| | |
|---|---|
| תאריך עברי | : ט״ו/אייר/תשפ״ב |
| תאריך לועזי | : 16/5/2022 |
| מס׳ תיק רמ״י | : 52110938א |
| מספרינו (אופק) | : 45735 |
| לקביעת שכ״ט | : 7 יח׳ |

לכבוד:

מר תומר ביטון
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ״י, בדוא״ל:
tomerb@land.gov.il

גב׳, גלית אציל לדור
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י, בדוא״ל:
galit@atsil.co.il

מר, איתי פוריאן
שמאי מקרקעין ב״כ המשיג, בדוא״ל:
itaypor0@gmail.com

# הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקת מגורים בנחלה, גוש 8368, חלקה 7 (בחלק), חלק ממגרש 2266 לפי עח/200, מושב כפר הרא״ה

## 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1.** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 26/4/2022 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי רכישה בנחלה, חוזים לדורות.

**1.2.** השומה הינה בחלופה אחת כדלקמן:

- אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תב״ע מאושרת + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

**1.3.** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין הגב׳ גלית אציל לדור ביום 03/10/2021 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר איתי פוריאן מיום 15/3/2022– **להלן: ״ המשיג״.**

**1.4.** בתאריך 04/5/2022 התקיים דיון באפליקציית ״זום״ במסגרת הליך ״הכרעה בהשגה ראשונה״ בנוכחות השמאים מטעם הצדדים גב׳ גלית אציל לדור מטעם רמ״י, גב׳ נועה לביא מטעם רמ״י ומר איתי פוריאן מטעם המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 8/5/2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15/5/2022.

**1.5.** תגובות הצדדים:

בתאריך 9/5/2022 התקבלה תגובת שמאי המשיג שכללה מייל הגב׳ רינת לונדון – בודקת תכניות תב״ע בוועדה המקומית עמק חפר, במייל נכתב כי הוועדה המחוזית נותנת באופן גורף 180 מ״ר ליח״ד השלישית בנחלות.

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

**1.6.** הצדדים חלוקים, בין השאר, בעניין מקור נתוני ההשוואה, אופן עריכת התחשיב, טענה להפחתה למיקום וחישוב הפוטנציאל.

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש | : 8368. |
| חלקה | : 7. |
| שטח חלקה (רשום) | : 2,848 מ״ר. |
| מהות הנכס הנישום | : חלקת המגורים בנחלה בשטח 2,500 מ״ר[2]. |
| מגרש | : 2266 מתב״ע עח/200. |
| כתובת עירונית | : רחוב נצר חזני, מושב כפר הרא״ה. |

## 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 לשומה הינו 3/10/2021

## 5. מועד הביקור בנכס:

.בתאריך 12/5/2022 נערך ביקור בנכס ע״י החת״מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1. כללי

נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 7 בשטח של 2,848 מ״ר ביעוד ״אזור חקלאי מיוחד״ עפ״י תכנית עח/200) הממוקם ברח׳ נצר חזני, מושב כפר הרואה״ה

### 6.2. הסביבה:

כְּפַר-הָרֹאֶ״ה הוא מושב דתי של תנועת הפועל המזרחי הקרוי על שמו של הרב הראשי הראשון לישראל, הרב קוק (הרב אברהם הכהן קוק). המושב הוקם ב-23 בנובמבר 1933, על ידי עולים מאירופה.

המושב נמצא באזור הצפוני של המועצה האזורית עמק חפר, ממוקם בסמוך לכביש 4 ולכביש 581. הצומת המפגיש בין שני הכבישים הללו נקרא ״צומת הרא״ה״, כשם המושב. בקרבת מקום בצמוד נמצאים היישובים חיבת ציון מצפון ואלישיב מדרום.

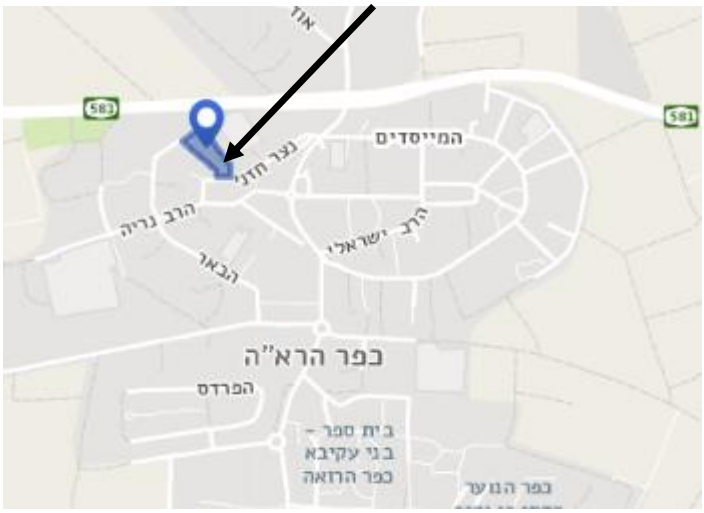
[2] השטח הצהוב הינו 2,848 מ״ר, הנתונים עפ״תשריט מדידה מיום 7/12/2021 שנשלחה ע״י רמ״י.

שטחו של המושב הוא כ-4,500 דונם. ענפי החקלאות העיקריים של היישוב הן: מטעים, לול ופרחים. מטע האנונה האורגני הראשון הגדול בארץ נמצא ביישוב.

הפיתוח מלא וכולל, בין היתר, מדרכות, כבישים סלולים, משטחים ירוקים, בתי כנסת, מפעל תערובת, מרפאות מקווה, דואר, גני שעשועים, אוכלוסית המושב מונה כ- 800 תושבים נכון לסוף 2020. הנחלה הנדונה ממוקמת בחלק הצפון מערבי המושב בסמוך לכביש 581.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס במושב




6.3. **<u>תאור הנכס:</u>**

הנכס שבנדון מהווה נחלה הממוקמת בחלקו הצפון מערבי של המושב בסמוך לכביש 581 המחבר בין כביש 4 לכביש 61 בואכה כביש 6 נשוא השומה מהווה חלק מחלקה מספר 7, המהווה את חלקת המגורים בשטח של כ-2,500 מ"ר. המגרש בעל חזית דרומית פונה לרחוב נצר חזני. סביבת הנכס בנויה בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייה חדישה, בעורף הנחלה רחוב הבאר.

החלקה לא רגולרית בעלת צלעות באורך שונה, חזית החלקה צרה באורך של כ- 22.5 מטר, עורף החלקה באורך של כ – 40 מטר ועומקה כ- 90 מטר, רוחב החלקה לא אחיד, הנחלה בשיפוע יורד מהחזית לעורף, כאשר נשקף מהחזית נוף.

במועד הביקור, בחזית בפינה הדרום מזרחית ממוקם, בית מגורים, חד משפחתי הבנוי בלוקים ובטון מחופה אבן, מקורה בגג רעפים, בחזית הבית החצר מגוננת וכוללת דשא ושיחים, בשאר הנחלה נעשות עבודת עפר, בחצר מפוזרים חומרי בניה בין השאר פיגומים, בעורף הנחלה לרחוב הבאר מוקמת חומה.

להלן גבולות המגרש:

**מצפון** – עורף הנחלה, רחוב הבאר, מחסן, שטח פתוח וכביש 581 .

**מדרום** – חזית הנחלה, רחוב נצר חזני, מבנה ציבור חד קומתי במפלס גבוה, מדרום מזרח במרחק של כ- 80 מטר מכון תערובת.

**ממזרח** – נחלה שכנה, מבנה לד קומתי וסככות.

**ממערב** – נחלה שכנה הכוללת מבנים חד קומתיים.

השטח הנישום מהווה חלק מחלקת המגורים.

**<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>**

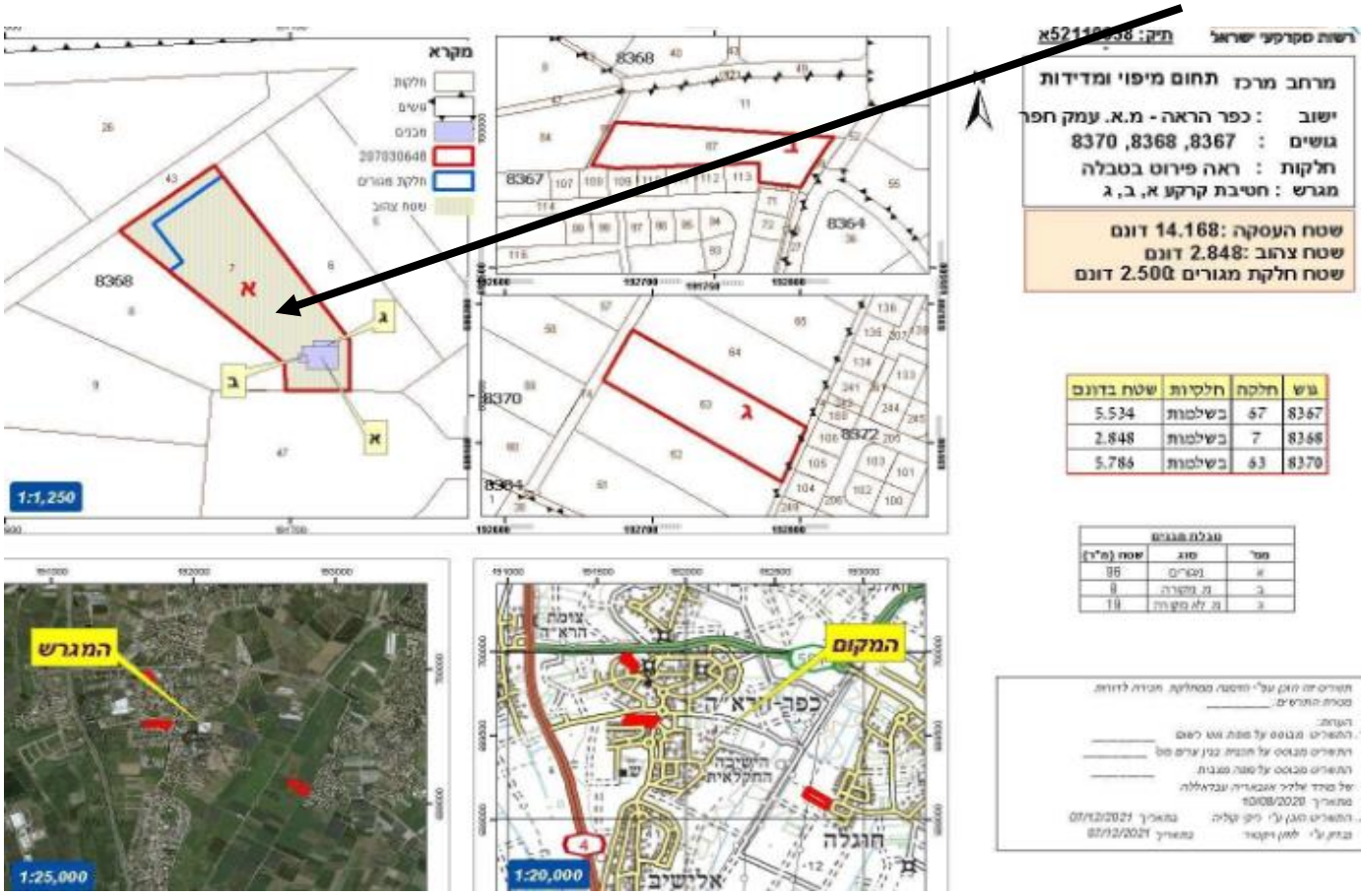
חזית בית המגורים



עורף הנחלה



**<u>תשריט החלקה, סימון האזור להיוון "א" ותרשים סביבת הנחלה כמובא ע"י רמ"י, להמחשה:</u>**



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

**נסח רישום:**

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 02/05/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום | : גוש 8368 חלקה 7. |
| מועצה מקומית | : עמק חפר. |
| שטח רשום | : 2,848 מ״ר. |
| בעלויות | : קרן קיימת לישראל- בשלמות. |
| חכירות | : בן עזרי אושר החלק בנכס 1/2, בן עזרי אסתר החלק בנכס 1/2, בשלמות. |
| תקופת חכירה | : 49 שנה עד תאריך 30/9/2031, החלק בנכס בשלמות. |
| משכנתא | : משכנתא על סך 2,100,000 ₪ מכלל חברה לביטוח בע״מ, המשכנתא מתיחסת גם לגו״ח 8368/7 ו 8370/63 על כל החוכרים, החלק בנכס בשלמות. |

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1 תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ״י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה לתכנון ובניה –עמק חפר, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב״עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

| שם תכנית | נושא התכנית | מתן תוקף | י.פ. |
|---|---|---|---|
| עח/200 | תכנית מופרטת קובעת זכויות בניה | 19/7/1979 | 2553 |
| עח/20/200 | תכנית שינוי הוראות תכנית המתאר (יח״ד קייט וקווי בניין). | 21/8/1988 | 3578 |
| עח/21/200 | תוכנית הקובעת הוראות למבני פל״ח ומגרש מנימלי. | 12/11/2001 | 5030 |

### 8.2 סיכום המצב התכנוני הרלונטי לנכס הנישום:

| | |
|---|---|
| תב״ע קובעת למגרש | : עח/200 |
| יעוד | : אזור חקלאי מיוחד. |
| גודל מגרש מנימלי | : האזור המיועד למגורים בין 1.6 ל – 3 דונם. |
| שטח בניה | : עד 400 מ״ר ל – 3 יח״ד, ב- 2 מבנים. |
| מבני עזר | : 10% משטח המגרש, עד מקסימום 65 מ״ר. + ממדי״ם |
| תכסית כולל פל״ח | : 40% עד 1,200 מ״ר. |
| מספר קומות | : עד 2 קומות. |
| בריכת שחיה | : עד 50 מ״ר, 75 בהקלה. |
| קווי בניין | : צידי 4, אחורי 7, קדמי 5. |

**תכליות ושימושים**

בחלקה א' של נחלה יותרו השימושים הבאים:

-שני מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי – הורה של בעל הנחלה.

-מבנים לשימוש חקלאי (כגון: לול רפת, דיר, חממה).

-מבני שרות למשק חקלאי כמו: מתבן, מחסן, סככות, מיון ואריזה לתוצרת חקלאית.

-מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

-שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים.

-שרותי אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה.

-תעשיה חקלאות זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישרות לעיסוקו של החקלאי.

-שרותי מסחר מוגבלים.

-מרחק המבנה לתעסוקה מהמגורים בין 8 מ' ל 25 מ' עפ"י אישור הועדה.

-סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושרות), במידה ומדובר במשרד / פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית שטחם לא יעלה על 100 מ"ר ו – 350 מ"ר כולל בית המגורים.

-כל השימושים והתנאים להוצאת היתר, יהיו בכפוף להוראות תכנית המתאר המקומית עח/200 ולהוראות תכנית עח/200/21.

## 8.3. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

<u>תוספת יח"ד עפ"י תיקון 1 ב' לתמ"א 35 (אושר ביום 09/06/2016 פורסם ברשומות ביום 07/07/2016)</u>:

ס' 4. א'. להוראות התיקון במושבים: תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1 ב', בתנאים הבאים:

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1 ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה.
2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 (תנאי להפקדת תכנית הכוללת תוספת יח"ד לישוב כפרי הינו כי התכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב) יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.
4. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס' יחידות הדיור בתכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס' 1 ב', יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכוח ס"ק (4) (א).

עפ"י תמ"א 35 בתוקף למושב כפר הרא"ה מוקצבות 300 יח"ד, בתוכניות מאושרות קיימות 178 יח"ד. כלומר במועד הקובע קימת יתרה של 122 יח"ד פניות.

- מסמך מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים – מרחב תכנון עמק חפר ממרץ 2019:

-במסגרת המסמך לגבי נחלות תוספת שטחים עיקריים לסך זכויות הבניה המותרות תותר עד ל - 50 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ – 100 סה"כ <u>ובקומת מרתף בלבד.</u>

-לגבי שטחי שרות: שטח שרות מירבי לא יעלה על 65 מ"ר + ממ"דים.

**סיכום הפוטנציאל תכנוני:**

- תוספת יחידה עתידית בנחלה בכפוף להכנת תכנית עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- זכות עתידית לתוספת יח"ד בנחלה ופיצול מגרש בנחלה[3].
- זכות להקלה בשיעור של 100 מ"ר שטח עיקרי במרתף בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה.

8.4. **רישוי**

מעיון באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה "עמק חפר", אותרה בקשה להיתר בניה מספר 20180700 מתאריך 30/7/2018, הבקשה כוללת שימוש חורג, הבקשה להריסות ולבנית בית מגורים חדש הכולל בריכת שחיה בשטח עיקרי כולל של 374.74 מ"ר + 77.16 מ"ר שטחי שרות.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| חלופה | שמאי המשיבה | שמאי המשיג |
|---|---|---|
| חלופה 1 | ₪ 6,246,130 | ₪ 4,139,455 |

### 9.2. סיכום שומת שמאית המשיבה[4]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית המשיבה על גישת החילוץ וגישת ההשוואה, השמאית הציגה שלושה נתוני השוואה לצמודי קרקע מהמושבים כפר יעבץ ועזריאל משנת 2019-2021. שני נתוני השוואה מתוצאת מכרז רמ"י במושב חיבת ציון הסמוך משנת 2019.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה השמאית ניתחה את עסקאות ההשוואה למגרשים לפי תב"ע בתוקף, בהתאמת מיקום של 0.9 והתאמת זמן של 1.15.

את העסקאות לצמודי הקרקע ניתחה בגישת החילוץ לפי רווח יזמי של 3%, עלויות בניה למ"ר של 5,000 ₪ - 5,200 ₪ השמאית הביאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 1.1, התאמה לזמן בשיעור 1.1 - 1.15 והתאמה לבעלות בשיעור 1.02

[3] בנחלה הנדונה לא קיימת תכנית מאושרת לפיצול מגרש מהנחלה.

[4] לפרוט התחשיב ראה עמודים 6, 9-12 בשומתו.

1.03 – לצורך הגעה לשווי מ״ר קרקע מבונה ערכה מממוצע משוקלל כך שנתנה לגישת ההשוואה מהמכרזים משקל 0.6 ולגישת החילוץ משקל 0.4, והגיע לשווי מרי״מ של 6,700 ₪.

בתחשיב סופי- השמאית הביאה בחשבון מקדם התאמה לנחלה בשיעור 0.9.

הפוטנציאל:

- למגרש הפוטנציאלי, השמאית הביאה בחשבון מקדם התאמה לנחלה בשיעור 0.9 דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%, והפחתה לעורפיות 5%.
- הוסיפה הקלה בשיעור 6%, בדחיה למימוש של 1 שנה בשיעור היוון של 5%.

9.2.3. תחשיבי השומה:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 400 | 1 | 400 |
| ממ"ד | 36 | 0.9 | 32.4 |
| שירות | 65 | 0.5 | 32.5 |
| בריכה | 50 | 0.3 | 15 |
| חצר עד 1,500 מ"ר | 949 | 0.25 | 237.25 |
| חצר מעל 1500 מ"ר | 1000 | 0.2 | 200 |
| סה"כ שטח אקוו' | | | 917.15 |
| שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 6,700 |
| **סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ ללא פוטנציאל** | | | **₪ 6,144,905** |

הקלה 6%

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח חלקת המגורים | 2848 | | |
| הקלה 6% משטח החלקה ( תוספת קומה) | 170.88 | 1 | 170.88 |
| סה"כ שטח אקוו' | | | 170.88 |
| דחיה למימוש - 1 שנים בשיעור היוון של 5% | | | 162.74 |
| שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 6,700 |
| סה"כ שווי הקלה כולל מע"מ ופיתוח | | | **₪ 1,090,377** |

תחשיב פוטנציאל יחידה שלישית
זכויות בניה בהתבסס על תבע עח/10/140

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי ק"ק | 110 | 1 | 110 |
| עיקרי ק"א | 110 | 1 | 110 |
| שירות עילי | 65 | 0.5 | 32.5 |
| ממ"ד | 12 | 0.9 | 10.8 |
| בריכה | 30 | 0.3 | 9 |
| הפסד חצר | 148.5 | 0.2 | -29.7 |
| סה"כ מ"ר אקוו' | | | 242.6 |
| שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 6,700 |
| מקדם התאמה לעורפיות | 0.95 | | ₪ 6,365 |
| סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 1,544,149 |
| דחייה למימוש - 5 שנים בשיעור היוון של 5% | | | ₪ 1,209,881 |
| **סה"כ פוטנציאל ליח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 1,209,881** |

| | |
|---|---|
| סה"כ | ₪ 8,450,000 |
| הפחתה להיקף וכד' | 0.9 |
| סה"כ שווי 2.5 דונם בחלקת המגורים בנחלה כולל מע"מ ופיתוח | ₪ 7,610,000 |
| פיתוח | ₪ 302,025 |
| **שווי ללא מע"מ וללא פיתוח** | **₪ 6,246,130** |

## 9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[5]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס-כולן ממושב כפר הרא״ה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת החילוץ משלושה עסקאת מכר של צמודי קרקע במושב כפר הרא״ה.

[5] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 10-11 לשומתו.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה בגישת החילוץ השמאי הביא בחשבון בנתוני ההשוואה התאמה לבעלות בשיעור 1.03, רווח יזמי 5%, עלות בנייה 4,500 ₪ - 3,000 ₪.

השמאי ניתח את יתרת שווי הקרקע לכל למגרש לפי תב״ע בתוקף, והגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה של 5,756 ₪, השמאי חישב התאמה של 3% לבעלות, הפחתה של 15% למיקום ותוספת של 7% לזמן.

כך שהגיע לשווי מ״ר קרקע אקוו׳ של 5,300 ₪. השמאי הכפיל בסך מ״ר אקוו׳ שחישב (כולל פוטנציאל (מגרש בהרחבה ו – 50 מ״ר) מהתוצאה שקיבל הפחית סך מצטבר של 10% לגודל נחלה, הכרח למכור את אחת היח״ד עם השטח החקלאי עירוב שימושים וטופוגרפיה.

9.3.3. תחשיבי השומה:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מבנים + יח"ד עיקרי | 400 | 1 | 400 |
| ממ"דים | 24 | 1 | 24 |
| שטח שירות | 65 | 0.5 | 32.5 |
| דרך גישה | 150 | 0.15 | 22.5 |
| חצר עד 1,500 מ"ר (4) | 1011 | 0.25 | 252.75 |
| חצר עד 2500 מ"ר (4) | 850 | 0.2 | 170 |
| סה"כ מר"א | | | 901.75 |
| שווי מר"א כולל מע"מ ופיתוח בש"ח | | | 5,300 ₪ |
| סה"כ | | | 4,779,275 ₪ |
| תוספת בגין תיקון 101 | | | 159,530 ₪ |
| תרומת פוטנציאל ליחידה 3 | | | 698,697 ₪ |
| סה"כ כולל פוטנציאל | | | 5,637,502 ₪ |
| מקדם התאמה לנחלה - הפחתה לגודל ולהיקף עסקה | | | 0.95 |
| מקדם הפחתה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החק'לא | | | 0.98 |
| הפחתה בגין ערוב שימושים | | | 0.98 |
| הפחתה בגין טופוגרפיה (5) | | | 0.99 |
| מתקבל | | | 5,092,109 ₪ |
| **במעוגל** | | | 5,100,000 ₪ |
| פיתוח | | | 256,838 ₪ |
| שווי ללא מע"מ וללא פיתוח* | | | 4,139,455 ₪ |

* המספר הנכון הוא 4,132,710 ₪

פוטנציאל תוספת שטח לפי תיחקון 101:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 50 | 0.9 | 45 |
| הפסד חצר | -50 | 0.2 | -10 |
| סה"כ | | | 35 |
| שווי מר"א | | | 5,300 ₪ |
| מקדם דחייה 3 שנים בשיעור היוון של 5% | | | 0.86 |
| **מתקבל** | | | **159,530 ₪** |

חישוב פוטנציאל ליח"ד 3

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| שירות | 30 | 0.5 | 15 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| הפסד חצר | -150 | 0.2 | -30 |
| סה"כ | | | 177 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 5,300 ₪ |
| מתקבל | | | 938,100 ₪ |
| מקדם התאמה למגרש עורפי ותכנון | | | 0.95 |
| מקדם דחייה 5 שנים בשיעור היוון של 5% | | | 0.784 |
| מתקבל | | | 698,697 ₪ |

הערות: שטח המגרש כ-350 מ"ר

## 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, מדיון שהתקיים ביום 4/5/2022 ומתגובות לדיון:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- מקור נתוני ההשוואה – מדובר במושב דתי הכולל ועדת קבלה ופתוח לקהל מסוים בלבד. לטעמי יש להשתמש מנתונים מהמושב עצמו ולא ממושבים אחרים שאינם בעלי אופי דתי.
- מפגעים בסביבת הנכס – הנכס ממוקם בקרבה לכביש 581 (ישנו מרחק של כ-150 מ״ר ממרכז הכביש ועד לחזית החלקה), למכון תערובת , למבנה ציבור ורפת. הכביש מייצר רעש, זיהום אויר ומגבלות קווי בניין. כלל המפגעים הללו יוצרים בעיות של חניה, עכברים, אבק, ריחות לא נעימים וכו׳. לטעמי יש הכרח לחשב הפחתה למיקום כפי שנתנה בשומה.

- הקלה כמותית – אין לתת תוספת פוטנציאל להקלה כמותית 6% כיוון שתכנית עת/21/200 הופקדה לאחר ה-01/08/1989, בנוסף בתאריך 11/03/2019 אושר מסמך מדיניות ע"י בהועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר ובו נכתב כי גם במידה ואכן מדובר בהקלה של 6%, יש לשייך את הזכויות לשטחי המרתף בלבד.
- פוטנציאל יחידה שלישית – חזית הנחלה היא 22 מ"ר כך שלא ניתן לממש את כלל הבניה בחזיתה, יש לחשב הפחתה למגרש עורפי ליחידה השלישית וכמו כן, שביל גישה, בנוסף עפ"י מדינות הוועדה לתכנון ובניה עמק חפר גודל היח"ד השלישית יהיה לכל היותר 180 מ"ר.
- דחייה – יש לדחות את תוספת השווי ליח"ד השלישית ב 5 שנים בשיעור היוון של 5%.
- התאמות הפחתות לנחלה: בנוסך להפחתה של 15% יש להפחית עוד כ- 10% עקב עירוב שימושים, היקף / גודל עסקה, אפשרות לפל"ח, והכרח למכור את יח"ד אחת יחד עם השטח החקלאי.
- חוזים לבינוי בפועל / נתוני השוואה: במידה ונתוני ההשוואה מכפר הרא"ה יחושבו לפי בינוי בפועל יש ליחס לזכויות הבלתי משולמות שווי גבוהה של 0.75.

9.4.2. טענות שמאית המשיבה ונציגת רמ"י הגב' נועה לביא.

- מקור נתוני השוואה – על פי דירוג חברתי כלכלי של הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה ניתן לראות שאין הבדל מהותי בין מושב חיבת ציון לכפר הרא"ה, לאור זאת ניתן להשתמש במכרזי רמ"י ממושב חיבת ציון.
- מקדמי התאמה – שמאי המשיג לא חישב את שטחי הבריכה וחישב שני ממ"דים במקום שלושה.
- הקלה – על פי חוות דעת תכנונית שהתקבלה לידי מהמנהל, ושנבדקה עם הועדה התכנונית, ניתן לקבל הקלה של 6%.
- יחידה שלישית – מאחר ואין תכנית לגבי תוספת יחידה שלישית חישבתי זכויות בהתאם לתכנית של מגרשי ההרחבה במושב והתאמה למגרש עורפי.
- דחייה – יש לחשב מקדם דחייה לפי הזמן הסביר ולא הזמן בפועל. לצורך העניין, שמאים מכריעים החליטו באיזור "תכנית שדה דב" על דחייה של 5 שנים כשבפועל זה לקח 40 שנה.
- ערכי שווי – מפנה לחוות דעתי ומדגישה כי במידה ובוחנים נתונים מהמושב עצמו, יש לוודא האם מדובר בבינוי בפועל ולבדוק את חוזי החכירה.
- טופוגרפיה – חלקת המגורים עצמה נמצאת במקום הגבוה בשטח הנחלה, ניתן גם לראות זאת בחוות דעתי בתמונה שהצגתי. לטעמי מבחינה טופוגרפית קיים דווקא יתרון לנחלה ( גם בבניית המרתף).
- מפגעים בסביבה: שמאי המשיג טוען כי כביש 581 מהווה מפגע. בעבר, אכן כביש זה היווה ציר עיקרי ומרכזי בין איזור מנשה ועמק חפר הצפוני לכביש 4, אך לאחר הקמת כביש 9 הכביש הפך שולי והתנועה בו מינורית לגמרי, אוסיף כי בין החלקה לכביש עצמו ישנה נחלה ועוד שטח חקלאי המהווים הפרדה משמעותית. מבנה ציבור - מדובר בבית כנסת המהווה דווקא יתרון במושב דתי, בנוסף הנחלה במיקום מרכזי במושב המהווה יתרון.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. ומקור נתוני ההשוואה, הצדדים ביססו את קביעתם על גישת החילוץ וגישת ההשוואה מנתוני השוואה במושבים כולל מכרז רמ"י, כאשר המשיבה השתמשה בנתונים מעסקאות בצמודי קרקע מהמושבים כפר יעבץ ומושב עזריאל ונתונים מקרקע במכרז רמ"י בחיבת ציון.
השמאי המשיב טוען כי יש להביא בחשבון נתוני השוואה רק מהמקום עצמו וניתח 3 עסקאות בצמודי קרקע ממושב כפר הרא"ה.

לאחר שביקרתי במקום סיירתי במושב ואף ביקרתי במושב חיבת ציון אשר מהווה המשך של מושב כפר הרא"ה לכיוון צפון, אך נראה מושב יותר יקר[6] אני סבור כי אכן יש להביא בחשבון נתוני השוואה רק מהמקום עצמו שכן הם מיצגים על הצד הטוב ביותר את היתרונות והחסרונות במושב יחד עם זאת לדעתי לאור המיקום הצמוד של מושב חיבת ציון למושב כפר הרא"ה ניתן להשתמש גם במכרז רמ"י לקרקע במושב בהפחתה של 10% כפי שחישבה שמאית רמ"י.

לעניין עסקאות מנחלות לא הוצגו חוזים לעסקאות כאלה, כך שבמקרה הנדון חישוב השווי התבסס רק על נתוני השוואה ממגרשי הרחבה בהתאמות הנדרשות.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. 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.

#### 10.2.2. מפגעים בסביבת הנכס:

מביקורי בנכס עולה כי חלקת המגורים רחוקה מכביש 581 כ- כ- 120 מטר – 150 מטר כמו כן בכביש אין תנועה סואנת, ממול לנכס בסמיכות ובמפלס גבוהה קיים מבנה ציבור. מכון התערובת ממוקם כ- 80 מטר מהחלקה ואינו מהווה מפגע לדעתי, לא אותר מפגע מרפת קרובה, בנוסף יצוין כי בעקבות השיפוע החד, נשקף מהנחלה נוף. לסיכום החלטתי על הפחתה של 3% לאור הקרבה למבני ציבור, זאת בהתחשב ביתרון של פתיחה לנוף מהנחלה.

[6] לפי התרשמותי מרמת הבינוי וגודל הבתים.

10.2.3. <u>הקלה כמותית:</u>

מעיון במסמך מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים – מרחב תכנון עמק חפר ממרץ 2019: עולה כי לגבי נחלות תוספת שטחים עיקריים לסך זכויות הבניה המותרות תותר עד ל - 50 מ״ר לכל יח״ד ולא יותר מ – 100 סה״כ <u>ובקומת מרתף בלבד</u>, לאור זאת ולאור השיפוע הקיים בנחלה חישוב הפוטנציאל לעניין ההקלה יבוצע לפי תוספת של 100 מ״ר שטח עיקרי במרתף במקדם 0.6.

10.2.4. <u>פוטנציאל ליח״ד נוספת</u>

השמאי המשיג טוען כי הוועדה לתכנון ובניה מאפשרת זכויות בניה ליח״ד נוספת בשטח של עד 180 מ״ר ואף הציג מייל מהוועדה לתכנון ובניה בעניין, שמאית המשיב חישבה את תוספת היח״ד לפי זכויות למגרש בהרחבת המושב, כלומר 220 מ״ר עיקרי.

כיוון והשמאי המשיג הציג מייל מהוועדה לתכנון בעניין כפי שצויין לעיל, אני מקבל את טענתו, אך להבנתי הכוונה ב- 180 מ״ר לזכויות בניה עיקריות, כך שהשווי יחושב לפי 180 מ״ר עיקרי + 65 מ״ר שרות + 12 מ״ר ממ״ד + 30 מ״ר בריכה.

10.2.5. <u>דחיה למימוש יח״ד 3 ולהקלה</u>

בחישוב שווי היח״ד השלישית שני השמאים חישבו דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%, לאור המצב התכנוני הנתון, אני מקבל חישוב זה.

לעניין הדחיה במימוש ההקלה, מסמך מדיניות הוועדה לעניין ההקלות יצר ודאות, לאור זאת אני מקבל את עמדת שמאית המשיב לדחיה של שנה אחת בשיעור היוון של 5%.

10.2.6. <u>מקדמי הפחתה בין מגרשי הרחבה לנחלה:</u>

שמאית רמ״י הביאה בחשבון הפחתה כוללת של 10% בין נתוני ההשוואה ממגרשי הרחבה לנחלה, השמאי המשיג הביא בחשבון הפחתה של 15%, כיוון ובכול החלטותי ראיתי לנכון לתת הפחתה של 15%, אני לא רואה לנכון לסטות במקרה הנדון מהחלטות קודמות שערכתי, וסבור כי הפחתה של 15% ביחס לנתוני ההשוואה (הרחבת מושב) מהווה הפחתה סבירה המביאה לידי ביטוי את מכלול ההבדלים בין נחלה למגרשים בהרחבת המושב.

10.2.7. <u>מקדמי חצר / שביל פנימי / עורפיות</u>

רוחב חזית הנחלה כ- 22.5 מטר, לאור זאת יש להביא בחשבון שביל פנימי לצורך דרך פנימית ליח״ד העורפית והפחתה ליח״ד עורפית, בהחלטתי הבאתי בחשבון שביל פנימי באורך 100 מ״ר ובמקדם 0.1 והפחתה של 5% ליח״ד עורפית כפי שחישבו הצדדים.

10.2.8. <u>התאמה לבעלות ממכרז רמ"י</u>

השמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם התאמה של 2% לבעלות ממכרזי רמ"י בחיבת ציון, המשיג לא התיחס לסוגיה זו, אני סבור לאור העובדה שלחוכר המגרשים מהמכרז זכויות עתידיות החיכוך הנותר עם רמ"י הינו מינימלי,– אין צורך לבצע התאמה לבעלות.

10.2.9. <u>נתוני השוואה ממושב כפר הרא"ה</u>

אותרו שלושה עסקאות השוואה במושב, כמו כן נעשתה בדיקת קיבלת הבניה המותרת ברמ"י לכל חלקה לפי חוזה החכירה ולפי היתרי בניה – (הגדול מבין ה – 2). לאור זאת חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה חושב לפי הזכויות מאושרות, כאשר ליתרת הזכויות ניתן מקדם זכות 0.3 למרות שיש לשלם עליהם לרמ"י 91% או מקדם 0.69 במקרה של תשלום 31% על יתרת הזכויות הכל עפ"י חוזה החכירה.

## 10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

**מכרז חיבת ציון 463/2018**

| מס"ד | תאריך | גוש / חלקה | מגרש | שטח מגרש | מחיר כולל מע"מ | פיתוח | כולל מע"מ ופיתוח | מיקום | זמן | מחיר מתואם | שטח מבונה | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17/03/2019 | 8380/26 | 303 | 347 | ₪ 1,990,536 | ₪ 165,962 | ₪ 2,156,498 | 0.9 | 1.1 | ₪ 2,134,933 | 277 | ₪ 7,699 |
| 2 | 17/03/2019 | 8381/2 | 352 | 350 | ₪ 1,758,764 | ₪ 165,962 | ₪ 1,924,726 | 0.9 | 1.1 | ₪ 1,905,479 | 278 | ₪ 6,853 |
| | | | | | | | | | | | ממוצע | ₪ 7,276 |

לפי סעיף 2.1.4 לחוברת המכרז אין תשלום בגין זכויות עתידיות.

ניתוח זכויות עפ"י תב"ע עח/8/143 - אזור מגורים במושב

| מגרש 303 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ |
| מרתף | 50 | 0.45 | 22.5 |
| עיקרי ק"ק | 90 | 1 | 90 |
| עיקרי ק"א | 90 | 1 | 90 |
| ממ"ד ק"ק | 12 | 0.9 | 10.8 |
| מחסן | 5 | 0.5 | 2.5 |
| חניה | 30 | 0.3 | 9 |
| חצר | 210 | 0.25 | 52.5 |
| סה"כ שטח אקוי' | | | 277 |

| מגרש 352 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ |
| מרתף | 50 | 0.45 | 22.5 |
| עיקרי ק"ק | 90 | 1 | 90 |
| עיקרי ק"א | 90 | 1 | 90 |
| ממ"ד ק"ק | 12 | 0.9 | 10.8 |
| מבני עזר | 5 | 0.5 | 2.5 |
| חניה | 30 | 0.3 | 9 |
| חצר | 213 | 0.25 | 53.3 |
| סה"כ שטח אקוי' | | | 278 |

**צמודי קרקע בהרחבת מושב כפר הרא"ה**

| מס' ד | גו"ח | תאריך | מגרש | שטח מגרש | מחיר | שנת בנייה | שטח בנוי | עלות בנייה | רווח יזמי | זמן | יתרת קרקע | שטח אקוו' | שווי מר"מ אקוו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8364/71 | 16/12/19 | - | 650 | ₪ 3,100,000 | 1983 | 196 | ₪ 980,000 | 3% | 1.07 | ₪ 2,171,788 | 324.0 | ₪ 6,704 |
| 2 | 8364/74 | 15/4/19 | - | 594 | ₪ 3,100,000 | 1974 | 161 | ₪ 724,500 | 0% | 1.09 | ₪ 2,589,295 | 295.8 | ₪ 8,754 |
| 3 | 8364/39 | 25/2/21 | - | 1030 | ₪ 3,300,000 | 1965 | 124 | ₪ 372,000 | 0% | 1.03 | ₪ 3,015,840 | 415.9 | ₪ 7,251 |

| | |
|---|---|
| ממוצע | ₪ 7,569 |
| התאמה לבעלות | 1.03 |
| ערך מתואם | ₪ 7,797 |

1 במועד הביקור מבנה הנראה במצב סביר היתר מ - 1983 186 מ"ר + 10.25 מקלט
2 במועד הביקור מבנה ישן , ההיתר מ - 1974
3 במועד הביקור קיים מבנה קטן וישן, היתר מ - 1965 זכויות חכירה 160 מ"ר בקשה להיתר חתומה מ - 3/2022

עפ"י מידע תכנוני שנבדק מול אתר הוועדה לתכנון ובניה עמק חפר
תכנית ע"ח/200 (מניח תכסית 160 מ"ר + חניה) עפ"י החלטת ועדה תותר גם בריכת שחיה.

חוזה חכירה - 1954 ל - 160 מ"ר בלבד חלקה 39
להבנתי על יתר הזכויות ישולם 31%

| מהות | שטח | מקדם זכות | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 160 | 1 | 1 | 160 |
| עיקרי | 60 | 0.69 | 1 | 41.4 |
| שרות | 45 | 0.69 | 0.5 | 15.525 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 0.9 | 10.8 |
| חניה | 30 | 0.69 | 0.3 | 6.21 |
| חצר עד 500 | 310 | 1 | 0.25 | 77.5 |
| חצר עד 1000 | 500 | 1 | 0.2 | 100 |
| חצר מעל 1000 | 30 | 1 | 0.15 | 4.5 |
| סה"כ | | | | 415.935 |

חוזה חכירה ל - 160 מ"ר בלבד חלקה 71
חכריה מ - 1981 לפי עח/49, חלה אז גם עח/200

| מהות | שטח | מקדם זכות | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 161 | 1 | 1 | 161 |
| עיקרי | 59 | 0.3 | 1 | 17.7 |
| שרות | 45 | 0.3 | 0.5 | 6.75 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 0.9 | 10.8 |
| חניה | 25 | 0.3 | 0.3 | 2.25 |
| חצר עד 500 | 314 | 1 | 0.25 | 78.5 |
| חצר מעל 500 | 94 | 1 | 0.2 | 18.8 |
| סה"כ | | | | 295.8 |

חוזה חכירה ל - 160 מ"ר מ - 1974 מגרש לפי עח/3/49 חלקה 74
היתר מספר 11784 מ-1983 186 מ"ר + 10.25 מ"ר מקלט

| מהות | שטח | מקדם זכות | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי | 186 | 1 | 1 | 186 |
| עיקרי | 34 | 0.3 | 1 | 10.2 |
| שרות | 45 | 0.3 | 0.5 | 6.75 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 0.9 | 10.8 |
| חניה | 30 | 0.3 | 0.3 | 2.7 |
| חצר עד 500 | 310 | 1 | 0.25 | 77.5 |
| חצר מעל 500 | 150 | 1 | 0.2 | 30 |
| סה"כ | | | | 323.95 |

| | |
|---|---|
| **ממוצע משוקלל בין גישת ההשוואה לגישת החילוץ** | **₪ 7,536** |

## 11. תחשיבי השומה

**שווי הקרקע לשטח של 2,500 מ"ר חלקת מגורים**

| מהות | שטח מ" | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 400 | 1 | 400 |
| ממ"ד (2 יח"ד + יח"ד סמך). | 24 | 0.9 | 21.6 |
| שירות | 65 | 0.5 | 32.5 |
| בריכה (לפי החלטת ועדה) | 50 | 0.35 | 17.5 |
| פוטנציאל מרתף עיקרי 1 | 100 | 0.6 | 57 |
| חצד עד 1,500 מ"ר | 961 | 0.25 | 240.25 |
| שביל גישה פנימה | 100 | 0.1 | 10 |
| חצר מעל 1500 מ"ר | 900 | 0.2 | 180 |
| סה"כ שטח אקוו' | | | 958.85 |
| שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 7,536 |
| סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ | | | ₪ 7,226,154 |
| יח"ד 3 פוטנציאל | | | ₪ 1,090,511 |
| **סה"כ שווי כולל פוטנציאל פיתוח ומע"מ** | | | **₪ 8,316,665** |
| הפחתה להתאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה | | | 0.85 |
| הפחתה למיקום מול מבני ציבור בצמוד בקיזוז פיתחה לנוף | | | 0.97 |
| **שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח בבעלות** | | | **₪ 6,857,000** |

**תחשיב פוטנציאל יחידה שלישית**

| מהות | שטח | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי ק"ק | 90 | 1 | 90 |
| עיקרי ק"א | 90 | 1 | 90 |
| שירות עילי | 65 | 0.5 | 32.5 |
| ממ"ד | 12 | 0.9 | 10.8 |
| בריכה | 30 | 0.35 | 10.5 |
| הפסד חצר | 197 | 0.2 | -39.4 |
| סה"כ מ"ר אקוו' | | | 194.4 |
| שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 7,536 |
| מקדם התאמה לעורפיות | | 0.95 | ₪ 7,159 |
| סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח | | | ₪ 1,391,799 |
| דחייה למימוש - 5 שנים בשיעור היוון של 5% | | | 0.7835 |
| **סה"כ פוטנציאל ליח"ד נוספת** | | | ₪ 1,090,511 |

**חלופה 1 -שווי הקרקע ל - 2.5 דונם לזכויות עפ"י תבע + פוטנציאל ללא פיתוח ומע"מ בבעלות.**

| | |
|---|---|
| **שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ** | **₪ 6,857,000** |

| פרוט הפיתוח | שטח מבונה | עלות פיתוח בסיס/מ"ר | הצמדה למועד קובע | מקדם דחיה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| זכויות מאושרות - 375 מ"ר | 375 | ₪ 160,000 | 1.1142 | 100% | ₪ 178,272 |
| שטח נוסף מעל 375 מ"ר | 114 | ₪ 162 | 1.1142 | 100% | ₪ 20,577 |
| פיתוח יח"ד נוספת, בדחייה | 257 | ₪ 162 | 1.1142 | 78% | ₪ 36,347 |

| | |
|---|---|
| **פיתוח עפ"י מסמך המצורף לשומה בהתאם לקווים המנחים** | **₪ 235,196** |

| | |
|---|---|
| **שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל** | **₪ 5,660,000** |

הערה: לפי קווים מנחים אין זיכוי פיתוח על מרתף

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כנחלה חלק מחלקה 7 , בגוש 8368 בשטח של 2,500 מ״ר הממוקם ברחוב נצר חזני במושב כפר הרא״ה, כריק ופנוי לצורך גביית דמי רכישה לרמ״י, בבעלות ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ הינה, כדלהלן:

**חלופה 1:** שווי זכויות הבעלות עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם למועד קובע 3/10/2021 במעוגל בסך: **5,660,000** ₪. **(חמישה מיליון שש מאות ושישים אלף** ₪).
הערכים הנקובים הינם בבעלות ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

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

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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