



תאריך עברי : כ"ב חשון תשפ"ב
תאריך לועזי : 28-10-21
מס' תיק רמ"י : 52173613 א
מס' פנייה : 43868
לקביעת שכ"ט : 7.90 יח' שומה

לכבוד

מר ניצן מקובר	מר עופר נקש	גב' מעין מור
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	צוות חוזים לדורות
רח' מצדה 87, תל מונד	דרך בגין 46, ת"א	רמ"י – מרחב מרכז
Makovern@gmail.com	ofer@bnshamaim.co.il	MORMA@LAND.GOV.IL

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלקת מגורים בנחלה,

חלק מחלקה 25 בגוש 9906, נחלה מס' 21,

רחוב הפלג, בארותיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 19.5.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, ללא מע"מ והוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 24.8.2020 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 31.12.2020 – להלן: "המשיגים".

1.3. בתאריך 9.6.2021 התקיים דיון באמצעות תוכנת זום, בנוכחות שמאי הצדדים, ובנוכחות גב' נועה לביא, שמאית מקרקעין יועצת לאגף חוזים לדורות ברמ"י וגב' מיכל יונג – בעלי הנכס.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו יום תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16.6.2021. זמן נוסף עד ליום 23.6.2021 – נקצב לתגובת הצדדים למסמכים שישלחו.

1.4. בתאריך 30.5.2021 התקבלו במייל מסמכי השלמה מאת שמאי המשיגים הכוללים היתר בניה ותשריטים. בתאריך 15.6.2021 התקבלה במייל תגובת שמאי המשיגים לתקציר הדיון הכוללת גם מספר שומות, תשריטים ומידע בעניני תכנון.

1.5. בתאריך 30.5.2021 התקבלו במייל מסמכי השלמה מאת המשיבה הכוללים את הסכם המכר.

1.6. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא שווי הזכויות בנכס.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	9906
חלקה	:	25 (בחלק)
שטח רשום	:	18,399 מ"ר
שטח נישום	:	2,500 מ"ר הממוקמים בחלקת המגורים בנחלה
מהות הנכס	:	חלקת מגורים בנחלה חקלאית
כתובת עירונית	:	רח' הפלג, מושב בארותיים

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 28.12.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 24.10.2021 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

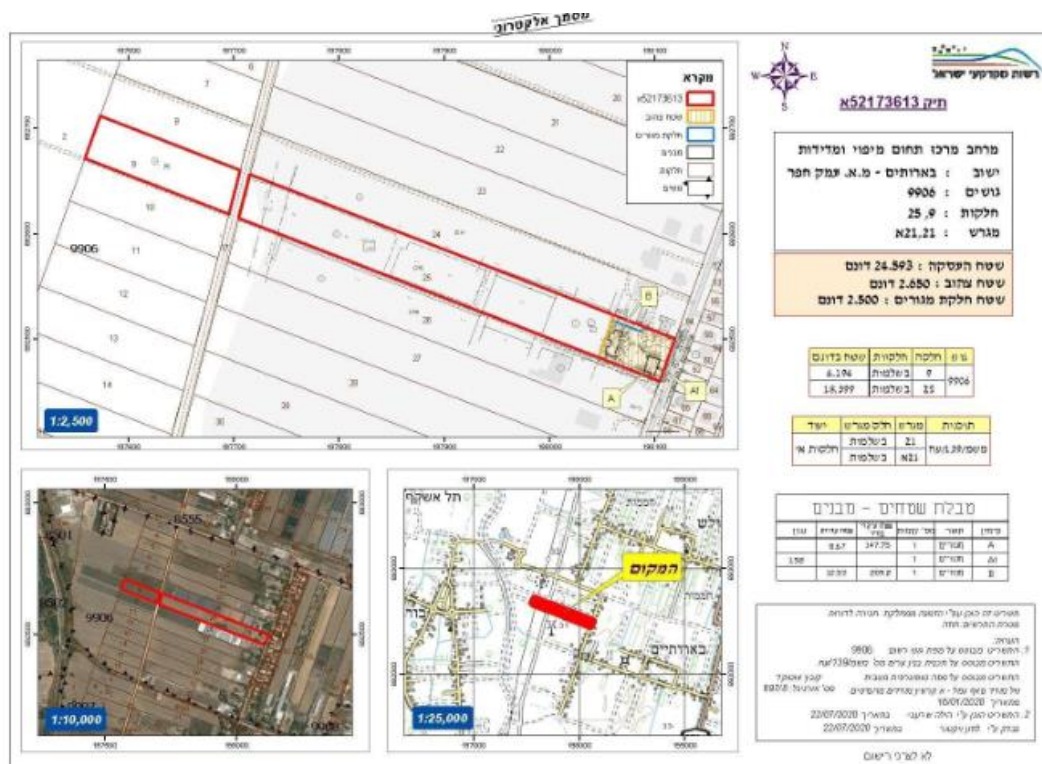
6.1. הסביבה:

בארותיים הוא מושב עובדים בשרון הנמצא בעמק חפר קרוב לנחל אלכסנדר, ממוקם על ציר כביש ארצי מס' 57, סמוך למחלף ניצני עוז של כביש 6, ומשתייך לתנועת המושבים. המושב מתאפיין בבניה צמודת קרקע חדישה לצד ותיקה יותר, לצד מבני ציבור המשרתים את תושבי המושב.

נחלה מס' 21, שהקרקע הנשומה מהווה חלק ממנה, ממוקמת ברחוב הפלג, במערבו של מושב בארותיים. בצידו המזרחי של רחוב הפלג, ממוקמת שכונת הרחבה המאופיינת בניה צמודת קרקע חדשה. במקום פיתוח סביבתי מלא הכולל בין היתר: דרכים סלולות, מדרכות מאבנים משתלבות (בצד אחד), גינות, תשתיות מים וחשמל עילי.

[illegible]

שטח חלקת המגורים 2.500 דונם.



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

6.2 הנכס:

הקרקע הנשומה מהווה את חלקת המגורים של נחלה מס' 21 במושב בארותיים. בקדמת הנחלה, ניצב בית מגורים ותיק, חד קומתי, עם גג רעפים. מאחור, ממערב למבנה הותיק, ניצב בית מגורים חדש ונאה, חד קומתי, עם גג רעפים. נראה כי קיימת הכנה (מעטפת) לבניה לקומה נוספת בעתיד. על גג הרעפים נצפו קולטים לאנרגיה סולארית.

בצפון חלקת המגורים דרך סלולה, מרוצפת באבנים משתלבות, המשמשת כחניה וכשביל גישה למבנה המגורים האחורי. על פני החלקה פזורים מספר עצי סרק ופרי. בעורף החלקה, שטח חקלאי פתוח. הטופוגרפיה במקום מישורית.

להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בשטח:

בית המגורים הותיק:



בית המגורים החדש:



מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

• נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה עבור החלקה שבנדון, מיום 13.10.2021 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

זיהוי : גוש 9906 חלקה 25. מס' ישן : חלקה 1 בגוש 9906.

שטח רשום : 18,399 מ"ר.

בעלי הזכויות : קרן קימת לישראל, בשלמות.

הערות : הערה מיום 17.11.2015 בדבר מקרקעין מיועדים למפעל המים הארצי בהתאם לחוק המים תשי"ט על פי תכנית מאושרת מיום 20.4.64.

• הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מיום 27.7.2015 שנחתם בין ארגמן חנה ויעקב ("המוכרים") לבין מיכל סימה יונג ודני קפלן ("הקונים") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

"הנחלה" : נחלה מס' 21 הנמצאת ברחוב הפלג 21 במושב בארותיים

"התמורה" : 4,750,000 ₪.

הפרש בין דמי הרכישה לדמי ההסכמה ישולמו על ידי הקונים.

8. מצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י מידע מאתר רמ"י ובהתאם לחוות דעת תכנונית מיום 5.6.2019 מאת רמ"י, עולה כי על הנכס הנשום חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	י.פ.	מהות התכנית
עח/25/א	26.02.1959	651	תכנית מפורטת למושב עובדים
עח/200	19.07.1979	2553	תכנית מתאר עמק חפר
משמ/139/עח	16.02.1995	4284	תכנית לצרכי רישום
עח/21/200	12.11.2001	5030	שינוי לתכנית מתאר

זכויות הבנייה בהתאם לתכניות המפורטות לעיל:

יעוד החלקה	: אזור חקלאי + מגורים בנחלות (חלקות א')
מספר יח"ד	: 3 יח"ד (בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי- הורי בעל הנחלה).
מספר מבנים	: שניים.
מספר קומות	: שניים.
שטח בניה עיקרי	: סה"כ 400 מ"ר ל-3 יח"ד ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד אחת.
שטח שרות	: 65 מ"ר
קווי בניין מבני מגורים	: חזית- 5 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 7 מ'.
קווי בניין מבני עזר	: חזית- 5 מ' או 1.5 מ' למוסך, צדדי- 4 מ' או 0 בהסכמת השכן, אחורי- לפחות 3 מ' ממבנה מגורים.
פלי"ח ²	: עד 500 מ"ר (עיקרי + שרות) בהתאם לתנאים המפורטים בתב"ע.
בריכת שחיה	: עד 50 מ"ר.
ממ"ד	: 12 מ"ר ליח"ד וסה"כ עד 24 מ"ר.

פוטנציאל תכנוני:

תמ"א/35 תיקון 1 ב' :

תמ"א/35 תיקון 1 ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 7.7.2016. מגדירה את סך יח"ד המרבי במושב, לרבות דיור מוגן, כקבוע בלוח המצורף לתכנית או בתכנית שאושרה טרם אישור תוכנית זו, הגבוה מביניהם. בהתאם לתמ"א 35 תיקון 1 ב', מס' היחידות המירבי במושב בארותיים – 400 יח"ד.

להלן תמצית תיקון תמ"א/35 – הרחבות ישובים כפריים.

במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1 ב' בתנאים הבאים :

יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1 ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו ל- 2.5 דונם ובלבד :

1. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
2. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

² לידיעה בלבד. אינו רלוונטי לשומה זו.

♠ סיכום תוספת זכויות כפוטנציאל:

- לפי תמ"א 35 תיקון 1 ב' תותר תוספת של יח"ד אחת בכל נחלה בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
- שיפור תכנון (הקלה כמותית) בשיעור 6%.

8.2. רישוי:

בהתאם לנתונים מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק חפר" ומסמכים שהוצגו בפנינו, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- ♠ ביום 3.1.2017 ניתן היתר בניה שמהותו: בית מגורים שני בנחלה, ממ"ד, מחסנים, משטחים מרוצפים, פרגולות, חניות לא מקורות. הריסה כמסומן בתשריט.
- ♠ ביום 19.7.2018 ניתן היתר בניה בסמכות מהנדס שמהותו: שינויים מהיתר 20160187, שינוי מקום חניה, שינויי חזיתות ופינת מנגל.
- ♠ ביום 15.8.2018 ניתן טופס 4 לבניה לפי היתר בניה מספר 20160187 מיום 3.1.2017.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל מע"מ והוצאות פיתוח³ בשומות הצדדים:

מועד קובע	המשיבה	המשיגים
28.12.2017	7,180,000 ₪	5,150,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס⁴:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת החילוץ מבתי מגורים.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

❖ 2 עסקות מכר של בתי מגורים במושב בארותיים, שהתבצעו בין השנים 2016 ל-2017, לפיהן נמכרו בתי מגורים ועליהם בינוי של בין 151 ל-160 מ"ר הבנויים על מגרשים בשטח הנע בין 548 ל-568 מ"ר תמורת סכומים הנעים בין 2,920,000 ₪ ל-3,100,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות לפי 5%, וניכוי עלות מחוברים (נע בין 7,000 ₪ ל-6,500 ₪ למ"ר) והתאמת זמן, ולפי שטח אקוי של כ-275 מ"ר במוצק, מתקבל שווי למ"ר מבונה אקוי ממוצע של 6,803 ₪.

³ בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח.
⁴ הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.
 ראה פרוט בעמוד 12-13 לשומת המשיבה.

❖ נותח מכרז רמ"י משנת 2017, לפיו נמכר מגרש 217 לפי תכנית עח/במ/165, בשטח 568 מ"ר, תמורת 2,056,847 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. בהתחשב בשטח אקו' של כ-335 מ"ר, התקבל שווי למ"ר מבונה של 6,138 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ ניתן משקל של 70% לעסקת הקרקע ו-30% לעסקות החילוץ ובהתאם נקבע שווי של 6,655 ₪ למ"ר מבונה וזאת לאחר התאמה לבעלות בשיעור 1.05.
- ❖ הפוטנציאל חושב לפי תוספת של יח"ד לפי שטח מגרש אופייני של 500 מ"ר ובינוי בשיעור 250 מ"ר. ניתנה הפחתה לפי מקדם 0.88 בגין אי ודאות ודחיה.
- ❖ בנוסף לכך הובא בחשבון פוטנציאל לפי הקלה כמותית של 6%, ושטח זה יוחס למרתף.
- ❖ לכל הנ"ל ניתנה הפחתה בגין היקף עסקה ובינוי בסביבת נחלות לפי מקדם כולל של 0.90.

9.2.3. תחשיבי השומה:

להלן חישוב עזר עבור תרומת הפוטנציאל ליח"ד נוספת בנכס הנישום:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש אופייני	500		
תנסית	200		
סה"כ שרות	50		
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	1	12.5
יתרת שרות	37.5	0.5	18.8
סה"כ	250		231.3
שווי מ"ר קרקע מבונה			6,655 ₪
סה"כ			1,539,302 ₪
שווי בהפחתת אי-ודאות ודחיה ¹¹	0.88		1,354,585 ₪



להלן חישוב שווי לפי תבי"ע+ פוטנציאל:

שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח	אחוז	
		2,650		מגרש המגורים בשלמות
		2,500		מגרש המגורים נשוא השומה
		400		תכנית יעילה ¹²
400	1	400		שטח עיקרי 2 יח"ד ויח' סמך
25	1	25		ממ"ד עבור 2 יח"ד
32.5	0.5	65		שרות שרות
		159	6%	סה"כ הקלה כמותית (מכלול שטח המגורים)
50	0.5	100		הקלה לניצול כשטח עיקרי במרתף ל- 2 יח"ד
47.2	0.8	59		יתרת שטח עיקרי בהקלה
17.5	0.35	50		בריכת שחיה
262.5	0.25	1,050		חצר למגרש עד 1,500 מ"ר ¹³
160	0.2	800		יתרת חצר (1,501-2,500 מ"ר) ¹⁴
994.7				סה"כ
₪6,655				שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
₪6,619,729				סה"כ
₪1,354,585				תרומת פוטנציאל תוספת יח"ד
₪7,974,314				סה"כ כולל פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית
₪7,176,882			0.9	התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות ולהיקף עסקה
₪7,180,000				ובמעוגל

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס⁵:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת החילוף מבתי מגורים.

ככלל, הסתמך שמאי המשיגים על אותם נתוני השוואה שהוזכרו בשומת המשיבה, אך ניתוח נעשה באופן שונה מעט. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

❖ 2 עסקות מכר של בתי מגורים במושב בארתיים, שהתבצעו בין השנים 2016 ל-2017, לפיהן נמכרו בתי מגורים ועליהם בינוי של בין 155 ל-162 מ"ר הבנויים על מגרשים בשטח הנע בין 548 ל-568 מ"ר תמורת סכומים הנעים בין 2,920,000 ₪ ל-3,100,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות לפי 7% - 8%, וניכוי עלות מחוברים (נע בין 7,500 ₪ ל-6,500 ₪ למ"ר) ולפי שטח אקו' של כ-283 מ"ר בממוצע, מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' של 5,964 ₪ עד 5,993 ₪. צוין כי בניתוח נתונים אלו הובאו בחשבון דמי היתר צפויים.

❖ נותח מכרז רמ"י משנת 2017, לפיו נמכר מגרש בחלקה 56 בגוש 9906 בשטח 568 מ"ר, תמורת 2,058,019 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. בהתחשב בשטח אקו' של כ-339 מ"ר, התקבל שווי למ"ר מבונה של 6,074 ₪.

❖ כתימוכין לדבריו, ציין השמאי כי בהכרעה בהשגה ראשונה באשר למגרש 251 ברחוב הפלג, בארתיים נקבע שווי למ"ר מבונה לפי 6,282 ₪ למועד קובע 11/18.

❖ כן ציין כי בהכרעה בהשגה ראשונה באשר לנחלה 68 ברחוב יובלים, בארתיים, נקבע כי שווי קרקע ממוצעת לנחלה הינו 3,955,000 ₪ נכון למועד קובע 12/15. כן צירף את העסקות עליהן התבססה החלטה זו.

⁵ ליתר פירוט ראה עמ' 11-9 לשומת המשיגים

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- ❖ ממוצע הנתונים הינו 6,010 ₪, ובמעוגל 6,000 ₪ למ"ר מבונה. בהתאם נקבע ערך הבסיס.
- ❖ הפוטנציאל חושב לפי תוספת של יחיד שתוקם בעורף הנחלה, לפי שטח מגרש בשטח של 350 מ"ר ובינוי בשיעור 250 מ"ר, ממ"ר וחניה. הובא בחשבון הפסד חצר, ניתנה הפחתה לפי מקדם 0.79 בגין אי ודאות ודחיה, מקדם 0.90 בגין עורפיות ומקדם 0.90 בגין התאמה לנחלה.
- ❖ לכל הנ"ל ניתנה הפחתה נוספת בגין עירוב שימושים והצמדת שטח חקלאי לפי מקדם כולל של 0.90.

9.3.3. תחשיב השומה:

חישוב שווי לפי תב"ע + פוטנציאל:

תחשיב 2.5 דונם:			
שטח	מקדם	סה"כ	
עיקרי 400	1	400	
שירות 65	0.5	32.5	
ממ"ד 25	0.9	22.5	
בריכת שחיה 50	0.3	15	
חצר עד דונם 550	0.25	137.5	
חצר עד 2.5 דונם 1,500	0.2	300	
סה"כ מ"א		907.5	
שווי מ"א כולל מע"מ ופיתוח		6,000 ₪	
מקדם התאמה לנחלה		0.90	
סה"כ שווי		4,900,500 ₪	
תוספת פוטנציאל		820,000 ₪	
סה"כ ללא מע"מ		5,720,500 ₪	
הפחתה לעירוב שימושים והצמדת שטח חקלאי		0.9	
		5,148,450 ₪	
במעוגל:		5,150,000 ₪	

1122

סה"כ שטח אק' נישום:

תוספת יח"ד 3:

בהנחה כי ניתן יהיה לפצל מגרש ריק עורפי בשטח של 350 מ"ר

מהות	שטח	מקדם	שטח אק'
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.8	16
שירות	30	0.5	15
ממ"ד	12	0.9	10.8
חניה	30	0.3	9
הפסד חצר	-180	0.2	-36
מתקבל	214.8		
שווי מ"א	6,000 ₪		
עורפיות	0.9		
התאמה לנחלה	0.9		
תוספת שווי יח"ד	1,043,928 ₪		
שנים 4 6%	824,703 ₪		
שווי יח"ד במעוגל	820,000 ₪		

0.79

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בשומות הצדדים, בדיון שהתקיים במשרדנו ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים גם את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- ❖ השמאי ציין מספר החלטות בעיון חוזר – במושבים בצרה, חגור, מכמורת, חרב לאת ובת שלמה, בהן הובאו בחשבון הפחתות בגין עירוב שימושים ובגין הכרח למכור אחת מן היחידות עם שטח חקלאי.
- ❖ טוען כי רמ"י ערכו תחשיב בגין תוספת שטח של כ-49 מ"ר כבר בשנת 2016 וכי יש להפחית זאת מסך התשלום הנדרש כאן.
- ❖ מציין כי בסביבה עובר פרוזדור חשמל לא הרחק וכן תוואי מוביל המים הארצי.
- ❖ לא הביא בחשבון תוספת פוטנציאל בגין הקלה כמותית. לשם כך מפנה להכרעה לנחלה בביתן אהרן שם נקבע ברוח דומה, זאת משום שהקלה כמותית יורדת בעת עריכת תכנית חדשה.
- ❖ כן סובר שמאחר ועסקות ההשוואה הינן ממגרשים בהרחבה הרי שגם שם יש זכות להקלה ולכן הבאת ענין זה בחשבון יוצר כפילות.
- ❖ צוין כי הנחלה גובלת גם בשטח ציבורי בו אושרה הקמת מתקן אגירת האנרגיה המופעל בעזרת סוללות ליתיום וכי יש בכך בכדי לפגוע בשווי הנחלה.
- ❖ מציין כי לא מכבר בוטלה תכנית בבארותיים שעניינה היה תוספת יח"ד שלישית לנחלה. לפיכך, אין כרגע צפי להקמת יח"ד נוספת זו.
- ❖ החוכר ציין כי בעת ביצוע העסקה החלה כבר הטמעה של נושא הרכישה המהוונת וניתן להיווכח בכך ממסמכים שצורפו להסכם.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- ❖ טוען כי בעצם מדובר על מגרשי מגורים נפרדים לכל דבר וענין ולפיכך אין כל מקום להביא הפחתות בגין התאמה לנחלות ובגין היקף עסקה.
- ❖ מגרשי ההרחבה המהווים את עסקות ההשוואה נבנו לפי תכניות שאושרו לאחר שנת 1989 ולכן אינם מגלמים פוטנציאל להקלה כפי הקיים כאן.
- ❖ סך הזכויות המותרות לפי תכנית נמוך מאוד ביחס לסך מספר היחידות. לכן השטח המוסף בהקלה חשוב ורלוונטי.
- ❖ אין מקום להפחתה בגין עורפיות שכן השומה הינה לקרקע ריקה ופנויה ואין בעיה למקם 2 יח"ד בחזית.
- ❖ אין מקום להשוות מהחלטות שניתנו לנחלות לא מהוונות. אינו דומה למקרה כאן.
- ❖ שומתנו הינה למגורים בלבד ולא לשטח החקלאי ולכן אין מקום לערוך הפחתות בשל צמידות לשטח חקלאי מה עוד שיש לכך גם יתרונות.
- ❖ הוא הדין באשר להפחתה בגין עירוב שימושים. הדבר נעשה לפי בחירת החוכר ולכן מן הסתם לא מהווה פגיעה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה חלק מחלקה 25 בגוש 9906, שטח של 2,500 מ"ר מחלקת המגורים של נחלה חקלאית מס' 21 בבארותיים. בהתאם לתקן מס' 3 של מועצת שמאי המקרקעין, גישת השומה העדיפה לנכסים כדוגמת אלו שבנדון - הינה גישת ההשוואה. בהינתן היצע מצומצם של עסקות השוואה ישירה לקרקע נעשה שימוש גם בגישת החילוץ. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין שווי הנכס והמתודולוגיה בהערכה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל קיימים על הנכס מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. נתוני ההשוואה:

ככלל, הצדדים הסתמכו על אותן עסקות השוואה שהתבצעו בבארותיים: מכרז רמ"י למגרש בחלקה 56 בגוש 9906, ומכר שני בתים (בחלקה 48 ובחלקה 69 בגוש 9906) – אותן ניתחו תוך שימוש בגישת החילוץ. ככלל, אנו סבורים כי עדיפה הסתמכות על ניתוח נתונים בגישת ההשוואה הישירה, דהיינו, נתוני מכר מגרשים ריקים ופנויים. זאת מאחר וניתוח בגישת החילוץ מצריך שימוש בהנחות עבודה רבות, ובייחוד כאשר מדובר על מבנים ותיקים יותר שלא הוקמו בסמוך ממש למועד ביצוע העסקה. יתרה מכך, הדבר נכון שבעתים כאשר המדובר במועדים קובעים לשנות עבר שכן במקרים שכאלו לא ניתן לדעת מה היה מצב הבינוי נכון לעת ביצוע עסקת המכר.

לפיכך מבין הנתונים שהוצגו, בחרנו להסתמך על ניתוח מכרז רמ"י למגרש בודד שצוין על ידי הצדדים וכן על ניתוח עסקת מכר הבית בחלקה 69, בה מדובר על בינוי חדש שנבנה בסמוך למועד ביצוע העסקה. הדבר מנטרל צורך בהנחות כגון: שיעור שחיקה מע"מ וזימות או פחת למרכיב הבינוי.

כן בחרנו להסתמך גם על ניתוח מכרז רמ"י למגרשים ביעוד מגורים בקיבוץ בחן השכן, ובהתאמות המתבקשות. הסתמכות על מכרז שכזה עדיפה בשל הקרבה הגאוגרפית שבין הישובים ומאחר ומדובר בעסקה לקרקע – השוואה ישירה לנדון.

10.2.3. התאמות והערות לתחשיב:

בתחשיבי השווי הובאה בחשבון התאמה למועד בהתאם לשיעור סביר של עליית מחירים בשיעור של 3%.

בנוסף, הובאה בחשבון התאמה לבעלות לפי חלוקה במקדם 0.97.

לזכויות הבניה לשטחי הברכה לא ניתן מקדם אקו' שונה מאשר זה שניתן עבור החצר. מדובר במגרשים בשטח טיפוסי ולא במגרשים נרחבים. כמו כן, לא ניכר כי

במקום נצולת גדולה לזכויות בניה אלו. בנוסף, אף אם נאמר שיוקמו בריכות, הרי שניתן להקימן גם במגרשי ההשוואה וגם בשטח הנשום – בחלקת המגורים שבנחלה, ומשכך, תוספת זכויות זו מתקזזת. לאור כל האמור, שטחים אלו לא יובאו בחשבון בשומתנו זו. בניתוח עסקות ההשוואה, שטח החצר חושב כיתרה מניכוי שטח התכסית ושטח החניה בנוסף.

בניתוח עסקת החילוץ, הובאו בחשבון עלויות בניה בשיעור של 6,500 ₪ – זאת לפי מחירון דקל ובתוספת עלויות עקיפות ומע"מ, רווח יזמי בשיעור 5% – בהתאם לרווח יזמי לבניה פרטית צמודת קרקע לפי הרף הגבוה המופיע בעדכון לפרק י"ח לקווים המנחים, ובינוי בשטח 155 מ"ר – כפי המופיע במערכת מידע נדל"ן ועל הצד הזהיר.

10.2.4. פוטנציאל ליח"ד נוספת:

הצדדים מסכימים כי כפוטנציאל, תתאפשר הקמת יח"ד נוספת מכוחו של תיקון 1 ב' לתמ"א 35. תוספת יחידה זו הובאה בחשבון בתחשיביהם, אך הם חלוקים בעיקר בענין מקדמי ההתאמה והדחיה הראויים לתוספת כזו. ואכן, תמ"א 35 שינוי מספר 1 ב', אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1516 מיום 9.6.2016 – טרם למועד הקובע, ולפיכך, נכון למועד הקובע עובדה זו היתה לנגד עיניו של רוכש פוטנציאלי. כמו כן, גם בחוות דעת תכנונית שנערכה ע"י רמ"י ביום 2.7.2019 ואשר הועברה לעיונו, צוין כי ניתן להוסיף יח"ד במסגרת זו. ברם, תוספת זו כרוכה באישור תכנית כוללת בענין ע"י הועדה לתכנון ולבניה או לחלופין באישורה של תכנית מפורטת נקודתית ע"י המבקש. כך או כך מדובר בהליך הדורש זמן רב יותר והשקעה גדולה באופן יחסי. משכך, לתוספת זו תובא בחשבון דחיה של **3 שנים** ולפי שיעור היוון של **6% לשנה**. תוספת זו תחושב לפי גודל מגרש סטנדרטי ומקובל של 500 מ"ר וזכויות בניה בהתאם. איני סבור כי יש מקום להפחתה בגין עורפיות. זאת מאחר ולמיקום עורפי בתחום נחלה קיימים גם יתרונות כדוגמת – נוף עדיף, הנאה מקרבה לשטחים חקלאיים ופרטיות. בנוסף, שומתנו הינה לקרקע ריקה ופנויה, דבר המאפשר בינוי, תכנון ופריסה מיטבית של יח"ד בחטיבת הקרקע.

10.2.5. היטל השבחה:

בחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29.11.2017 שעוגנה ואומצה בפרק כ"ט לקווים המנחים (סעיף 7.2) נקבע כי לא יובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש זכויות הבניה (כולל פוטנציאל תכנוני). בהתאם תיערך שומתנו זו.

10.2.6. הקלה כמותית:

ניתן להוסיף שטחי בניה בשיעור של 6% כהקלה כמותית. טוען שמאי המשיגים כי אין מקום להכללת שטח זה שכן הוא כלול ממילא בשטחים שוותרו בעת עריכת תכנית חדשה. איני מקבל טיעונו זה. אני סבור כי עלינו לבחון את השימוש היעיל והטוב ולפיו, ניתן יהיה לנצל את השטחים המוקנים מכוח ההקלה עוד טרם אישורה לתוקף של התכנית החדשה ובכך לנצל את מלוא פוטנציאל הבינוי הטמון בנכס.

6% מ-2,650 מ"ר מהווים 159 מ"ר, וכפי שצוין גם בשומת המשיבה. כן מקובלת עלי הנחת העבודה של שמאי המשיבה, לפיה מיוחסים 100 מ"ר מתוך כלל שטח זה – לתוספת כמרתפים.

לתוספת שטחים זו יובא בחשבון בנוסף מקדם שוליות של 0.80. מאחר ותוספת זו מותנית בהליך של מתן הקלה נביא בחשבון דחיה **לשנה אחת** ולפי שיעור היוון של 6% **לשנה** זאת כזמן סביר למימוש זכויות אלו. נעיר כי בשל תוספות אלו ינוכה שטח הפסד חצר.

10.2.7. מקדמי התאמה לנחלה ביחס לעסקות השוואה:

נטען כי מן הדין לתת מקדמי הפחתה בגין התאמה לבינוי בסביבת נחלה, בגין היקף עסקה, הפחתה בגין עירוב שימושים, והפחתה נוספת בגין צורך למכר יחידה עם שטח חקלאי. כתימוכין לטענותיו אף ציטט שמאי המשיגים מספר החלטות בהן הובאו מקדמי הפחתה שכאלו.

באשר להפחתה לגודל ולהיקף עסקה, נקבע בהחלטת ועדת השגות לנחלה מס' 16 במושב מגדים (אופק 34504, מיום 4.5.20) (סעיף 12.4.2) כך: "בנוסף להפחתה בגין מיקום... הפחיתה השמאית המחוזית (ביחס לערכי הבסיס משכונת ההרחבה) 10% נוספים בגין צפיפות וגודל. הוועדה דוחה הפחתה זו. בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1464 על שינוייה, נקבע כי חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים "יהיה רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו". לפיכך, ומאחר שבנדון לא קיימת מגבלת סחירות, הוועדה סבורה כי אין מקום להפחתה בגין גודל".

בהתאם, אף אנו לא הבאנו בחשבון הפחתה בגין גודל / היקף עסקה. בהמשך דבריה דוחה הועדה גם טענות בדבר הפחתה בגין צפיפות וכן הפחתות אחרות (כדוגמת עירוב שימושים) כמפורט בהחלטתה הנ"ל. הוא הדין לדעתנו באשר להפחתה בגין עירוב שימושים – מדובר בתוספת זכויות לשימושים נוספים, דבר המהווה אף השבחה לנכס מבחינה מסויימת. מכל מקום, מדובר באפשרות העומדת לפתחו של החוכר, ברצותו ינצל זכויות אלו וברצותו – יבחר שלא לנצלן.

בענין התאמה למגורים בנחלה לעומת מגרשים בשכונת הרחבה, אנו סבורים כי למגורים בתחום נחלה קיימים גם יתרונות מסויימים כגון: ייחודיות, פרטיות, שטחי חצר נרחבים יותר והנאה מעורף חקלאי ומנוף עדיף. עוד נעיר כי במקרה שלפנינו אין כלל מקום למתן הפחתה שכזו שכן שכונת ההרחבה, בה ממוקמים שני מגרשי ההשוואה בבארותיים אותם ניתחנו בשומתנו – נמצאת בסמוך ממש לנחלה הנדונה (מעבר לכביש).

הדבר נכון גם באשר לטיעון בדבר צורך במכר יחידה אחת עם השטחים החקלאיים – לקרבה לשטחים אלו קיים גם יתרון.

10.2.8. מקדמי התאמה בגין קרבה למתח עליון ולמתקן אנרגיה:

נטען כי בקרבה מיידית לנכס מתוכנן לקום פרויקט אגירת אנרגיה בו ייעשה שימוש בסוללות ליתיום. כמו כן, נטען כי בסביבה קו מתח עליון. הועבר אלינו מסמך פרוטוקול אסיפה כללית של מושב בארותיים מיום 4.6.2021 ממנו עולה כי אכן מתוכננת הקמת פרויקט אגירת אנרגיה שייעשה תוך ניצול הקרבה לקו המתח העליון העובר בסמוך. ברם, במסמך זה מצוטטת גם חוות דעת של סוקר אלקטרו מגנטי לפיה: "אין חשש למקם מתקן זה באזור מגורים או יישוב מעבר לטווח של 30 מטר... כל הערכים תקינים ועומדים בדרישות...". כמו כן, צוין המיקום המדויק עליו מתוכננות להיבנות המערכות הסולאריות⁶ – חלקות 2,3 בגוש 9906. חלקות אלו מרוחקות כחצי ק"מ מחלקת המגורים הנשומה וימוקמו בסמוך לקו המתח העליון, הנמצא (על פי מדידה גרפית) במרחק דומה מחלקת המגורים. לפיכך, לא הוכח כי גורמים אלו ממוקמים בסמיכות ממשית לנכס הנדון וכי יש בהם בכדי להוות פגיעה ממשית בשוויו. בנוסף וכאמור, מגרשי ההשוואה מבארותיים שניתוחן יוצג בשומה זו, ממוקמים בסמוך מאוד לנכס הנשום, ובאם קיימת הפחתה כלשהי בשוויו בשל הגורמים האמורים, הרי שסביר מאוד כי היא קיימת במידה זו או אחרת גם בנכסים אלו. מצאנו גם לציין כי בפרוטוקול האסיפה נרשם כי רעיון הקמת הפרויקט הובא לאישור האסיפה הכללית וכי הוא עבר ברוב גדול של 21 חברים בעד וכי רק 3 חברים הצביעו נגד ההקמה. סביר, כי אם היה מדובר בבעיה אקוטית ומהותית הרי שהדבר היה נתקל בהתנגדויות רבות מקרב חברי המושב שהשתתפו באסיפה זו. עוד יצוין כי על אף הטיעונים שהושמעו, גם שמאי המשיגים לא בחר להפחית משווי הנחלה בשל כך. הוא הדין באשר לקרבה שנטענה לתוואי מוביל המים הארצי. לפיכך, איננו סבורים כי יש מקום להפחתה כלשהי בשל האמור.

10.2.9. זיכוי בגין שטחים שאושרו ע"י רמ"י בעבר:

נטען כי בשנת 2016 נערך תחשיב ע"י רמ"י בגין תוספת שטח של כ-49 מ"ר עיקרי ולפיכך יש לנכותו בעת עריכת התחשיב כאן. מדובר בענין מנהלתי הקשור להתחשבויות בין רמ"י לבין המשיגים ואין בסמכותנו לדון בה.

⁶ לא צוין היכן תמוקם מערכת אגירת החשמל במתח עליון

10.3. נתונים לאומדן השווי:

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

✓ עסקת חילוץ ממושב בארותיים:

יום מכירה	גוש	חלקה	שנת בנייה	שטח בנוי (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	תמורה	תמורה מתואמת מועד	בניכוי יזמות 5%	תרומת הבינוי (לפי 6,500 ₪ למ"ר)	יתרה לקרקע	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'	התאמה לבעלות/0.97
13/11/2016	9906	69	2015	155	568	3,100,000 ₪	3,284,726 ₪	3,128,310 ₪	1,007,500 ₪	2,120,810 ₪	329	6,446 ₪	6,645 ₪

תחשיב שטח אקו':

לפי תכנית ענ/במ/165		
13/11/2016	שטח מגרש (מ"ר)	568
עסקה מס' 1	תכנית	227.2
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'
עיקרי	200	1
עיקרי שולי	20	0.8
שרות	30	0.5
ממד	12	0.9
חניה	30	0.3
חצר	310.8	0.25
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)	329	

✓ מכרז רמ"י למגרש במושב בארותיים:

תאריך	מס' מכרז	מס' מגרש	מספר יח"ד	שטח במ"ר	הוצאות פיתוח	סכום זכייה ללא מע"מ	שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח	התאמה למועד	התאמה לבעלות	שטח אקוו'לנטי	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ
31/12/2017	מז/2017/211	217	1	568	213,174 ₪	1,575,789 ₪	2,056,847 ₪	2,056,847 ₪	2,120,461 ₪	328.50	6,455 ₪

תחשיב שטח אקו':

לפי תכנית ענ/במ/165		
31/12/2017	שטח מגרש (מ"ר)	568
מז/2017/211	תכנית	227.2
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'
עיקרי	200	1
עיקרי שולי	20	0.8
שרות	30	0.5
ממ"ד	12	0.9
חניה	30	0.3
חצר	310.8	0.25
סה"כ שטח אקוו' (מ"ר)	328.5	

✓ מכרז רמ"י למספר מגרשים בקיבוץ בחן:

קיבוץ בחן ממוקם בתחומי מועצה אזורית עמק חפר. מכרז רמ"י מס' מז/190/2019 מיום 17.11.2019, במכרז שווקו 8 מגרשים ביעוד מגורים, 7 מתוכם בשטח של 500 מ"ר ומגרש נוסף בשטח של 493 מ"ר. מניתוח 8 ההצעות הזוכות במכרז מתקבל כי שווי מגרש ממוצע בשטח של כ-500 מ"ר הינו בסך 1,073,667 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח, בתוספת מע"מ (17%) ופיתוח (211,487 ₪ למגרש), מתקבל כי שווי של כ-1,467,667 ₪ למגרש כולל פיתוח ומע"מ. בהתאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה ותוספת בגין מיקום בשיעור של 15% לבארותיים (מיקום אטרקטיבי יותר על צומת דרכים ראשית, פיתוח סביבתי ומצב סוציו אקונומי גבוהים יותר), התאמה בגין אתר עתיקות (1.01) ולאחר התאמה לבעלות מלאה (חלוקה ב-0.97), מתקבל שווי מתואם למגרש בסך של כ-1,657,953 ₪ כולל מע"מ ופיתוח. ניתוח שווי מ"ר מבונה בבחן נעשה בהתאם לזכויות בניה ע"פ תכנית ענ/מק/8/70 ותכנית ענ/מק/10/70.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570



להלן ניתוח הנתונים :

מס"ד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר סופי בש"ח ללא מע"מ
1	202	500	1,100,018 ₪
2	225	500	1,022,010 ₪
3	227	493	1,230,555 ₪
4	228	500	1,011,112 ₪
5	229	500	1,090,555 ₪
6	241	500	1,009,999 ₪
7	242	500	1,020,000 ₪
8	352	500	1,105,090 ₪
ממוצע		499.13	1,073,667 ₪
בתוספת מע"מ			1,256,190 ₪
בתוספת עליות פיתוח (211,487 ₪)			1,467,677 ₪
התאמה למיקום		1.15	
בהתאמה			1,687,829 ₪
התאמה לזמן (1.06/)		1.06	
התאמה בגין עתיקות (1.01)		1.01	
התאמה לבעלות (0.97/)		0.97	
סה"כ שווי מתואם			1,657,953 ₪
ניתוח אקו'			
שטח מגרש (מ"ר)		499.13	
שטח במ"ר		מקדם	שטח אקו'
עיקרי עד 200 מ"ר		200	1
חניה		32	0.3
שטחי שרות		18	0.5
ממ"ד		12	0.9
יתרה לחצר		287	0.25
סה"כ מ"ר אקו'			301.2
שווי מ"ר מבונה אקו'			5,504

שקלול הנתונים :

עסקת החילוץ התבצעה אמנם למגרש בבארותיים בו ממוקם גם הנכס הנשום. ברם, בשל גורמי אי הוודאות הכרוכים בניתוח לפי גישה זו, ניתן לה משקל נמוך במעט מיתר הנתונים.

נתון	שווי למ"ר מבונה	% בשקלול	שווי משוקלל
חילוץ בארותיים	6,645 ₪	30%	1,994 ₪
מכרזי רמ"י בחן	5,504 ₪	35%	1,926 ₪
מכרז רמ"י בארותיים	6,455 ₪	35%	2,259 ₪
		סה"כ	6,179 ₪

בהתאם מצאנו לנכון לקבוע שווי למ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע, לפי 6,179 ₪. יוער כי שווי זה דומה לשווי למ"ר מבונה שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה (אופק 37932) אשר צוטטה על ידי שמאי המשיגים כתימוכין לבסיס השווי הנקוב בשומתו.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570

11. תחשיב השומה:

להלן תחשיב השומה:

תחשיב שטח אקו' לנכס הנדון				
השטח הנשום הינו	2,500	מ"ר		
אולם, שטח מגרש מינימלי ממנו מחושבות הזכויות הינו 2,650 מ"ר.				
החצר מחושבת בהנחת בינוי מלא בקומת הקרקע.				
תוספת השטח ליח"ד שלישית הינו בדומה לשטחים ליח"ד כיום.				
ס"כ שטחי שרות הינם 65 מ"ר. מונח כחניות, על הצד הזהיר.				
מ"ר	2650	מ"ר		
מהות	זכויות	סה"כ (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי גרעיני (לכל יח"ד 200 מ"ר)		400	1.00	400.00
שטח ממ"ד (12 יח"ד לכל יח"ד)		24	0.90	21.60
חניות / שטח שרות		65	0.30	19.50
יתרת חצר (עד 2,500 מ"ר)		2,011		
מתוכם, חצר גרעינית (עד 500 מ"ר לכל יח"ד)		1000	0.25	250.00
חצר שולית		1,011	0.20	202.20
				893.30
פוטנציאל (ראה סעיפים 10.2.4 ו-10.2.6 לעיל)				
א. תוספת שטח	6%	159		
מתוך כך מרתפים (לפי 50 מ"ר ליח"ד. כולל שוליות)		100	0.40	40
יתרת שטח (כעיקרי. כולל שוליות)		59	0.80	47.2
בניכוי הפסד חצר (לפי חצר שולית)		159	0.20	-31.8
סה"כ				55.4
בדחיה עד לאישור הקלה (לפי כ-שנה, 6%)			0.9434	52.26
ב. תוספת יח"ד (כפוף לתכנית מפורטת)				
עיקרי		200	1.00	200.00
ממ"ד		12	0.90	10.80
חניה		30	0.30	9.00
בניכוי הפסד חצר (לפי חצר שולית)		242	0.20	-48.40
				171.40
בדחיה עד לאישור תכנית מפורטת (לפי כ-3 שנים, 6%)			0.8396	143.91
סה"כ שטח לחיוב				1089.47

סה"כ שטח אקו' לחיוב (ראה לעיל)	1089.47			
שווי למ"ר מבונה אקו'	6,179	₪		
סה"כ שווי הזכויות הנשומות כולל פיתוח וכולל מע"מ	6,731,835	₪		
עלויות הפיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה)	-223,284	₪		
	6,508,551	₪		
בניכוי מע"מ	1.17			
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	5,562,864	₪		
ובמעוגל	5,563,000	₪		

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570

עמוד 18 מתוך 19

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



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 25 בגוש 9906, המהווה חלק מחלקת המגורים בנחלה מס' 21 במושב בארותיים, על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, ללא מע"מ והוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה, נכון למועד קובע 28.12.2017, הינו בסך של:

5,563,000 ₪ (חמישה מיליון חמש מאות שישים ושלושה אלף שקלים חדשים).

ערכי השווי מתייחסים לשווי הזכויות בקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20, סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש

שמאי מחוזי

מחוז חיפה והצפון

העתק:

מר דב וידר - רמ"י, שמאי מרחב עסקי מרכז.