תאריך עברי:	י״ד שבט תשפ״ד
תאריך לועזי:	24 ינואר 2024
מס׳ תיק רמ״י:	207036944
מספרינו (אופק):	49244
לקביעת שכ״ט:	5.6 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ הדר אגוז,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ״י, בדוא״ל:
hadare@land.gov.il

מר גל צרויה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
ויצמן 65 נתניה, בדוא״ל:
gal230573@gmail.com

מר אלי בצון
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה,
הבנים ת.ד 279 חרות, בדוא״ל:
eli.bazon@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], חלקות 1,46,47 (בחלק) בגוש 8808, מגרש 3002[2], שחף 24, עין שריד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 23/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש בחלופה הבאה:

אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול לפי תכנית מאושרת (תב״ע), לערך קרקע למגרש בגודל 489 מ״ר, בהתאם למלוא זכויות התב״ע שבתוקף.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גל צרויה ביום 30/07/2023 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר אלי בצון מיום 05/10/2023 – **להלן: ״ המשיגה״.**

1.3. בתאריך 17/12/2023 התקיים דיון במערכת ״TEAMS״ בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/12/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 17/12/2023 הועבר על ידי שמאי המשיבה (במהלך הדיון) ניתוח עסקאות השוואה נוספות.

1.5. בתאריך 31/12/2023 הועבר על ידי שמאי המשיגה התייחסות לפרוטוקול הדיון ולניתוח העסקאות ששלח שמאי המשיבה.

---

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

[2] עפ״י תכנית צש/מק/9-24/21.

1.6. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי המתקבל מגישת השומה, ניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ומקדמי התאמה רלוונטיים, לרבות הפחתה למגרש גובל בייעוד מבנה ציבור, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8808.
חלקות:	1,46,47 (בחלק).
מגרש:	3002 עפ"י תכנית צש/מק/9-24/21.
שטח נישום:	489 מ"ר.
מהות הנכס הנישום:	מגרש לבניה צמודת קרקע.
כתובת עירונית:	שחף 24, עין שריד.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה בהשגה הינו המועד בשומת המשיבה, דהיינו – 30/07/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/01/2024 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

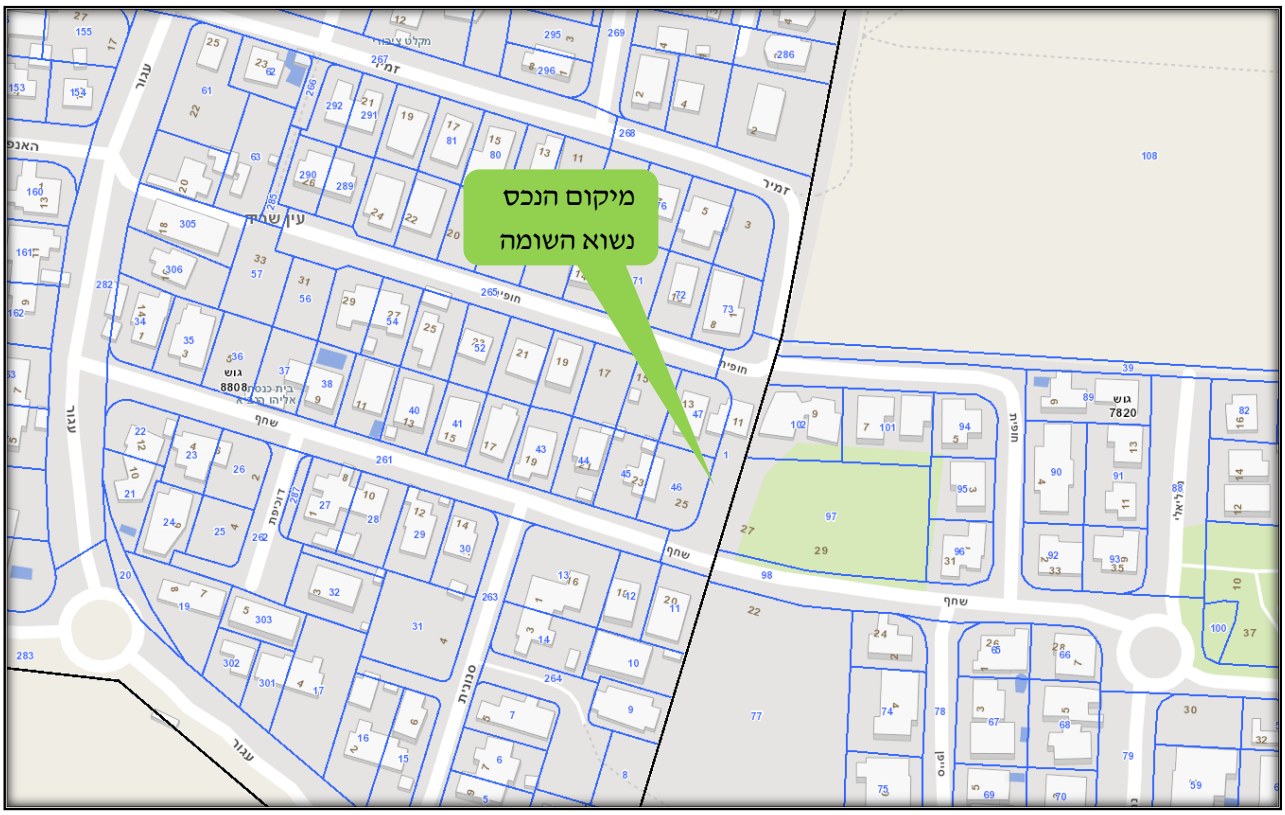
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלק מחלקות 1,46,47 בגוש 8808, מגרש 3002, הממוקם ברחוב שחף 24 בעין שריד.

6.1. הסביבה:

עין שריד הינו יישוב השייך למועצה האזורית לב השרון וממוקם דרומית לצורן, מזרחית לקדימה, צפונית לעין ורד, ומערבית לפורת. הגישה ליישוב הינה מכביש מס' 553 (דרך עין ורד) וכביש מס' 562. היישוב מאופיין בבניה צמודת קרקע ומבני ציבור.

הפיתוח בסביבתו הקרובה של הנכס מלא וכולל כבישי אספלט, תאורה, מדרכות וכדומה.

תרשים סביב הנכס:



6.2. חלקות:

חלקות 1,46,47 (בחלק)בגוש 8808 :

חלקה 1 - בעלת צורת אי רגולרית הכוללת מצפון חלק מרחוב חופית ומדרום חלק מרחוב שחף.

חלקה 46 - בעלת צורת רגולרית כמלבן עם פינה דרום מזרחית מעוגלת וכוללת חזית דרומית לרחוב שחף.

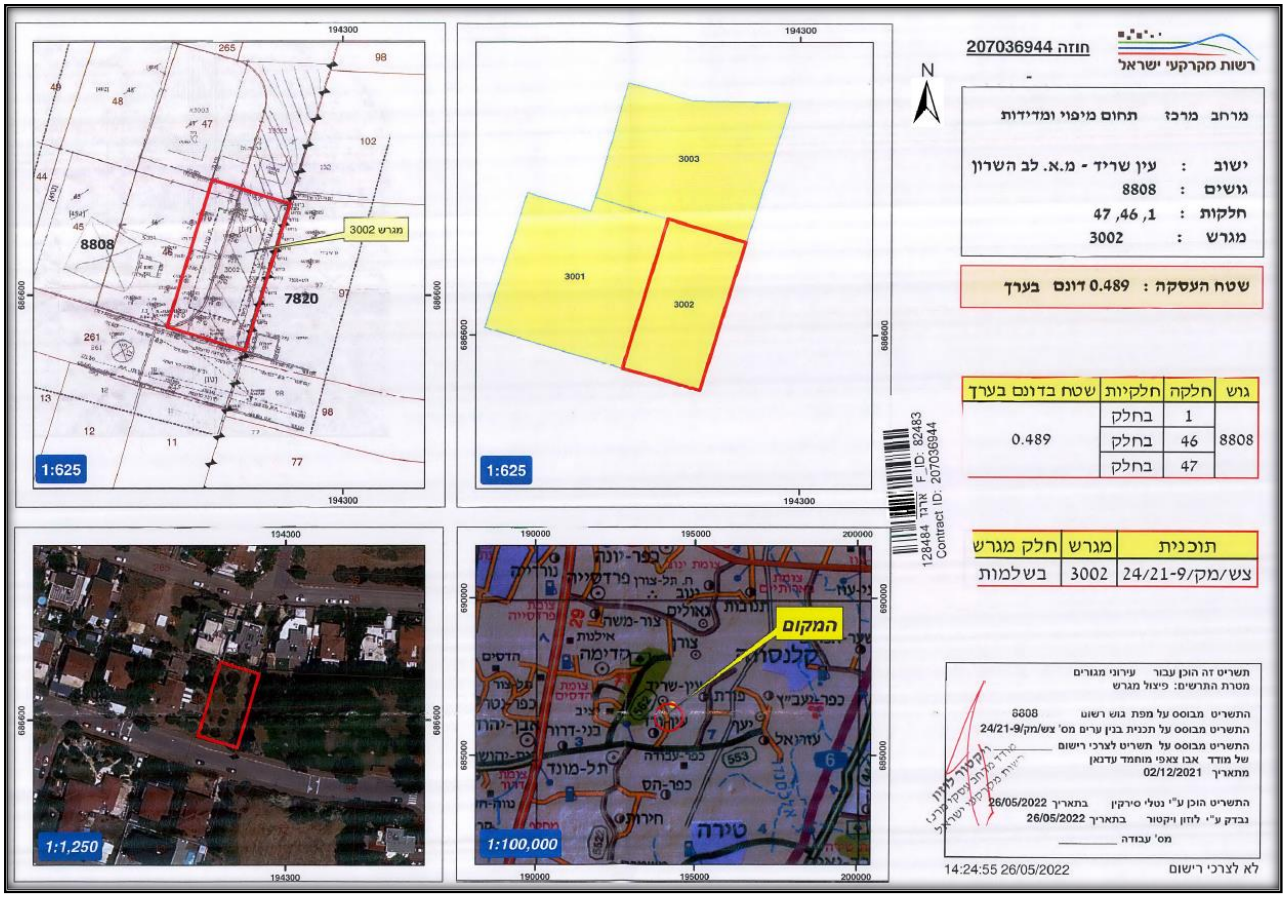
חלקה 47 - בעלת צורת רגולרית כמלבן עם פינה צפון מזרחית מעוגלת וכוללת חזית צפונית לרחוב חופית.

6.3. הנכס:

הנכס הנדון מהווה את מגרש 3002 עפ"י תכנית צש/מק/9-24/21, לו חזית דרומית לרחוב שחף ושטחו 489 מ"ר. הנכס גובל ממזרח בקרקע ריקה ופנויה בייעוד מבנה ציבור, לרבות עצים בגבול המגרש.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש ריק ממבנים וכולל עצי פרי.

להלן תשריט רמ"י מיום 26/05/2022



תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה (טאבו), שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 18/01/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8808, חלקה 1 (מס' ישנים 7818/27); מ. א. לב השרון.
שטח במ"ר:	1,089 מ"ר.
בעלויות:	קרן קימת לישראל - בשלמות.
זיהוי ומיקום:	גוש 8808, חלקה 46 (מס' ישנים 8808/2); מ. א. לב השרון.
שטח במ"ר:	569 מ"ר.
בעלויות:	קרן קימת לישראל - בשלמות.
זיהוי ומיקום:	גוש 8808, חלקה 47 (מס' ישנים 8808/2); מ. א. לב השרון.
שטח במ"ר:	530 מ"ר.
בעלויות:	קרן קימת לישראל - בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י תוספת להסכם חכירה מהוון, שנחתם ביום 05/01/2022 בין רשות מקרקעי ישראל לבין דאי אילנה. להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	עין שריד.
השטח:	2,175 מ"ר בערך.
זיהוי המוחכר:	גוש: 8808, חלקות: 1,49,46,48,45 לפי תכנית מפורטת מס' צש/9/21/9 מגרשים: 2240, 2241, 2243, 2238.
מטרת החכירה:	בניה חד-משפחתית.
מטרת ההקצאה:	מגורים.
תקופת החכירה:	98 שנים, החל מיום 24/10/1964 ועד 23/10/2062.
ייעוד:	מגורים א'.
קיבולת הבניה:	2 יח"ד ב- 320 מ"ר מבונים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה המקומית לתו"ב לב השרון וכן מידע תכנוני, אתר רשות מקרקעי ישראל ואתר מנהל התכנון, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התכנית
צש/9-9/21	18/07/1985	3227	קביעת אזורים
צש/0/2/0	27/05/1990	3769	שמירה על אופיו הכפרי חקלאי של האזור
צש/9-18/21	08/08/1991	3909	שינוי ייעוד
צש/מק/9-24/21	15/04/2007	5649	תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

סיכום המצב התכנוני:

מגרש	3002
ייעוד	אזור מגורים א'
שטח מגרש	489 מ"ר
יח"ד	1
זכויות בניה	211 מ"ר (43.1%), עד 30% לקומה
תכסית	30%
קומות	2 קומות (עד 8.5 מ') + מרתף
שירות	20 מ"ר מחסן כחלק מהמבנה ו- 15 מ"ר סככה לחניה
מרתף	קונטור ק"ק בגובה 2.2 מ' וירוכזו כל חדרי העזר, מלבד סככת חניה
קווי בניין	קדמי 5 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'

8.2. רישוי:

לא אותרו היתרי בניה בתיק הבניין.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגה
30/07/2023	₪ 4,600,000	₪ 3,200,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למגרשים בנויים בעין שריד תוך שילוב גישת החילוץ ובביצוע התאמות רלוונטיות. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה וניתוחם[3]:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה/ מחיר ביקוש
1	25/06/2023	7818/102	צופית 17	301	154	2010	₪ 4,800,000
2	28/05/2023	8808/52	חופית 23	419	89	1970	₪ 4,150,000
3	07/11/2022	7820/93	שחף 35	500	136	1997	₪ 5,100,000
4	10/11/2022	8808/227	סלעית 28	464	149	1960	₪ 4,500,000
5	30/08/2022	7818/104	צופית 21	290	259	2011	₪ 5,300,000

מס"ד	שווי בהפחתת רווח יזם	שווי המגרש בהפחתת עלות בניה	שטח אקו' במ"ר	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע"מ
1	₪ 4,571,429	₪ 3,493,429	286	1.00	₪ 12,251
2	₪ 4,150,000	₪ 3,794,000	304	1.01	₪ 12,586
3	₪ 4,857,143	₪ 4,175,593	358	1.04	₪ 12,089
4	₪ 4,500,000	₪ 3,904,000	334	1.04	₪ 12,109
5	₪ 5,047,619	₪ 3,233,849	284	1.05	₪ 11,912
ממוצע					**₪ 12,214**
התאמה לבעלות					1.03
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל					**₪ 12,580**

[3] ליתר פירוט ראו עמ' 7 לשומת המשיבה.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח הנכס, צורתו, מיקומו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופת השומה.
- אומדן שווי מרכיב הקרקע לצורך גביית תשלום בגין פיצול מגרש – מגורים.
- התאמה לזמן – בוצעה התאמה למועד הקובע בשיעור של עד 5% (לשנה).
- התאמה לבעלות – בוצעה התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- בניתוח נתוני השוואה למגרשים בנויים הובא בחשבון רווח יזמי של עד 5% ועלות בניה בין 4,000-7,000 ₪ למ"ר.
- בניתוח עסקאות ההשוואה ובתחשיב השווי הובאו בחשבון מקדמי שווי אקו' הבאים: שטח עיקרי – 1, מרתף כולל ממ"ד עד 100 מ"ר – 0.5, מרתף שולי – 0.3, חניה מקורה – 0.35 וחצר – 0.25.
- ערכי שווי – שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח למועד קובע 30/07/2023 הינו 12,580 ₪.
- עלויות פיתוח – לפי חוקי העזר של הוועדה המקומית "לב השרון" ולאחר הצמדה למדד: קרקע – 160 ₪ ובנוי – 541 ₪. סה"כ עלויות פיתוח 279,611 ₪.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שטח מגרש במ"ר			489
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, במעוגל**
עיקרי	211	1	211
מרתף אפקטיבי (כולל ממ"ד)	100	0.5	50
יתרת מרתף	47	0.3	14
חניה מקורה	15	0.35	5
חצר (תכסית 30%)	342	0.25	86
סה"כ שטח אקו' למגרש 2234			**366**
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			12,580 ₪
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**4,600,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה למגרשי מגורים בנויים תוך שילוב גישת החילוץ ביישוב עין שריד וכן על קביעות בהכרעות בהשגה ראשונה בסביבה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגה וניתוחם[4]:

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	שטח מגרש מיוחס במ"ר	מחיר מכירה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לפינתיות	יתרה לקרקע במעוגל	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
25/06/2023	7818/102	צופית	154	2010	300	₪ 4,800,000	1	0.9	1	₪ 2,700,000	221	₪ 12,231
28/05/2023	8808/52	חופית	89	1970	418	₪ 4,150,000	1	1	1	₪ 3,600,000	251	₪ 14,354
10/11/2022	8808/227	סלעית	149	1960	464	₪ 4,500,000	0.95	0.9	1	₪ 3,250,000	296	₪ 10,986
07/11/2022	7820/93	שחף	135	1997	500	₪ 5,100,000	0.95	1	0.95	₪ 3,710,000	373	₪ 9,946
30/08/2022	7818/104	צופית	255	2011	301	₪ 5,300,000	0.95	0.9	1	₪ 2,210,000	217	₪ 10,205
11/08/2022	8808/212	צוקית	300	1991	483	₪ 4,600,000	0.95	0.9	1	₪ 2,730,000	306	₪ 8,908
05/01/2022	8808/236	סלעית	167	2005	507	₪ 4,700,000	0.9	0.9	1	₪ 2,790,000	332	₪ 8,397
ממוצע במעוגל												₪ 10,700
מקדם הפחתה למיקום צמוד דופן למגרש המיועד למבני ציבור												0.9
מקדם הפחתה למיקום צמוד דופן לתוואי עצי ברוש												0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס במעוגל												**₪ 9,000**

הכרעות בהשגה שצוינו:

יישוב/מושב	גו"ח	שמאי מחוזי	מועד קובע	שווי למ"ר אקו'
כפר הס	7802/55	יוסף מגן	17/02/2022	₪ 8,700
עין שריד		סימון דאו	20/01/2021	₪ 7,863
חרות	7748/76	דוד טוביה	05/01/2021	₪ 8,400

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס, אופי הסביבה, צורתו ושטחו.
- התאמה למיקום – הובא בחשבון מיקום המגרש בצמוד למגרש בייעוד מבנה ציבור עם זכויות בניה משמעותיות (50% ב – 2 קומות), ההפחתה נקבעה על בסיס מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מאוגוסט 2017 וכן לפי הנקבע בהכרעות. כמו כן, תוואי עצי ברוש בוגרים בגובה 20 מ' בצד המזרחי של המגרש המהווה מטרד משמעותי המונע זרימת אוויר, חוסם אור שמש ומקור קינון לבעלי כנף, כמו גם השפעת שורשי העצים על תכנון עתידי בתת הקרקע. בנוסף, הובא בחשבון, כי אשפתון גזם ומחזוריות בחזית לרחוב מהווים מטרד תברואתי המלווה בפינוי שוטף ורעש. מכל האמור לעיל, בוצעה הפחתה כוללת בשיעור 15% משווי מ"ר אקו' בסביבה (10% קירבה למגרש בייעוד מב"צ + 5% גבול לתוואי עצי ברוש, אשפתון גזם ומחזוריות).

[4] ליתר פירוט ראו עמ' 13-16 לשומת המשיגה.

- התאמה לזמן – בשנה האחרונה ניתן להבחין בירידת מחירים וביקושים, במרבית אזורי הארץ, ולצורך בחינה זו ובשל למיעוט עסקאות בשנתיים האחרונות בעין שריד, נותחו עסקאות לצמ"ק דו משפחתיים בבנייה חדשה בתל מונד הסמוך, ומיהן נגזר כי בשנת 2023 היתה ירידת מחירים של כ- 10% ביחס לשנת 2022, לכן בוצעה הפחתה של 5-10% מעסקאות המדווחות בעין שריד משנת 2022.
- התאמה למיקום ביישוב – בוצעה הפחתה למיקום באזור הוותיק של היישוב אל מול נתוני ההשוואה בחלק המערבי ובהרחבה החדשה של היישוב.
- עלויות בניה – עלויות בנייה בין 8,000- 4,000 ₪ למ"ר בהתחשב באופי הבניה ושוליות שטחים.
- ערכי שווי - שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 9,000 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה ותחשיב השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי עד 180 מ"ר – 1, עיקרי שולי – 0.8, שירות – 0.5, מרתף עד 100 מ"ר – 0.5, מרתף שולי – 0.3, חניה– 0.3, חצר – 0.25.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

שטח המגרש במ"ר	489		
תכסית	30%		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
עיקרי (43.1%)	211		
עיקרי גרעיני עד 180 מ"ר	180	1	180
עיקרי שולי	31	0.8	25
מרתף אפקטיבי עד 100 מ"ר	100	0.5	50
יתרה שולית למרתף	47	0.3	14
חניה מקורה	15	0.3	5
יתרת חצר	327.3	0.25	82
סה"כ מ"ר אקו'			355
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ			9,000 ₪
שווי זכויות כולל פיתוח ומע"מ			3,194,480 ₪
שווי זכויות כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**3,200,000 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Teams" ביום 17/12/2023 ובהתייחסויות שהועברו, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה</u>:

- <u>כללי-</u> מועצה אזורית לב השרון מחולקת לשני אזורים: אזור יוקרתי - משמרת, חירות, כפר הס ועין ורד בדירוג סוציו אקונומי 9 ואזורים פחות טובים - פורת, עזריאל וכפר יעבץ בדירוג סוציו אקונומי 6-7. עין שריד ממוקמת בין שתי רמות המחירים בדירוג סוציו אקונומי 8, כך שאינה ניתנת להשוואה אל מול מושבים בדירוג שונה. בעין שריד קיימים שני אזורים שונים, אזור הרחבות חדש ואזור ותיק, הנכס מצוי בחלק הותיק של עין שריד. ניתן לראות כי שווי המגרשים הקטנים באזור החדש דומים לשווי של המגרשים הגדולים באזור הותיק.

- ערכי שווי- נותחו עסקאות וכן הוצגו הכרעות שונות ומהן מתקבל שווי בסך 9,000 ₪ לשווי מ״ר מבונה.
להלן הכרעות בהשגה:
- הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי יוסי מגן בכפר הס למועד קובע 17/12/2022 ובה נקבע שווי מ״ר מבונה של כ- 8,700 ₪, חשוב לציין כי כפר הס ברמת מחירים גבוהה יותר מעין שריד. בשומה זו קיים גם אזכור למגרש בחירות בגודל 489 מ״ר אשר נמכר במכרז בכ- 2.9 מיליון ובו נקבע שווי מ״ר מבונה של 8,958 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי סימון דאו בעין שריד למועד קובע 20/01/2021 ובה נקבע שווי מ״ר מבונה של 7,863 ₪.
- הכרעה של השמאי המכריע יעקב הלוי בחלק הותיק של מושב קדימה למועד קובע 09/2022 נקבע שווי מ״ר מבונה 8,200 ₪.

שמאי המשיבה שלח בזמן הדיון עסקאות נוספות שניתח, ביניהן עסקה חריגה (גו״ח 8802/282) שאף הוכרעה כחריגה ע״י השמאי המחוזי יוסף מגן ולא הובאה בחשבון בהכרעתו מחודש נובמבר 2023 בקרן הרחובות אנפה וסלעית, במיקום טוב יותר, בשולי שכונת ההרחבה, מהנכס הנדון הממוקם במרכז הוותיק של היישוב.

- סבירות התוצאה- עיוות השווי בשומת המשיבה נוצר עקב שימוש בגישת החילוץ, מכיוון שלא קיימות עסקאות לקרקע ריקה. השווי הממוצע של רכיב הקרקע בשטח של כ- 400 מ״ר הינו סביב 3.7 מיליון בעסקאות שנותחו. שמאי רמ״י קבע שווי קרקע של 4.6 מיליון ₪, במידה ונוסיף עלויות הבנייה בסך של כ- 2.5 מיליון ₪ ונוסיף רווח יזמי, נגיע לשווי מוצר סופי של כ- 7-8 מליון ₪, כך שהדבר אינו סביר. ״תקרת הזכוכית״ ביישוב הינה למגרש בנוי בסך כ- 5.5 מיליון ₪.
בימים אלה קיימות מודעות באתר יד 2 של בתים המוצעים למכירה כגון: בעין שריד- מגרש בגודל 400 מ״ר עליו בנוי 170 מ״ר מבוקש 5.4 מיליון ₪. בעין ורד- מגרש בגודל 470 מ״ר, עליו בנוי 130 מ״ר, מבוקש 6.95 מיליון ₪ (מושב יוקרתי יותר).

מקדמי התאמה:

- מבנה ציבור- המגרש הנדון גובל במגרש בשטח 2.9 דונם עם 1,300 מ״ר זכויות בניה למבנה ציבור דו קומתי. יש להתייחס לכך ולתת הפחתה משמעותית. בוצעה הפחתה במקדם 0.9 וזאת בהתאם למחקרי דלפי והכרעות של שמאים. בהתאם למהנדס הועדה המקומית לב השרון, המועצה מתכוונת לקדם מתחם של מבני חינוך ותרבות במגרשים 2025, 2026 ונמצאת בשלבי בניית פרוגרמה, לכן יש לבצע הפחתה בשווי ברף הגבוה ביותר לאור הסמיכות למבני ציבור בהיקף בניה גבוה. קו הבניין למבנה הציבור הינו 3 מ׳ בלבד.
- שדרת הברושים- מדובר בברושים שלא ניתן לגזום. עצם היותם בתחום החלקה מהוה מפגע של בעלי כנף, צל תמידי, מפגע מהשורשים ועוד ולכן יש להביא בחשבון הפחתה.
- התאמה לזמן- מקדם ההתאמה לזמן שנקבע ע״י שמאי רמ״י הינו 5% והוא אינו סביר, בהתחשב בניתוח שנערך בתל מונד, לא קיימת עליית מחירים.
- התאמה לבעלות- עסקאות השוואה 3, 4, 5 משומת רמ״י, הינן עסקאות בבעלות ולכן אין לבצע התאמה לבעלות 1.03.
- מקדם שוליות- מעל 180 מ״ר עיקרי יש לתת שוליות לגודל במקדם 0.75 -0.8.

- מקדם למרתף- עסקאות ההשוואה של שמאי רמ"י הובאו מהאזור הותיק, כך שאינן כוללות מרתף. בעת ניתוח העסקאות יש להביא בחשבון את שטחי המרתף במקדם שוליות גבוה.
- מקדם חצר- מקדם החצר צריך להיות נמוך יותר מ- 0.25 בעקבות צורת המגרש, כלומר היחס בין האורך לרוחב (המגרש נוצר באילוץ). הרוחב הממוצע של המגרש הינו 15.8 מ' עם קווי בניין של 3 מ' מכל צד, קרי 9.8 מ' רוחב חזית, ולכן הכניסה תהיה מהצד ולא מהחזית. יתרה מכך, הבניה חד משפחתית, כלומר לא ניתן להיצמד לבית הסמוך, לכן אנו מפסידים המון שטח חצר שהולכים לאיבוד. המשמעות היא אובדן של חצר אפקטיבית מה שמעיד על מגרש נחות.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- מבנה ציבור- התכנית למבנה ציבור הינה משנת 1991, עברו 32 שנה ולא הוקם מבנה ציבור. כיום יש גינה ציבורית שאותה ניתן לראות כיתרון ולכן לא בוצעה תוספת או הפחתה לשווי. קו הבניין לנכס הוא 6 מ' והתכסית 30% וכן קיימת אי וודאות למימוש מבנה ציבור, לכן במידה ויש לבצע הפחתה היא תהיה מקסימום של 3%.
- סבירות התוצאה- עין ורד, כפר הס, חירות ומשמרת הם המושבים הטובים ביותר המצויים בלב השרון ולא ניתן להשוות עם כפר יעבץ, פורת ועזריאל. עין שריד נוטה למושבים היוקרתיים.
במושבים אלה ניתן לראות עסקאות מעל 10-12 מליון ₪, אשר מובילים לשווי של 5-6 מליון ₪ לחצי דונם. בעסקאות מהמושב עין שריד הובא בחשבון רווח יזמי בין 3%- 5% ועלויות בניה שחוקות של בין 4,000 ₪ - 7,000 ₪ למ"ר כתלות בשנת הבניה. חשוב לציין כי מתקופת הקורונה ועד לימים אלה הייתה עליה גדולה ברמות המחירים בייחוד בבנייה צמודת קרקע במרכז הארץ.
- נתוני השוואה- חשוב לציין כי קיימים מספיק נתונים מתוך עין שריד המהווים נתוני השוואה מהימנים ביותר. בנוסף, מרבית נתוני ההשוואה מעין שריד מיועדים לבניה של 180 מ"ר בעוד שבנכס שלנו יש הגדלה של הזכויות ל- 220 מ"ר בעקבות תב"ע נקודתית ולכן שווי הקרקע גבוה יותר.
במהלך הדיון נשלח ניתוח של שתי עסקאות נוספות מעין שריד אשר לא מופיעות בשומה, ועוד מספר עסקאות ממושבים בסביבה. בשתי העסקאות שנותחו בעין שריד התקבל שווי למ"ר אקו' בסך 13,650 ₪ ו- 11,946 ₪ ולכן שווי בסך 12,580 ₪ למ"ר מבונה משקף שווי סביר, נכון למועד הקובע.
קיימת הכרעה בעין שריד ובה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 7,863 ₪. ההכרעה התבססה על עסקאות בין השנים 2018-2019 ולא בוצעה התאמה לזמן, לכן השווי הינו לשנת 2019, כך שיש לבצע התאמה למועד הקובע בנכס הנדון.
- שמאי המשיגה ציין עסקה ממודעה ביד 2 בעין ורד המוצעת ב- 6.95 מיליון ₪, אך חשוב לציין כי הקונה מקבל זכויות בנייה ל- 130 מ"ר בלבד, את יתרת הזכויות יצטרך לרכוש מרמ"י ולכן יש לדייק את השווי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לחלופת השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מגישת השומה, ניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ומקדמי התאמה רלוונטיים, לרבות הפחתות למיקום גובל בבנייני ציבור, אשר יש להביא בחשבון בתחשיב השווי. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי הצדדים התבססו בשומתם על גישת העלות ("חילוץ") מעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע בעין שריד. שמאי המשיגה ציין בנוסף הכרעות בהשגה בסביבת הנכס.

לא אותרו עסקאות להשוואה ישירה ממגרשים ריקים בסביבה שנערכו סביב המועד הקובע. בהכרעה בהשגה ראשונה למועד הקובע 20/01/2021, אותה ציין שמאי המשיגה, נותחו עסקאות למגרשים ריקים מהשנים 2018-2019, כך שאלה לא מתאימים למועד הקובע בהכרעתנו. הכרעתי נערכה עפ"י גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") ומתבססת על בתי מגורים צמודי קרקע בעין שריד, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה. לאור מספר העסקאות שאותרו בעין שריד במועד הקובע, לא מצאתי מקום לנתח עסקאות ממושבים אחרים, אשר עשויות לכלול מאפיינים אחרים. עסקאות ההשוואה נותחו בהסתמך על המדווח באתר מס שבח – מידע נדל"ן, נסחי רישום, הסכם מכר, עיון בהיתרי בניה מאתר הועדה וכן מהתרשמות בעת הביקור בנכס.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים ולכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. ניתוח השווי

תחשיב שווי הנכס וכן עסקאות ההשוואה חושבו באותה צורת בינוי ובאותם מקדמי שווי אקו', לרבות שוליות שטחים. שמאי המשיגה חישב שטח עיקרי גרעיני עד 180 מ"ר במקדם 1 והיתרה כעיקרי שולי במקדם 0.8. הריני סבור, כי נכון למיקום הנכס וסביבתו וכן המועד הקובע להכרעה זו, לא חושבה שוליות לשטח העיקרי (עד 250 מ"ר).

10.2.3. **<u>הפחתה למבנה ציבור</u>**

שמאי המשיגה ביצע הפחתה בשיעור 10% בגין קירבה למגרש בייעוד מבנה ציבור. כמו כן, ציין כי בהתאם למהנדס הועדה המקומית, המועצה מתכננת לקדם מתחם של מבני חינוך ותרבות במגרשים 2025 ו- 2026 (חלקות 97 ו- 77) וכיום בשלבי בניית פרוגרמה. שמאי המשיבה בדעה כי היות והסיווג הוא מתכנית לפני 32 שנים, קיימת אי וודאות לניצול מבנה הציבור ויתרה מכך לגינה קיים יתרון, כך שככל ויש לבצע הפחתה היא כ- 3% בלבד.

בהתאם לתכנית צש/9/18-21 משנת 1991, חלקה 97 הגובלת ממזרח לנכס וחלקה 77 מעבר לרחוב מדרום מסווגות בייעוד לבנייני ציבור, לכן בהכרעתי זו, בניתוח אומדן שווי חלופת השומה בוצעה הפחתה בשווי בשיעור 5% לעומת עסקאות ההשוואה המגלמת את אפשרויות השימוש במגרשים אלה, למוסדות חינוך, תרבות, ספורט ולכל שימוש ציבורי אחר, הנכונים במועד הקובע.

10.2.4. **<u>הפחתה למפגעים בשל עצי ברוש ומחזוריות</u>**

שמאי המשיגה בדעה כי תוואי עצי ברוש בוגרים בתחום החלקה מהווה מטרד משמעותי המונע זרימת אוויר, חוסם אור שמש ומקור קינון לבעלי כנף, כמו גם השפעת שורשי העצים על תכנון עתידי בתת הקרקע. בנוסף, הובא בחשבון, כי אשפתון גזם ומחזוריות בחזית לרחוב מהווים מטרד תברואתי המלווה בפינוי שוטף ורעש.

לאחר ביקור בנכס ובסביבתו, להלן התייחסותי למרכיבים אותם ציין שמאי המשיגה:

- עצי ברוש - השפעת עצי הברוש על שווי הנכס זה עניין סובייקטיבי ולא נדרשת הפחתה לעובדה זו. יהיו כאלה אשר ייחסו למרכיב זה תרומה לשווי (פרטיות בין המגרשים, ציוץ ציפורים, צל וכדומה) ויהיו כאלה הסבורים להפחתה בשווי (מפגעי בעלי כנף, חוסם אור שמש וזרימת אוויר), כאשר לפי תשריט רמ"י העצים ממוקמים במגרש הגובל ממזרח (בייעוד בנייני ציבור). אציין, כי באם עצי הברוש ממוקמים על מגרש הנכס הנדון, הרי שהשומה מבוצעת בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה ולכן יש להתעלם מהשפעתם.
- אשפתון גזם ומחזוריות – מיקומם בחזית המגרש הגובל ממזרח, שייעודו לבנייני ציבור ולאחר ביקור בנכס לא ניתן לקבוע כי מרכיבים אלה משפיעים על השווי ומקרה זה אף דומה לאיסוף שוטף של האשפה ביישוב ולרעש בעקבותיו.

לפיכך, לא מצאתי כי בגין מרכיבים אלה יש לבצע הפחתה בשווי הנכס המתקבל מעסקאות ההשוואה.

10.2.5. **<u>צורת מגרש</u>**

שמאי המשיגה סבור כי מקדם החצר צריך להיות נמוך יותר מ- 0.25 בשל צורת המגרש, רוחב חזית 15.8 מ' ולאחר קווי בניין כ- 9.8 מ'.

בהתאם למדידה גראפית רוחב חזית המגרש הנדון כ- 15 מ' ואורך 30 מ'. מבחינת עסקאות ההשוואה בהן יח"ד חד משפחתית עולה כי קיימים מאפיינים דומים לנכס הנדון, לרבות רוחב החזית, לכן לא מדובר במגרש נחות וככל ויש השפעה למרכיב זה על השווי, הרי הוא מגולם בשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה.

10.2.6. **<u>התאמה למיקום ביישוב</u>**

שמאי המשיגה קובע הפחתה בשיעור 10% לאזור הוותיק של היישוב, מיקום הנכס הנדון, אל מול נתוני ההשוואה בחלק המערבי ובהרחבה החדשה של היישוב.

מניתוח עסקאות ההשוואה, בהן מגרשים בהרחבה החדשה וגם באזור הוותיק, לא נמצא פער מהותי בשווי המתקבל למ״ר אקו׳, לאחר הפחתת רווח יזמי, עלויות בניה וכן ניתוח אקו׳, כך שלא בוצעה בהכרעתי זו התאמה למיקום, שכן תהא זאת התאמה ״מלאכותית״ ללא ביסוס בעסקאות.

10.2.7. **<u>מקדם פרטיות</u>**

בהכרעתי זו בוצעה הבחנה בין נתוני ההשוואה, לגבי בנייה חד משפחתית אל מול בניה דו משפחתית, בשיעור של 5% בגין פרטיות, המשקפת את מחירי השוק במקרים אלה.

10.2.8. **<u>התאמה לפינתיות</u>**

בניתוח עסקאות ההשוואה, הובאה בחשבון תרומה לשווי מגרש פינתי, אשר לו 2 חזיתות, בשיעור של 5%, מאפיין המאפשר יתרון בעת תכנון ובניה על המגרש.

10.2.9. **<u>התאמה לזמן</u>**

אינני מסכים עם האופן בו נבחנה עליית/ירידת המחירים בשומת המשיגה בעסקאות בשנים 2022 אל מול 2023 בתל מונד, לרבות העובדה שבעין שריד קיימות מספיק עסקאות השוואה בין השנים הללו ומחיר המכירה בעסקאות בתל מונד מביא בחשבון את השפעת השטחים הבנויים המאושרים, שלהם כמובן השפעה על השווי. לאחר שבחנתי את השתנות המחירים בסביבת הנכס ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לשנה.

10.2.10. **<u>התאמה לבעלות</u>**

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% לנתוני ההשוואה בחכירה מול רמ״י.

10.2.11. **<u>עלויות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

יחד עם זאת, בהכרעתי הבינוי הינו ב- 2 קומות זהות, בדומה לדרך ניתוח עסקאות ההשוואה, לכן שטח המרתף יהא 105.5 מ״ר, לכן עלויות הפיתוח יהיו כדלקמן:

מרכיב הפיתוח	עלות פיתוח למ״ר	שטח במ״ר	סה״כ
קרקע	₪ 160	489	₪ 78,014
בניה	₪ 542	332	₪ 179,649
סה״כ עלויות פיתוח			₪ 257,663

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למגרשים בנויים בעין שריד, מידע נדל"ן – רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי אקו'	שנת בניה
1	25/06/2023	7818/102	₪ 4,800,000	300	119.99	2010
2	28/05/2023	8808/52	₪ 4,150,000	419	89.00	1970
3 *	16/02/2023	8808/292	₪ 5,400,000	346	183.11	2010
4	07/02/2023	8808/201	₪ 5,130,000	432	111.98	2005
5	10/11/2022	8808/227	₪ 4,500,000	465	149.00	1960
6	07/11/2022	7820/93	₪ 5,100,000	500	135.00	1997
7	30/08/2022	7818/104	₪ 5,300,000	290	266.28	2010
8	11/08/2022	8808/212	₪ 4,600,000	482	222.98	1998
9	25/01/2022	7820/60	₪ 4,200,000	400	207.43	1999
10	05/01/2022	8808/236	₪ 4,700,000	507	167.00	2005
ממוצע (ללא עסקה 3 המהווה עסקה חריגה)				431		

מס"ד	בניכוי רווח יזמי	עלות בניה ופיתוח חצר כולל מע"מ	שווי מגרש בהפחתת רווח יזמי ועלות בניה	שטח אקו'	התאמה לפרטיות	התאמה לפינתיות	התאמה לזמן	סה"כ שווי מ"ר אקו' בבעלות מתואם
1	₪ 4,571,429	₪ 1,079,910	₪ 3,491,519	278.63	1.00	1.00	1.00	₪ 12,981
2	₪ 4,150,000	₪ 356,000	₪ 3,794,000	280.13	0.95	1.00	1.01	₪ 13,379
3 *	₪ 5,142,857	₪ 1,647,990	₪ 3,494,867	247.95	1.00	0.95	1.02	₪ 14,115
4	₪ 4,885,714	₪ 1,007,820	₪ 3,877,894	307.40	1.00	0.95	1.02	₪ 12,648
5	₪ 4,500,000	₪ 596,000	₪ 3,904,000	329.73	1.00	1.00	1.04	₪ 12,265
6	₪ 4,857,143	₪ 675,000	₪ 4,182,143	396.22	0.95	0.95	1.04	₪ 9,872
7	₪ 5,047,619	₪ 2,396,475	₪ 2,651,144	276.13	1.00	0.95	1.05	₪ 9,834
8	₪ 4,380,952	₪ 1,114,900	₪ 3,266,052	320.67	0.95	1.00	1.05	₪ 10,457
9	₪ 4,000,000	₪ 1,244,550	₪ 2,755,450	320.39	1.00	1.00	1.08	₪ 9,250
10	₪ 4,476,190	₪ 1,503,000	₪ 2,973,190	340.43	0.95	1.00	1.08	₪ 9,223
ממוצע (ללא עסקה 3 המהווה עסקה חריגה)								₪ 11,101
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח								**₪ 11,100**

הערה: בחלק מנתוני ההשוואה קיים פוטנציאל להקלה בשיעור 6% ובכדי לנטרל מרכיב זה, שטחים אלה הובאו בחשבון במחצית משווים (היתרה כתשלום היטל השבחה) בדחייה של שנה בשיעור היוון 6% עד לזמינות זכויות הבניה.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה:

נתון השוואה 1:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	180.00	1.00	180.00
שירות עילי	15.00	0.50	7.50
מרתף כולל ממ"ד	97.50	0.40	39.00
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
חצר	187.50	0.25	46.88
סה"כ אקו'			**278.63**

נתון השוואה 2:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	167.60	1.00	167.60
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	25.14	0.47	11.86
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
שירות עילי	20.95	0.50	10.48
חצר	318.73	0.25	79.68
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	12.57	-0.12	-1.48
סה"כ אקו'			**280.13**

נתון השוואה 3:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	155.48	1.00	155.48
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	20.73	0.47	9.78
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
שירות עילי	17.28	0.50	8.64
חצר	253.13	0.25	63.28
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	10.37	-0.12	-1.22
סה"כ אקו'			**247.95**

נתון השוואה 4:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	194.40	1.00	194.40
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	25.92	0.47	12.23
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
שירות עילי	21.60	0.50	10.80
חצר	318.00	0.25	79.50
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	12.96	-0.12	-1.53
סה"כ אקו'			**307.40**

נתון השוואה 5:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	209.03	1.00	209.03
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	27.87	0.47	13.15
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
שירות עילי	23.23	0.50	11.61
חצר	342.38	0.25	85.59
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	13.94	-0.12	-1.64
סה"כ אקו'			**329.73**

נתון השוואה 6:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	200.00	1.00	200.00
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	30.00	0.47	14.15
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
מרתף (עד 100 מ"ר ליח"ד)	100.00	0.40	40.00
מרתף שולי	6.00	0.36	2.16
עליית גג (40% מהקומה העליונה)	42.40	0.70	29.68
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
חצר	379.00	0.25	94.75
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	15.00	-0.12	-1.77
סה"כ אקו'			**396.22**

נתון השוואה 7:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	180.00	1.00	180.00
שירות עילי	15.00	0.50	7.50
מרתף כולל ממ"ד	97.50	0.40	39.00
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
חצר	177.5	0.25	44.38
סה"כ אקו'			**276.13**

נתון השוואה 8:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	192.80	1.00	192.80
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	28.92	0.47	13.64
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
שירות עילי	24.10	0.50	12.05
חצר	367.55	0.25	91.89
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	14.46	-0.12	-1.71
סה"כ אקו'			**320.67**

נתון השוואה 9:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	160.00	1.00	160.00
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	24.00	0.47	11.32
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
מרתף	86.00	0.40	34.40
עליית גג (40% מהקומה העליונה)	34.40	0.70	24.08
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
חצר	299.00	0.25	74.75
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	12.00	-0.12	-1.42
סה"כ אקו'			**320.39**

נתון השוואה 10:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	202.80	1.00	202.80
עיקרי - 6% פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	30.42	0.47	14.35
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
מרתף	30.00	0.40	12.00
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
חצר עד 500 מ"ר	377.60	0.25	94.40
יתרת חצר	7.00	0.20	1.40
הפסד חצר - פוטנציאלי בדחייה (שנה, 6%) ובמחצית ההשבחה	15.00	-0.12	-1.77
סה"כ אקו'			**340.43**

11. תחשיב השומה:

שטח מגרש במ"ר			489
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי	211.00	1.00	211.00
מרתף כולל ממ"ד עד 100 מ"ר	100.00	0.40	40.00
מרתף שולי	5.50	0.36	1.98
חניה מקורה	15.00	0.35	5.25
חצר	368.50	0.25	92.13
סה"כ מ"ר אקו'			350.36
התאמה לבינוי חד משפחתי / פרטיות			1.05
התאמה למיקום - גובל בקרקע בייעוד בנייני ציבור			0.95
סה"כ מ"ר אקו' מתואם			349.48
שווי למ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 11,100
שווי הנכס בבעלות כולל פיתוח ומע"מ - במעוגל			**₪ 3,900,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס׳ 3002, חלקות 1,46,47 (בחלק) בגוש 8808, רחוב שחף 24, עין שריד, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 3,900,000 ₪ (שלושה מיליון ותשע מאות אלף ש״ח).

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ומע״מ.

<u>הנחיה בעניין הפיתוח:</u> בהתאם לסעיף 10.2.11 בהכרעתי, תחשיב עלויות הפיתוח בשומת רמ״י תוקן, וכדי לקבל את שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח – יש להפחית את העלויות שצוינו בסעיף זה.

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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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