



תאריך עברי : ד'אלול/תשפ"ב
תאריך לועזי : 31/08/2022
מס' תיק רמ"י : א52278172
מספרינו (אופק) : 46223
לקביעת שכ"ט : 7.90 יח' שומה

לכבוד : גב' שירן בוציוקלר, צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל : shiranb@land.gov.il

מר ארן חיון, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י בדוא"ל : eranhayoun1@gmail.com

מר אורן שמני, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י בדוא"ל : oren@udv.co.il

מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל : makovern@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹ - גוש 7621 חלקה 570, נחלה 42, מושב גן חיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 24/07/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הנכס הנדון, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם למועד קובע 24/02/2021

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של 3.05 דונם למועד קובע 24/02/2021

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורן שמני ביום 24/02/2021 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 07/10/2021 - **להלן: "המשיג"**.

1.1. בתאריך 02/08/2022 התקיים דיון באפליקציית "זום" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 03/08/2022, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 3 ימים נוספים.

1.2. ביום 10/08/2022 העביר שמאי המשיג את המסמכים הבאים:
- שומות/קבלות על תשלומים ששולמו ע"י קונה הנכס: היטלי השבחה ומס שבח בגין הנכס.
- פירוט עסקאות ההשוואה של נחלות שציין בשומתו.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'.



1.3. ביום 08/08/2022 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה.

1.4. הצדדים חלוקים, בין השאר, לעניין הפוטנציאל, ערכי השווי ומקור נתוני ההשוואה.

2. זיהוי הנכס:

גוש :	7621
חלקה :	570
נחלה :	42
שטח החלקה :	8,898 מ"ר
שטח נישום :	חלק מחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם/3.05 דונם
כתובת עירונית :	רחוב הערבה והזית, מושב גן חיים

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו המועד הקובע בשומת המשיבה לתאריך 24/02/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18/08/2022 על ידי הגב' נעה מנסדורף, מתמחה באגף שומת מקרקעין וביום 24/08/2022 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע ביעוד מגורים בנחלה פינתית, הממוקמת ברחוב הערבה פינת הזית במושב גן חיים.

6.1 הסביבה:

מושב גן חיים משתייך למועצה אזורית דרום השרון, ממוקם בסמוך לעיר כפר סבא, מזרחית לכביש 4 וסמוך למושבים שדה ורבורג וצופית. המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע, שכונת הרחבה, נחלות, משקי עזר ושטחים חקלאים. הכניסה למושב מכביש 554 המחבר את כביש 6 מצפון וכביש 4 ממערב. הפיתוח הסביבתי מלא.

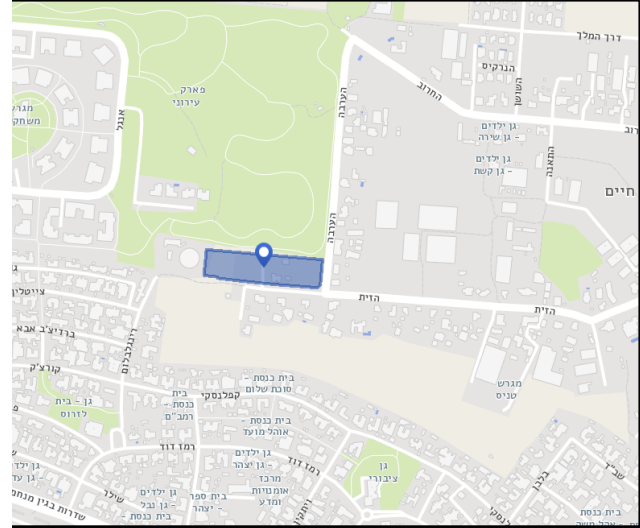
מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה שטח של 2.5 דונם או 3.05 דונם למגורים מתוך חלקה 570 בגוש 7621, שצורתה מלבנית ושטחה הכולל 8,898 מ"ר הממוקמת ברחוב הערבה פינת הזית במושב גן חיים.

גבולות החלקה:

מצפון - פארק כפר סבא

ממזרח - רחוב הערבה ומעברו נחלות חקלאיות.

מדרום - רחוב הזית ומעברו נחלות חקלאיות.

ממערב - בריכת מים ומעברה השכונה הירוקה של כפר סבא.

מביקור במקום על החלקה בנוי בית מגורים חזיתי ויחידה נוספת בחצר הבית.

תמונות הנכס:



מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



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 16/08/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

רשות:	מ.א דרום השרון/עיריית כפר סבא.
זיהוי ומיקום:	גוש 7621, חלקה 570.
שטח רשום:	8,898 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל.
חכירות:	אלון איתי אברהם, עד לתאריך 17/08/2070
הערות:	קיימת הגבלה בהעברה

7.2. חוזה מכר:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 31/10/2018 והועבר אלינו ע"י רמ"י, עולים הפרטים הבאים:	
זיהוי ומיקום:	נחלה 42 (גוש 7621, חלקה 137)
מוכרים:	צפורה זליברנינג (כסיף)
קונים:	איתי אברהם אלון
התמורה:	5,050,000 ₪ בעסקת נטו
הערות:	תשלום מס שבה, מס רכישה, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, דמי חכירה ודמי רכישה לרמ"י יחולו על הקונה.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י המידע מאתר רמ"י ומ.א. דרום השרון, על החלקה נשוא השומה חלות התוכניות הבאות:

מס' תוכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.	מהות התוכנית
שד/1000	05/07/1981	2725	מתאר דרום השרון
שד/594/6	14/06/1987	3459	שינוי לתכנית מתאר
משמ/125	17/01/1991	3835	חלוקת הקרקע לצורכי רישום
שד/594/13	12/11/1992	4055	שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים
שד/1000/ב	15/07/1999	4784	
שד/1000/א/1	27/06/2002	5090	
שש/594/6	08/06/2010	החלטת מליאה	תכנית תקנונית שטחים – מותנה בפרסום הקלה

8.2. סיכום זכויות הבנייה:

- יעוד הקרקע: אזור מגורים בנחלות / אזור חקלאי.
 מס' יח"ד: 2 או 3 יח"ד בשני מבנים
 שטח בניה: 450 מ"ר. השטח הבנוי עד 250 מ"ר ליח"ד אחת. ניתן לבנות 2 יח"ד במבנה אחד בשטח בנוי שלא יעלה על 400 מ"ר.
 בריכה: תותר הקמת בריכת שחייה בשטח שלא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי.
 פל"ח: עד 500 מ"ר. מגורי עובדים זרים 40 מ"ר. גובה מרבי 5.2 מ', קומות 1 + גלריה.

בהתאם להחלטת מליאה שש/594/6 מיום 08/06/2010 – מותנה בפרסום הקלה ותשלום היטל השבחה:

- מרתף: בקונטור קומת הקרקע.
 חניה: עד 36 מ"ר לכל יח"ד 1-2
 מחסן: עד 10 מ"ר לכל יח"ד 1-2
 ממ"ד: 12 מ"ר לכל יח"ד
 מבנה עזר: 30 מ"ר לכל יח"ד 1-2

8.3. היתרי בנייה:

בקשה להיתר 20200788 מיום 24/11/2020										
קומה	עיקרי			שירות				סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	חניה מקורה	מזווה	מחסן	ח כביסה	קיים	ברכה
ק"ק	95.69								33.79	129.48
ק"ק		141.84	141.84	12	23.06	7.735	12.32			196.96
ק"א		58.05	58.05				3.27	8.55		69.87
סה"כ		199.89								266.83
סה"כ קיים + מוצע										396.31

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



8.4. פוטנציאל תכנוני:

בהתאם לחו"ד תכנונית של רמ"י מיום 21/07/2021:

- תוספת יח"ד נוספת בנחלה - בכפוף להכנת תכנית עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- תוספת שטח - יש אפשרות להקלה 6%.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	₪ 12,117,973	₪ 7,408,655
חלופה 2	₪ 12,717,480	₪ 7,823,723

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר בתים בהרחבת וחילוץ מרכיב הקרקע בגישת השווי השוירי תוך ביצוע התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב²:

- 3 עסקאות מכר מאתר רשות המיסים של בתי מגורים בהרחבת מושב שדה ורבורג מהשנים 2019-2020.
- לאחר הפחתת יזמות ותרומת מחוברים התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע כולל מע"מ ופיתוח 11,800 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עסקת מכר בית מגורים בגן חיים - לא הובאה בחשבון מאחר ולא ניתן היה לערוך זיהוי למגרש הספציפי, אולם ניתן לראות כי הוא משקף רמת מחירים דומה למושב שדה ורבורג הממוקם בסמוך.
- פוטנציאל תכנוני - עפ"י חוות דעת תכנונית רמ"י הובא בחשבון כי קיימת אפשרות תכנונית לאישור הקלה כמותית בשיעור של 6% מהשטח הצהוב ותוספת יח"ד מעבר ליחידות הדיור המותרות על פי תב"ע בדחיה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.
- בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי.
- מקדם התאמה לנחלה - מקדם הפחתה של 0.85 בין שווי מ"ר אקו' במגרשי מגורים לבין שווי מ"ר אקו' בנחלה המגלם מצד אחד את היקף העסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש וסביבת הנכס ומנגד את מרכיב הפרטיות לרבות השפעת העורף החקלאי על ערכי השווי.
- עלויות פיתוח – בהתאם למסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות מיום 18/5/2016.

² ליתר פירוט ראה עמ' 9 לשומת המשיב.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



9.2.3 - תחשיב השומה :

תחשיב פוטנציאל יח"ד שלישית

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי קומת קרקע	125	1	125
עיקרי קומה א'	125	1	125
מרתף	50	0.4	20
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	0.75	9
הפסד שטח חצר	-152	0.15	-22.8
סה"כ תוספת שטח אקו'			261.45
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			11,800 ₪
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח			2,622,344 ₪
בדחייה למימוש 3 שנים שיעור היוון 5%		0.86	2,265,279 ₪

חלופה 1 - מגרש בשטח 2,500 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 3	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 3	75	1	75
הקלה 6% מהשטח הצהוב	183	1	183
מרתפים ליח"ד 1-3	225	0.4	90
שייש עילי	80	0.5	40
ממ"דים	36	0.75	27
חניות	72	0.35	25.2
בריכות שחיה	100	0.35	35
יתרת חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
יתרת חצר על 2,000 מ"ר	804	0.15	120.6
סה"כ שטח אקו'			1,220.80
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			11,800 ₪
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			12,244,624 ₪
תוספת שווי בגין פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			2,265,279 ₪
סה"כ שווי המגרש לפי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ			14,509,903 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			331,874 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח ומע"מ			12,117,973 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



תחשיב פוטנציאל יח"ד שלישית

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי קומת קרקע	125	1	125
עיקרי קומה א'	125	1	125
מרתף	50	0.4	20
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	0.75	9
הפסד שטח חצר	-152	0.1	-15.2
סה"כ תוספת שטח אקו'			269.05
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			11,800 ₪
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח			2,698,572 ₪
בדחייה למימוש 3 שנים שיעור היוון 5%	0.86		2,331,128 ₪

חלופה 2 - מגרש בשטח 3,050 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח צהוב במ"ר	3,050		
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 3	75	1	75
עיקרי קומה א' יח"ד 3	75	1	75
הקלה 6% מהשטח הצהוב	183	1	183
מרתפים ליח"ד 1-3	225	0.4	90
שי"ש עילי	80	0.5	40
ממ"דים	36	0.75	27
חניות	72	0.35	25.2
בריכות שחיה	100	0.35	35
יתרת חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
יתרת חצר על 2,000 מ"ר	1000	0.15	150
יתרת חצר שולית	354	0.1	35.4
סה"כ שטח אקו'			1,285.60
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			11,800 ₪
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			12,894,568 ₪
תוספת שווי בנין פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			2,331,128 ₪
סה"כ שווי המגרש לפי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ			15,225,696 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			346,244 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח ומע"מ			12,717,480 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה/השווי השיורי בהתאמה לזמן ומיקום, נתוני ההשוואה הינם מגרשים למגורים צמודי קרקע במושב גן חיים ונחלות חקלאיות בהתאם להחלטת ועדת השגות בכפר פינס, שומה מכרעת להיטל השבחה ביוקנעם והחלטות בעיון חוזר.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג³:

- 6 עסקאות מכר מאתר רשות המיסים של בתי מגורים ממושב גן חיים ושדה ורבורג מהשנים 2017-2020.
- עסקאות מכר נחלות – חוזה מכר הנכס הנדון ו- 3 עסקאות מכר נחלות מהמושבים גן חיים וצופית מהשנים 2018-2020.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מועדים קובעים לשומה - 24/02/2021 שהינו מועד שומת רמ"י ו- 31/10/2018 שהינו מועד רכישת הנכס.
- עסקה בנכס הנדון - הנחלה הנדונה נרכשה ביום 31/10/2018 בעסקת נטו תמורת 5,050,000 ₪, בהנחה כי שיעור ההוצאות המקובל הינו בטווח של 40-45% השווי המחושב לצד הזהיר הינו 9,000,000 ₪.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד לנחלה - בדחייה לאישור התוכנית של 4 שנים בשיעור היוון של 5% וכן הפחתה של 5% ליח"ד עורפית.
- הקלה כמותית של 6% - הפוטנציאל ליח"ד שלישית במסגרת תב"ע חדשה מבטל את הפוטנציאל במסגרת הקלה כמותית, הם מוצאים זה את זה עפ"י החלטה בעיון חוזר בביתן אהרון. לקח בחשבון תוספת שטח לפי תיקון 101.
- מקדם הפחתה למיקום - 10% בגין מיקום נחות בצמוד לבריכת מים והשכונה הירוקה של כפר סבא.
- מקדם הפחתה לנחלה - 15% כמקובל בגין גודל והיקף עסקה, פיתוח שונה, עירוב שימושים ופל"ח.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב פוטנציאל יח"ד שלישית

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק"י
עיקרי קומה א'	180	1	180
שירות	20	0.5	10
מרתף	50	0.5	25
חניה מקורה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	0.75	9
הפסד שטח חצר	-158	0.15	-23.7
סה"כ תוספת שטח אק"י			205.55
שווי מ"ר מבונה אק"י כולל מע"מ ופיתוח			10,300 ₪
מקדם התאמה לנחלה ומיקום			0.765
עורפיות			0.95
תוספת שווי יח"ד			1,538,650 ₪
בדחייה למימוש 4 שנים שיעור היוון 5% במעוגל		0.82	1,260,000 ₪

ליתר פירוט ראה עמ' 9-10 לשומת המשיג.

3

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



פוטנציאל תיקון 101

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
תיקון 101	50	0.5	25
הפסד שטח חצר	-150	0.15	-22.5
מתקבל			2.5
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			10,300 ₪
התאמה לנחלה ומיקום			0.765
תוספת שווי			19,699 ₪
בדחייה למימוש שנה שיעור היוון 5% במעוגל	0.95		20,000 ₪

חלופה 1 - מגרש בשטח 2,500 מ"ר:

תחשיב 1 - בהשוואה להרחבה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	450	1	450
מרתפים	200	0.4	80
שטחי שירות	80	0.5	40
ממ"דים	36	0.75	27
חניות	72	0.35	25.2
בריכת שחייה	100	0.35	35
חצר עד 1,250 מ"ר	778	0.25	194.5
חצר עד 2,500 מ"ר	1,250	0.15	187.5
סה"כ שטח אקו'			1,039.20
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			10,300 ₪
מקדם התאמה לנחלה 0.85 + מיקום נחות 0.9			0.765
סה"כ שווי			8,188,376 ₪
תוספת פוטנציאל יחיד שלישית			1,260,000 ₪
תיקון 101			20,000 ₪
סה"כ כולל מע"מ במעוגל			9,470,000 ₪

חישוב היטל השבחה בגין פוטנציאל לתוספת יחיד

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	90	1	90
שטח עיקרי קומה א'	90	0.9	81
ש"ש	35	0.5	17.5
מרתף	50	0.4	20
חצר עד 350 מ"ר	-210	0.15	-31.5
סה"כ שטח מבונה אקו'			177
מקדם התאמה לנחלה 0.85 + מיקום נחות 0.9			0.765
שווי מ"ר מבונה			10,300 ₪
סה"כ			1,394,672 ₪
בדחייה ל 4 שנים שיעור היוון 5%		0.82	1,147,400 ₪
היטל השבחה 50% במעוגל			570,000 ₪

תחשיב 2 - בהשוואה לנחלות:

ממוצע עסקאות קרקע לנחלות במעוגל	8,400,000 ₪
הפחתת שווי הרכוש המשותף באגודה / הון מניה	-300,000 ₪
הפחתת שטח חקלאי (20.9 דונם - 2.5 דונם)	-370,000 ₪
היטל השבחה בגין פוטנציאל	570,000 ₪
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	8,300,000 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



חלופה 1 - ממוצע משוקלל

מהות	השווי	מקדם	סה"כ
עסקאות מנחלות	8,300,000 ₪	0.4	3,320,000 ₪
שווי לפי ניתוח זכויות	9,470,000 ₪	0.6	5,682,000 ₪
שווי במעוגל			9,000,000 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			331,874 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח ומע"מ			7,408,655 ₪

חלופה 2 - מגרש בשטח 3,050 מ"ר:

תחשיב 1 - בהשוואה להרחבה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'י	שטח אקו'י
עיקרי	450	1	450
מרתפים	200	0.4	80
שטחי שירות	80	0.5	40
ממ"דים	36	0.75	27
חניות	72	0.35	25.2
בריכת שחייה	100	0.35	35
חצר עד 1,250 מ"ר	778	0.25	194.5
חצר עד 2,500 מ"ר	1,250	0.15	187.5
חצר עד 3,050 מ"ר	550	0.1	55
סה"כ שטח אקו'י			1094.2
שווי מ"ר מבונה אקו'י כולל מע"מ ופיתוח			10,300 ₪
מקדם התאמה לנחלה 0.85 + מיקום נחות 0.9			0.765
סה"כ שווי			8,621,749 ₪
תוספת פוטנציאל			1,260,000 ₪
תיקון 101			20,000 ₪
סה"כ כולל מע"מ במעוגל			9,900,000 ₪

תחשיב 2 - בהשוואה לנחלות:

ממוצע עסקאות מנחלות במעוגל	8,400,000 ₪
הפחתת שווי הרכוש המשותף באגודה / הון מניה	300,000 ₪-
הפחתת שטח חקלאי (20.9 דונם - 2.5 דונם)	370,000 ₪-
היטל השבחה בגין פוטנציאל	570,000 ₪
תוספת 550 מ"ר קרקע * 0.1 מקדם שוליות	566,500 ₪
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	8,900,000 ₪

חלופה 2 - ממוצע משוקלל

מהות	השווי	מקדם	סה"כ
עסקאות מנחלות	8,900,000 ₪	0.4	3,560,000 ₪
שווי לפי ניתוח זכויות	9,900,000 ₪	0.6	5,940,000 ₪
שווי במעוגל			9,500,000 ₪
עלויות פיתוח להפחתה			346,244 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח ומע"מ			7,823,723 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 02/08/2022 ובמסמכים שהועברו אחריו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- **גישת השומה** - יש לשום את מרכיב הקרקע בשתי גישות ולתת משקל גדול יותר לגישת ההשוואה הישירה לנחלות חקלאיות שנמכרו במושב או בסביבה הקרובה, במושבים כגון צופית, חרות ועין וורד. החלטה של ועדת השגות במושב מגשימים מיום 13/12/2021 תומכת בכך. חלקת המגורים בשומת רמ"י הוערכה בכ- 14,500,000 ₪ כאשר ממוצע העסקאות לנחלות במועד הקובע היה כ- 8,400,000 ₪ הפער גדול. במועד הקובע הביקוש לנחלות היה נמוך יותר, כמו כן גם הערכים, השוני בביקוש בשוק הנחלות החל באוגוסט/ספטמבר 2021.
- **חלוקת יח"ד בנחלה** - חישוב השווי בחלופה 1 בשומת רמ"י נעשה לפי 3 יחידות שוות + פוטנציאל יחידה נוספת, לאחר בירור עם מהנדסת הוועדה דרום השרון תמי גלס, בכל הנחלות בדרום השרון ניתן לבנות 2.5 יחידות דיור, 200 מ"ר ליחידה ראשונה, 195 מ"ר ליחידה שנייה ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים, הניתוח בשומת רמ"י מוביל לשגיאה מהותית.
- **הקלה כמותית** - לפי מידע ופרסומים הקלה כמותית עתידה להסתיים בקרוב, כמו כן יש לתת לה משקל נמוך יותר ולא מלא. אם מכינים תב"ע למגרש נוסף לפיצול מגרש מנחלה התב"ע מבטלת את ההקלות.
- **פוטנציאל יח"ד שלישית** - רוב התב"עות במגזר החקלאי מתייחסות למגרש בשטח של 350 מ"ר, היקף הזכויות העיקרי הינו 180 מ"ר ולא 250 מ"ר, כמו בהרבה נחלות. כיום היחידה השלישית חייבת להיות תחת תב"ע מושבית ולא תב"ע נקודתית, שלוקחת זמן ממושך, בשומתי לקחתי בחשבון דחייה של 4 שנים לצד הזהיר.
- **מקדם מיקום** - הנחלה ממוקמת במיקום נחות, מביקור בנכס ושיחה עם החוכר, הנחלה גובלת בבריכת המים ובפארק עירוני שפוגע בפרטיות ומהווה מטרד רעש, כמו כן בסמיכות יש מפעל פלסטיק שמהווה גם הוא מטרד ריח.
- **הוצאות פיתוח** - ביצעתי את התחשיב לפי הוצאות הפיתוח שנקבעו בשומת רמ"י, לאחר מחשבה לטענתי נכון יהיה להפחית הוצאות הפיתוח לפי חוקי עזר, כאשר מגדילים את הבניה בנחלות הפיתוח שקיים אינו מספיק לשירותים והנדרשים.
- **מרכיב הון האגודה** - כשמחשבים שווי של נחלה יש לנטרל את הוצאות הפיתוח ומרכיב הון אגודה שהינו החלק היחסי של כל בעל נחלה ברכוש המשותף שהמושב צבר, לפי חישוב מרכיב הון אגודה עומד על 400,000 ₪ - 500,000 ₪ לנחלה.
- **חצר** - בהחלטה במושב בצרה למועד 27/02/2022 חלקה 145 בגוש 8976 המקדם הראוי שניתן למ"ר הנוספים מעבר ל- 2.5 דונם הינו 5%, והוא הנכון שיש לקחת בחשבון.
- **סה"כ שטח אקו'** - בחישוב סך השטח האקו' של חלקת המגורים לפי שומת רמ"י מתקבל 1,480 מ"ר אקו', ברוב ההכרעות היקף השטח האקו' הינו 1,100 הפרש של כ- 35%.
- **עסקאות השוואה לנחלות** - שדה ורבורג יוקרתי יותר בכמעט 10-15% מגן חיים. יש להביא בחשבון מקדמי

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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

התאמה ראויים, כמו כן העסקה בצופית תמורת כ- 6,000,000 ₪ הינה עסקת קיצוץ ולכן נוטרלה בשומתי.

9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ"י:

- **עסקת נטו בנכס הנדון** - בעידן של דמי רכישה המיסוי הינו בהיקף של 60% מהתמורה בעסקה, מה שמשקף 12,600,000 ₪ למועד 2018. בתאריך 20/04/2015 נמכרו זכויות בר רשות בגן חיים משק 210 בעידן דמי ההסכמה, תמורת 8,950,000 ₪, כך שהערכת המשיג אינה הגיונית.
- **מקדם הפחתה למיקום נחות** - הנחלה נמצאת במיקום מצוין. חלקה פינתית, ללא שכנים, מצפון שטח פתוח ובעורף אזור חקלאי המאפשר פרטיות. כמו כן, ניתן לבנות את כל היחידות עם חזית לרחוב ללא יח"ד עורפיות ושבילי מעבר.
- **הקלה כמותית** - הטענה שבעתיד יבטלו את ההקלה הכמותית אינה רלוונטי, במועד הקובע קיים פוטנציאל ל-6% הקלה, בשומת ההשגה חושב שטח לפי תיקון 101. הטענה שאומרת שהתוכנית תעיין את ההקלה הכמותית לא רלוונטית היות והתוכנית עדיין לא אושרה, כיום ניתן לנצל את ההקלה.
- **הפסד חצר** – בשומת המשיג בחישוב לפי תיקון 101 יש התייחסות לתוספת שטח של 50 מ"ר, והפסד חצר של 150 מ"ר, כך גם לגבי תוספת יח"ד שלישית בשטח 180 מ"ר אך הפסד חצר של 150 מ"ר, לא ברור מדוע אין סנכרון.
- **עסקאות השוואה לנחלה** - שדה ורבורג ובצרה משקפות נכון את רמת המחירים בגן חיים, גם שמאי המשיג השתמש בנתונים אלו כנתוני השוואה. חלק מהעסקאות שהובאו בשומת המשיג לא ניתנות לאיתור מבחינת דיווח, ולכן קשה להתייחס אליהם.
- **שווי מ"ר מבונה** - בהחלטה שנקבעה בעיון חוזר בשדה ורבורג בגוש 9037 חלקה 51 לאותו מועד קובע, נקבע שווי מ"ר מבונה 12,123 ₪ בשומתי קבעתי 11,800 ₪.
- **סבירות השווי** - לא סביר שבית בהרחבה של גן חיים נמכר תמורת מעל 7,000,000 ₪ והערכה ל - 2.5 דונם שבהם ניתן לבנות 3 יח"ד ועוד יחידה פוטנציאלית + הקלות כמותיות, תעמוד על שווי של 9,000,000 ₪ כפי שנקבע בשומת ההשגה. כמו כן בשנת 2015 נערכה עסקה גם בשדה ורבורג וגם בגן חיים לנחלה עם בית ישן תמורת 9,000,000 ₪, בהקשר של נחלות מדובר באותה רמת מחירים, בצופית היו נחלות שנמכרו בשווי נמוך יותר של 6,000,000 ₪.
- **חלוקת יח"ד בנחלה** - יש 450 מ"ר עיקרי ולכן אין רלוונטיות לחלוקה ליח"ד כפי שטען שמאי המשיג. לפי התביעה בדומה למושבים אחרים בדרום השרון אין מגבלה ליחידה שלישית (יחידת הורים) מבחינת שטח, גם לעניין הפוטנציאל ניתן להרחיב את היחידה.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי ומקור עסקאות ההשוואה. בעוד ששמאי המשיבה ביסס את שומתו על גישת החילוץ מנתוני השוואה לבתיים צמודי קרקע בשכונת ההרחבה של מושב שדה ורבורג, שמאי המשיג התבסס על שקלול של גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונות ההרחבה בגן חיים ושדה ורבורג וניתוח עסקאות מכר לנחלות חקלאיות במושב צופית וגן חיים כולל חוזה מכר הנחלה הנדונה בעסקת נטו משנת 2018.

בסוגיית גישת השומה הראויה מפנה שמאי המשיג, בין היתר, להחלטת ועדת ההשגות במושבים בכפר פינס ומגשימים, שומה מכרעת להיטל השבחה ביוקנעם והחלטות בעיון חוזר.

לאור החלטות ועדת השגות⁴ ובהתאם לעדכון הקווים המנחים פרק כ"ט⁵ ניתן לקחת בחשבון עסקאות לנחלות מהוות במושב, כאשר המוכר משלם את דמי הרכישה לרמ"י.

תנאים אלו אינם מתקיימים בענייננו, העסקה בנכס הנדון הינה עסקת נטו, תשלום דמי הרכישה לרמ"י, מס רכישה, מס שבח, היטל השבחה ועוד חלים על קונה. בנוסף שמאי המשיג ביסס את קביעתו על ניתוח עסקאות בנחלות על פי המדווח במערכת מס שבח, 2 עסקאות במושב צופית שאינו בר השוואה ועסקה מגן חיים שלא הצלחתי לאתרה וללא חוזה לא ניתן לנתח.

לאור האמור אני לא מקבלת את גישת שמאי המשיג בעניין זה, ערכי הבסיס נקבעו בגישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר בתים בהרחבת וחילוץ מרכיב הקרקע בגישת השווי השירי בהתאמות נדרשות.

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. בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) מיום 18/06/2020 ובהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

⁴ מושב כפר פינס מתאריך 19/7/2021 אופק 38468, מושב זכריה מתאריך 26/10/2021 אופק 40695, מושב מגשימים מתאריך 13/12/2021 אופק 39868, מושב בית נקופה אופק 43072, 44071 בתאריכים 16/5/2022 ו- 20/5/2022

⁵ עריכת שומה לצורך חישוב דמי רכישה בחלקת המגורים של נחלה עדכון מספר 2 מחודש מאי 2022 סעיף 7.1 גישות השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של נחלה"

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



10.2.2. מועד קובע:

לטענת שמאי המשיג המועד הקובע הינו מועד רכישת הנחלה ביום 31/10/2018. המועד הקובע אינו בתחום סמכותנו ויש לפנות בנושא זה ישירות לרמ"י, שומתי למועד הקובע בשומת שמאי המשיבה לתאריך 24/02/2021.

10.2.3. פוטנציאל:

הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון בהתאם לחו"ד תכנונית של רמ"י מיום 21/07/2021:

- תוספת יח"ד בנחלה - בשטח קרקע של 350 מ"ר בדחיה של 4 שנים בשיעור היוון 5%.
- תוספת שטח - הקלה של 6% משטח המגרש.

10.2.4. עסקאות השוואה:

שתי עסקאות מכר של בתים בהרחבת מושב גן חיים המפורטות בסעיף 10.3 לא נלקחו בחשבון היות ועל פי הדיווח הן מהוות חלק בלתי מסוים מחלקה גדולה ולא הצלחתי לאמת את המיקום ושטח המגרש. לאור האמור בתחשיבי התבססתי על עסקאות מכר של בתים בהרחבת מושב שדה וורבורג הסמוך בו עפ"י עסקאות השוואה רמת מחירים דומה למושב גן חיים.

10.2.5. מקדם הפחתה למיקום:

לטענת שמאי המשיג המיקום נחות בצמוד לבריכת מים, פארק והשכונה הירוקה של כפר סבא. מביקור במקום הנחלה פינתית, גובלת בפארק כפר סבא ושטחים פתוחים התורמים לפרטיות. להערכתי אין מקום להפחתה למיקום, מדובר בנחלה פינתית, נלקחה בחשבון תוספת של 3%.

10.2.6. מקדמי הפחתה לנחלה ביחס למגרשי הרחבה:

הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לגודל, היקף ועירוב שימושים בשיעור של 0.85 ביחס לנתוני ההשוואה מההרחבה כבשומות הצדדים.

10.2.7. מקדם הפחתה ליח"ד נוספת עורפית:

לטענת שמאי המשיג יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה לעורפיות ליח"ד הנוספת בשיעור 0.95. הנחלה הינה פינתית ולכן אין מקום להפחתה לעורפיות.

10.2.8. עלויות פיתוח:

הובאו בחשבון על ידי עלויות פיתוח בהתאם למסמך מיום 18/05/2016 שווי פיתוח נורמטיבי (נחלה) בהתאמה למועד הקובע.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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

10.3. נתונים לאומדן שווי וקביעת ערכי הבסיס:

עסקאות השוואה - בתיים בהרחבה:

מס"ד	גו"ח	תאריך	כתובת	שטח מגרש	מחיר	שנת בניה	שטח בנוי	עלות בנייה למ"ר	רווח יזמי	זמן	בעלות	יתרת קרקע	שטח אקו'	שווי מר"מ אקו'
1	7620/73	07/08/2018	גן חיים		6,700,000 ₪	1992	369							
2	7623/140	05/01/2020	גן חיים		7,250,000 ₪	2003	385							
3	9117/86	4/4/2019	השקד שדה ורבורג	500	6,900,000 ₪	2007	241.81	8,600 ₪	1.05	1.05	1.03	4,857,949 ₪	368.3	13,190 ₪
4	9117/85	2/6/2019	השקד שדה ורבורג	500	6,700,000 ₪	2012	238.72	10,000 ₪	1.05	1.05	1.03	4,319,243 ₪	368.3	11,728 ₪
5	9117/5	20/5/2020	האלה שדה ורבורג	550	5,208,940 ₪	1998	214.26	7,000 ₪	1.05	1.03	1.03	3,671,855 ₪	369.6	9,936 ₪
6	9117/57	22/6/2020	הגפן שדה ורבורג	501	6,500,000 ₪	2008	291.34	8,600 ₪	1.05	1.03	1.03	3,909,366 ₪	393.2	9,943 ₪
7	9117/100	25/8/2021	הברוש שדה ורבורג	500	7,300,000 ₪	2006	212.24	8,500 ₪	1.05	1.00	1.03	5,302,791 ₪	368.3	14,398 ₪
													ממוצע	11,839 ₪

עסקה 3 היתר 2005088 מתאריך 5/8/2004 מ"ר, 241.81 מ"ר, טופס 4 מ - 2007

עסקה 4 היתר 20090292 מתאריך 25/10/2009 מ"ר + פרגולה 50 מ"ר, טופס 4 מ - 2012. (יש היתר לפרגולה ב - 2011)

עסקה 5 היתר 97055 מתאריך 15/10/1996 מ"ר טופס 4 מ - 1998

עסקה 6 היתר 2008234 מתאריך 25/5/2008 מ"ר + פרגולה 35 מ"ר טופס 4 מ - 2008

עסקה 7 היתר 2005062 מתאריך 14/2/2005 מ"ר + פרגולה 22 מ"ר טופס 4 מ - 2006

11. תחשיבי השומה:

שווי פוטנציאל ליח"ד נוספת:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח מגרש	350		
עיקרי	175	1.00	175.0
מרתף	50	0.50	25.0
חניה	15	0.35	5.3
ממ"ד	12	0.90	10.8
הפסד חצר	114.5	-0.20	-22.9
סה"כ שווי הקרקע למגרש פוטנציאלי			193.2
דחיה 4 שנים, שיעור היוון 5%			0.823
סה"כ			158.90

חלופה 1 - שווי חלקת מגורים בשטח 2,500 מ"ר

הקלה כמותית 6%

מהות	מקדם	שטח אקו'
הקלה שטח עיקרי (שולי)	0.8	96
הקלה שטח שרות (שולי)	0.4	12
הפסד חצר	-0.25	-37.5
סה"כ שטח אקו'		108

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



חלופה 1 - שווי חלקת מגורים בשטח 2,500 מ"ר

שטח קרקע	2,500	מקדם	סה"כ
מהות	שטח		
שטח עיקרי 3 יח"ד	450	1	450
מרתפים	200	0.5	100
שטחי שירות עיליים	80	0.5	40
ממ"דים	36	0.9	32.4
חניות	72	0.35	25.2
ברכת שחיה	100	0.35	35
חצר עד 1,150 מ"ר	412	0.25	103
שטח מגרש פוטנציאלי	350	0.2	70
חצר עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר	500	0.15	75
סה"כ מ"ר אקו'			1,030.60
תוספת פוטנציאל יח"ד נוספת			158.9
תוספת פוטנציאל הקלה			70.5
סה"כ מ"ר אקו' כולל פוטנציאל ליח"ד נוספת והקלות			1,260.00
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 11,839
סה"כ שווי הנחלה כולל הפוטנציאל			₪ 14,917,152
התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה			0.85
תוספת לפינתיות			1.03
שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 13,059,967
עלויות פיתוח			₪ 305,324
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח בבעלות במעוגל			₪ 10,900,000

חלופה 2 - שווי חלקת המגורים בשטח 3,050 מ"ר

הקלה כמותית 6%

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
הקלה שטח עיקרי (שולי)	146	0.8	117.12
הקלה שטח שרות (שולי)	37	0.4	14.64
הפסד חצר	183	-0.25	-45.75
סה"כ שטח אקו'			86.01

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



חלופה 2 - שווי חלקת המגורים בשטח 3,050 מ"ר

שטח קרקע	3,050	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 3 יח"ד	450	450	1	450
מרתפים	200	200	0.5	100
שטחי שירות עיליים	80	80	0.5	40
ממ"דים	36	36	0.9	32.4
חניות	72	72	0.35	25.2
ברכת שחיה	100	100	0.35	35
חצר עד 1,150 מ"ר ל - 2 מבנים	412	412	0.25	103
שטח מגרש פוטנציאלי	350	350	0.2	70
חצר עד 2,000 מ"ר	500	500	0.2	100
חצר עד 2,500 מ"ר	500	500	0.15	75
יתרת חצר	550	550	0.1	55
תוספת פוטנציאל יח"ד נוספת				158.9
תוספת פוטנציאל הקלה				86.01
סה"כ מ"ר אקו' כולל פוטנציאל ליח"ד נוספת והקלות				1,330.51
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 11,839
סה"כ שווי הנחלה כולל הפוטנציאל				₪ 15,751,918
התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה				0.85
תוספת לפינתיות				1.03
שווי כולל מע"מ ופיתוח				₪ 13,790,804
פיתוח				₪ 325,442
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח בבעלות במעוגל				₪ 11,510,000

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 570 בגוש 7621, הממוקם בפינת הרחובות הזית והערבה במושב גן חיים, כריק ופנוי לצורך גביית דמי רכישה לרמ"י, כדלהלן:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם למועד קובע 24/02/2021 בסך **10,900,000** ₪ (עשרה מיליון ותשע מאות אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של 3.05 דונם למועד קובע 24/02/2021 בסך **11,510,000** ₪ (אחד עשר מיליון חמש מאות ועשרה אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא 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,

אטל ריינס

שמאית מקרקעין מחוזית

מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: dovv@land.gov.il

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

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