סביר שמגרשי הרחבה נמכרים סביב 2 מיליון ₪ ונחלה לרבות כל מרכיביה נמכרה בסכום של 3.9 מיליון ₪.

- ישנן עסקאות מכר לנחלות¹⁶ שנערכו סמוך למועד הקובע ולדעתי ברות השוואה למושא השומה, בשים לב כי יש להוסיף את היטל ההשבחה הצפוי בגין הפוטנציאל.
- בראיה לאחור נכון למועד קובע ערכי השווי נעים סביב 7,400 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1 מסגרת השומה:

לטענת שמאי המשיג יש לערוך את השומה בכפוף למועד קובע בעסקת המכר שנחלה שבנדון¹⁷, מנגד שומת רמ"י נערכה ליום מתן השומה (קרי, 21.12.2023).

ככלל, לפי פרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי השגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד וטענות משפטיות, הנוגעות למועד הקובע, יש להפנות למחלקה המשפטית בהתאם ללוחות זמנים אותם קבעה הרשות. הובהר כי הכרעתי תערך בהתאם למתווה אותה קבעה הרשות זאת מבלי לפגוע בזכות המשיג לטעון טענות משפטיות בערכאות אחרות.

10.2 שאלת השומה:

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

באומדן השווי שמאי המשיבה התבסס על שילוב בין גישת ההשוואה, בהסתמך על מגרשי הרחבה מזבדיאל ורווחה, לבין גישת העלות תוך חילוף מרכיב הקרקע בהתבסס על ניתוח עסקת מכר שנחלה חקלאית במושב הנדון¹⁸. מנגד שמאי המשיג התבסס על גישת העלות תוך חילוף מרכיב הקרקע בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר לנחלות מהמושב הנדון וממושבים בסביבה. כבקרה הציג תחשיב שווי בהתבסס על גישת ההשוואה וגישת העלות תוך חילוף מרכיב הקרקע בו נותחו עסקאות מכר מהרחבת מזבדיאל.

בהתאם לעקרונות בפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי¹⁹, שומה עבור שווי הזכויות בחלקת המגורים שנחלה תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום²⁰, בין אם מדובר בעסקאות שנחלות מהוונות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע. כל זאת, בשים לב לפרמטרים והשיקולים בסעיף 7.1 בפרק כ"ט לקווים המנחים.

בנוגע לעסקאות מכר לנחלות מהמושב הנדון, להלן התייחסותי:

עסקת מכר מיום 06.2021, נחלה 36 במושב זבדיאל, מחיר מכירה 3,920,000 ₪, מעיון בחוזה המכר ניכר כי מדובר בעסקה ברוטו²¹. העסקה נערכה שנתיים וחצי לפני המועד הקובע, בתקופה בה חלו תמורות

¹⁶ עסקת מכר מיום 21.12.2023 לנחלה 45 בזבדיאל, תמורה – 5.1 מיליון ₪; עסקת מכר לנחלה בניר בניס מיום 30.06.2022, תמורה 6 מיליון ₪.

¹⁷ מעיון בשומת המשיג עסקת המכר היא העברה ללא תמורה במשפחה, לא ברור מהו תאריך המכר.

¹⁸ במעמד הדיון טען כי חלה טעות ועסקת המכר הינה ברוטו (ולא נטו כפי שחשב) ומשכך התמורה בה נמוכה, אינה סבירה ואין להתבסס עליה במסד הנתונים וכמו כן ציין עסקאות מכר נוספות מהמושב הנדון וממושב ניר בניס עליהן יש להתבסס לדעתו.

¹⁹ ניתן להתבסס על עסקאות מכר שנחלות תחת מספר תנאים כלהלן: עסקאות ההשוואה נערכו שנחלה מהוונת כאשר השוק הפנים את משמעויות החלטת ממי"י ומחיר העסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונת שנחלה; יש לוודא שתשלום דמי הרכישה לרבות תשלומים בעסקה חלים על המוכר וכי מדובר בעסקת ברוטו; יש לבחון את תרומת המחברים במחיר העסקה לרבות פוטנציאל ומצב פיזי; תרומת הרכיב החקלאי ותרומת הזכות לפל"ח; רכיב הפוטנציאל משתקף במחיר העסקה ומבטא את העובדה שהרוכש ישלם היטל השבחה, זאת בשונה מתחשיב שווי הפוטנציאל, שבהתאם לחו"ד משפטית של רמ"י לא יכלול תשלום היטל השבחה צפוי בגין הפוטנציאל

²⁰ תוך העדפת עסקאות השוואה לגביהן נדרשו פחות התאמות.

²¹ דמי הרכישה והיטל השבחה חלים על המוכר.

משמעותיות בשוק המקרקעין בכלל ובמגזר החקלאי בפרט לאור הפנמה הדרגתית של השוק להפעלה מלאה של החלטת ממי"י (1523). משכך, קיים קושי לכמת את השינוי ביחס לנחלה ומרכיביה ולאמוד את שווי השוק נכונה ביחס למועד הקובע, לכן במקרה הנדון לא אביאה בחשבון במסד הנתונים²².

עסקת מכר מיום 21.12.2023, נחלה 45 במושב זבדיאל, מחיר מכירה 5,100,000 ש. מדובר בעסקת ברוטו שנערכה לנחלה במושב הנדון ומקיימת את העקרונות והפרמטרים המצוינים בקווים המנחים¹⁹, מועד העסקה תואם למועד הקובע ולכן אביא אותה בחשבון במסד הנתונים.

נוסף לכך, בכדי לעבות את מסד הנתונים אסתמך על עסקאות מכר למגרשי הרחבה במושב הנדון, המהווים נתון השוואה ישיר לקרקע ללא צורך בהתאמה למיקום ובחילוץ המצריך הנחות העלולות לעוות את מסקנת השווי. במסגרת זו, לאור מסד נתונים מספק מתייתר הצורך להתבסס על מגרשי הרחבה ממושבים בסביבה.

באשר לעסקאות מכר לנחלות ממושבים בסביבה שנותחו/ צוינו ע"י הצדדים²³, קיימת שונות גבוהה בנחלות בין מושבים המתבטאת בין היתר בהרכב הנחלה, היקף זכויות הבניה, פוטנציאל תכנוני, מיקום המושב וכיו"ב. בהינתן מסד נתונים מספק ומהימן מהמושב הנדון, לא אתבסס על נתונים אלו. מעבר לכך, לא הועברו לעיוני חוזי מכר משכך קיים קושי בניתוח העסקאות.

לסיכום, בהכרעתי אתבסס על שילוב בין גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע בהסתמך על עסקת מכר לנחלה מהמושב הנדון לבין גישת השוואה הישירה בהסתמך על עסקאות מכר למגרשי הרחבה בזבדיאל.

10.3. עקרונות השומה:

10.3.1. פוטנציאל תכנוני ודחיה:

שמאיי הצדדים בחנו הליכי תכנון ליח"ד שלישית המקודמות במושבים בסביבה, מסקנת המשיבה הייתה כי הפוטנציאל במושב הנדון הוא כלהלן: עיקרי 750 מ"ר, שירות עילי 150 מ"ר ושירות תת"ק 150. בהתאם, טען שמאי המשיג כי אין תוספת זכויות וההשבחה היא המרת שטחים שוליים לשטחים עיקריים.

מבדיקה שערכתי עם גורמים המעורבים בתכנון תוכנית מתאר כוללנית למושב (בין היתר בוועדה המקומית), נמסר כי המושב מקדם הליך תכנוני מזה מספר שנים על מנת להוסיף יח"ד שלישית לנחלה, לא ברור מה זכויות הבניה אותן יאשרו, אם כי נמסר לי ע"י הוועדה המקומית כי נכונות הוועדה היא לאשר לכל הפחות את השטחים העיקריים המותרים היום.

משכך ולאחר שבחנתי תוכניות כוללניות לתוספת יח"ד שלישית למושבים בסביבה²⁴, מקובלת עליי תוספת השטחים אשר צוינו בשומת המשיבה, קרי 750 מ"ר עיקרי, 150 מ"ר שירות עילי ו-150 מ"ר שירות תת"ק בשלוש יחידות דיור + יחידת סמך.

באשר לתקופת הדחייה, כאמור תוכנית המתאר במושב זבדיאל בתחילת ההליך התכנוני, זאת לאחר שמזה מספר שנים המושב מנסה לקדם את התוכנית (קיימות מספר טיוטות). עם זאת ובהתחשב בכך שקיימת אפשרות לבעלי הזכויות להוציא תב"ע נקודתית ולאשר יחידה נוספת בהתאם לסל הזכויות שלעיל, סביר להביא בחשבון דחיה של 4 שנים ב-6% ובשיעור 0.79.

²² לצורך השוואה, בסוף שנת 2022 ו-2023 נמכרו במושב בתים בנויים בשכונת ההרחבה במחירים הנעים בין 3.4-3.35 מיליון ש, מחירים המתקרבים לשווי הנחלה כאמור.

²³ עסקת מכר בשחר ועסקת מכר ביד נתן עליהם התבסס שמאי המשיג ושתי עסקאות מכר בניר בניס אותם ציין שמאי המשיבה בדיון.

²⁴ לדוג' תוכנית 631-0790980 מושב שפיר; תוכנית 631-0510321 מושב איתן.

10.3.2. הפחתה להיקף עסקה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום בסביבת בינוי של נחלות והיקף עסקה. שמאי המשיג לא חלק על גובה המקדם²⁵.

מקובלת עלי עמדת שמאיי הצדדים באשר לצורך בהפחתה בין נתוני השוואה הלקוחים ממגרשי ההרחבה לבין מושא השומה המהווה חלקת מגורים בנחלה. הפחתה זו מאפיינת את גודל העסקה (מספר יחידות דיור), מיקום באזור הוותיק של 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 השוואה, אביא בחשבון הפחתה כללית המבטאת מיקום, היקף עסקה, הגבלות ומטרדים שונים ככל שישנם בשיעור 20%.

10.3.3. שטח אקווי' במושא השומה:

שטח אקווי' לפי תוכנית 224/02/6:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקווי' (מ"ר)
עיקרי	535	1	535
עיקרי שולי	215	0.7	150.5
ממד	25	1	25
יתרת שירות עילי	125	0.35	43.75
חצר עד 500 ליח"ד + 200 ליח' סמך*	645	0.25	161.25
חצר שולית	1300	0.15	195
שטח אקווי' לפי תוכנית (מ"ר)			1110.5

* תכסית 555 (250 ליח"ד + 55 מ"ר יח' סמך)

יוער כי התוכנית מקנה 600 מ"ר מבני שירות (בשימוש למגורים) אם כי הני"ל נרחב למדיי וסביר לדעתי סך שטחי שירות של 150 מ"ר.

שטח אקווי' לפי פוטנציאל (3 יח"ד + יחידת סמך) + היטל השבחה צפוי:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שטח אקווי'
עיקרי	750	1	750
ממ"ד	37.5	1	37.5
יתרת שירות עילי	112.5	0.35	39.375
שירות תת"ק	150	0.2	30
חצר עד 500 ליח"ד + 200 ליח"ד הורים*	895	0.25	223.75
חצר שולית	800	0.15	120
שטח אקווי'			1200.625
שטח לפי תוכנית מאושרת			1110.5
סך הפוטנציאל			90.125
סך הפוטנציאל לאחר דחיה (4 שנים, 6%)			71.3874414
שטח אקווי' פוטנציאל (לפי תוכנית + תוספת פוטנציאל דחוי) (מ"ר)			1181.88
היטל השבחה (מ"ר) לצורך ניתוח נחלה 45 (נתון השוואה)			35.69

* תכסית 805 מ"ר (250 מ"ר ליח"ד + 55 מ"ר יחידת סמך).

²⁵ יוער כי בתחשיב שהובא בחשבון כאינדיקציה נראה כי לא הובאה בחשבון הפחתה זו.

10.4. נתונים לאומדן השווי:

10.4.1. נתונים לאומדן השווי לפי גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשים במושב זבדיאל:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש לפי תוכנית (מ"ר)	תמורה	שטח אקווי' (מ"ר)	התאמה לזמן	התאמה לנוף	שווי מ"ר מבונה
14/07/2022	1942/130	236	503.5	1,680,000 ₪	274.47	1.072	-	6,561 ₪
22/05/2022	2942/112	218	522	1,800,000 ₪	284.32	1.079	0.95	6,491 ₪
11/12/2022	2942/119	225	500	2,540,000 ₪	272.65	1.051	-	9,795 ₪
18/04/2024	2942/131	237	503.5	1,860,000 ₪	274.47	0.984	-	6,666 ₪
התאמה לבעלות								
שווי מ"ר נבונה ממוצע (מנוטרל חריגים באדום)								
6,707 ₪								

עקרונות לניתוח עסקאות המכר:

- שטח אקווי' חושב בהתאם לתוכנית בתוקף (2/134/03/6) ולפי המקדמים כדלקמן: שטח עיקרי + ממ"ד – 1.00; חניה – 0.35; יתרת שטחי שירות עילי – 0.5; שירות תת"ק – 0.2; חצר – 0.25.
- עורף מגרש 218 צופה לנוף ירוק פתוח, הובאה בחשבון הפחתה 5% עבור נוף.
- לגבי עסקה מיום 11.12.2022, מבדיקה שערכתי העסקה הוקצתה לנישום כמספר חודשים לפני עסקת המכר, יתכן והעסקה מאוד גבוהה כי היא כוללת בין היתר את רכיב הקנס שעל המוכר לשלם לרשות.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

10.4.2. אומדן השווי בהתבסס על גישת העלות תוך חילוף מרכיב הקרקע מעסקת מכר בנחלה 45 בזבדיאל:

מועד העסקה	21/12/2023
תמורה	5,100,000 ₪
תרומת מחוברים	360,000 ₪
אומדן שווי חקלאי חלקה א	153,420 ₪
אומדן שווי חקלאי חלקות ב'+ג'	221,966 ₪
ניכוי יתרת חלקת המגורים בשטח 2.5 ד'	0.9712
שווי ביניים	4,239,079 ₪
תוספת היטל השבחה	132,009 ₪
שווי נחלה בהתאמה לבעלות מלאה (0.98)	4,460,295 ₪

עקרונות לניתוח עסקת מכר בהתאם לחוזה המכר:

- בהתאם למצב הפיזי ומאפייני המבנים, לתרומת המחוברים הובא בחשבון 3,000 ₪/מ"ר לשטח בנוי בסך של 120 מ"ר²⁶.
- שטח חקלאי חלקה א' הוא 7.671 ד', אליו יוחסה תרומת שווי בסך 20,000 ₪/דונם.²⁷
- שטח חקלאי חלקה ב' הוא 13.716 ד' ושטח חקלאי חלקה ג' הוא 17.613 ד' אליהם יוחסה תרומת שווי בסך 7,085 ₪/ד', (6,000 ₪ + הצמדה למדד המחירים), בהתאם לסעיף 8.3.50 (4) לקובץ החלטות של רמ"י.
- שטח הצהוב של הנחלה מונה 3 דונם אולם חלקת המגורים כוללת 2.5 דונם (בדומה למושא השומה), קיימת תרומה ליתרת שטח החצר המתבטאת בין היתר בפונקציונאליות תכנונית, בשים לב כי בעל הזכויות יידרש לשלם לרמ"י 91% בתוספת מע"מ לשטח שמעבר ל-2.5 דונם, לכן סביר לדעתי לייחס מקדם תועלת ליתרת חצר בשטח 500 מ"ר בשיעור 7% ובכך נטרול יתרת שטח החצר יובא במקדם: 0.9712²⁸.
- הובאה בחשבון תוספת היטל השבחה בסך 132,009 ₪²⁹.
- הובא בחשבון מקדם לבעלות בשיעור 2%.

²⁶ בהתאם לחוזה הנחלה כוללת 2 מבנים, מבדיקה שערכתי שטח המבנים הוא 52 מ"ר ו-68 מ"ר = סה"כ 120 מ"ר בנוי.

²⁷ לא נגלם מעיני כי החלטות שונות בוועדת השגות (לדוג' החלטה הוועדה **בכפר בליון**) אומנם לאור מיקום המושב ראיתי לנכון להביא בחשבון שווי בסך 20 אלף ₪/דונם.

²⁸ בהתאם לנוסחא כדלקמן:

$0.9712 = (500 \text{ מ"ר (יתרת חצר)} * 0.07 + 1,188.88 \text{ מ"ר}) / \text{שטח אקווי' בחלקת המגורים של } 2.5 \text{ דונם } 1,188.88 \text{ מ"ר}$

²⁹ $132,000 \text{ ₪} = 35.69 \text{ מ"ר היטל (ר' סעיף } 10.3.3) * 3,698 \text{ ₪ (שווי מ"ר מבונה מנוטרל פוטנציאל)}$.

שווי מ"ר מובנה מנוטרל פוטנציאל חושב כדלקמן:

$3,698 \text{ ₪} = (1,100.5 \text{ מ"ר אקווי' לפי תוכנית} + 35.69 \text{ מ"ר היטל השבחה דחוי}) / 4,239,079 \text{ ₪ (שווי חלקת המגורים ב-2.5 ד')}$.

מחוז ירושלים והדרום



10.5. תחשיב השומה :

10.5.1. תחשיב השומה לפי גישת ההשוואה הישירה :

1181.88	שטח אקו' במושא השומה (לרבות פוטנציאל דחוי) (מ"ר)
6,707 ₪	שווי מ"ר מבונה
7,926,634 ₪	שווי ביניים
0.8	הפחתה להיקף עסקה
6,341,307 ₪	שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל

10.5.2. שווי הקרקע לפי גישת העלות (רי' סעיף 10.4.2) :

₪ 4,460,295

10.5.3. לסיכום שווי חלקת המגורים לפי תוכנית מאושרת לרבות פוטנציאל :

6,341,307 ₪	שווי קרקע לפי מגרשי הרחבה
4,460,295 ₪	שווי קרקע מניתוח עסקת מכר בנחלה
5,400,801 ₪	שווי הקרקע מושא השומה, ממוצע
5,400,000 ₪	שווי קרקע מושא השומה, במעוגל

11. 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 2942 חלקה 16, נכון למועד הקובע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, כדלקמן :

5,400,000 ₪ (חמישה מיליון וארבע מאות 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

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811