| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | י״ב אדר תשפ״א |
| תאריך לועזי | : | 24-02-21 |
| מס׳ תיק רמ״י | : | 52203857א |
| מס׳ פנייה | : | 40456 |
| לקביעת שכ״ט | : | 7.90 יח׳ שומה |

לכבוד

גב׳ נעמה חבאני
צוות חוזים לדורות
רמ״י – מרחב מרכז
naamah@land.gov.il

מר חזי נחום
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ אליעזר יפה 5, רעננה
nahom334@013.net

מר נחמיה גנות וגב׳ תמר וסקו
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מושב בורגתה
office@ganot.co.il

**<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה</u>**

**<u>בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>**

**<u>מגרש ביעוד מגורים בנחלה,</u>**

**<u>חלק מחלקה 31 בגוש 8415, נחלה מס׳ 31,</u>**

**<u>דרך הפרחים, כפר מונש</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 28.6.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון על פי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם[1], כולל מע״מ והוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר חזי נחום ביום 31.12.2019 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר נחמיה גנות וגב׳ תמר וסקו מיום 26.5.2020 – **להלן: ״המשיגים״.**

1.3. בתאריך 27.8.2020 התקיים דיון באמצעות תוכנת זום, בנוכחות הצדדים.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו יום תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 3.8.2020. זמן נוסף עד ליום 10.8.2020 – נקצב לתגובת הצדדים למסמכים שיישלחו.

1.4. בתאריך 31.8.2020 התקבלה במייל תגובת שמאי המשיגים הכוללת מספר היתרי בניה ותשריטי בקשה להיתר (גרמושקות).

1.5. בתאריך 31.8.2020 התקבלה במייל תגובת שמאי המשיבה הכוללת הסכם רכישה ותשריט המגרש.

1.6. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא שווי הזכויות בנכס.

[1] בפועל וכפי המוסכם על הצדדים שטח חלקת המגורים הינו 2,365 מ״ר. בהתאם לשטח זה תיערך שומתנו.

## 2. זיהוי הנכס:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 8415 |
| חלקה | : | 31 (בחלק) |
| שטח רשום | : | 5,274 מ״ר |
| שטח נישום | : | 2,365 מ״ר |
| מגרש | : | מגרש מס׳ 31 על פי תכנית משמ/9 |
| מהות הנכס | : | חלקת מגורים בנחלה מס׳ 31 |
| כתובת עירונית | : | מושב כפר מונש |

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל מע״מ והוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 16.7.2015.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 15.2.2021 ע״י החי״מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1. 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.

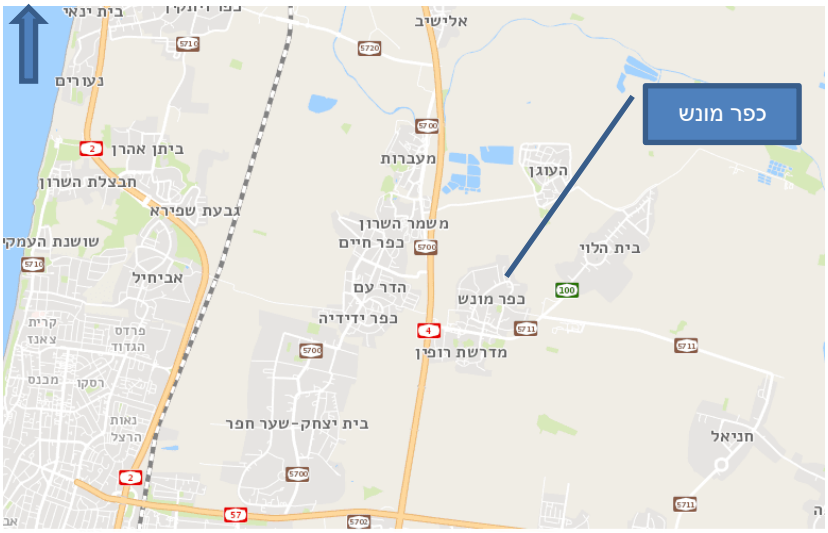
המושב ממוקם בסמיכות ליישובים: העוגן, בית הלוי, חניאל, בית יצחק, כפר חיים וכפר ידידיה.

המושב מאופיין בנחלות עם בתי מגורים בחזית ובעורפם צמודים השטחים החקלאים, מבני משק, בתים בהרחבה ומבני ציבור וכולל את כל התשתיות המקובלות במושבים.

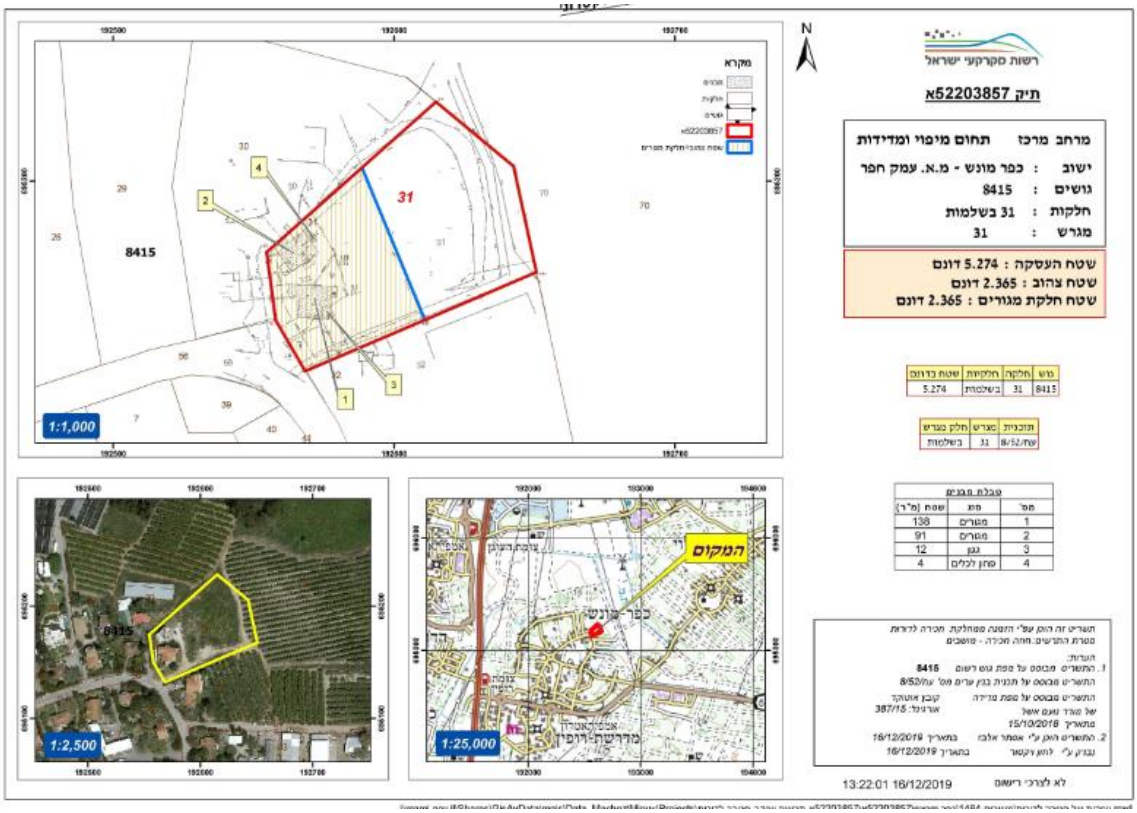
בסביבת הנכס קיים כביש אספלט ללא מדרכות.

רחוב דרך הפרחים הינו כביש מעגלי, ציר הכניסה למושב.

**להלן מיקום המושב על רקע מפת הסביבה[2]:**




**תשריט המגרש (הוכן מחלקת מיפוי ומדידות, רמ"י):**




[2] מתוך אתר govmap

**6.2 <u>הנכס</u>:**

חלקת המגורים של נחלה מס׳ 31 ממוקמת בדרך הפרחים, בקצה הצפוני של מושב כפר מונש.
לחלקה צורה בלתי רגולרית והיא בעלת חזית צרה לרחוב. בשטח חלקת המגורים ניצבים שני מבני מגורים ותיקים, בעלי גג רעפים (למבנה האחורי גג רעפים חלקי). בקדמת חלקת המגורים - מדשאה, שיחים ועצי נוי ושביל אבנים המוליך למבנה המגורים. לאורך צפונה של החלקה קיים שביל עפר. בעורף מבני המגורים – שטח פתוח, בו חנו מספר כלי רכב נכון למועד הביקור. הטופוגרפיה במקום משתפלת קלות לכיוון צפון מזרח.

**להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בשטח:**

**מבט לכיוון צפון:**



**מבט לכיוון מזרח** (ניתן לראות את בית המגורים העורפי):



## 7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

### 7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה עבור החלקה שבנדון, מיום 28.1.2021 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

זיהוי : גוש 8415 חלקה 31. מס' ישן : חלקה 1 בגוש 8415.

שטח רשום : 5,274 מ"ר.

בעלי הזכויות : קרן קיימת לישראל, בשלמות.

### 7.2. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מיום 24.4.2014 שנחתם בין דן וחנה יערי ("המוכרים") לבין גילי ברייר ("הקונה") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר : משק מס' 31 בכפר מונאש, הכולל חלקה א' בשטח כ-5 דונם עליה בנוי בית מגורים בגודל כ-130 מ"ר ובית מגורים נוסף בגודל כ-90 מ"ר, חלקה ב' כ-14 דונם, חלקה ה' – כ-6 דונם.

התמורה : 5,753,000 ₪. דמי הסכמה שידרשו ע"י רמ"י לשם העברת הזכויות יחולו על המוכרים. בנוסף על מחיר הממכר, ישלמו הקונים סך של 147,000 ₪ בגין פריטים המפורטים בנספח המטלטלין לחוזה.

## 8. מצב תכנוני:

### 8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י המידע מאתר רמ"י ומ.א. עמק חפר, ובהתאם לחוות דעת תכנונית מיום 25.12.2018 שנערכה ע"י רמ"י, עולה כי על הנכס הנשום חלות בין היתר 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 |
| עח/משמ/9 | 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 |

**8.2. <u>סיכום זכויות הבניה:</u>**

| | |
|---|---|
| **יעוד** | **מגורים בנחלה** |
| **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** |
| **ממ"ד** | **12 מ"ר ליחידה** |
| **בריכת שחיה** | **עד 50 מ"ר** |

**<u>מיקום הנכס על גבי תשריט תכנית עח/8/52:</u>**

הנכס הנשום מסומן כמגרש מס' 31.



**8.2.1. תמ"א/35 תיקון 1 ב' :**

תמ"א/35 תיקון 1ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ 7299 בתאריך 7.7.2016 [3]. מגדירה את סך יח"ד המרבי במושב, לרבות דיור מוגן, כקבוע בלוח המצורף לתכנית או בתכנית שאושרה טרם אישור תוכנית זו, הגבוה מבינהם. בהתאם לתמ"א 35 תיקון 1ב', מס' היחידות המירבי במושב כפר מונש – 350 יח"ד.

<u>להלן תמצית תיקון תמ"א/35 – הרחבות ישובים כפריים.</u>

במושבים תותר <u>תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה</u> שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב' בתנאים הבאים:

יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו ל- 2.5 דונם ובלבד:

1. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
2. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

♠ סיכום תוספת זכויות כפוטנציאל:

- לפי תמ"א 35 תיקון 1 ב' תותר תוספת של יח"ד אחת בכל נחלה בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
- תוספת זכויות בניה בשיעור 7% או תוספת של 50 מ"ר מכוח תיקון 101 לחוק התכנון והבניה בכפוף להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית .

**8.3. רישוי:**

בהתאם למידע מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק חפר" עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בהתאם לרשיון לבנין מס' 4752 מיום 20.3.1961, מותר: בנית תוספת לבית מגורים בגוש 2307 חלקה 31. מתשריט הבקשה עולה כי התוספת הינה 27.90 מ"ר ובנוסף 7.10 מ"ר מרפסת.
- בהתאם לרשיון בניה מס' 6231 מיום 2.11.1967, מותר: תוספת למגורים לפי התכנית. מתשריט הבקשה עולה כי התוספת הינה 49.47 מ"ר בקומת הקרקע.

[3] לאחר המועד הקובע.

## 9. שומות ועמדות הצדדים

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| מועד קובע | המשיבה | המשיגים |
|---|---|---|
| 16.7.2015 | ₪ 7,280,000 | ₪ 5,072,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[4]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מבתי מגורים.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- 2 עסקות מכר של בתי מגורים במושב כפר מונש שהתבצעו בשנים 2015-2016, לפיהן נמכרו בתי מגורים ועליהם בינוי של כ-150 מ"ר הבנויים על מגרשים בשטח הנע בין 557 ל-598 מ"ר תמורת סכומים הנעים בין 3,480,000 ₪ ל-3,485,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות לפי 5%, וניכוי עלות מחוברים (לפי 6,000 ₪ למ"ר כאשר שנת הבניה הינה 1999-2007), ובהתחשב בחבות דמי היתר למלוא זכויות הבניה בשיעור של כ-200,000 ₪, ובהתאם לשטח אקו' שבין 343 ל-355 מ"ר מבונה אקו' מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' של 7,373 ₪ עד 7,643 ₪.
- 3 עסקות מכר של בתי מגורים במושב הדר עם שהתבצעו בשנת 2015, לפיהן נמכרו בתי מגורים ועליהם בינוי של כ-170 ל-290 מ"ר הבנויים על מגרשים בשטח הנע בין 507 ל-503 מ"ר תמורת סכומים הנעים בין 3,650,000 ₪ ל-3,800,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות לפי 5%, וניכוי עלות מחוברים (לפי 6,000 ₪ למ"ר כאשר שנת הבניה הינה 1998-2001), ובהתאם לשטח אקו' של כ-330 מ"ר מבונה אקו' מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' של 5,686 ₪ עד 7,851 ₪.

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- נערך ממוצע משוקלל בין הערך שהתקבל מניתוח עסקות מכר בכפר מונש (מקדם 60%) ובין הערך שהתקבל מניתוח עסקות מכר בהדר עם (מקדם 40%). התקבל שווי של 7,827 ₪ ולאחר התאמה לבעלות (1.03) התקבל שווי של **7,506** ₪ למ"ר מבונה אקו'.
- הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת בניה של סה"כ 50 מ"ר בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב.
- הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלה תוך מתן מקדם דחיה לניצול זכויות אלו לפי מקדם 0.75 (5 שנים לפי 6% לשנה).
- הובא בחשבון ניצול להקמת שתי בריכות לשתי יחידות מגורים, בשטח 50 מ"ר כ"א ובתוספת בריכה נוספת בשטח זהה עבור יח"ד השלישית כפוטנציאל.
- ניתנה הפחתה בגין מיקום בתחומי נחלה, גודל, גישה ותכנון לפי מקדם 0.90.

[4] ראה פרוט בעמוד 8 לשומת המשיבה.

### 9.2.3. תחשיבי השומה:

| מהות | | שטח במ"ר | מקדם אקוו | שטח אקוו |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי יח"ד 2+1 | | 345 | 1 | 345 |
| עיקרי ק"ק יח"ד 3 | | 55 | 1 | 55 |
| ממ"דים | | 36 | 1 | 36 |
| שרות | | 65 | 0.6 | 39 |
| פוטנציאל תוספת זכויות 50 מ"ר במסגרת תב"ע | | 50 | 0.75 | 37.4 |
| בריכה | | 100 | 0.35 | 35 |
| חצר עד 1500 מ"ר | | 849 | 0.25 | 212.25 |
| שביל גישה ליח"ד עורפי | | 150 | 0.1 | 15 |
| חצר שולית מעל 1,500 מ"ר | | 715 | 0.2 | 143 |
| סה"כ שטח אקוויולנטי | | | | 918 |
| מקדם התאמה לגודל, היקף ובינוי בסביבת נחלות | | | | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח | | | | ₪ 7,506 |
| סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ ופיתוח | | | | ₪ 6,198,531 |
| תוספת פוטנציאל ליח"ד נוספת כולל פיתוח ומע"מ | | | | ₪ 1,077,700 |
| סה"כ אומדן שווי כולל פיתוח ומע"מ | | | | ₪ 7,276,231 |
| אומדן שווי במעוגל כולל פיתוח ומע"מ | | | | ₪ 7,280,000 |

אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד

| מהות | | שטח במ"ר | מקדם אקוויולנטי | סה"כ שטח אקוויולנטי |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | | 220 | 1 | 220 |
| שרות | | 50 | 0.6 | 30 |
| בריכה | | 50 | 0.35 | 17.5 |
| הפסד חצר | | 270 | 0.2 | -54 |
| סה"כ תוספת שטח אקווי כפוטנציאל | | | | 213.5 |
| מקדם התאמה לגודל גישה תכנון ומיקום באזור נחלות | | | | 0.9 |
| שווי מ"ר אקוויולנטי כולל פיתוח ומע"מ | | | | ₪ 7,506 |
| סה"כ שווי תוספת יח"ד כזמינה כולל פיתוח ומע"מ | | | | ₪ 1,442,206 |
| מקדם דחייה ל-5 שנים בשעור היוון 6% | | | | 0.75 |
| סה"כ ערך נוכחי ליח"ד כולל מע"מ ופיתוח | | | | ₪ 1,077,700 |

## 9.3. סיכום שומת המשיגים:

### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיגים על גישת החילוץ מבתי מגורים.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים :

- עסקת מכר בית מגורים במושב כפר מונש שהתבצעה בשנת 2015, לפיה נמכר בית מגורים ועליו בינוי של כ-150 מ״ר הבנוי על מגרש בשטח של כ-598 מ״ר תמורת 3,480,000 ₪. לאחר ניכוי יזמות לפי 8%, וניכוי עלות מחוברים (לפי 6,000 ₪ למ״ר כאשר שנת הבניה הינה 2007), ובהתאם לשטח אקו׳ של 360 מ״ר מבונה אקו׳ מתקבל שווי למ״ר מבונה אקו׳ של 6,468 ₪.

[5] ליתר פירוט ראה עמ׳ 10-11 לשומת המשיגים

- 3 עסקות מכר בתי מגורים במושב הדר עם שהתבצעו בשנת 2015, לפיהן נמכרו בתי מגורים ועליהם בינוי של כ-170 ל-290 מ״ר הבנויים על מגרשים בשטח הנע בין 507 ל-503 מ״ר תמורת סכומים הנעים בין 3,650,000 ₪ ל-3,800,000 ₪ . לאחר ניכוי יזמות לפי 8%, וניכוי עלות מחוברים (לפי 6,000 ₪ למ״ר כאשר שנת הבניה הינה 1998-2006), ולאחר התאמה למיקום לפי מקדם 0.95, ובהתאם לשטח אקו׳ של כ-317 עד כ-319 מ״ר מבונה אקו׳ מתקבל שווי למ״ר מבונה אקו׳ של 5,324 ₪ עד 7,420 ₪.
- כבקרה, נערך ניתוח נתוני מכרזי רמ״י משנת 2015 למכר מגרשי מגורים במושבים חרב לאת וחיבת ציון. סכום הזכיה בתוספת הפיתוח נע בין כ-1,880,385 ₪ ל-2,150,594 ₪ למגרש כאשר שטח המגרשים הינו 501 מ״ר. בהתחשב בשטח מבונה אקו׳ של כ-333 מ״ר התקבל שווי למ״ר מבונה אקו׳ הנע בין 5,637 ₪ ל-7,259 ₪ ובממוצע–כ-6,400 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

**9.3.2. <u>עקרונות תחשיב השומה</u>:**

- נערך ממוצע בין ארבעת נתוני מכר בתי המגורים בכפר מונש ובהדר עם. התקבל שווי ממוצע של **6,500** ₪ למ״ר מבונה אקו׳ במעוגל.
- הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת בניה של 50 מ״ר בהתאם לתיקון 101 לחוק התו״ב.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות בניה אלו לפי מקדם 0.88 (4% לשנה, בגין 3 שנים).
- לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יחידת דיור שלישית בנחלה.
- הובא בחשבון תוספת בריכה אחת בשטח 50 מ״ר לכל סך שטח החלקה.
- הובא בחשבון שביל גישה בשטח 150 מ״ר לפי מקדם 0.10 וכן נעשתה הפרדה לחצר (מקדם 0.25) וליתרת חצר מעל 1,000 מ״ר (לפי מקדם 0.20).
- ניתנה הפחתה בגין הכרח למכור יחידה אחת עם השטח החקלאי (מקדם 0.97), הפחתה לעירוב שימושים (מקדם 0.97), והפחתה לגודל ולהיקף עסקה (מקדם 0.95).

**9.3.3.** <u>תחשיב השומה:</u>

| דמי רכישה לחלקת המגורים | | | |
|---|---|---|---|
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם אקו | שטח אקו |
| עיקרי | 400 | 1 | 400 |
| ממ"ד | 24 | 0.9 | 22 |
| שירות | 65 | 0.5 | 33 |
| בריכה | 50 | 0.35 | 18 |
| שביל גישה ליח"ד עורפית | 150 | 0.10 | 15 |
| חצר עד 1000 מ"ר | 336 | 0.25 | 84 |
| יתרת חצר | 1290 | 0.2 | 258 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 828.60 |
| שווי מ"ר אקו' | | | ₪ 6,500 |
| סה"כ שווי יכויות הבניה בחלקה המגורים | | | ₪ 5,385,900 |
| * פוטנציאל- תוספת זכויות תיקון 101 | | | ₪ 288,924 |
| סה"כ שווי כולל פוט', פיתוח ומע"מ | | | ₪ 5,674,824 |
| הפחתה בגין הכרח למכור אחת היחידות עם השטח החקלאי | 0.97 | | ₪ 5,504,579 |
| הפחתה לעירוב שימושים (פל"ח) | 0.97 | | ₪ 5,339,442 |
| הפחתה לגודל והיקף עסקה | 0.95 | | ₪ 5,072,470 |
| סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ ופיתוח במעוגל | | | ₪ 5,072,000 |

* תוספת זכויות תיקון 101

| תיאור | שטח | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 50 | 1 | 50 |
| סה"כ אקו' | | | 50 |
| מקדם דחיה | N=3 | i=4% | 0.889 |
| סה"כ אקו' לאחר דחיה | | | 44.45 |
| שווי מ"ר אקו' | | | ₪ 6,500 |
| שווי כולל פיתוח ומע"מ | | | ₪ 288,924 |

## 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בשומות הצדדים, בדיון שהתקיים במשרדנו ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים גם את עיקרי הטענות הבאות:

### 9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- תמ"א 35 1 ב' אושרה רק ביום 9.6.2016, כשנה לאחר המועד הקובע. גם החלטת הולנת"ע בדבר המלצה למועצה הארצית על התמ"א, ניתנה רק ביום 10.11.2015, לאחר המועד הקובע גם כן.
- במועד הקובע היתה בתוקף החלטת הלונת"ע מיום 11.2.2014 ממנה עולה כי עמדת שר הפנים היתה שלא לאשר תוספת יח"ד במושבים. מכל אלו עולה שנכון למועד הקובע לא היה ניתן לממש יח"ד שלישית במושב כפר מונש זאת גם בהתחשב בכך שלא נותרו מספיק יח"ד פנויות למימוש בהתאם

ללוח 2.

- יש לנתח העסקות בהתאם לשיעור היזמות ועלויות הבניה שהיו נכון למועד הקובע.
- מאחר ויש בריכה ציבורית בכפר, אין מקום להביא בחשבון תוספת בגין בריכות מעבר לאחת בסך כל השטח. כמו כן, לא חשבו בעבר על בריכות לכל מגרש.
- מושב כפר מונש נחות מהדר עם ומאחרים הממוקמים ממערב לכביש ארצי מס׳ 4.

**9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>:**

- החלטת הולנת״ע לאשר תוספת יח״ד שלישית ניתנה ביום 10.11.2015, לא זמן רב לאחר המועד הקובע. נושא זה נדון במשך שנים קודם לכן וקודם על ידי רמ״י ותנועת המושבים. לכן הפוטנציאל היה ידוע לכולם, נכון למועד הקובע.
- אין מקום להביא דחיה לפי 3 שנים לתוספת הזכויות של 50 מ״ר לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. מדובר בהכנת תכנית פשוטה והדחיה בגין כך הינה לכל היותר לשנה אחת.
- את עלויות הבניה ניתן לחשב לפי מחירון ׳דקל׳ נכון לאותה העת. רווח יזמי שנלקח על ידי המשיגים, גבוה ביחס לגילם של המבנים שנמכרו.
- כפר מונש הינו מושב טוב ועדיף בכ-20% על פני חיבת ציון שהוצג כבקרה.
- באם נוסיף לעסקת המכר שנעשתה בשנת 2014, מקדם זמן, תוספת בגין היטל השבחה והפרש בין דמי הסכמה לדמי רכישה – נגיע לסכום שנקבע בשומתנו זו.
- הובא בחשבון שביל גישה בשטח 150 מ״ר לפי מקדם 0.10 וכן נעשתה הפרדה לחצר (מקדם 0.25) וליתרת חצר מעל 1,500 מ״ר (לפי מקדם 0.20).

## 10. <u>דיון והכרעה</u>:

### 10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את חלקת המגורים בנחלה מס׳ 31, במושב כפר מונש. בהתאם למטרת חוות הדעת, הערכת השווי מתייחסת לאומדן שווי זכות הבעלות לפי תוכניות מאושרות וכולל פוטנציאל לחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם. בפועל, כפי העולה מהמסכים העולים בפנינו וכפי המקובל על הצדדים שטחה של חלקת המגורים הינו 2,365 מ״ר. בהתאם לשטח זה תיערך שומתנו.

הצדדים חלוקים בין היתר בעניין עסקות השוואה וניתוחן, הפוטנציאל התכנוני אשר היה קיים בנכס, מקדמי ההתאמה השונים אשר יש להביא בחשבון בשומה ובשווי זכות הבעלות בנכס.

### 10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

#### 10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל קיימים על הנכס מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.

**10.2.2. המתודולוגיה לקביעת השווי:**

הנכס הנישום הינו "נכס ייחודי" המתייחס לרכיב הקרקע למגורים של הנחלה. בהתאם לסעיף 7.1 לפרק כ"ט לקווים המנחים, הערכת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה למגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע. בסעיף הנ"ל הודגש בין היתר כי[6]: *"עסקאות בנחלות, **גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת**, אינן מהוות עסקאות השוואה ישירות מתאימות, **שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים** אשר אינם חלק ממרכיב הקרקע למגורים".*

נעיר כי עקרון זה יושם גם במספר החלטות ועדת השגות שניתנו לאחרונה. לאור האמור, אני סבור כי יש לבסס את ערכי השווי לחלקת המגורים שבנדון בגישת ההשוואה הישירה למגרשים לבניה צמודת קרקע במושב הנדון ובסביבתו.

**10.2.3. נתוני ההשוואה:**

הוצגו בפני מספר נתוני השוואה למכר מגרשי מגורים מבונים במושב כפר מונש ובמושב הדר עם. הצדדים חלוקים בין היתר גם בשאלת ניתוח הנתונים. ברם, אנו סבורים כי עדיפה הסתמכות על ניתוח נתונים בגישת ההשוואה הישירה, דהיינו, נתוני מכר מגרשים ריקים ופנויים. זאת מאחר וניתוח בגישת החילוץ מצריך שימוש בהנחות עבודה רבות, ובייחוד כאשר מדובר (כמו בעסקות שהוצגו בפנינו) על מבנים ותיקים יותר שלא הוקמו בסמוך ממש למועד ביצוע העסקה.

לפיכך בחרנו לנתח את מכרזי רמ"י שהתבצעו במושבים חרב לאת וחיבת ציון, אשר אף הוצגו בשומת המשיגים. מדובר במכרזים לקרקעות ריקות ופנויות שהתבצעו סמוך מאוד למועד הקובע ושאשר להן הוצעו הצעות רבות. אמנם, ניכר כי קיימים הבדלים בין המושבים (מושב כפר מונש עדיף) ולכן יובא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 20%.

**10.2.4. היטל השבחה:**

בחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29.11.2017 שעוגנה ואומצה בפרק כ"ט לקווים המנחים (סעיף 7.2) נקבע כי לא יובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש זכויות הבניה (כולל פוטנציאל תכנוני). בהתאם תיערך שומתנו זו.

**10.2.5. מקדם התאמה למועד:**

הובא מקדם בשיעור 5% לשנה. זאת עקב מגמת השוק הכללית בשנים אלו ולאור העובדה שמדובר ב"מוצר" ההופך לנדיר יותר ויותר לאורך השנים – קרקע זמינה למגורים צמודי קרקע.

**10.2.6. מקדם לנחלה ביחס לעסקות ההשוואה/הפחתה לגודל עסקה:**

בהתייחס לסוגיה זו, נקבע בהחלטת ועדת השגות לנחלה מס' 16 במושב מגדים (אופק 34504, מיום 4.5.20) (סעיף 12.4.2) כך: *"בנוסף להפחתה בגין מיקום... הפחיתה השמאית המחוזית (ביחס לערכי הבסיס משכונת ההרחבה) 10% נוספים בגין צפיפות וגודל. הוועדה דוחה הפחתה זו. בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס'*

[6] ההדגשות אינן במקור

*1464 על שינוייה, נקבע כי חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים "יהיה רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו". לפיכך, ומאחר שבנדון לא קיימת מגבלת סחירות, הוועדה סבורה כי אין מקום להפחתה בגין גודל"...*

בהמשך דבריה דוחה הועדה גם טענות בדבר הפחתה בגין צפיפות וכן הפחתות אחרות כמפורט בהחלטתה הנ"ל.

עוד נעיר כי למגורים בתחום נחלה קיימים גם יתרונות מסויימים כגון: ייחודיות, שטחי חצר נרחבים יותר והנאה מעורף חקלאי. לאור כל האמור, לא הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין גורמים אלו.

**10.2.7. התאמה לבעלות:**

עסקות ההשוואה הינן לזכות חכירה בקרקע. אנו התבקשנו להעריך שווי זכות הבעלות. בשל כך תובא בחשבון התאמה לפי 3% (חלוקה ב-0.97).

**10.2.8. מספר יחידות דיור לפי תכנית קיימת.** בהתאם לתכנית שהיתה בתוקף נכון למועד הקובע, מותר היה לבנות במקום 3 יחידות דיור בהיקף בניה כולל של 400 מ"ר. אנו סבורים כי היקף בינוי שכזה נמוך עבור 3 יחידות דיור, וכי השימוש היעיל והסביר שהיה צפוי להיבנות בנכס בעיניו של קונה סביר היה הקמת 2 יחידות דיור בהיקף של כ-200 מ"ר כ"א. בהתאם ייערכו תחשיבינו.

**10.2.9. פוטנציאל הבניה ומקדם דחיה:**

ניתן להוסיף שטחי בניה בשיעור 50 מ"ר (הקטן מ-7%) , מכוח תיקון 101 לחוק התו"ב. לא יינתן לתוספת זו מקדם שוליות. זאת לאור סך הבינוי הנמוך יחסית הקיים לכל יחידה. מאחר ותוספת זו מותנית בהליך של תכנית נביא בחשבון דחיה ל-3 שנים[7] ולפי שיעור היוון של 6% לשנה זאת כזמן סביר למימוש זכויות אלו.

באשר לפוטנציאל להוספת יחידת דיור – תמ"א 35 שינוי מספר 1 ב', אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1516 מיום 9.6.2016. אין עוררין על כך שמועד זה מאוחר למועד הקובע לשומתנו – 16.7.2015 בכ-11 חודשים. ברם, אנו נדרשים לבחון פוטנציאל בניה שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר נכון למועד הקובע. אמנם, מבדיקתנו במסמכי התמ"א עולה כי אכן קידום הליך אישורה קודם במיוחד בשנת 2016 ובשלהי שנת 2015, כלומר, לאחר המועד הקובע, אך הכוונה להוספת יח"ד היה ידוע עוד קודם לכן. כך למשל נמצא כי בהחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 9.6.2015 (טרם המועד הקובע) נקבע בין היתר כי הצעות לשינויים ביחס לישובים כפריים, הכלולים בלוח 2, תובא לדיון נוסף בולנת"ע ולאחר מכן יובא להכרעת המועצה הארצית. משמע, קונה סביר נכון למועד הקובע ידע כי יתכן ויתקבלו החלטות תכנוניות כאלה שיש בהם בכדי להשביח את הקרקע אותה הוא רוכש. כתימוכין נוספים לכל האמור נציין כי בחוות הדעת התכנונית שהוצגה לפנינו ואשר נערכה על ידי אדריכלית תמר בן טובים ממחלקת התכנון ברמ"י צוין

[7] מאחר ומדובר בצורך להכנת תכנית ולא במתן הקלה, מקובלת עלי טענת המשיגים בענין זה.

בין היתר בפרק הדן בפוטנציאל תכנוני כי: *"בעת תאריך המועד הקובע 16.7.2015 ... תיקון 1 ב' לתמ"א 35 טרם אושר ולכן הפוטנציאל היה תוספת יחידה בנחלה כפוף לאישור התכנית במועצה הארצית..."*.

במבט לאחור אנו יודעים שעברה תקופה של כשנה עד לאישורה של אפשרות זו אך סביר כי הצפי בשוק הנדל"ן באותה עת לכך שתאושר האפשרות, היה למספר שנים רב יותר. לסיכום, אנו מקבלים את דעתו של שמאי המשיבה בענין זה ולכן תובא בחשבון תוספת ליחידת דיור נוספת לפי דחיה של 5 שנים – פרק זמן ארוך יותר מזה שארע בפועל, המבטא גם מקדם סיכון וספקולציה – ולפי שיעור היוון 6%.[8] נוסיף ונאמר עוד בענין בחינת כמות יחידות הדיור האפשריות – מקובלת עלינו דעתו של שמאי המשיבה כי לא קיימת בעיה לתוספת יחידת דיור לנחלה בכפר מונש בהתאם ליחידות המותרות בישוב. לראיה, על פי עיון באתר הועדה המקומית "עמק חפר" עולה כי בנחלה הנדונה הוגשה לאחרונה בקשה שמהותה: "בית מגורים – 3 יחידות. מהות הבקשה: בניית בית חדש הכולל מרתף, חניה מקורה, ממ"ד, בריכת שחיה וגדרות...". אמנם הבקשה הוגשה לאחר המועד הקובע אך יש בכדי להצביע על כך שניתן להוסיף יחידת דיור בהיקפי בניה נרחבים - במקום.

**10.2.10. בריכות:**

בהתאם לתוכניות שבתוקף, תותר הקמת בריכת שחיה בשיעור של עד 50 מ"ר. שמאי המשיגים סבורים כי יש לייחס בריכה אחת בלבד לכל שטח הנחלה וזאת גם מאחר ובישוב קיימת בריכת שחיה ציבורית. אין אנו מקבלים טיעון זה.

מבדיקתנו עולה כי אכן קיימים מקרים במושב וסביבתו של בקשות להקמת בריכות שחיה. נעיר כי אף בנכס הנדון הוגשה בקשה להקמת בריכת שחיה. כמו כן, בינוי בחלקת מגורים של נחלה מאפשר הקמתם של יחידות דיור המשתרעות על פני שטח נרחב באופן יחסי, דבר המקל גם על אפשרויות הניצול להקמת בריכה. לפיכך, יובאו בחשבון 3 בריכות שחיה (אחת מהן כפוטנציאל). המקדם שיובא בחשבון עבור הבריכות הינו 0.35 וזאת בהתאם למקדם שניתן עבור מרכיב זה במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בישראל (תשע"ז, 2017).

[8] נעיר כי בשל תוספות אלו ינוכה שטח הפסד חצר.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי:

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

מכרזי רמ"י במושב חיבת ציון:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 1.18 |
| | ניתוח מכרז מר/74/2015 חיבת ציון | | | | | תאריך 16/8/15 | | |
| | | | | | | | | |
| גו"ח | מס' מגרש | שטח מגרש (מ"ר) | | סכום זכיה | | תוספת מע"מ (18%) | פיתוח | סה"כ |
| 8379/16 | 325 | 350 | ₪ | 1,306,793 | ₪ | 1,542,016 | ₪ 157,762 | ₪ 1,699,778 |
| 8383/8 | 339 | 351 | ₪ | 1,122,890 | ₪ | 1,325,010 | ₪ 157,762 | ₪ 1,482,772 |
| 8383/8 | 342 | 351 | ₪ | 1,130,500 | ₪ | 1,333,990 | ₪ 157,762 | ₪ 1,491,752 |
| 8383/9 | 344 | 351 | ₪ | 1,222,890 | ₪ | 1,443,010 | ₪ 157,762 | ₪ 1,600,772 |
| 7924/68,103 | 357 | 351 | ₪ | 1,201,000 | ₪ | 1,417,180 | ₪ 157,762 | ₪ 1,574,942 |
| ממוצע | | 351 | | | | | | ₪ 1,570,003 |
| | | | | | | | | |
| שטח מגרש (מ"ר) | 351 | זכויות בניה לפי תכנית עח/8/143 | | | | | | |
| בתכנית אין הגדרה לתכסית מותרת. מונח ניצול מיטבי לפי חלוקת סך השטח העיקרי ל-2 קומות. | | | | | | | | |
| כמו כן, מונח שטחי ממ"ד, חניה ומחסן בקומת הקרקע. היתרה - חצר. בנוסף, בריכה (עח/200). בשל שטח מגרש קטן, מונח 30 מ"ר | | | | | | | | |
| נקבע שטח כולל עבור חניה ומחסן לפי 35 מ"ר. מונח 29 מ"ר עבור חניה ו-6 מ"ר מחסן. | | | | | | | | |
| מהות | מ"ר | מקדם אקו' | | סה"כ | | | | |
| שטח עיקרי | 180 | 1.00 | | 180.00 | | | | |
| חניה | 29 | 0.30 | | 8.70 | | | | |
| מרתף | 50 | 0.40 | | 20.00 | | | | |
| ממ"ד | 12 | 0.90 | | 10.80 | | | | |
| מחסן | 6 | 0.50 | | 3.00 | | | | |
| בריכה | 30 | 0.35 | | 10.50 | | | | |
| חצר | 184 | 0.25 | | 46.00 | | | | |
| | | | | 279.00 | | | | |
| | | | | | | | | |
| סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' | | | | | | | | ₪ 5,627 |
| התאמה למועד | | | | | | | 1.00 | |
| התאמה למיקום | | | | | | | 1.20 | |
| סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח | | | | | | | | ₪ 6,752 |
| ולאחר התאמה לבעלות | | | | | | חלוקה ב- | 0.97 | ₪ **6,961** |

מכרזי רמ"י במושב חרב לאת:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ניתוח מכרז מר/97/2015 חרב לאת | | | תאריך 6/9/15 | | |
| במכרז זה נמכר גם מגרש מס' 511 תמורת סכום זכיה של 1,920,000 ₪. הזכיה לא מומשה | | | | | | |
| והמגרש הוצע בשנית למכירה במכרז מר/114/2006 מיום 30/10/2016. | | | | | | |
| אנו נתייחס **לתוצאת הזכיה המאוחרת יותר** שאכן מומשה, וללא התאמת מועד. | | | | | | |
| זאת מאחר וכאמור, הזכיה לא מומשה - יתכן שהסיבה לכך הינה שהסכום שהוצע גבוה משמעותית מיתר ההצעות שהוגשו למגרש זה ולאחרים. | | | | | | |
| גו"ח | מס' מגרש | שטח מגרש | סכום זכיה | תוספת מע"מ (18%) | פיתוח | סה"כ |
| 7923/129 | 510 | 501 | ₪ 1,690,780 | ₪ 1,995,120 | ₪ 155,474 | ₪ 2,150,594 |
| 7923/129 | 511 | 501 | ₪ 1,410,000 | ₪ 1,663,800 | ₪ 157,588 | ₪ 1,821,388 |
| 7923/129 | 513 | 501 | ₪ 1,461,789 | ₪ 1,724,911 | ₪ 157,588 | ₪ 1,882,499 |
| ממוצע | | 501 | | | | ₪ 1,951,494 |
| | | | | | | |
| שטח מגרש (מ"ר) | 501 | זכויות בניה לפי תכנית עח/1/10/29 | | | | |
| יעוד מגורים לפי התכנית. תכסית - 190 מ"ר. | | | | | | |
| מותר סה"כ 50 מ"ר שטח שרות. מתוכם מונח, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר. חניה 30 מ"ר. | | | | | | |
| שטחי המרתף יבואו על חשבון השטחים העיקריים. לכן לא מובאים בחשבון. בנוסף, בריכה בשטח 50 מ"ר (עח/200) | | | | | | |
| שטח הבריכה מחושב בנוסף לתכסית. | | | | | | |
| מהות | מ"ר | מקדם אקו' | סה"כ | | | |
| שטח עיקרי | 220 | 1.00 | 220.00 | | | |
| חניה | 30 | 0.30 | 9.00 | | | |
| ממ"ד | 12 | 0.90 | 10.80 | | | |
| מחסן | 8 | 0.50 | 4.00 | | | |
| בריכה | 50 | 0.35 | 17.50 | | | |
| חצר | 261 | 0.25 | 65.25 | | | |
| | | | 326.55 | | | |
| | | | | | | |
| סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' | | | | | | ₪ 5,976 |
| התאמה למועד | | | | | 1.00 | |
| התאמה למיקום | | | | | 1.20 | |
| סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח | | | | | | ₪ 7,171 |
| ולאחר התאמה לבעלות | | | | חלוקה ב- | 0.97 | **₪ 7,393** |

**סיכום:**

מכל הנתונים שהוצגו מעלה, מתקבל שווי משוקלל כדלקמן:

| מאחר ומכרז חיבת ציון עוסק בנתונים רבים יותר, יינתן לו מקדם שקלול גבוה יותר. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מהות | | שווי למ"ר מבונה | מקדם שקלול | סה"כ | |
| מכרז חיבת ציון | | ₪ 6,961 | 60% | ₪ 4,177 | |
| מכרז חרב לאת | | ₪ 7,393 | 40% | ₪ 2,957 | |
| סה"כ שווי למ"ר מבונה אקו' | | | | ₪ 7,134 | |

**לסיכום:** מניתוח הנתונים, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח, בבעלות מלאה, במושב כפר מונש ונכון למועד הקובע הינו **7,134** ₪.

## 11. תחשיב השומה:

**להלן תחשיב השומה:**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| חלופה 1: אומדן שווי הזכויות לפי תכניות בפועל ובהתחשב בפוטנציאל | | | | | שטח חלקת המגורים (מ"ר) | 2,365 |
| סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תכנית הינו 400 מ"ר, וזאת עבור מקס' 3 יח"ד. | | | | | | |
| מפאת היותו של שטח זה קטן באופן יחסי, יונח ניצול לפי 2 יח"ד בלבד בהתאם לזכויות לפי תכנית שבתוקף. | | | | | | |
| מונחת חלוקת שטחי שרות לפי מחסנים בשטח 6 מ"ר לכל יחידה. היתרה עבור חניות. | | | | | | |
| לא נעשתה הפרדה בשל צורך בשביל גישה. הנ"ל כלול בשטח החצר השולית. מונח בינוי בקומת קרקע בלבד. | | | | | | |
| השטח עבור תוספת יח"ד הונח לפי שטח סטנדרטי ליח"ד בשטח 500 מ"ר, כפי זה המתקבל מניתוח העסקה בחרב לאת. | | | | | | |
| מהות | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | | | | |
| שטח עיקרי | 400 | 1.00 | 400.00 | | | |
| מחסן (26 מ"ר ליח"ד) | 12 | 0.50 | 6.00 | | | |
| חניה (יתרה מסה"כ 65 מ"ר) | 53 | 0.30 | 15.90 | | | |
| ממ"ד (12 מ"ר ליח"ד) | 24 | 0.90 | 21.60 | | | |
| בריכת שחיה (50 מ"ר ליח"ד) | 100 | 0.35 | 35.00 | | | |
| חצר גרעינית (עד 1,000 מ"ר) | 1000 | 0.25 | 250.00 | | | |
| חצר שולית (יתרה) | 776 | 0.20 | 155.20 | | | |
| | | | | 883.70 | | |
| פוטנציאל | | | | | | |
| א. תוספת שטח | 50 | 1.00 | 50 | | | |
| בניכוי הפסד חצר (חצר שולית) | 50 | 0.20 | -10 | | | |
| | | | 40 | | | |
| בדחיה (לפי 3 שנים, 6% לשנה) | | | 0.8396 | 33.58 | | |
| ב. תוספת יח"ד | | | | | | |
| שטח עיקרי | 220 | 1.00 | 220.00 | | | |
| חניה | 30 | 0.30 | 9.00 | | | |
| ממ"ד | 12 | 0.90 | 10.80 | | | |
| מחסן | 8 | 0.50 | 4.00 | | | |
| בריכה | 50 | 0.35 | 17.50 | | | |
| בניכוי הפסד חצר (חצר שולית) | 320 | 0.20 | -64.00 | | | |
| | | | 197.30 | | | |
| בדחיה (לפי 5 שנים, 6% לשנה) | | | 0.7473 | 147.44 | | |
| סה"כ שטח אקו' בחלקת המגורים | | | | | 1064.72 | |
| הפחתה בגין מיקום בתחומי נחלה והיקף עסקה (אין. ראה ס' 10.2.6 לעיל) | | | | | 1.00 | |
| סה"כ שטח אקו' לחיוב | | | | | 1064.72 | |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | | | | | ₪ 7,134 | |
| סה"כ שווי חלקת המגורים | | | | | ₪ 7,595,712 | |
| ובמעוגל | | | | | **₪ 7,596,000** | |

שווי זה גבוה רק במעט מהשווי שנקבע בשומת שמאי המשיבה (הפרש של כ-4%) ומשכך בחרתי לאמץ את השווי שנקבע בשומתו – 7,280,000 ₪.

**12. <u>השומה</u>:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 31 בגוש 8415, חלקת המגורים בנחלה מס׳ 31 במושב כפר מונש, על פי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם (בפועל 2,365 מ״ר), כריקה ופנויה כבסיס לגביית דמי רכישה, נכון למועד קובע 16.7.2015 הינה בסך של:

**7,280,000 ₪ (שבעה מיליון מאתיים ושמונים אלף שקלים חדשים).**

ערכי השווי מתייחסים לשווי הזכויות בקרקע כולל מע״מ ופיתוח.
על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20 , סימן ב׳, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

**העתק**:
מר דב וידר - רמ״י, שמאי מרחב עסקי מרכז.

**נספח תחשיבי לשווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ**

| | | |
|---|---|---|
| שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח | | ₪ 7,280,000 |
| עלויות פיתוח (בהתאם למופחת בשומת המשיבה) | | ₪ -197,150 |
| שווי הקרקע כולל מע"מ וללא פיתוח | | ₪ 7,082,850 |
| בניכוי מע"מ (מועד קובע 16/7/15) | | 1.18 |
| סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ | | ₪ 6,002,415 |

- הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.
- עלויות הפיתוח הרשומות לעיל הינן בהתאם למופחת בשומת המשיבה. אומדן גובה עלויות הפיתוח אינו מהווה חלק מהליך ההכרעה בהשגה ראשונה.