תאריך עברי	:	י״ז סיון תשפ״א
תאריך לועזי	:	28 מאי 2021
מס׳ תיק רמ״י	:	21465611א
מספרינו (אופק)	:	41960
לקביעת שכ״ט	:	5.60 יח׳ שומה

לכבוד

נטלי בביצקי
צוות לקידום עסקות מגורים
רמ״י מרחב צפון והגולן
nataliaw@land.gov.il

יהודה דיין
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
נורית 51, חיפה
yudgal11@gmail.com

פתחי עואד חוג׳יראת
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
כפר מנדא, מרכז ת.ד. 905
fathe5@walla.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳

<u>גוש 19315, חלק מחלקה 165 - סח׳נין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה בתאריך ה- 06/01/2021 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי[1] זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה בנכס הנדון, לפי תב״ע מאושרת + פוטנציאל, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יהודה דיין ביום 19/10/2018 **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר פתחי עואד חוג׳יראת מתאריך 20/09/2020, **להלן: ״שמאי המשיגה״.**

1.3. בתאריך 10/02/2021 התקיים דיון באמצעות אפליקציית זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, ושמאית המרחב הגב׳ איריס כפרי-משה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/02/2021, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 02/03/2021.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות בנכס, בעניין עסקות ההשוואה הרלוונטיות ובעניין ניתוח ומקדמי התאמה וזאת לצורך קביעת ערכי השווי בשומה.

[1] שווי, שאינו שווי השוק, בהתייחס להערה בסעיף 10.2.3 בכלל זה עניין היטל ההשבחה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	19315
חלקה (חלק)	:	165
שטח נישום מ״ר	:	66 (לפי נתוני המשיבה)
מהות הנכס	:	שטח משלים לקרקע למגורים
מיקום הנכס	:	סח׳נין

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא פיתוח[2] ומע״מ וזאת בכפוף למטרת השומה. כאשר שווי, שאינו שווי השוק, בהתאם להערה בסעיף 10.2.3 וזאת בכפוף להגדרת החלופה ולמטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו 06/09/2018 בהתאם לשומת רמ״י.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 23/04/2021 ע״י החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

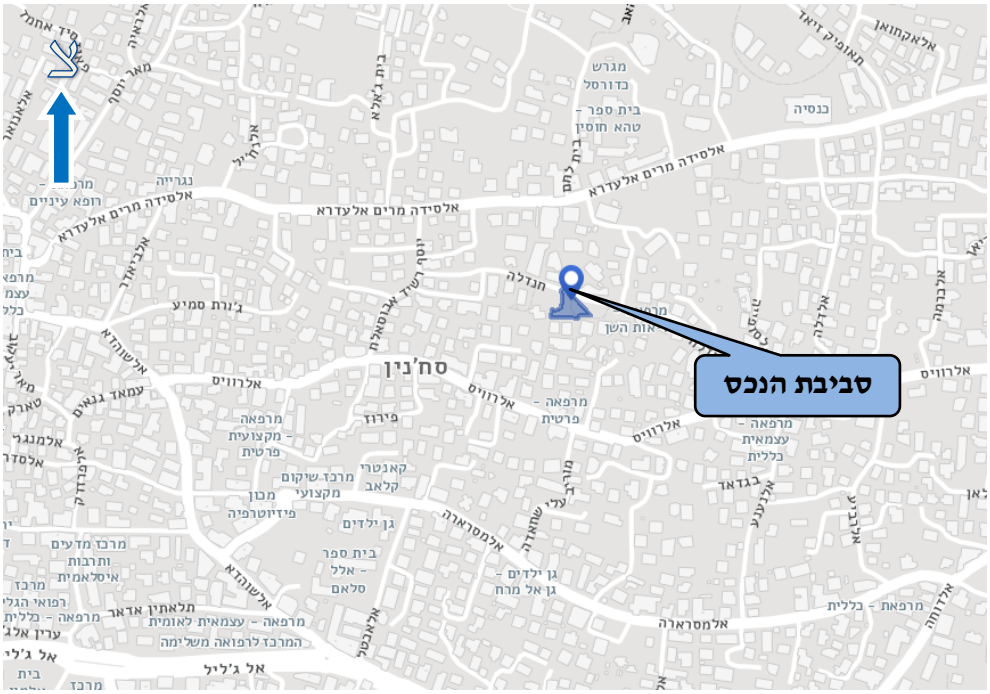
6.1. הסביבה:

הנכס הנישום ממוקם בשכונת אל רויס בחלק הצפון מזרחי בסח׳נין בסביבה בנויה למגורים, בסמוך למבני ציבור ומשחקיית ילדים.

פיתוח סביבתי חלקי, הכולל תשתיות, מים, עמודי תאורת רחוב, דרך סלולה אספלט, מדרכות חלקיות, חלק מהכבישים עם מדרכות ומקטעים ללא מדרכות.

[2] ההכרעה דנה לשווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח ומע״מ כאשר בסעיף השומה השווי יירשם ללא פיתוח, ראו סעיף עלויות הפיתוח.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

ההערכה מהווה שטח משלים למגרש למגורים מספר 2412 לפי תב"ע ג/12735 המהווה חלק מחלקות מספר 165 ו- 166 בגוש 19315. המגרש גובל מצידו הצפוני, המזרחי ובחלק מצידו הדרום מזרחי בדרך קיימת או בדרך מתוכננת, מצידו המערבי המגרש גובל בדרך גישה סלולה אספלט.

השטח המשלים של המגרש בצורת משולש והטופוגרפיה מתונה, החלק הנישום ריק מבניה.

גובלות הנכס הנישום: מצידו המערבי דרך אספלט, מצידו הדרומי חלקת מגורים מבונה, ומכוון מזרח חלקה 166 (הקטע המשלים).

תשריט לקטע הנישום, תשריט מס' 7500/131/1 מיום 21/3/2018



תמונה מביקור בנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 19/05/2021, להלן פרטי הרישום:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	רשויות	בעלויות	הערות
19315	165	782	עיריית סח'נין	עיריית סח'נין	חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי על פני חלקה 166 בגוש 19315.
	166	2,927		בבעלות פרטיים	הערות אזהרה לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות בע"מ ע"ס 52,900 ₪.
					הערות לפי סעיף 11 (א), (1), (2) לפקודת המסים לטובת משרד מע"מ טבריה ע"ס 21,8633 ₪ ובהערה נוספת ע"ס 31,772 ש"ח.
					חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה הדרום מערבי לטובת חלקה 165 בגוש 19315

הערות: ליתר פרטים ראו בהרחבה בנסחי הרישום (טאבו).

7.2. חוזה חכירה:

לא הועבר לידנו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה באתרי האינטרנט של מנהל התכנון, רשות מקרקעי ישראל ומנתוני התכנון של רמ"י, עולה כי על הנכס הנדון חלה בין היתר התכניות שלהלן:

8.1. תכנית ג/7514 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 4330 מיום 27/08/1995.תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7514 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט.

מטרת התכנית: לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של ייעודי שטחים בתחום הישוב. להגדיל את אחוזי הבניה ומס' הקומות.

עיקר שימושים ותכליות[3]: באזור בייעוד מגורים א', בתי מגורים. מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. חנויות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי.

- טבלת סיכום זכויות הבנייה:

ייעוד	גודל מגרש מינימאלי במ"ר	תכסית במ"ר	שטחי בניה מ"ר			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	מס' קומות	גובה בנייה במ'	קווי בניין במ'		
			שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלוקה רשומה)	36%	30%	6%	144%	3	1	4	4	15	לפי תשריט	3	3

באזור מגורים א' ו- ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

8.2. תכנית ג/12906 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 5347 מיום 30/11/2004. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית סכנין"

בתכנית נקבעו הוראות נוספות. במגורים א' שטח מגרש מינמלי 400 מ"ר, מספר מבנים מותר 1. צפיפות באזור מגורים א' 10 יח"ד לדונם.

שטח מגרש מזערי – יעמוד על 400 מ"ר, או קטן יותר באם אושר עפ"י תכנית חלוקה אך לא פחות מ – 250 מ"ר.

8.3. תכנית ג/12735 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 6896 מיום 20/10/2014. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/12735 – תכנית מתאר לדרכים בסכנין.

אזור מגורים א' – ישמש למגורים ושימושים נלווים – עפ"י הוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

8.4. <u>רישוי</u>

לא הוצגו בפני היתרי בניה או תכנית בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיבה	המשיגה
98,208 ₪	**37,266** ₪

הערה: בסעיף השומה בשומת שמאי המשיגה לא צויין עניין הפיתוח.

[3] ליתר תנאים מפנה להוראות התכנית על נספחיה.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה לקרקע בנויה ושילוב בגישת החילוץ תוך ביצוע התאמות לנתוני השוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

- ניתוח עסקת מכר לבית מגורים בדיר חנא משנת 2015. לאחר ניכוי עלויות בניה לפי 1,200 ₪/למ"ר, בהתאמה למיקום ניתנה תוספת 30% ולמועד תוספת 20% מתקבל שווי מ"ר קרקע סך של 1,778 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- ניתוח עסקת מכר לבית מגורים בעראבה משנת 2016. לאחר ניכוי יזמות 5% ועלויות בניה 3,000 ₪/למ"ר, בהתאמה למיקום ניתנה תוספת 15% ולמועד תוספת 5% מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך של 2,040 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- ניתוח עסקת מכר לבית מגורים בעראבה משנת 2016, אולם מבדיקה אותה ערך השמאי, עולה כי מדובר בחלקה ריקה הקטנה משטח מגרש מינימלי, לאחר התאמה למגרש נורמטיבי 35%, בהתאמה למיקום ניתנה תוספת 15% ולמועד תוספת 7% מתקבל שווי מ"ר קרקע בסך של 1,920 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- מניתוח הנתונים וביצוע התאמות, קבע שמאי המשיבה את שווי מ"ר קרקע בנכס הנדון לפי 1,920 ₪ למ"ר קרקע.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך קביעת ערכי השווי, שמאי המשיבה ניתח את שווי מ"ר קרקע בסך של 1,920 ₪ למ"ר כולל פיתוח ומע"מ. ערך תחשיב לשווי המגרש 2412 בשטח של 365 מ"ר, וחישוב השווי היחסי לזכויות של הנכס הנישום בשטח של 66 מ"ר לשטח יחסי מוגדר שמהווה שיעור של כ- 18.08%. השמאי ייחס גודל מגרש מינימלי על פי תב"ע 250 מ"ר באזור מגורים א', ויתרת שטח המגרש מהווים שטח של 299 מ"ר בחלקה 166.
מאחר ויתרת שטח המגרש יכולה לשמש מגרש בניה עצמאי, קבע השמאי הפחתה של 5%. השמאי מסכם כי לנוכח תוספת השווי הנובעת מיצירת מגרש רגולרי לאחר השלמת העסקה סבר לייחס הפחתה מצטברת של 22.5% ביחס לשווי הכולל של מגרש מס' 2412 (ראו עמ' 8 בשומת שמאי המשיבה).

9.2.3. תחשיב השומה:

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שווי למ"ר	שווי מגרש בשלמות
2412	365	1,920 ₪	700,800 ₪
שווי יחסי של הנכס במגרש		18.08%	126,720 ₪
שווי הנכס בהפחתה של		**22.50%**	**98,208 ₪**
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ			83,938 ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה לקרקעות למגורים תוך ביצוע התאמה של נתוני השוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיגה:

- ניתוח 7 עסקות מכר לקרקע בסחנין, בשנת 2018, טווח המחירים בין 671 ₪ - 813 ₪ למ״ר קרקע, בממוצע מתקבל שווי מ״ר קרקע במעוגל סך של 700 ₪ כולל מע״מ.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

השמאי מייחס הפחתה מצטברת של 22.5% ביחס לשווי הכולל של מגרש מס׳ 2412.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מספר מגרש	שטח מגרש במ״ר	שווי למ״ר	שווי מגרש בשלמות
2412	365	700 ₪	255,500 ₪
שווי יחסי של הנכס במגרש		18.08%	46,034 ₪
שווי הנכס בהפחתה של		**22.50%**	**37,266 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 10/02/2021, משומות הצדדים ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, הצדדים העלו בפני את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגה:</u>**

שומת ההשגה מפרטת הכל.

מציין כי מוקיבלה הינו ישוב רחוק, והמגורים במוקיבלה שווה פחות, אולם לא ידוע לו על העסקות במוקיבלה ואם עסקות אלו נבדקו בכלל.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

המתודולוגיה הינה בניגוד לשמאי המשיג, לא ניתן להסתמך רק על עסקות בקרקע. מפנה לעסקות שנערכו בחלקה 42 בגוש 19271 ובחלקה 95 בגוש 19313, מפנה גם לעסקות שבוצעו במוקיבלה שנמכרו ע״י המושב מגן שאול, העסקות בוצעו בחלקה 3 בגוש 20013 ועסקה נוספת בגוש 20009, המשקפים מחירים בין 1,700,000 ₪ - 2,000,000 ₪ לדונם.

השמאי מציין כי הישוב מוקיבלה הינו נחות מחינת צגורים מסח׳נין וזה מבהיר כי רמת המחירים שננקבה בשומתי הינה על הצד הזהיר. במקומות שאין חיוב בתשלום מס שבח, ההצהרות הינן קרובות לאמת, לכן, בחילוץ ערך הקרקע מדירות בנויות אנו מקבלים ערך ריאלי לקרקע בסח׳נין.

טענת שמאית מקרקעין, ראש תחום שמאות צפון של רמ״י, להלן הציטוט:

״ מקריאה מתוך מקבץ רחב של עסקות שבוצעו בין השנים 2019 – 2020 בגושים שונים כגון בגוש 19269 חלקה 397 עד גוש 19322 חלקה 434 למדים כי העסקות הנדונות משקפות ערך מ״ר קרקע בממוצע של 1,640 ₪״.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות בנכס, בעניין עסקות ההשוואה הרלוונטיות, בעניין ההתאמות הנדרשות לצורך קביעת ערכי השווי בשומה.

הנני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי גישת ההשוואה הישירה הינה גישה בעלת התוקף הגבוה ביותר ומסכים גם כי גישת החילוץ הינה בעלת תוקף נמוך יותר כאשר אותרו לא מעט נתוני השוואה בקרקע למגורים על כן אתבסס על גישת ההשוואה הישירה.

הנני מסכים חלקית למתודולוגיה אשר נקט בה שמאי משיבה. יחד עם זאת לאור הסקירה הרחבה ומעיון במקבץ רחב של עסקות להשוואה בסחנין , בחרתי להתבסס על גישת ההשוואה הישירה של עסקות אלו.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. מקדמי שווי לחלקה משלימה ונשלמת:

אין מחלוקת בין הצדדים למקדם שננקט ע"י שמאי המשיבה. כמו כן מעיון, בנימוק והסבר שמאי המשיבה, בין היתר פרק עקרונות גורמים ושיקולים בשומה, לרבות האמור בעמוד 8 בשומת שמאי המשיבה, הגעתי לדעה בהתחשב במאפייני הנכס לשטח נישום מסוים ומוגדר של 66 מ"ר, את יתרת המגרש בשטח של 299 מ"ר המהווה חלק מחלקה 166 הצמודה למגרש הנישום, ועצם העובדה השטח הנשלם גדול משטח מגרש מינמלי של 250 מ"ר, ומהווה מגרש שניתן לבנות בו. אולם בהתחשב בצורת השטח בחלקה 166 (טרם ההשלמה) הגורם לפחת תכנוני, לפיכך בהיעדר שטח משלים, כן שיווצר שטח מגרש בעל צורה רגולארית (שטח משלים ונשלם), ובהתחשב באמור בקווים המנחים פרק ד': שומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה" ו"חלקה נשלמת" או לזכויות אחרות במקרקעין המשלימות זו את זו - להלן ציטוט בין היתר מהאמור בקווים מנחים: "היחס בין התרומה השולית של בעל זכויות לבין סכום התרומות השוליות של הני בעלי הזכויות יקבע את יחסי החלוקה של הרווח המשותף". לפיכך מקבלת עמדת שמאי המשיבה עת ייחס הפחתה של 22.5% ביחס לשווי הכולל של המגרש זמין לבניה ואין מחלוקת בין הצדדים לגבי שיעור זה.

10.2.2. עלויות פיתוח:

עלויות הפיתוח אינו חלק מהליך ההשגה. עלויות הפיתוח שיובאו בחשבון, הינן בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה.

10.2.3. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות המלאה לשווי, שאינו שווי השוק, בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים. הכרעה זו מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

להלן ציטוט קטע מהאמור בפרק כה' סעיף 1 כללי מהקווים המנחים:

שומות לשווי השוק של זכויות הבעלות בקרקע הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") משמשות בדרך כלל לקביעת גובה תשלומים בין רמ"י ובין גורם המבקש לבצע את העסקה או את

הפעילות הכספית בשלה נערכה שומה (להלן: "מבקש").

שומות אלה נערכות לזכויות במקרקעין שאינן בהכרח משקפות את כלל נתוניו ו/או שווי השוק של הנכס בפועל, מאחר שהן נערכות לצורך פעולות עסקיות שונות של רמ"י ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל".

כאמור בעניין היטל ההשבחה:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ובהתאם לחוות דעת בנושא לא הובא בחשבון הפחתת היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל ככל שקיים. זאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מיום 18 ביוני 2020.

מקדם התאמה למועד:

מפאת העובדה שעסקות ההשוואה בוצעו לפני המועד הקובע, הבאתי בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של כ- 5% לשנה ביחס לנכס הנישום.

נתוני השוואה שהוצגו על ידי הצדדים:

מאחר והובאו די עסקות השוואה בקרקע מסחרינן לצורך קביעת אתבסס על גישת ההשוואה בלבד יחד עם זה, העסקות בקרקע בסחרינן שצוינו בעת הדיון ע"י שמאי המשיבה (בגו"ח 19271/42 ובגו"ח 19313/95) הינן מקובלות ע"י החמ"מ והובאו להשוואה בבסיס השווי. לעניין העסקות במוקיבלה, כאמור לעיל, מאחר והובאו די עסקות להשוואה מסחרינן איננו מקבל עסקות שאוזכרו ע"י שמאי המשיבה.

כמו כן, איננה מקובלת עלי עסקות ההשוואה בקרקע ביעוד מגורים שהובאו ע"י שמאי המשיגה, עסקות אילו אינם מהוות בסיס לצורך קביעת השווי.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס בחנתי עסקות בקרקע כפי שמדווחות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים כמפורט להלן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שטח מ"ר	שווי מ"ר בש"ח	התאמה לגורם מושע 10%	התאמת זמן	התאמה למיקום	שווי בש"ח למ"ר מתואם
1*	19313/95	21/08/2017	70,000	70,000	9/100	58	1,207	1,207	1.052	1.100	1,397
2	21117/8	16/02/2017	0	700,000	100/100	537	1,304	1,304	1.078	1.000	1,406
3	19313/1	28/11/2018	960,000	960,000	18/100	912	1,053	1,158	0.989	1.150	1,317
4	19271/42	06/03/2019	550,000	550,000	100/100	330	1,667	1,667	0.975	1.100	1,788
ממוצע בנטרול מס"ד 1											**1,504**

* עסקה בשטח של 58 מ"ר לפיכך הובאה בחשבון נתון זה כשווי בהתאמה במקדם משוקלל (ראו תחשיב שלהלן).

11. תחשיב השומה לצורך שקלול הנתונים:

מספר מגרש לפי תב"ע ג/12735	שטח מגרש* במ"ר	שווי למ"ר ממוצע (מס"ד 2- 4)	שווי מגרש בשלמות
2412	365.24	₪ 1,504	₪ 549,321
שווי יחס שח הנכס במגרש		18.08%	₪ 99,317
שווי הנכס בהפחתה של		**22.50%**	**₪ 76,971**
שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 76,971**

מספר מגרש לפי תב"ע ג/12735	שטח מגרש * במ"ר	שווי יחס שח הנכס במגרש	שווי מ"ר בעסקה לשטח קטן (מס"ד 1)	שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ
2412	365.24	18.08%	1,397	**₪ 92,251**

* שטח מגרש בהתאם לנתוני שמאי המשיבה (סעיף 1 בשומת המשיבה)

שקלול הנתונים

שקלול השווי	שווי ממוצע	משקל יחסי	שווי משקולל
תחשיב לפי שווי מ"ר קרקע ממוצע (מס"ד 2- 4)	₪ 76,971	60%	₪ 46,183
תחשיב לשווי בהתאם לעסקה מס"ד 1 (שטח קטן)*	₪ 92,251	40%	₪ 36,900
שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 83,083**
במעוגל			**₪ 83,100**

* בגלל שהשטח בעסקה זו הינו שטח דומה לשטח הנישום , לפיכך בוצע לה תחשיב בנפרד וניתן לעסקה זו משקל 40%

תחשיב שווי קרקע ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ (פיתוח לפי שומת המשיבה)

סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 83,100**
עלויות פיתוח לפי שומת שמאי המשיבה	₪ 31,579
שווי בהפחתת עלויות פיתוח	₪ 51,521
מע"מ	1.17
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 44,035**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי[4] זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 165 בגוש 19315 הממוקמת בסח'נין, כריקה ופנוי למועד קובע בכפוף לחלופה ולמטרת השומה בסך:

44,035 ₪ (ארבעים וארבעה אלף שלושים וחמישה ₪)

הערכים הנקובים לא כוללים הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

<u>העתק:</u>

גב' איריס כפרי משה – ראש תחום שמאות מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל.

[4] שווי, שאינו שווי השוק, בהתייחס להערה בסעיף10.2.3.