תאריך עברי:	כ"ג/שבט/תשע"ט
תאריך לועזי:	29/01/2019
מס' תיק רמ"י:	א52204285
מספרינו (אופק):	34767
לקביעת שכ"ט:	7.90 יח' שומה

לכבוד:

מר בוזגלו אלון, צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: alonb@land.gov.il	מר ישראל יעקב, שמאי מקרקעין מטעם המשיב בדוא"ל: israel@iy.co	מר רן גריידי, שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל: ran@rgraidy.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>

<u>גוש 8416 חלקה 11, נחלה 11, רחוב הפרחים פינת רח' שביל החלב, מושב כפר מונש</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/11/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הנכס הנדון, לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות - חקלאי בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 - אישור סבירות עסקת מכירת הנחלה הנדונה מיום 25/02/2016 תמורת 3,800,000 ₪ בעסקת נטו.

חלופה 2 - אומדן שווי המחוברים בנחלה, ללא מרכיב הקרקע.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 19/11/2017- **להלן: "המשיב";** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר רן גריידי מיום 14/03/2018 - **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 21/11/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21/11/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 05/12/2018.

1.4. בתאריך 22/11/2018 הועברו ע"י המשיג המסמכים הבאים:

- מכתב מטעם עו"ד חנן בראונשטיין לעניין אומדן תשלום מעודכן למס שבח.
- הודעת חיוב תשלום מס שבח.
- שובר תשלום היטל השבחה.
- שומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנישום.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי הנחלה, שווי ושטחי המחוברים.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8416
חלקה:	11 (בשלמות)
שטח חלקה א:	6,289 מ״ר
שטח חקלאי:	19,000 מ״ר
מהות הנכס:	נחלה חקלאית
כתובת עירונית:	משק 11, רח׳ דרך הפרחים פינת רח׳ שביל החלב, מושב כפר מונש

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בר רשות.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשתי החלופות הינו מועד חתימת הסכם המכר: 25/02/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 02/11/2018 על ידי מר נוריאל נחמיאס, מתמחה באגף שומת מקרקעין וביום 13/12/2018 על ידי הח״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

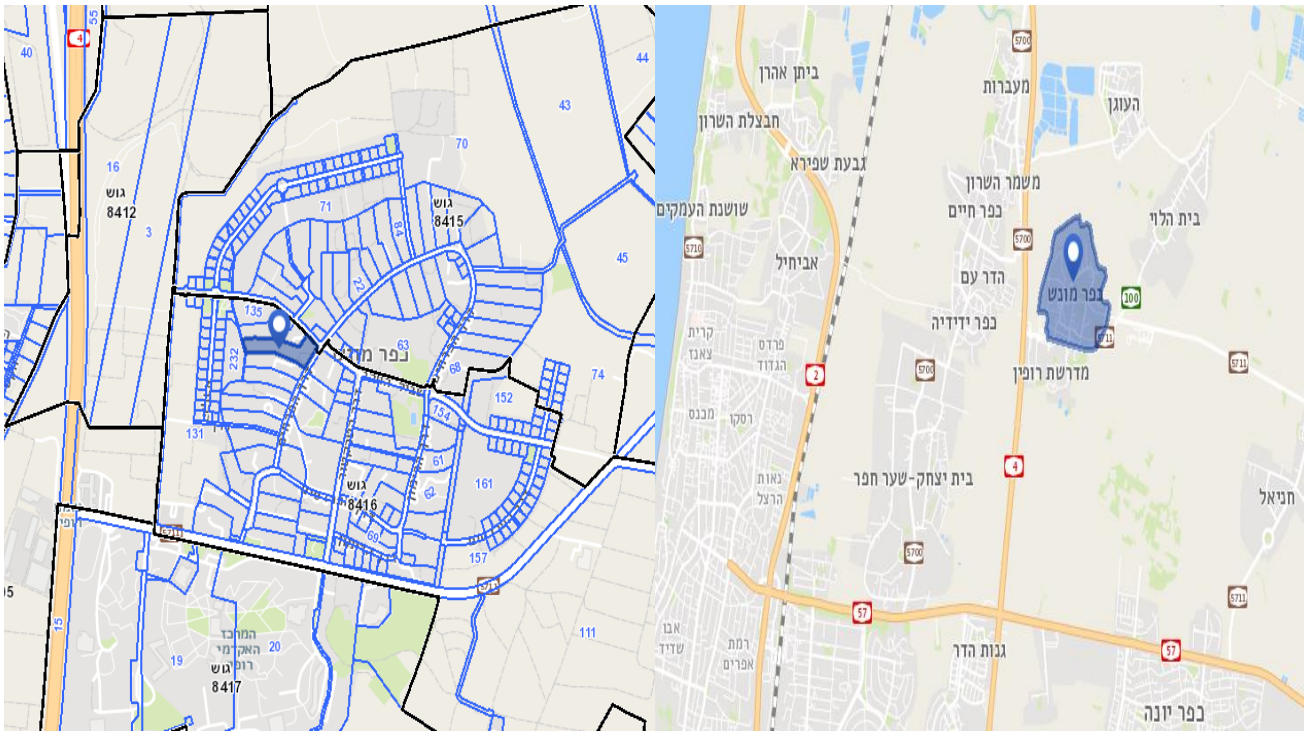
נשוא השומה הינה נחלה חקלאית מס׳ 11, בשטח כולל של 25,289 מ״ר, הממוקמת בחלקו המערבי של מושב כפר מונש.

הסביבה:

מושב כפר מונש נמצא בתחום המועצה האזורית עמק חפר, ממוקם בצדו המזרחי של כביש 4 ומצפון לכביש 5711, בסמוך לצומת רופין, בניין המועצה האזורית עמק חפר ומדרשת רופין.
המושב ממוקם בסמיכות ליישובים: העוגן, בית הלוי, חניאל, בית יצחק, כפר חיים וכפר ידידיה.
המושב מאופיין בנחלות עם בתי מגורים בחזית ובעורפם צמודים השטחים החקלאים, מבני משק, בתים בהרחבה ומבני ציבור וכולל את כל התשתיות המקובלות במושבים.
רחוב דרך הפרחים הינו כביש מעגלי, ציר הכניסה למושב.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

תרשים סביבת הנכס:



הנכס:

נשוא השומה מהווה נחלה חקלאית מס' 11 במושב כפר מונש. שטח הנחלה 25,289 מ"ר הכוללת חלקה א בשטח 6,286 מ"ר ושטח חקלאי בשטח 19,000 מ"ר.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית דמוית האות ו, החלקה פונה לרחובות דרך הפרחים ורחוב שביל החלב, בחלקו המערבי של המושב.

בחזית חלקה א' ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי וותיק, לצדו בית צמוד קרקע נוסף, בעורפו מבנה ששימש כבית אריזה לפרחים, מבני משק- לול, רפת וחממות.

להלן תיאור המבנים:

מבנה	שטח	תיאור הנכס
בית מגורים 1	126.77 מ"ר	חד קומתי, וותיק, בנוי מבטון, בלוקים וגג רעפים
בית מגורים 2	99 מ"ר + מרפסות 23.5 מ"ר	חד קומתי, וותיק, בנוי מבטון, בלוקים וגג רעפים
מבנה בית אריזה לפרחים	91 מ"ר	מבנה חד קומתי, בנוי מבלוקים, גג אסבסט
בית אימון	12 מ"ר	חד קומתי, בנייה טרומית מבטון, הרוס בחלקו
לול	424 מ"ר	סככה, מסגרת ממוטות ברזל וגג אסבסט
רפת	220 מ"ר	סככה, מסגרת ממוטות ברזל וגג אסבסט
מבנה	32 מ"ר	בנוי מבטון וגג מבניה קלה.
מבנה	35 מ"ר	בנוי מבלוקים וגג מאסבסט
חממות	1,396 מ"ר	מסגרת ברזל בלבד

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

תמונת המבנים:








7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. חוזה מכר:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 25/02/2016 והועבר אלינו ע"י רמ"י, עולים הפרטים הבאים:

זיהוי ומיקום:	נחלה 11 (גוש 8416, חלקה 11)
מוכרים:	עמית מן, מיה קראוזר, ורד סוקולובסקי (יורשי המנוחה אבר בלהה)
קונים:	שמואל קרופרו
התמורה:	3,800,000 ₪
הערות:	הקונה יישא בתשלום מס שבח, דמי הסכמה, היטל השבחה ככל שחל עד למועד החתימה על ההסכם (עסקת נטו) וכל תשלומי החובה עד ליום החזקה.

7.2. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22/01/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	8416
חלקה	11
בעל הזכויות:	קרן קיימת לישראל

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

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

מס' תוכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התוכנית
עח/5/1	25/04/1957	533	חלוקה לאזורים
עח/200	19/07/1979	2553	תכנית מתאר עמק חפר
משמ/9/עח	11/05/1987	3449	תכנית מפורטת לצרכי רישום
עח/20/200	21/08/1988	3578	תכנית כוללת לכפר מונש
עח/8/52	02/07/1995	4316	תכנית כוללת לכפר מונש
עח/21/200	12/11/2011	5030	שינוי הוראות וקביעת הוראות לפל"ח

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

8.3. סיכום זכויות הבנייה:

יעוד	נחלות וקייט
מס' יח' דיור	3 יח"ד
שטח עיקרי	שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר
שטח מגורים בנחלה	לא יפחת מ-2 דונם
שטחי שירות	לא יעלה על 65 מ"ר, צמוד למגורים או בנפרד ממנו
יח' קייט	40 מ"ר לכל יחידה ועד 80 מ"ר
פל"ח	עד 500 מ"ר

תשריט תכנית עח/8/52:



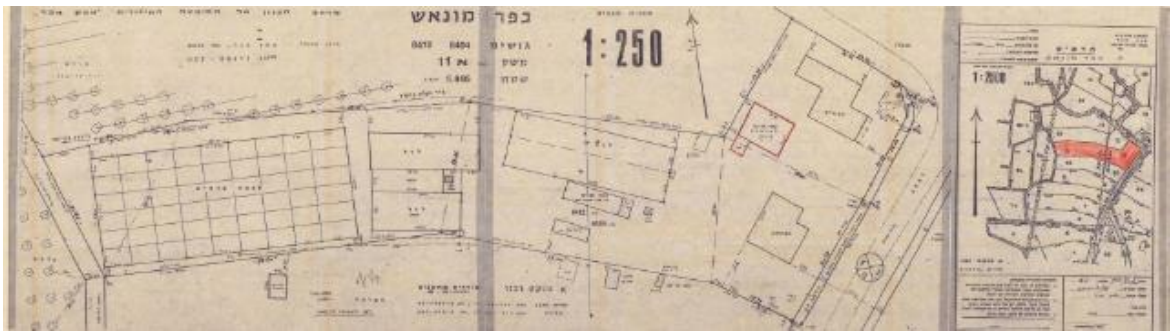
8.4. היתרי בנייה:

- בהתאם לתכנית מאושרת מיום 14/11/1978 אושרה תוספת בניה לבית קיים ותוספת מחסן, להלן שטחי הבניה ממדידה גרפית:

מס' היתר	תאריך	מהות ההיתר	שטח
10396	02/01/1979	חממת פרחים	1,396 מ"ר
2403	25/01/1972	תוספת לבית המגורים הצפוני	תוספת של 30.49 מ"ר, סה"כ שטח 126.77 מ"ר
6353	09/05/1968	בניית בית מגורים	96.28 מ"ר
5133	20/04/1962	תוספת לבית מגורים	20.4 מ"ר עיקרי, מרפסת 10.6 מ"ר
3780	03/10/1957	תוספת לבית המגורים הדרומי	33.8 מ"ר עיקרי, מרפסת 12.9 מ"ר, סה"כ שטח 78.6 מ"ר
	05/03/1987	בית אריזה לפרחים	91 מ"ר

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

תשריט היתר בית אריזה לפרחים:



- מבנים נוספים המופיעים בתשריט:
- לול 1- 424 מ״ר
- לול 2- 192 מ״ר
- רפת - 156.48 מ״ר

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים:

	המשיב	המשיג
חלופה 1 - שווי הנחלה	₪ 6,500,000	₪ 4,015,000
חלופה 2 - אומדן שווי המחוברים	₪ 1,560,000	₪ 1,835,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה. המשיב ניתח 5 עסקאות מכר[1] מאתר רשות המיסים ומחיר מבוקש באתר יד 2, לנחלות מהישובים בסביבה מהשנים 2014-2017:

- 2 עסקאות מחיבת ציון
- 2 עסקאות מכפר מונש
- עסקה מבית יצחק
- עסקה מכפר חיים

[1] ליתר פירוט ראה עמ׳ 8-9 לשומת המשיב.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- מיקום - סביבת הנכס שכונה וותיקה ופסטורלית המאופיינת בבניה של צמודי קרקע וותיקים לצד משופצים.
- הובא בחשבון כי השטחים החקלאיים מגולמים בשווי הנחלה ללא מחוברים (גם בעסקאות ההשוואה של הנחלות).
- מניתוח עסקות ההשוואה מתקבל שווי קרקע ממוצע ללא מחוברים בסך 4,900,000 ₪.
- שטחי המחוברים - עפ"י היתרי הבניה.

9.2.3.תחשיב השומה:

עסקאות השוואה:

תאריך	מושב	גוש	חלקה	חלקה א	חלקה ב	שטח בנוי מגורים 1	שנת בניה	שטח בנוי חקלאי	תמורה	ערך הקרקע מתואם
11/05/2014	כפר מונש	8415	17	5.27 דונם	19 דונם	263	1967/1979	מחסן-22,סככה-	₪ 5,750,000	₪ 4,900,000
21/04/2016	בית יצחק	8214	9	7.5 דונם	17.2 דונם	195	1962		₪ 5,375,000	₪ 4,800,000
17/01/2016	חיבת ציון	8383	3	9.35 דונם	21 דונם	240	1950		₪ 4,600,000	₪ 4,600,000
01/12/2015	כפר חיים	8310	12	3.03 דונם	7.968 דונם	124	1972	חממה-429	₪ 5,000,000	₪ 4,560,000
12/08/2014	חיבת ציון	8383	10	3 דונם	22 דונם	255	1960	מחסן-70	₪ 4,020,000	₪ 4,000,000
18/10/2107	כפר מונש			4.8 דונם		520			₪ 7,500,000	₪ 5,900,000
ממוצע										**₪ 4,900,000**

חלופה 1 - אומדן שווי המקרקעין לצורך אישור סבירות עסקת המכר בנכס:

סעיף	סה"כ במעוגל
סה"כ שווי נחלה ללא מחוברים (כולל שטחים חקלאים)	₪4,900,000
שווי מחוברים בהיתר בניה	₪1,560,000
סה"כ מתקבל שווי נחלה במעוגל	**₪6,500,000**

חלופה 2 - אומדן שווי המחוברים שבנחלה ללא מרכיב הקרקע, בהתאם להיתר הבניה בלבד:

שימוש	שטח עפ"י היתר	עלות בניה	סה"כ במעוגל
שטח מגורים	226	₪4,000	₪900,000
מבנה משק	91	₪3,000	₪270,000
לולים	771	₪500	₪390,000
סה"כ מתקבל שווי המחוברים במצבם למועד עסקת המכר			**₪1,560,000**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.4. סיכום שומת המשיג:

9.4.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה, המשיג ניתח 7 עסקאות מכר[2] מאתר רשות המיסים, לנחלות מהישובים בסביבה מהשנים 2014-2017, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות:

- 2 עסקאות מהדר עם
- 2 עסקאות מכפר מונש
- 2 עסקאות מבית יצחק-שער חפר
- עסקה מכפר חיים

9.4.2. עקרונות התחשיב:

- מקדם התאמה למיקום - התאמה למיקום לעסקאות מכר במושבים הממוקמים על פאתו המערבית של כביש ארצי, בית יצחק, הדר עם וכפר חיים, לצורך התאמתם למיקומו של הנכס הנדון מזרחית לכביש ארצי 3 יש לקחת בחשבון מקדם 0.95.
- הובא בחשבון בכל העסקאות מרכיב פיתוח אחיד לחצר בסך 100,000 ₪.
- מניתוח עסקאות ההשוואה מתקבל שווי קרקע ממוצע ללא מחוברים וללא פיתוח חלקת המגורים בסך 4,015,000 ₪.

9.4.3. תחשיב השומה:

עסקאות השוואה:

תאריך	מושב	גוש	חלקה	שטח בנוי מגורים	שטח בנוי חקלאי	תמורה	ערך הקרקע לאחר ניכוי מחוברים
24/04/2014	כפר מונש	8415	35	263	מחסנים 890 מ"ר	₪ 5,753,000	₪ 4,300,000
11/05/2014	כפר מונש	8415	17	160	מחסן -25 מ"ר	₪ 5,700,000	₪ 4,400,000
21/06/2016	בית יצחק-שער חפר	8214	9	195	21,500	₪ 5,375,000	₪ 4,375,000
16/09/2015	בית יצחק-שער חפר	8212	238	127	רפת-1500	₪ 4,500,000	₪ 4,050,000
01/12/2015	כפר חיים	8310	12	130	1400	₪ 5,000,000	₪ 4,200,000
11/04/2016	הדר עם	8301	21	120		₪ 4,070,000	₪ 4,100,000
01/04/2015	הדר עם	8305	30	150	41	₪ 5,300,000	₪ 4,600,000

חלופה 1- אומדן שווי המקרקעין לצורך אישור סבירות עסקת המכר בנכס:

מושב	ממוצע לנחלה ללא מחוברים	מקדם מיקום	שווי מתואם
כפר מונש	₪4,350,000	1	₪4,350,000
בית יצחק-שער חפר	₪4,200,000	0.95	₪3,990,000
הדר עם	₪4,350,000	0.95	₪4,132,500
כפר חיים	₪4,200,000	0.95	₪3,990,000

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 13-10 לשומת המשיג.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

שווי נחלה ללא מחוברים כולל פיתוח	₪4,115,625
בהפחתת פיתוח חלקת מגורים	₪100,000
שווי נחלה ללא מחוברים ללא פיתוח	₪4,015,625
ובמעוגל	₪4,015,000
שווי מחברים	₪1,835,000
שווי הזכויות בנחלה	**₪5,850,000**

<u>חלופה 2 - אומדן שווי מחוברים</u>:

סוג מבנה	שטח	עלות בניה למ"ר	סה"כ
בתי מגורים	256	₪4,500	₪1,152,000
חממות	1356	₪150	₪203,400
לול	773	₪500	₪386,500
סככה	77	₪500	₪38,500
מתקן האכלה	20	₪500	₪10,000
בית אריזה	91	₪500	₪45,500
סך אומדן המחוברים			₪1,835,900
סך אומדן המחוברים במעוגל			**₪1,836,000**

9.5. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 21/11/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.5.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- שטחי המחוברים – על בסיס הגרמושקה ולא על בסיס מדידה בשטח. שטחם של שני בתי המגורים, בשומתו 256 מ"ר ובשומת המשיב 226 מ"ר.
  בשומת המשיב לא הובאו בחשבון שטח החממות, בית אריזה ומתקן האכלה.
- אם מביאים בחשבון מיסוי של 40%, העסקה שבוצעה בנכס סבירה בהחלט.
- עלויות פיתוח חצר חלקת המגורים - הביא בחשבון על הצד הזהיר 100,000 ₪.
- ההפחתה בגין מיקום - אינה בגין הקרבה לכביש מס' 4, מסקר שוק שעשו הישובים מהצד המערבי של הכביש שווים גבוה יותר מהישובים מהצד המזרחי של הכביש, כלומר בגין המיקום היחסי ביצענו הפחתה של 5% בשווי הנכסים.

9.5.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- שטחי המחוברים - בשומתו פירט את כל השטחים עפ"י ההיתרים כולל שטח החממות. בביקור במקום לא ראה חממות פעילות אלא שרידי ברזל בלבד ולכן לא נלקחו בחשבון שווי המחוברים.
- מחירי נחלות ללא מחוברים, גם מהצד המערבי וגם מהצד המזרחי, אינן פוחתות מ-4.5 מש"ח, הממוצע הוא 5 מש"ח. בשומתו קבע שווי קרקע ממוצע לנחלה 4.9 מש"ח, הסתמך בעיקר על 2 עסקאות, הראשונה בכפר מונש משנת 2014, שם השווי היה 4.9 מש"ח. עסקה נוספת מחיר מבוקש 5.9 מש"ח, כך שהשווי שקבע בשומתו עומד במבחן הסבירות.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים לפיה יש לבחון את סבירות התמורה שהתקבלה בעסקת המכר בגישת ההשוואה לעסקאות מכר נחלות וחילוץ יתרה לקרקע.
בנסיבות אלו ובשים לב למטרת השומה בהכרעה זו התבססתי על ניתוח עסקאות מכר מדווחות לנחלות במושב כפר מונש, בית הלוי, הדר עם וכפר חיים.
אומדן שווי המחוברים בנחלה נקבע בגישת העלות בהתחשב בגיל המבנה ומצבו הפיזי.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. עסקאות ההשוואה:

שמאי הצדדים ביססו את ערכי השווי בשומותיהם על ניתוח עסקאות מכר נחלות מהמושבים כפר מונש, בית יצחק, כפר חיים, הדר עם וחיבת ציון.

בהכרעתי התבססתי על עסקאות השוואה מהמושבים כפר מונש, הדר עם, כפר חיים ובית הלוי, עסקאות בעלות מאפיינים ושטחי קרקע דומים.
הערכת שווי המחוברים בניתוח עסקאות ההשוואה התבססה על הכרעות האגף ושומות שמערכו ע"י שמאי רמ"י לצורך קביעת דמי הסכמה.

10.2.2. הפחתה למיקום ביחס למושבי ההשוואה:

לאחר ביקור במקום וניתוח עסקאות ההשוואה אין מקום להפחתה למיקום ביחס למושבים הדר עם בית הלוי וכפר חיים. מושב בית יצחק אינו בר השוואה ודורש התאמה למיקום ולכן לא נלקח בחשבון בתחשיבנו.

10.2.3. שווי המחוברים בנחלה:

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק א': עריכת שומה לצורך חישוב "דמי הסכמה" בנחלה, בחישוב התרומה הכלכלית - שמאית של המחוברים לשווי הנחלה הכולל, לא יובאו בחשבון רכיבים כגון מטעים, גידולים חקלאיים וכיוצא באלה.
מביקורינו בנכס ועיון בתוכניות הבקשה להיתר, מצאנו לנכון לקבל את עמדת המשיג ובתחשיב שווי המחוברים לקחנו בחשבון את המבנים הקיימים במקום, בתי המגורים, מבני המשק והחממות.

הובא בחשבון מצבם הפיזי של המבנים במועד הקובע, בתי המגורים מבניה וותיקה, מבנה האריזה לפרחים, בנייה מבטון וגג מבניה קלה, לול ורפת-מסגרת ברזל וגג אסבסט, חממות לא פעילות, מסגרת ברזל בלבד.

10.2.4. רכיב היזמות:

בהתאם לקווים המנחים, רכיב היזמות חושב כחלק מתרומת המחוברים.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

10.3. נתונים לאומדן שווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

עסקאות מדווחות מאתר רשות המיסים – בית יצחק, כפר מונש, בית הלוי, הדר עם וכפר חיים:

עסקות שע"מ - נחלות

עסקה	תאריך	כתובת	גו"ח	חלקה א	חלקה ב	תמורה	סבירות עסקה ע"פ דוק סנטר	שווי מחוברים	שווי קרקע	התאמה לרציפות	שווי קרקע לאחר התאמות
1	24/04/2014	כפר מונש	8415/31	5,274	14,000	₪ 5,753,000	עסקה סבירה	₪ 1,393,098	₪ 4,359,902	1	₪ 4,359,902
2	11/05/2014	כפר מונש	8415/17	5,195	14,000	₪ 5,700,000	עסקה סבירה	₪ 525,000	₪ 5,175,000	1	₪ 5,175,000
3	19/06/2014	בית הלוי	8481/30	15,574		₪ 5,000,000	₪ 5,700,000	₪ 616,700	₪ 5,083,300	0.95	₪ 4,829,135
4	01/04/2015	הדר עם	8305/30	4,000	12,000	₪ 5,300,000	לא קיימת שומה	₪ 800,000	₪ 4,500,000	1	₪ 4,500,000
5	01/12/2015	כפר חיים	8310/12	3,034	7,968	₪ 5,000,000	עסקה סבירה	₪ 567,600	₪ 4,432,400	1	₪ 4,432,400
ממוצע											**₪ 4,659,287**

הערה: סכום המחוברים התקבל ע"י הפחתת מרכיב בית המגורים והמבנים החקלאים שדווחו בעסקאות המכר ושומות ראשונות שנערכו לדמי הסכמה עבור רמ"י.

עסקה 1:

גו"ח	8415/31	
תאריך העסקה	24/04/2014	**כפר מונש**
מחיר העסקה	₪ 5,752,999	
שטח בדונם		

שווי המחוברים:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
בית מגורים דרומי	140	₪ 3,800	₪ 532,000
בית מגורים צפוני	109.19	₪ 4,200	₪ 476,098
מחסן	25	₪ 800	₪ 20,000
סככה	950	₪ 300	₪ 285,000
משטחי בטון	300	₪ 100	₪ 30,000
פיתוח חצר			₪ 50,000
סה"כ שווי מחוברים			**₪ 1,393,098**
תמורה לנחלה			₪ 5,753,000
יתרה לקרקע ללא מחוברים			**₪ 4,359,902**

עסקה 2:

גו"ח	8415/17	**כפר מונש**
תאריך העסקה	11/05/2014	
מחיר העסקה	₪ 5,700,000	
שטח בדונם		

שווי המחוברים:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	102	₪ 4,000	₪ 408,000
מבנה עזר	67	₪ 1,000	₪ 67,000
פיתוח חצר			₪ 50,000
סה"כ שווי מחוברים			₪ 525,000
תמורה לנחלה			₪ 5,700,000
יתרה לקרקע ללא מחוברים			**₪ 5,175,000**

עסקה 3:

גו"ח	8480/30	
תאריך העסקה	19/06/2014	**בית הלוי**
מחיר מוערך	₪ 5,700,000	
שטח בדונם		

שווי המחוברים:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	176.2	₪ 3,500	₪ 616,700
סה"כ			₪ 616,700
תמורה לנחלה			₪ 5,700,000
יתרה לקרקע ללא מחוברים			**₪ 5,083,300**

עסקה 4:

גו"ח	8305/30	
תאריך העסקה	01/04/2015	**הדר עם**
מחיר העסקה	₪ 5,300,000	
שטח בדונם		

שווי המחוברים:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	150	₪ 4,000	₪ 600,000
מחסן	75	₪ 2,000	₪ 150,000
פיתוח חצר			₪ 50,000
סה"כ			₪ 800,000
תמורה לנחלה			₪ 5,300,000
יתרה לקרקע ללא מחוברים			**₪ 4,500,000**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

עסקה 5:			
גו"ח	8310/12		
תאריך העסקה	01/12/2015	**כפר חיים**	
מחיר העסקה	₪ 5,000,000		
שטח בדונם			
שווי המחוברים:			
מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	124	₪ 3,000	₪ 372,000
מחסן	23	₪ 1,200	₪ 27,600
צריפים וסככות	336	₪ 500	₪ 168,000
סה"כ			₪ 567,600
תמורה לנחלה			₪ 5,000,000
יתרה לקרקע ללא מחוברים			**₪ 4,432,400**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי הנחלה נכון למועד ההסכם

ממוצע ערך קרקע ללא מחוברים	₪4,659,287
תרומת מחוברים	₪1,638,000
סה"כ ערך הנחלה	₪6,297,287
במעוגל	**₪6,297,000**
תמורה בחוזה - עסקת נטו	₪3,800,000

חלופה 2 - אומדן שווי מחוברים

מהות	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
בית מגורים 1	126.77	₪4,000	₪507,080
בית מגורים 2	99	₪4,000	₪396,000
מרפסות 2	23.5	₪2,000	₪47,000
בית אריזה	91	₪2,000	₪182,000
חממות	1,396	₪50	₪69,800
לול/רפת	772	₪500	₪386,000
פיתוח חצר			₪50,000
סה"כ			₪1,637,880
סה"כ במעוגל			**₪1,638,000**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין סבירות עסקת המכר מיום 25/02/2016 ואומדן שווי המחוברים למועד העסקה הינם כדלקמן:

<u>חלופה 1</u> - אומדן שווי הנחלה בסך **6,297,000** ₪ (ששה מיליון מאתיים תשעים ושבעה אלף ₪).

<u>חלופה 2</u> - אומדן שווי מחוברים שבנחלה ללא מרכיב הקרקע הינו בסך **1,638,000** ₪ (מיליון שש מאות שלושים ושמונה אלף ₪).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!