תאריך עברי: ל' כסלו תשפ"ה
תאריך לועזי: 31 דצמבר 2024
מס' תיק רמ"י: 207056907
מספרינו (אופק): 50478
לקביעת שכ"ט: 7.0 יח' שומה

לכבוד:

מר נתנאל כהן,	מר רן גריידי,	מר עומר שילה,
מרחב מרכז, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
netanelc@land.gov.il	ran@rgraidy.com	omer@omer-shilo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 8415 חלקה 21 (בחלק), רח' הפרחים, כפר מונש

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 27.6.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי חכירה 3.75% - חוזים לדורות, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או לפי תוכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מביניהם, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי מיום 13.12.2023 – **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עומר שילה מיום 3.4.2024 – **להלן: "שמאי המשיג"**.

1.3. בתאריך 10.11.2024 התקיים דיון בפלטפורמת "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11.11.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. מיום 13.11.2024 ועד ליום 28.11.2024 התקבלו תגובות מאת נציגי המשיבה הכוללות:

- הסכם מכר של נתון השוואה חדש (נחלה בגו"ח 8415/35).
- הסכם מכר של נתון השוואה שהוצג בשומת המשיבה + קטע מתוך חוזה החכירה (גו"ח 8416/218).
- תחשיב מעודכן לשומה.
- התייחסויות לתגובות שהתקבלו מאת שמאי המשיג.

1.5. מיום 26.11.2024 ועד ליום 27.11.2024 התקבלו תגובות מאת שמאי המשיג הכוללות:

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

- הסכם מכר של נתון השוואה שהוצג בשומת ההשגה + תשריט היתר + אישור זכויות מרמ"י (גו"ח 8416/77).
- תשריט היתר וטופס 4 לנחלה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה בתור נתון השוואה חדש (גו"ח 8415/35).
- מסמך חלוקת רווחים של האגודה שהתקבלו בנכס מושא השומה בשנים 2020 עד 2022.
- ניתוח נתוני השוואה מעודכן.
- התייחסויות לפרוטוקול הדיון ולתגובות שהתקבלו מאת שמאי המשיבה.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני השוואה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8415
חלקות:	21 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	4,827 מ"ר
שטח נישום:	2,500 מ"ר[2]
מהות הנכס:	קרקע למגורים - נחלה חקלאית
כתובת עירונית:	נחלה 21 (לפי תב"ע עח/8/52), רחוב הפרחים, מושב כפר מונש

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע להכרעה הוא 13.12.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ ביום 22.12.2024.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה חקלאית, המהווה חלק מחלקה 21 בגוש 8415, הממוקם ברחוב הפרחים במושב כפר מונש.

6.1. הסביבה:

מושב כפר מונש כלול בתחום המועצה האזורית עמק חפר וממוקם מדרום לקיבוץ העוגן, ממערב למושב בית הלוי, מצפון לכביש 5711 ולמדרשת רופין וממזרח לכביש 4 ולמושבים הדר עם וכפר ידידיה.

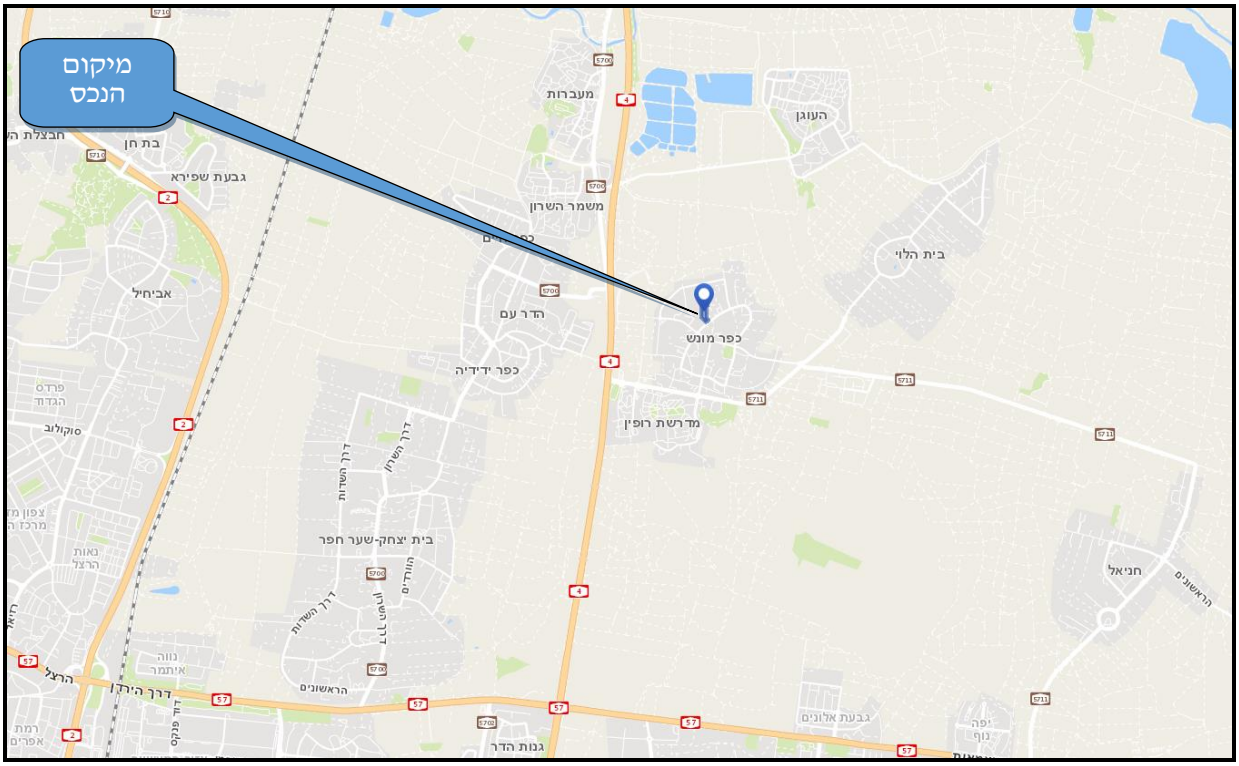
המושב בעל צביון חקלאי ומאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי מגורים, ומבני ציבור.

[2] בהתאם לתשריט רמ"י מיום 28.12.2022 ולהזמנת השומה.

רח' הפרחים ממוקם במרכז המושב ומהווה רחוב דמוי פרסה, כאשר הנכס מושא השומה ממוקם בחלקו הצפון-מערבי של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי חלקי התואם אזור כפרי.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה מס' 21 בשטח 2,500 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 21 בגוש 8415, בשטח רשום 4,827 מ"ר.

צורת החלקה אי-רגולרית והיא כוללת חזית דרום-מזרחית באורך של כ-30 מ' הפונה לרח' הפרחים.

בהתאם לתשריט רמ"י, שטח המשבצת הצהובה 3,005 מ"ר.

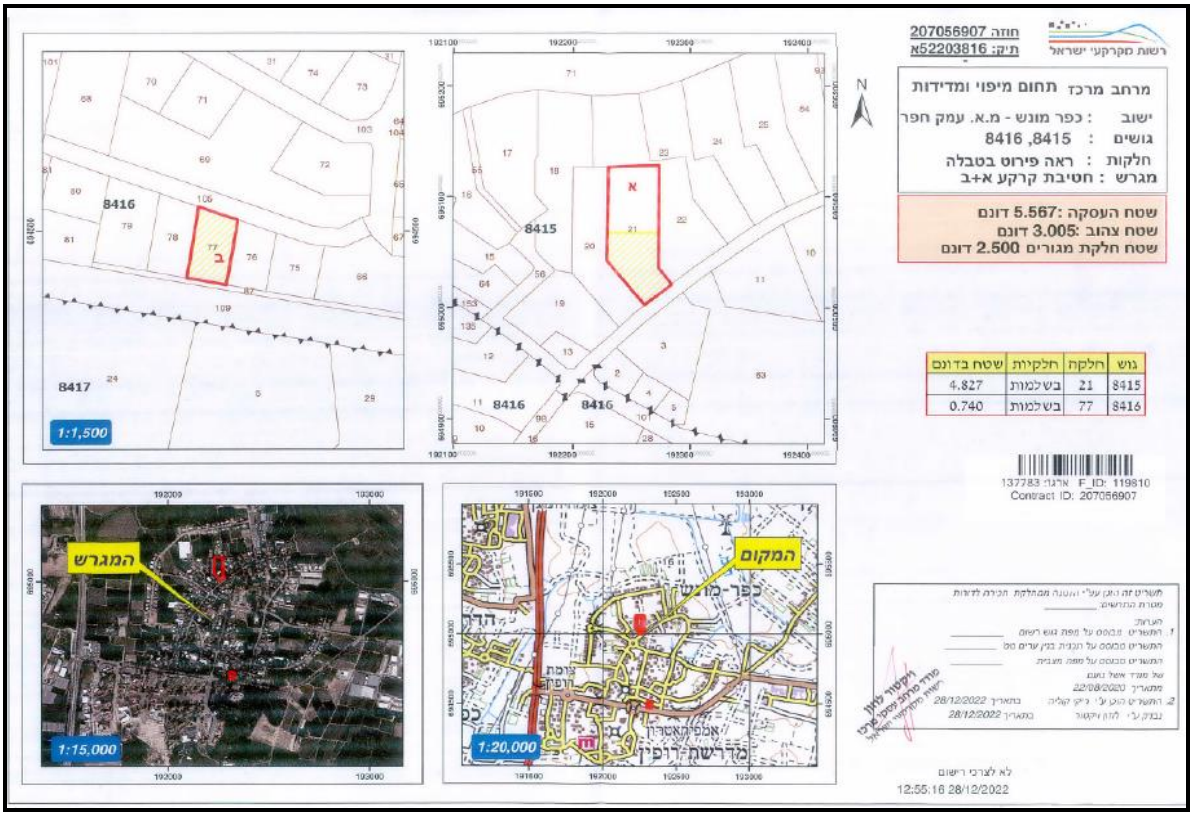
נכון למועד הביקור, בחזית החלקה בנוי בית מגורים חד-משפחתי, דו-קומתי.

גבולות הנכס:

צפון/מזרח/מערב: נחלות חקלאיות.

דרום: חזית לרח' הפרחים ומעברו נחלה חקלאית.

להלן תשריט רמ"י מיום 28.12.2022:



תמונות מהנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 23.12.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8415 חלקה 21.
שטח רשום:	4,827 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום תוקף	מהות
עח/1/5	533	24.4.1957	חלוקה לאזורים
עח/200	2553	19.7.1979	תוכנית מתאר עמק חפר
משמ/9/עח	3449	11.5.1987	תכנית לצרכי רישום
עח/20/200	3578	21.8.1988	מבני קייט בנחלות
עח/8/52	4316	2.7.1995	תוכנית כוללת לכפר מונש
עח/21/200	5030	12.11.2001	פל"ח
409-0518563	12311	15.4.2024	תוכנית כוללת לכפר מונש[3]

8.2. פירוט המצב התכנוני:

זכויות בנייה עפ"י תוכניות מפורטות מאושרות במועד הקובע

מגרש:	21
יעוד:	מגורים בישוב חקלאי
מס' יח"ד:	3 יח"ד בשני מבנים (לבעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי)
שטח בניה:	400 מ"ר ל-3 יח"ד, שטח יח"ד אחת לא יעלה על 250 מ"ר ושטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר
מבני עזר:	65 מ"ר + ממ"דים
מספר קומות:	עד 2 קומות
בריכת שחיה:	50 מ"ר
פל"ח:	500 מ"ר

[3] תוכנית מאוחרת למועד הקובע.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ומע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים[4]:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	₪ 8,851,820	₪ 5,200,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים בסביבה ועל ניתוח עסקת מכר לנחלה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 4 עסקאות מכר של בתי מגורים מהמושבים כפר מונש, חניאל ובורגתא משנת 2021, למגרשים בשטח 519-800 מ"ר ושטח בנוי 157-240 מ"ר.
- עסקת מכר לנחלה בכפר מונש (גוש"ח 8415/35) מיום 19.11.2023 תמורת 17,500,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי מ"ר מבונה לנחלה 14,247 ₪.
- מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 11,557 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור של 5% ותרומת מחוברים 6,000-7,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן – לא הובא בחשבון.
  - התאמה לבעלות – תוספת 3%.
- מקדם התאמה לנחלה – 0.95, המגלם מצד אחד את היקף העסקה, שטחי הבנייה, שטח המגרש, סביבת הנכס וכו' ומנגד את מרכיב הפרטיות לרבות השפעת העורף החקלאי על ערכי השווי.
- בניתוח עסקת מכר לנחלה בגוש"ח 8415/35 הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד ולתוספת שטחי שירות בהתאם לתוכנית 409-0518563 למושב כפר מונש, תוך מתן מקדם דחייה ל-2 שנים. כמו כן, הובא בחשבון מקדם התאמה ליח"ד עורפית 0.92.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1, מרתף עיקרי 0.5, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה/בריכה 0.35, חצר עד 1,500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

---

[4] השווי המוצג בשומות הצדדים לאחר עדכון תחשיבים שנשלחו ע"י שמאי המשיבה ביום 13.11.2024 וע"י שמאי המשיג ביום 25.11.2024.

[5] בהתבסס על תגובת שמאי המשיבה שנשלחה בתאריך 13.11.2024 וכוללת נתון השוואה חדש ותחשיב מעודכן.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות לבינוי של 375 מ"ר או עפ"י תב"ע, לפי הנמוך

ממוצע משוקלל לקביעת שווי מ"ר מבונה:

גישת השומה / מקור נתונים	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
עסקת מכר לנחלה בכפר מונש	₪ 14,247	0.25	₪ 3,562
נתוני השוואה למגורים כפר מונש	₪ 11,831	0.25	₪ 2,958
נתוני השוואה למגורים חניאל	₪ 10,088	0.25	₪ 2,522
נתוני השוואה למגורים בורגתא	₪ 10,061	0.25	₪ 2,515
סה"כ שווי מ"ר מבונה נחלה משוקלל			**₪ 11,557**

תחשיב

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	375	1	375
חצר עד 1,500 מ"ר	1,125	0.25	281
יתרת חצר שולית	1,000	0.15	150
סה"כ שטח אקו'			806
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,557
מקדם התאמה לסביבת בינוי			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 8,851,820**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[6]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים בסביבה ועל ניתוח עסקאות מכר לנחלות. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג:

- 3 עסקאות מכר של בתי מגורים מכפר מונש משנים 2021-2022, למגרשים בשטח 500-740 מ״ר ושטח בנוי 105-230 מ״ר. בניתוח מעודכן שהועבר במסגרת התגובות לדיון הושמט נתון השוואה משנת 2022 בגו״ח 8416/22.
- עסקת מכר לנחלה בכפר מונש (גו״ח 8415/35) מיום 19.11.2023 תמורת 17,500,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי מ״ר מבונה לנחלה 8,677 ₪. לטענת שמאי המשיג אין להביא עסקה זאת בחשבון מאחר שלא הוכרה על ידי רשות המיסים, אך הוצג ניתוח למקרה והטענה בנושא לא תתקבל.
- עסקת מכר לנחלה בכפר מונש (גו״ח 8416/4) מיום 30.3.2023 תמורת 12,500,000 ₪. מניתוח העסקה התקבל שווי מ״ר מבונה לנחלה 9,390 ₪[7].

משקלול הנתונים (50% לעסקה לנחלה בגו״ח 8416/4 ו-50% לעסקאות מכר בתי מגורים) התקבל שווי מ״ר מבונה 8,595 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך בקרה הוצגה טבלת שומה של רמ״י לקביעת ערכי שווי למ״ר מבונה במגרשי הרחבה בשכונת הרחבה בכפר מונש, בה נקבע שווי מ״ר מבונה 6,504 ₪ למועד 2019 ללא מע״מ וללא פיתוח. בתוספת מע״מ ופיתוח ובהתאמה לזמן בשיעור 5% לשנה, מתקבל שווי מ״ר מבונה 9,400 ₪ למגרש הרחבה בכפר מונש.
- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור של 5% ותרומת מחוברים 5,000-7,000 ₪ למ״ר.
- ניתוח עסקת מכר לנחלה בגו״ח 8416/4 – בחילוץ לקרקע ניכה: יזמות בשיעור 2%, תרומת מחוברים בסך של כ-2 מיליון ₪, תרומת בריכת שחייה 200,000 ₪, פיתוח חצר 100,000 ₪, תרומת שטח חקלאי 40 אלף ₪ לדונם, שווי רכוש משותף 500,000 ₪. הובאה בחשבון התאמה לחזית מעוגלת באורך של 68 מ׳ – 0.95.
- ניתוח עסקת מכר לנחלה בגו״ח 8415/35 – בחילוץ לקרקע ניכה: יזמות בשיעור 5%, תרומת מחוברים בסך של כ-5.3 מיליון ₪[8], תרומת שטח חקלאי 40 אלף ₪ לדונם, שווי רכוש משותף 500,000 ₪.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן – 1.08-1.13.

---

[6] בהתבסס על תגובת שמאי המשיג שנשלחה בתאריך 25.11.2024 וכוללת נתוני השוואה חדשים ועדכון לניתוח נתוני ההשוואה הקיימים.

[7] בניתוח נוסף לעסקה שהוצג בתגובת שמאי המשיג מיום 26.11.2024 התקבל שווי מ״ר מבונה 8,920 ₪.

[8] בית מגורים יוקרתי – 8,500 ₪/מ״ר, בריכה – 5,000 ₪/מ״ר, פרגולות – 2,500 ₪/מ״ר, פיתוח חצר כולל משטחים ומסלעות – 500 ₪/מ״ר, מערכת פוטו-וולטאית – 100,000 ₪, אורוות סוסים – 3,000 ₪/מ״ר, שטח קרקע חקלאי מגודר לסוסים – 40 ₪/מ״ר.

- התאמה לבעלות – תוספת 3%.
- מקדם התאמה לסביבת נחלות – 0.9.
- מקדם התאמה לגודל ולהיקף עסקה 0.95.
- מגבלה תכנונית – לנחלה צורה אי-רגולרית וחזית צרה המקשה וגורמת למגבלות כניסה לשטח הנחלה לרבות השטח החקלאי, ולכן השטח האפקטיבי שניתן לבנייה עפ"י מגבלת קווי הבניין קטן. יש להביא בחשבון מקדם מתאים לחצר שולית וכן מקדם לפעילות חקלאית לצד מבני מגורים.
- התייחסות לשומת רמ"י:
  - היות שקיים מסד נתונים מספק של 3 נתוני השוואה מכפר מונש עצמו שנערכו בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, יש להתבסס עליו בלבד.
  - יש לחשב פוטנציאל לתוספת שטח מרתף עיקרי בהקלה בהתאם למסמך מדיניות של הוועדה.
  - בשומת רמ"י הובאו בחשבון שטחי בריכה וחניה במקדם 0.35 ואז הוחל עליהם מקדם זכות 0.3 עבור, דבר שמביא למקדם משוקלל 0.105. ערך זה נמוך מערך קרקע של חצר ולכן לא מהווה שימוש מיטבי בקרקע.
  - מקדם התאמה לסביבת נחלות בשומת רמ"י 0.95 לא משקף כראוי את ההבדל התהומי בין התשתיות הקיימות בחלק הישן לבין סביבת ההרחבות שהוא מודרני וחדש.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי , עיקרי יח"ד שנייה ויח"ד סמך 0.915, חצר עד 1,000 מ"ר 0.25, חצר עד 1,500 מ"ר 0.2, חצר שולית 0.1.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - זכויות לבינוי של 375 מ"ר או עפ"י תב"ע, לפי הנמוך

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי יח"ד ראשית	160	1	160
עיקרי יח"ד שנייה + יח"ד הורים	215	0.915	197
חצר עד 1,000 מ"ר	625	0.25	156
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר שולית	1,000	0.1	100
סה"כ שטח אקו'			713
שווי מ"ר מבונה (בהתאם למכתב התייחסות מיום 25.11.2024)			₪ 8,595
מקדם התאמה לסביבת נחלות			0.9
מקדם התאמה לגודל והיקף עסקה			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 5,200,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 10.11.2024 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **נתוני ההשוואה:**
  - בשומת ההשגה בניתוח עסקה מס״ד 2 (גו״ח 8416/77) נפלה טעות, הובא בחשבון שטח בנוי 104.46 מ״ר, אולם בהתאם להיתר בניה משנת 2012 השטח הבנוי הוא 162.46 מ״ר. יש לעדכן את תרומת המחוברים בהתאם לשיפוץ שנערך בנכס. יועבר במסגרת התגובות לדיון היתר הבנייה התומך בטענה זו.
  - כמו כן, בניתוח הזכויות של עסקה מס״ד 2 לעיל, יש להביא בחשבון זכויות בנייה לבריכת שחייה ובינוי מיטבי בשתי קומות.
  - עסקת מכר מיום 19.11.2023 לנחלה בגו״ח 8415/35, שהוצגה ע״י שמאי המשיבה – לא ניתן להיכנס לפלט העסקה באתר רשות המיסים ולכן מהימנותה מוטלת בספק, אין להביאה בחשבון.
- **תרומת קרקע חקלאית:** בהכרעה בהשגה ראשונה קודמת במושב (גו״ח 8416/23) הובא בחשבון תרומת קרקע חקלאית בסך 30,000 ₪ לדונם, בהתבסס על החלטת ועדת השגות במושב זכריה. שווי קרקע חקלאית מהרי יהודה נמוך משמעותית משווי קרקע חקלאית בעמק חפר. בהתבסס על שומות מכריעות והחלטות ועדת הפקעות בעמק חפר, שווי קרקע חקלאית בעל/ ללא גידולים בטווח של 60-75 ₪ למ״ר.
- **יח״ד סמך:** בהתאם לנהלי רמ״י על יחידת הסמך להיות בנויה בקיר משותף עם אחד מבתי המגורים בנחלה, לכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 8.5%.
- **חצר:** בחישוב מקדמי התועלת לחצר מקובל לחשב מגרש של 500 מ״ר ליח״ד במקדם 0.25, ובהתאמה יש לחשב בנכס חצר ראשית בשטח 1,000 מ״ר ל-2 יח״ד ושטח חצר שולית במקדמים נמוכים יותר.
- **עליית מחירים:** עליית המחירים בשנים האחרונות מתבטאת בעיקר במרכיב עלויות הבנייה ולא במרכיב הקרקע. לחיזוק הטענה הוצגו ציטטות של מנכ״ל רמ״י, מר ינקי קויט, כי ניתן לראות ירידה במחירי הקרקעות. כמו כן, התבסס בטענתו על מכרזי רמ״י במושב מאור.
  בנוסף, טען שמאי המשיג כי שגה הח״מ בהכרעתו הקודמת במושב, בה נקט במקדם התאמה לזמן בשיעור של 7% לשנה בהתאם לסקירת הלמ״ס לדירות מגורים.
- **מקדם התאמה לנחלות ממגרשי הרחבה:** בשומת ההשגה הובא בחשבון מקדם התאמה לנחלות ממגרשי הרחבה בסך 0.9, ומקדם התאמה לגודל והיקף עסקה בסך 0.95. מקדמים אלו משקפים את המצב הקיים בכפר מונש לאור ההבדל בין התשתיות הקיימות בסביבת הנחלות הוותיקה לבין התשתיות והפיתוח הסביבתי של מגרשי ההרחבה.
- **שווי ברכוש משותף:** מושב כפר מונש נחשב מושב מצליח, בעל רכוש ועסקים משותפים. המושב מחלק רווחים לחברי האגודה ומשקיע הון בנכסים המשיאים תשואה הונית. בניתוח עסקאות לנחלות יש לנכות מרכיב זה ממחירי הנחלות.
- **התייחסות נוספת שהועברה לאחר הדיון, עיקרי הדברים (חלק מהטענות חוזרות ולא הובאו בשנית):**

- עסקת מכר לבית מגורים בגו"ח 8416/77 – הועבר הסכם מכר, גרמושקא ואישור זכויות מרמ"י. מהמידע העולה מהחומרים האלו עולה כי:
  - תב"ע 409-0518563 מסווגת חלק מהקרקע ביעוד חקלאי, אך במועד המכר כלל השטח היה מוגדר למגורים.
  - נרכשו זכויות נוספות מרמ"י עד לסך של 180 מ"ר עיקרי. יש להביא בחשבון של מרפסת גג 46 מ"ר ושטח קומת מפולשת לא סגורה.
  - התשלומים בעסקה מבוצעים לשיעורין ונפרסים על תקופה של למעלה משנתיים, יש להוון את התשלום.
  - הנכס שופץ בשנת 2006. יש להביא בחשבון יזמות בשיעור של 5% ועלויות בנייה בסך של 6,500 ₪ למ"ר.
- עסקת מכר לבית מגורים בגו"ח 8416/22 – סבור כי בדיווח לרשות המיסים נפלה טעות ומדובר בחלקה 12 בגוש 8416. כל המידע מצוי בידי רמ"י ויש לבקש מהם לקבל את המידע.
- עסקת מכר לבית מגורים בגו"ח 8416/218 – עפ"י חוזה החכירה שהועבר מרמ"י קיבולת הבנייה בנכס היא 140 מ"ר, אך עפ"י היתר בנייה מאושר ע"י רמ"י הותר בינוי של 158.7 מ"ר.
- התייחסות לעסקת מכר לנחלה בגו"ח 8415/35 בתחשיב המעודכן של שמאי המשיבה:
  - בהסכם שהועבר קיימים תנאים מתלים רבים לקיומו כגון: יש לקבל אישור ועדת קבלה בתוך 200 ימים, מתן אפשרות לרוכש לבטל את העסקה אם היטל ההשבחה בגין יח"ד שלישית יחול עליו, קביעת לו"ז לתשלומים (3 מיליון ₪ יופקדו לנאמנות בתוך 14 ימים, התשלום הסופי בסך 11 מיליון ₪ ישולם עד לתאריך 15.8.2024). קיימת סבירות שלאור ריבוי התנאים ההסכם לא הושלם. על רמ"י להעביר את מלוא המסמכים המתנים כגון דרישת תשלום דמי רכישה, אישור תשלום וכו'.
  - ההסכם לא הוכר על ידי רשות המיסים מאחר שלא ברור אם הושלם. בהתאם אין להביא את העסקה בחשבון עד לקבלת הכרה של רשות המיסים.
  - לחילופין, ככל והעסקה תובא בחשבון, יש להתייחס אליה כאל נכס מיוחד ויוקרתי.
  - פריסת התשלומים בעסקה מצריכה התאמה לזמן לערך הכולל של העסקה, כך שהסכום המהוון למועד העסקה הוא כ-16.7 מיליון ₪. משיחה עם עו"ד בא כוח המוכרים טרם התקבלו השוברים מרמ"י והעסקה טרם הושלמה.
  - בנחלה בוצעו עבודות רבות שהסתיימו בשנת 2015 ובניית אוורוה והשקעה בפיתוח סביבתי שהסתיימו בשנת 2020. לפיכך, יש לנקוט בשיעור יזמות גבוה מ-5%.
  - יש להביא בחשבון עלויות בנייה גבוהות שהושקעו בנכס, כולל שימוש בחומרים יוקרתיים. עלויות הבנייה שהוצגו בניתוח העסקה מבוססות על התייעצות שערך עם מומחה מתחום הבנייה.
- צורף מסמך חלוקת רווחים של האגודה לשנים 2020 עד 2022 בסך של 16,239 ₪ עד 24,375 ₪. סכומים אלו משקפים שווי מהוון של כ-250,000 ₪. יש לנכות סכום זה ואת שווי הרכוש המשותף (250,000 ₪) בניתוח עסקות מכר לנחלות (סה"כ כ-500,000 ₪).
- עסקת מכר נחלה בגו"ח 8416/4 – יש להביא בחשבון שהנחלה פינתית, בעלת חזית נוחה של כ-68 מ' ושטח צהוב דמוי צורת מרובע.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **נתוני השוואה:**
  - הוצגה עסקת מכר מיום 19.11.2023 לנחלה בגו"ח 8415/35, בסך של 17.5 מיליון ₪ שנערכה בסמוך למועד הקובע. העסקה לא הייתה ידועה בעת עריכת השומה אך יש להביאה בחשבון בהכרעה.
במסגרת התגובות לדיון, הועבר העתק מההסכם וניתוח העסקה, כולל תחשיב מעודכן המשקלל את העסקה בשווי.
  - עסקה מס' 2 בשומת ההשגה היא לחלק מנחלה 21 שבנדון. כמו כן, שטח של כ-240 מ"ר מהחלקה מסווג כשטח חקלאי, על כן תרומתו לשווי נמוכה מאשר לשטח חצר.
  - עסקה מס' 1 בשומת ההשגה – לא ברור מה נמכר בעסקה, האם חלק מנחלה או נחלה בשלמותה. לכן, ללא הסכם מכר לא ניתן להביא את העסקה בחשבון.
  - טבלאות שומה שהוצגו בשומת המשיג למועד 2019 לא רלוונטיות להליך דנן.
  - ניתן לראות במושב מאור עסקאות מכר שמעידות על עליית מחירים משמעותית.
- **מקדם התאמה לנחלות ממגרשי הרחבה:** מדובר על שומת דמי חכירה בה נישום שטח של 375 מ"ר בלבד על מגרש של 2.5 ד', לכן הובא בחשבון מקדם 0.9 לצד הזהיר.
- **עליית מחירים:** בכל המרחב הכפרי הייתה עלייה בערך הקרקע ולא רק בעלויות הבניה. ניתן לראות זאת במחירי הנחלות במחוז מרכז ובמושב כפר מונש בפרט, לצד הזהיר נקט בהתאמה לזמן של 5% לשנה.
- **תרומת קרקע חקלאית:** מסכים עם שמאי המשיג כי החלטת ועדת השגות במושב זכריה לא רלוונטית לעמק חפר. קיימים החלטות רבות של ועדת השגות למושבים קרובים יותר בהן הובאה בחשבון תרומת מחוברים נמוכה יותר בטווח 20-25 אלף ₪ לדונם.
- **התייחסות נוספת שהועברה לאחר הדיון, עיקרי הדברים (חלק מהטענות חוזרות ולא הובאו בשנית):**
  - עסקת מכר לבית מגורים בגו"ח 8416/218 – הועבר קטע מחוזה החכירה ומהסכם המכר המעיד כי הזכויות החוזיות שנרכשו בנכס הן בסך של 140 מ"ר (בעוד בשומה הובאה בחשבון קיבולת חוזית של 160 מ"ר).
  - חלוקת רווחים של האגודה – אינה רלוונטית לשווי חלקת מגורים.
  - תשלומים דחויים אינם מביאים להפחתה אלא אולי לתוספת (מין מימון ביניים שיש להוסיף לשווי).
  - יזמות – אין מקום להוריד יזמות בנחלות ואם כן יש להוסיף לשווי יתרת הקרקע.
  - תרומת מחוברים בניתוח נתוני ההשוואה לנחלות בתגובת שמאי המשיג גבוהה מאוד, יש להפחית מחוברים בשווי ריאלי ולהתייחס לפחת.
  - שווי רכוש משותף 0.5 מיליון ₪ – אין מקום להפחתה הנ"ל ואינו חלק מהשווי – במידה וכך היה, היו אמורים לרשום ולפרט בחוזה (מה שהיה מביא לתשלומי מיסים נוספים).
  - תרומת שווי חקלאי לפי 40 אלף ₪ לדונם כפי שנקט שמאי המשיג אינה ריאלית ויש לתת לא יותר מ-15 אלף ₪ לדונם.
  - שמאי המשיג לא הוסיף היטל השבחה בגין פוטנציאל תכנוני בניתוח נתוני ההשוואה לנחלות.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון.

במסגרת התגובות לדיון הגישו הצדדים ניתוח נתוני השוואה ותחשיבים מעודכנים, אשר התבססו על שקלול של גישת החילוץ מנתוני השוואה לבתי מגורים ועל ניתוח עסקאות מכר לנחלות חקלאיות. עיקר הפער בין הצדדים נובע ממסד הנתונים שהובא בחשבון ומאופן ניתוחו.

שמאי המשיבה הסתמך על נתוני השוואה לבתי מגורים במושבים כפר מונש, חניאל וברגתא ועל ניתוח עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8415/35. לעומת זאת, שמאי המשיג הסתמך על נתוני השוואה לבתי מגורים מכפר מונש בלבד ועל ניתוח עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8416/4.

בהיעדר מסד נתונים מספק של עסקאות מכר לנחלות או למגרשי מגורים ריקים מכפר מונש עצמו, ולאור העובדה שעסקאות המכר לבתי מגורים במושב שהוצגו בשומות הצדדים נערכו במועד המרוחק למעלה משנתיים מהמועד הקובע, החלטתי להביא בחשבון נתונים נוספים בגישת ההשוואה של עסקאות מכר למגרשי מגורים ממושב בית יצחק-שער חפר הסמוך ובעל מאפיינים דומים לכפר מונש, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

כמו כן, טבלאות שומה של רמ"י משנת 2019 שהוצגה בשומת המשיג, לא רלוונטית לענייננו.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.2.2. **ניתוח נתוני השוואה:**

- **עסקה מכר לנחלה בגו"ח 8415/35 מיום 19.11.2023** – נטען ע"י שמאי המשיג כי העסקה כוללת תנאים רבים לקיומה, טרם הושלמה וטרם הוכרה ע"י רשות המיסים. כמו כן, נטען שככל שהעסקה תובא בחשבון, יש להביא בחשבון בהערכת עלויות הבנייה את היות הנכס ייחודי ויוקרתי.
לאחר עיון בהסכם המכר, מדובר להערכתי בעסקה סטנדרטית בין מוכר מרצון לקונה מרצון, שנערכה בסמוך למועד הקובע, ולכן יש להביאה בחשבון.
התניית מימוש החוזה באישור ועדת קבלה של האגודה וקביעת לו"ז לפריסת תשלומים הם סעיפים מקובלים בהסכמי מכר לנחלות.
בנוסף ובהתאם למידע העומד בפניי, לרבות הסכם מכר, הופעת העסקה באתר רשות המיסים, וכן, התייחסות שמאי המשיג מיום 25.11.2024, בה העיד כי ביצע שיחה עם עו"ד מטעם המוכר ממנה עולה כי העסקה אומנם טרם הושלמה אך היא לא בוטלה, ניתן להסיק שהתנאי שנקבע בהסכם המכר, המאפשר לקונה לבטל את ההסכם בשל היטל השבחה בגין יח"ד שלישית לא מומש בפועל.
בנוגע לפריסת התשלומים, אני סבור כי תנאי זה כבר מגולם במחיר העסקה ולכן אין מקום להוון את התשלומים העתידיים.
אשר לתרומת המחוברים – לאחר ביקור בנכס ובחינת מסמכי תיק הבניין, החלטתי להעריך את תרומת בתי המגורים בסך של 8,500 ₪ למ"ר. הערכה זו מגלמת בתוכה את מרכיב היזמות, תרומת הבריכה, תרומת המערכת הפוטו-וולטאית ופיתוח החצר.
לגבי מבנה האורווה, למרות שהוא בנוי מבלוקים וגג רעפים, היות ומטרת השימוש בנכס עפ"י היתר הוא לאורווה, הונח כי סוג הבינוי מהווה "השבחת יתר" ולכן הערכתי את תרומתו בסך של 1,000 ₪ למ"ר.
- **עסקה מכר לנחלה בגו"ח 8416/4 מיום 20.3.2023** – הובאה בחשבון הפחתה בגין פינתיות הנחלה בשיעור של 3%.
כמו כן, תרומת המחוברים שהובאה על ידי בחשבון מגלמת בתוכה את תרומת הבריכה ופיתוח החצר.
- **עסקה מכר לבית מגורים בגו"ח 8416/22 מיום 7.4.2022** – העסקה הוצגה בשומת המשיג אך לא הצלחתי לאתרה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. בתגובה שהועברה לאחר הדיון, ציין שמאי המשיג כי ייתכן שנעשתה טעות בדיווח וכי מדובר בגו"ח 8416/12.
לאור חוסר הוודאות הקיים לגבי העסקה, וכן חוסר היכולת לזהותו כראוי, העסקה לא הובאה בחשבון בהכרעתי.
- **התאמת זמן** – לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיג כי לא חלה עליית מחירים. שנת 2021 (לאחר ביטול הסגר והיציאה ממגבלות הקורונה) ושנת 2022 מהוות שנות שיא בהיקף העסקאות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים.
בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 7% לשנה עד

לסוף שנת 2022[9].

- **שיעור יזמות ועלויות בניה** – עפ"י פרק י"ח של הקווים המנחים, עלויות בניה נקבעו עפ"י מחירון דקל למועד הקובע בהתאם ליעוד ופחת, ובהתחשב בהיתרי הבניה שניתנו לנכסים השונים והתרשמותי מהם במועד הביקור בנכס הנדון.
- **התאמה לבעלות** – תוספת בשיעור 3%.
- **תרומת קרקע חקלאית** – כ-25,000 ₪ לדונם. בקביעתי התבססתי על החלטות ועדת השגות במחוז מרכז[10]. כמו כן, בהתאם להחלטת ועדת השגות במושב סתריה, שווי זה מגלם את יתרת מרכיבי הנחלה, לרבות הזכויות באגודה.

10.2.3. **<u>מקדם התאמה לנחלה:</u>**

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ובנתוני ההשוואה, הובא על ידי בניתוח נתוני ההשוואה למגרשי מגורים מקדם התאמה לנחלה 0.9. מקדם זה כולל בתוכו את ההתאמות הנדרשות לנחלה, לרבות גודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף, בינוי, מגבלת סחירות, צפיפות, רמת פיתוח וכיו"ב.

10.2.4. **<u>צורת המגרש:</u>**

נטען ע"י שמאי המשיג כי צורת הנחלה אי-רגולרית וחזיתה צרה, כך שקיימת מגבלת גישה לשטח הנחלה, לרבות לשטח החקלאי. לטענתו, מגבלות אלו מקטינות את השטח האפקטיבי שניתן לבנייה במסגרת קווי הבניין.

לאחר בחינת הטענה, מצאתי כי חזית חלקת המגורים, באורך של כ-30 מ', היא סבירה. אומנם צורת חלקת המגורים אי-רגולרית, אך אין בכך כדי למנוע מימוש של זכויות הבנייה. לפיכך, לא קיבלתי את הטענה.

10.2.5. **<u>חצר:</u>**

היות שמדובר בנכס המצוי בסביבה המאופיינת בביקוש גבוה למגרשי מגורים נרחבים, הוחלט להביא בחשבון מקדמי חצר כדלקמן: חצר גרעינית בשטח של עד 1,500 מ"ר – 0.25, יתרת שטח חצר שולית מעל 1,500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר – 0.2, יתרת שטח חצר שולית מעל 2,000 מ"ר ועד 2,500 מ"ר – 0.15.

10.2.6. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

---

[9] עפ"י מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס (לוח 2.3), לאורך שנת 2022 חלה עליה של כ-16% במחירי העסקאות שבוצעו במחוז מרכז, כאשר לאורך שנת 2023 חלה ירידה של כ-1% במחירי העסקאות שבוצעו במחוז.

[10] ר' לדוגמא החלטות של ועדת השגות במושבים משמרת, גבעת שפירא, סתריה ועוד.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה לנחלות חקלאיות בכפר מונש:

עסקת מכר לנחלה 35 (תב"ע 409-0518563) ברח' הפרחים (גו"ח 8415/35)	
תאריך עסקה	19/11/2023
מחיר העסקה	₪ 17,500,000
תרומת מחוברים - 2 בתים בשטח כולל של כ-371 מ"ר	₪ 3,154,435
תרומת אורוות סוסים בשטח של כ-310 מ"ר	₪ 310,000
תרומת שטח חקלאי כ-18.5 דונם * 30,000 ₪	₪ 462,500
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 13,573,065
התאמה לבעלות	3%
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 13,992,851
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד)	1,019
שווי מ"ר מבונה נחלה	**₪ 13,735**

חישוב שטח אקו':

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה	400	1	400
ממ"ד	24	0.9	22
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	30	0.5	15
בריכה	50	0.35	18
חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר	961	0.25	240
חצר גרעינית עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
שביל מעבר ליח"ד עורפית	100	0.1	10
יתרת חצר שולית	400	0.15	60
סה"כ שטח אקו' זכויות מאושרות			877
שטח אקו' פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			142
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה			**1,019**

פוטנציאל לתוס' שטח (בהתאם להחלטת ועדה מקומית, מרץ 2019):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
זכויות למרתף עיקרי בהקלה	100	0.5	50
סה"כ שטח אקו'			50
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%)			0.95
מקדם היטל השבחה			0.5
שטח אקו' פוטנציאל הקלה כמותית			**24**

פוטנציאל מכוח תוכנית 409-0518563:

תוס' יח"ד בנחלה:

שטח מגרש (מ"ר): 350 תכסית (מ"ר): 120

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11
מרתף עיקרי	120	0.5	60
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	15	0.5	7
חצר	195	0.25	49
קיזוז שטח מגרש מחצר שולית	-350	0.15	-53
סה"כ שטח אקו'			267
מקדם התאמה ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)			0.91
מקדם היטל השבחה			0.5
שטח אקו' פוטנציאל לתוספת יח"ד			**115**

פוטנציאל לתוס' שטח ליח"ד 1 ו- 2

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
תוספת חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות להוספה	1	0.5	1
קיזוז שטח חצר	-36	0.15	-5
סה"כ שטח אקו'			7
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)			0.91
מקדם היטל השבחה			0.5
שטח אקו' פוטנציאל לתוספת שטחי שירות			**3**

עסקת מכר לנחלה 4 (תב"ע 409-0518563) ברח' הפרחים (גו"ח 8416/4)	
תאריך עסקה	20/03/2023
מחיר העסקה	₪ 12,500,000
תרומת מחוברים - 2 בתים בשטח כולל של כ-316 מ"ר	₪ 2,055,170
תרומת שטח חקלאי כ-28 דונם * ₪ 30,000	₪ 699,775
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 9,745,055
התאמה מנחלה פינתית	0.97
התאמה לבעלות	3%
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 9,745,055
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד)	930
שווי מ"ר מבונה נחלה	**₪ 10,474**

חישוב שטח אקו':

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה	400	1	400
ממ"ד	24	0.9	22
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	30	0.5	15
בריכה	50	0.35	18
חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר	961	0.25	240
שביל מעבר ליח"ד עורפית	100	0.1	10
יתרת חצר שולית	400	0.2	80
סה"כ שטח אקו' זכויות מאושרות			797
שטח אקו' פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			134
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה			**930**

פוטנציאל לתוס' שטח (בהתאם להחלטת ועדה מקומית, מרץ 2019):

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
זכויות למרתף עיקרי בהקלה	100	0.5	50
סה"כ שטח אקו'			50
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%)			0.95
מקדם היטל השבחה			0.5
שטח אקו' פוטנציאל הקלה כמותית			**24**

פוטנציאל מכוח תוכנית 409-0518563:

תוס' יח"ד בנחלה:

שטח מגרש (מ"ר): 350 תכסית (מ"ר): 120

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	0.9	11
מרתף עיקרי	120	0.5	60
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	15	0.5	7
חצר	195	0.25	49
קיזוז שטח מגרש מחצר שולית	-350	0.2	-70
סה"כ שטח אקו'			250
מקדם התאמה ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)			0.91
מקדם היטל השבחה			0.5
שטח אקו' פוטנציאל לתוספת יח"ד			**107**

פוטנציאל לתוס' שטח ליח"ד 1 ו- 2

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
תוספת חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות להוספה	1	0.5	1
קיזוז שטח חצר	-36	0.2	-7
סה"כ שטח אקו'			6
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)			0.91
מקדם היטל השבחה			0.5
שטח אקו' פוטנציאל לתוספת שטחי שירות			**3**

נתוני השוואה למגרשי מגורים מבית יצחק-שער חפר (מקור נתונים: מיידע נדל"ן): 0.97

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר עסקה	שטח אקו'	התאמה למאפיינים ופיתוח	שווי מר"מ אקו' מתואם לבעלות 3%
1	23/02/2023	8214/106	דרך השרון	500	₪ 3,300,000	338	1.1	₪ 11,064
2	16/09/2022	8212/131	הכלנית	503	₪ 3,000,000	339	1.05	₪ 9,583
ממוצע								**₪ 10,323**
מקדם התאמה לנחלה								0.9
שווי מ"ר מבונה נחלה								**₪ 9,291**

הערות:

- נתון מס"ד 1 - (1) המגרש ממוקם בצמוד לכביש ראשי במושב ובסמוך לכניסה למושב, בביקור ניכר כי הנכס סובל מרעש ותנועת רכבים רבה. (2) קיים מבנה בבנייה ישנה בשטח 80 מ"ר, הונח כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסתו כך שהתמורה משקפת שווי לקרקע.
- נתון מס"ד 2 - המגרש ממוקם בשולי המושב, בקרבת בית עלמין ובסביבה לא מפותחת, ניתן מקדם התאמה בשיעור 5% בהתאם להחלטת ועדת השגות בנכס.

ניתוח זכויות - תב"ע עח/36/15

עסקה מס"ד:	**1**		
שטח מגרש (מ"ר):	500	תכסית:	35%
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	50	0.5	25
חצר	325	0.25	81
סה"כ אקו'			**338**

ממוצע משוקלל לקביעת שווי מ"ר מבונה:

גישת השומה / מקור נתונים	**שווי מר"מ**	**משקל**	**סה"כ**
עסקת מכר לנחלה בכפר מונש גו"ח 8415/35	₪ 13,735	0.4	₪ 5,494
עסקת מכר לנחלה בכפר מונש גו"ח 8416/4	₪ 10,474	0.4	₪ 4,190
מגרשי מגורים מושב בית יצחק-שער חפר	₪ 9,291	0.2	₪ 1,858
סה"כ שווי מ"ר מבונה נחלה משוקלל			**₪ 11,542**

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה לנחלה בסך **11,542** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - זכויות לבינוי של 375 מ"ר או עפ"י תב"ע, לפי הנמוך

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	375	1	375
חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר	1,125	0.25	281
חצר שולית עד 2,000 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר שולית	500	0.15	75
סה"כ שטח אקו'			831
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,542
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 9,594,000**

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע למגרש מושא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיבה. ברם, מכיוון שהשווי המתקבל במסגרת הכרעה זו לא עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיבה, בהתאם לנוהל מקצועי מס' 3 של האגף (סעיף 17), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת שמאי המשיבה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמץ את תוצאת שומת המשיבה ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 21 בגוש 8415, ברחוב הפרחים במושב כפר מונש, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה 3.75% - חוזים לדורות כדלקמן:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ״ר או לפי תוכנית מאושרת (תב״ע), הנמוך מביניהם, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם, בסך **8,851,820** ₪ (שמונה מיליון שמונה מאות חמישים ואחד אלף שמונה מאות ועשרים ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע״מ והוצאות 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,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י.