תאריך עברי:	יא'/אלול/תש"פ
תאריך לועזי:	31/08/2020
מס' תיק רמ"י:	53000146א
מספרינו (אופק):	39701
לקביעת שכ"ט:	6.15 יח' שומה

לכבוד:

גב' עינב מלאכי
צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב מרכז, רמ"י
einavm@land.gov.il

מר ישראל יעקב
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: israel@iy1.co

מר שגיא שער
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: Shaar-a@zahav.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקה 84 בגוש 7793, רח' קיבוץ גלויות 76, אבן יהודה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 06/02/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע הנדונה לצרוך גביית תשלום בגין העברת בעלות- מגורים בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בשטח 1,050 מ"ר לפי זכויות חוזיות, יח"ד אחת בגודל 160 מ"ר עיקרי + ממ"ד 12 מ"ר.

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע למגרש בשטח 1,050 מ"ר, לפי מלוא הזכויות בתב"ע מאושרת + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב מיום 17/11/2019 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא שער ביום 16/01/2020 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 20/08/2020 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/08/2020, הצדדים הסכימו כי לא יועבר כל חומר נוסף לאחר הדיון.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא ערכי הבסיס למגורים ושווי הקרקע בחלופות השונות.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7793
חלקה:	84
שטח רשום:	1,050 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע ביעוד מגורים
כתובת עירונית:	רחוב קיבוץ גלויות 76 פינת המעפילים 2, אבן יהודה

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך 05/11/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 30/08/2020 ע״י יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין וביום 25/08/2020 ע״י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את חלקה 84 בגוש 7793 בשטח 1,050 מ״ר, ביעוד מגורים הממוקמת בפינת הרחובות קיבוץ גלויות 76 והמעפילים 2, באבן יהודה.

6.1. הסביבה:

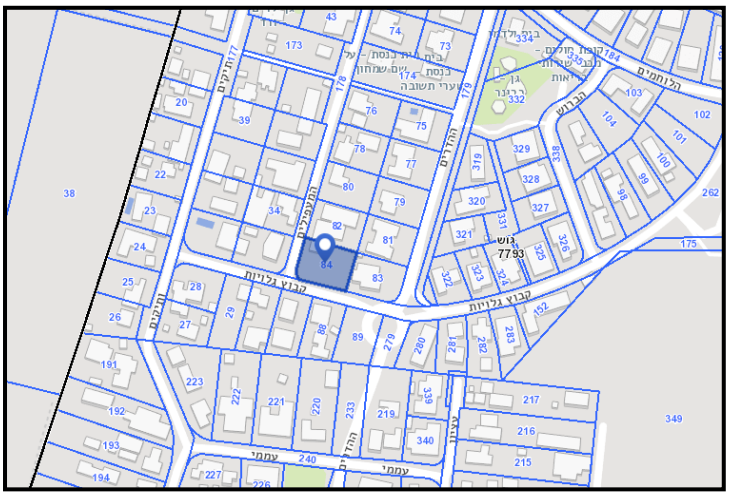
הישוב אבן יהודה ממוקם מערבית לעיר קדימה-צורן וכביש 4, בסמוך לישוב כפר נטר ובית יהושע, מזרחית לעיר נתניה.

הסביבה הינה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בחלק הדרומי של העיר ומאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע על מגרשים גדולים, וותיקים לצד חדשים.

רחוב קיבוץ גלויות הינו רחוב דו סטרי מעוקל, המקשר בין רחוב השומרון מצפון לרחוב ותיקים ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים, תאורת רחוב וגינות ציבוריות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה הינו מגרש למגורים בבניה נמוכה בעל צורה לא רגולרית דמוית ריבוע קטום, המהווה את חלקה 84 בגוש 7793 בשטח רשום 1,050 מ״ר.

להלן גבולות הנכס:

מערב – חזית לרחוב המעפילים ומעבר בית מגורים צמוד קרקע ותיק.

דרום – חזית לרחוב קיבוץ גלויות ומעבר בתי מגורים צמודי קרקע חדשים וותיקים.

צפון ומזרח –בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים.

נכון למועד הביקור בנכס, בחלק הצפוני-מערבי של החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע וותיק, חד קומתי, המהווה את יחידת הדיור הדרומית בבית דו משפחתי משותף עם חלקה 82 הסמוכה מצפון.

תמונות מהנכס





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 24/08/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7793 חלקה 84; רשות מקומית – מ.מ. אבן יהודה

שטח רשום: 1,050 מ"ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות

חכירות: רשומה חכירה מהוונת בשלמות לטובת כתרי עדי (1/4 חלקים), כתרי בר-נוף הילה (1/4 חלקים), בר-נוף בסנוסוף אלברטו-ויקטור (1/4 חלקים), בר-נוף בסנוסוף לילי (1/4 חלקים).
תאריך סיום החכירה 31/03/2045.
קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

הערות: רשומה משכנתא על כל החוכרים לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
הערת אזהרה מיום 22/07/2020 לפי סעיף 126, שטר מס' 17499/2020/1.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה בנכס הנדון.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י מידע תכנוני שהתקבל מאתר האינטרנט של ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים מיום 23/08/2020 עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
SR/15	1644	29/01/1948	תכנית מתאר מחוז שומרון (מחוז מרכז)
הצ/122	2389	24/11/1977	תכנית מאתר אבן- יהודה
הצ/6/122	2483	30/11/21978	שינוי טבלת אזורים של תכנית מתאר
הצ/א/6/122	2726	09/07/1981	תיקון לוח אזורים תכנית הצ/122
הצ/ב/6/122	2726	09/07/1981	קווי בניין
הצ/ג/6/122	2855	07/10/1982	בריכות שחיה פרטיות
הצ/1-1/ ד/6/122	3240	22/08/1985	מרתפים
הצ/1-1/200	3643	30/03/1989	סככות חניה לרכב פרטי
הצ/1-1/100	3681	17/07/1989	מרתפים
הצ/1-1/א100	4799	29/08/1999	הוראות לבניית מרתפים

8.2. סיכום הוראות בניה:

יעוד	אזור מגורים א'
שטח מגרש מינימלי	450 מ"ר- 1 יח"ד 750 מ"ר- 2 יח"ד
מספר יח"ד מקסימלי	2
נ	40% בשתי קומות כולל מרפסות.
תכסית	עד 30% לקומה כולל מרפסות
מבני עזר	עד 5% משטח המגרש כולל מוסך לרכב פרטי.
מרתף	בקונטור קומת קרקע
מרפסות	תותר הבלטת מרפסת מקורה עד 20% מקו בניין קדמי ועד 10% מקו בניין אחורי
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה במגרש מינימלי בשטח 750 מ"ר, עד 12% משטח המגרש הפנוי, ונפח עד 150 מ"ק

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיב	המשיג
חלופה 1	₪ 2,750,000	₪ 2,892,000
חלופה 2	₪ 5,610,000	₪ 4,704,370

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ ליתרת שווי קרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- 5 עסקאות מכר מהשנים 2017-2018 מאתר רשות המיסים למכר בתים צמודי קרקע בסביבה. לצורך החילוץ יתרה לקרקע הפחית רווח יזמי שחוק בשיעור 4% - 5% ועלויות בניה בהתאם לגיל המבנה 3,500-4,000 ₪ למ"ר.
- 3 עסקאות מכר מגרשים לבנייה צמודת קרקע בסביבה.
- מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח 7,600 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם התאמה לבעלות - הובא בחשבון מקדם התאמה בין חכירה לבעלות בשיעור 3%.

[2] ליתר פירוט ראה עמוד 6-7 בשומת המשיב.

- מקדם זמן - ניתן מקדם זמן לעסקאות שאינן מהשנה האחרונה מהמועד הקובע בשיעור 1.1-1.
- מקדם פרטיות - בחלופה מספר 2 ניתנה הפחתה בשיעור 10% ליח"ד שניה בגין פרטיות.
- פוטנציאל- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה גוש 7793 חלקה 208 נקבע כי בנכסי המגורים בסביבת הנכס לא קיים פוטנציאל תכנוני.
- ממ"ד- בכל יח"ד תותר בנית ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות של פיקוד העורף, הונח כי הממ"ד יבנה בקומת המרתף.
- מקדמים אקו': עיקרי 1, שטח שירות על קרקעי 0.6, מרתף כולל ממ"ד 0.5, ממ"ד 0.8, חצר גרעינית עד 500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.
- עלויות פיתוח - בהתאם לפרק ה' של הקווים המנחים (מעודכנים לחודש פברואר 2017) נקבעו עלויות פיתוח נורמטיביות למגורים למדד 12/2016 רמה רגילה, צמוד לממד מחירי תשומות הבניה למגורים.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות</u>

שטח מגרש			1,050
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.8	10
חצר גרעינית עד 500	328	0.25	82
חצר שולית	550	0.2	110
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**362**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			₪ 7,600
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 2,750,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי מלא הזכויות בתב"ע+ פוטנציאל

שטח מגרש					1,050
מגרש	שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מגרש חזיתי	שטח עיקרי ק"ק	210	158	1	158
	שטח עיקרי ק"א		53	1	53
	מרתף כולל ממ"ד		158	0.5	79
	שירות עילי		26	0.6	16
	חצר גריעינית עד 500 מ"ר ליח"ד		316	0.25	79
	חצר שולית		25	0.2	5
	סה"כ שטח אקו' למגרש חזיתי				**389**
מגרש עורפי	שטח עיקרי ק"ק	210	158	1	158
	שטח עיקרי ק"א		53	1	53
	מרתף כולל ממ"ד		158	0.5	79
	שירות עילי		26	0.6	16
	חצר גריעינית עד 500 מ"ר ליח"ד		316	0.25	79
	חצר שולית		25.0	0.2	5
	סה"כ שטח אקו' למגרש עורפי				**389**
	מקדם הפחתה בגין יחידה שני ופרטיות			0.9	**350**
סה"כ שטח אקו' בחלופה			788		**739**
שוו מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח					₪ 7,600
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל					**₪ 5,610,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים באבן יהודה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

- 11 עסקאות מכר של מגרשים לבנייה צמודת קרקע באבן יהודה.
- מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בגבולות 6,000-7,000 ₪, זאת בהתאם למיקום הנכסים ביישוב ומאפיינים ייחודיים לשכונות השונות.
- בהתאמה ובהתחשב למיקום הנכס הנדון בחלקו הוותיק של היישוב, הנחשב כאזור פחות מבוקש ביחס לשכונות החדשות, קבע המשיג שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח 6,750 ₪.
- כתימוכין לשווי הציג המשיג ערכי שווי שנקבעו בהכרעות הבאות:
  - הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 7793/208, נקבע שווי מ"ר מבונה 6,320 ₪ למועד קובע 04/02/2018.
  - פסיקת שמאי מכריע אלי כהן בגו"ח 8024/205, נקבע שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ למועד קובע 14/08/2019. מציין כי מיקום הנכס הנדון נחות לעומת נשוא השומה מכרעת.

[3] ליתר פירוט ראה עמוד 8-9 בשומת המשיג.

- פסיקת שמאית מכריעה דנה שיחור בגו"ח 8015/13, נקבע שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪ למועד קובע 08/08/2016.
- מציין כי בשומות השבחה שנערכו מטעם הוועדה המקומית שרונים נקבע שווי של 7,000 ₪ כרף עליון לשווי.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מקדם פרטיות - ניתן מקדם 1.15 במצב הקודם עקב ייחודיות הנכס והפרטיות הגבוהה.
- ניתן במצב החדש מקדם הפחתה 0.9 בגין בינוי ופרטיות, בשל מיקום בית המגורים בחלקה 82 הסמוכה הבנוי על גבול החלקה שבנדון.
- בינוי - בהתאם לבינוי המקובל בסביבה 2 קומות שוות מעל מרתף.
- מקדמים אקו': עיקרי עד 160 מ"ר 1, עיקרי שולי 0.9, ממ"ד 1, מרתף כולל ממ"ד 0.5, חניה 0.35, מבנה עזר 0.5, חצר ראשית עד 500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2, עליית גג 0.7.
- עלויות פיתוח - בהתאם לשומת המשיב.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות</u>

שטח מגרש			1,050
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
חצר ראשית	500	0.25	125
חצר שולית	378	0.2	76
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**373**
מקדם פרטיות ויוקרתיות		1.15	**428.49**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			6,750 ₪
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**2,892,000** ₪

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי מלא הזכויות בתב"ע+ פוטנציאל

שטח מגרש				1,050
מגרש	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
יח"ד A	שטח עיקרי	160	1	160
	שטח עיקרי שולי	50	0.9	45
	מרתף כולל ממ"ד	105	0.5	53
	חניה	15	0.35	5
	מבנה עזר	11.25	0.5	6
	יתרת חצר	393.75	0.25	98
	סה"כ שטח אקו' A			**367**
יח"ד B	שטח עיקרי ק"ק	160	1	160
	שטח עיקרי ק"א	50	0.9	45
	מרתף כולל ממ"ד	105	0.5	53
	חניה	15	0.35	5
	מבנה עזר	11.25	0.5	6
	יתרת חצר	393.75	0.25	98
	סה"כ שטח אקו' B			**367**
	הפחתה בגין בינוי ופרטיות		0.9	**330.13**
סה"כ שטח אקו' בחלופה		683		**697**
שוו מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח				₪ 6,750
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל				**₪ 4,704,370**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 20/08/2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- בהכרעה שפורסמה לאחרונה ונערכה ע"י הח"מ למגרש ברח' ותיקים נקבע שווי 7,600 ₪ למ"ר מבונה, השווי שנקבע גבוה. כמו כן, הנכס הנדון ממוקם באזור נחות יותר ביחס לשכונה.
- גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים עדיפה על גישת החילוץ.

9.4.2. טענות המשיב:

- השומה התבססה בין היתר על הכרעתה של הח"מ בגו"ח 7993/194, שפורסמה לאחרונה. השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון הינו בהתאם לשווי שנקבע בהכרעה.
- מסכים עם טענת המשיג כי מיקום הנכס הנדון פחות טוב מהנכס ברחוב הוותיקים, נשוא ההכרעה שפורסמה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת שמאי המשיב שערך את שומתו על בסיס גישת ההשוואה למגרשים ובתים צמודי קרקע בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות, תוך ביצוע התאמות שווי נדרשות.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. מקדם הפחתה למיקום הנכס:

מסקירת עסקאות ההשוואה בסביבה, לא נצפו הבדלים בממוצע המחירים לשווי מ״ר מבונה בין נכסים הממוקמים ברח׳ ותיקים לבין נכסים הממוקמים בשאר הרחובות בשכונה.

10.2.2. מקדם פרטיות:

בתחשיבנו נלקח בחשבון מקדם תוספת פרטיות ליח״ד אחת בחלקה בשיעור 10%.

10.2.3. מגרש פינתי:

הובא בחשבון כי עקב מיקום הנכס בפינת הרחובות קיבוץ גלויות והמעפילים, אין מקום להפחתה בגין יחידה עורפית בבינוי של 2 יח״ד על החלקה.

10.2.4. בינוי אופטימאלי:

אני מקבלת את טענת שמאי המשיג כי הבינוי האופטימאלי בבנייה חדשה הינו 2 קומות שוות מעל מרתף.

10.2.5. בינוי בחלקה הסמוכה:

שומתנו הינה לקרקע ריקה ופנויה. בית המגורים בחלקה 82 הסמוכה אינו פוגע באפשרות לבניית 2 יח״ד על המגרש נשוא השומה. יתרה מזאת, בינוי דו משפחתי בשתי חלקות סמוכות שכיח בסביבה.

10.2.6. הוצאות פיתוח:

כבשומות הצדדים, הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה׳ של הקווים המנחים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאתר מידע נדל"ן למגרשים ובתים צמודי קרקע:

מס'	תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	בניכוי רווח יזמי	בניכוי עלות בניה	שטח אקו'	מחיר מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח	בהתאמה לבעלות
1	16/05/2018	ותיקים 19	7793/192	536	272	1960	₪ 4,350,000	₪ 4,142,857	₪ 3,054,857	383	₪ 7,981	₪ 8,228
2	23/05/2018	המעפלים 22	7793/70	502	124	1970	₪ 3,350,000	₪ 3,190,476	₪ 2,632,476	360	₪ 7,530	₪ 7,763
3	23/11/2018	המעפילים	7793/316	509	מגרש		₪ 2,875,000			365	₪ 7,882	₪ 8,126
4	01/02/2019	ותיקים 59	8024/271	497	220	1989	₪ 3,850,000	₪ 3,666,667	₪ 2,566,667	357	₪ 7,198	₪ 7,420
5	05/08/2019	ותיקים	7793/192	450	מגרש		₪ 2,100,000			323	₪ 6,829	₪ 7,040
6	07/11/2019	הברוש 6	7793/105	408	201	1999	₪ 3,200,000	₪ 3,047,619	₪ 2,042,619	293	₪ 6,978	₪ 7,193
ממוצע												**₪ 7,600**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, שווי מר"מ כולל מע"מ וכולל פיתוח למועד קובע בסך **7,600** ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות

שטח מגרש			1,050
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	328	0.25	82
חצר שולית	550	0.2	110
סה"כ שטח אקו' לחלופה	172		**364**
תוספת בגין פרטיות		1.10	**400**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,600
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 3,043,040
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 3,043,000**

חלופה 2-שווי לפי תב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש				1,050
שימוש	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
יח"ד A		525		
שטח עיקרי ק"ק	20%	105	1	105
שטח עיקרי ק"א	20%	105	1	105
מרתף כולל ממ"ד	20%	105	0.5	53
שירות עילי	5%	26	0.6	16
חצר גרעינית עד 500 מ"ר		369	0.25	92
חצר שולית		25.0	0.2	5
סה"כ שטח אקו' ליח"ד A		**341**		**375**
יח"ד B		525		
שטח עיקרי ק"ק	20%	105	1	105
שטח עיקרי ק"א	20%	105	1	105
מרתף כולל ממ"ד	20%	105	0.5	53
שירות עילי	5%	26	0.6	16
חצר גרעינית עד 500 מ"ר		369	0.25	92
חצר שולית		25.0	0.2	5
סה"כ שטח אקו' ליח"ד B		**341**		**375**
סה"כ שטח אקו'				**751**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח				₪ 7,600
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח				₪ 5,706,650
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל				**₪ 5,707,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 84 בגוש 7793, ברחוב קיבוץ גלויות 76 ביישוב אבן יהודה, כריק ופנוי לצורך תשלום בגין העברת בעלות- מגורים בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בשטח 1,050 מ״ר לפי זכויות חוזיות, יח״ד אחת בגודל 160 מ״ר עיקרי + ממ״ד 12 מ״ר בסך **3,043,000** ₪ (שלושה מיליון ארבעים ושלושה אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע למגרש בשטח 1,050 מ״ר, לפי מלוא הזכויות בתב״ע מאושרת + פוטנציאל בסך **5,707,000** ₪ (חמישה מיליון שבע מאות ושבעה אלף ₪)

הערך הנקוב כולל מע״מ וכולל 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,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת״א והמרכז

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

<u>נספח שווי הקרקע ללא פיתוח:</u>

חלופה 1 - שווי זכויות חוזיות

סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח (במעוגל)	**3,043,000 ₪**
עלויות פיתוח	199,596 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	2,430,260 ₪

חלופה 2-שווי לפי תב"ע + פוטנציאל

סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח (במעוגל)	**5,707,000 ₪**
עלויות פיתוח	366,001 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	4,564,957 ₪