תאריך עברי: כ״ט תשרי תשפ״ה
תאריך לועזי: 31 אוקטובר 2024
מס׳ תיק רמ״י: 207045738
מספרינו (אופק): 49991
לקביעת שכ״ט: 7.9 יח׳ שומה

לכבוד:

מר רן רוזנטל,
צוות חוזים לדורות,
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: ranr@land.gov.il

גב׳ איילת לוז בן-דב,
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל: aybd11@gmail.com

מר עומר שילה,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל: omer@omer-shilo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 8416 חלקה 23 (בחלק), הפרחים 92, כפר מונש

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 14.3.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 2.0 דונם.

חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות עבור שטח מבונה בהיקף של 32.2 מ״ר עיקרי ששולם בגינו דמי היתר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ איילת לוז בן-דב מיום 12.9.2023 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עומר שילה מיום 1.3.2024 – **להלן: ״המשיג״**.

1.3. בתאריך 3.7.2024 התקיים דיון בפלטפורמת ״טימס״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 4.7.2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 18.7.2024 הועברה תגובת המשיג לפרוטוקול הדיון.

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

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8416
חלקות:	23 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	4,598 מ״ר
שטח נישום:	2,000 מ״ר[2]
מהות הנכס:	קרקע למגורים - נחלה חקלאית
כתובת עירונית:	רחוב הפרחים 92, 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 לשומה הוא 22.11.2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי החי״מ ביום 27.10.2024.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה חקלאית, המהווה חלק מחלקה 23 בגוש 8416, 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.

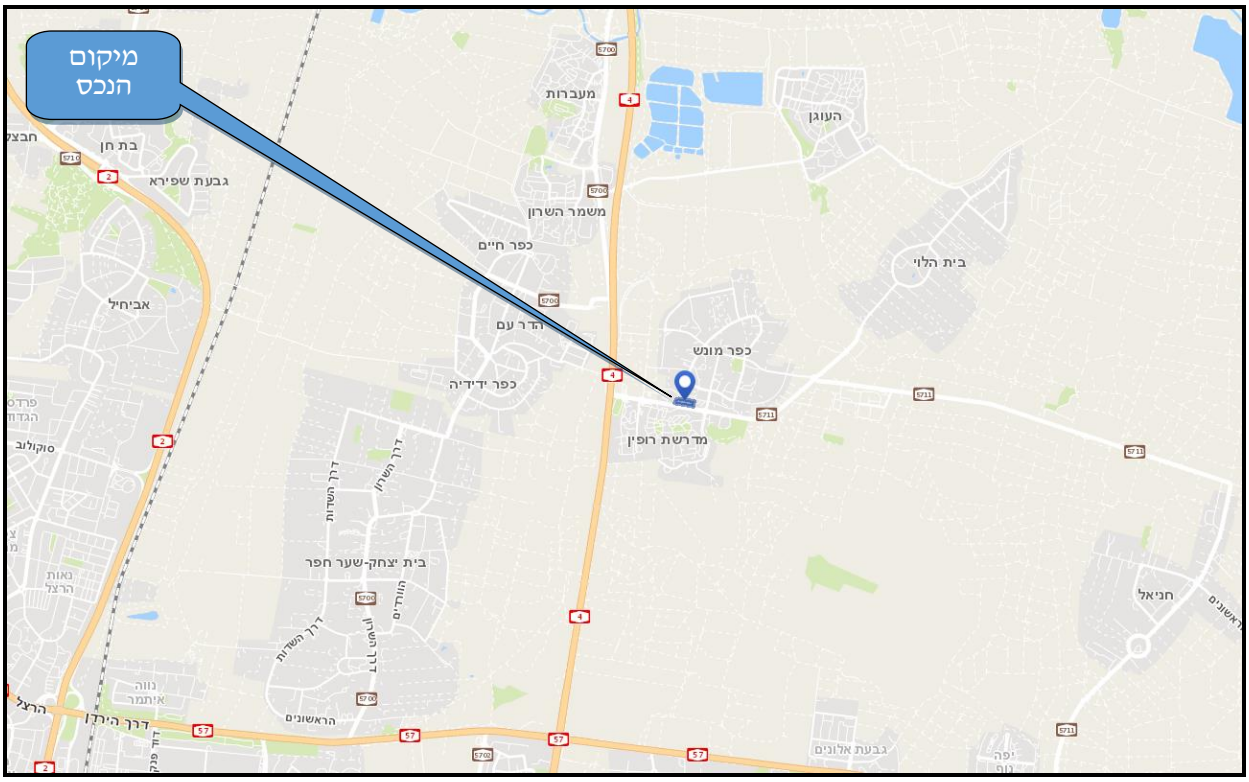
המושב בעל צביון חקלאי ומאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי מגורים, ומבני ציבור.

רח׳ הפרחים ממוקם במרכז המושב ומהווה רחוב דמוי פרסה, כאשר הנכס מושא השומה ממוקם בקצהו הדרום-מערבי של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי חלקי התואם אזור כפרי.

[2] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 24.11.2022 ולהזמנת השומה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה מס׳ 92 בשטח 2,000 מ״ר, המהווה חלק מחלקה 23 בגוש 8416, בשטח רשום 4,598 מ״ר.

צורת החלקה מלבנית עם פינה צפון-מערבית קטומה והיא כוללת חזית מערבית באורך של כ-29 מ׳ הפונה לרח׳ הפרחים וחזית דרומית באורך של כ-130 מ׳ הפונה לקרקע ביעוד שצ״פ (רצועת קרקע צרה) ומעברה כביש 5711.

כביש 5711 מקשר בין כביש 4 ממערב לכביש 57 מדרום-מזרח ומהווה דרך גישה למושבים כפר מונש, בית הלוי וחניאל.

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

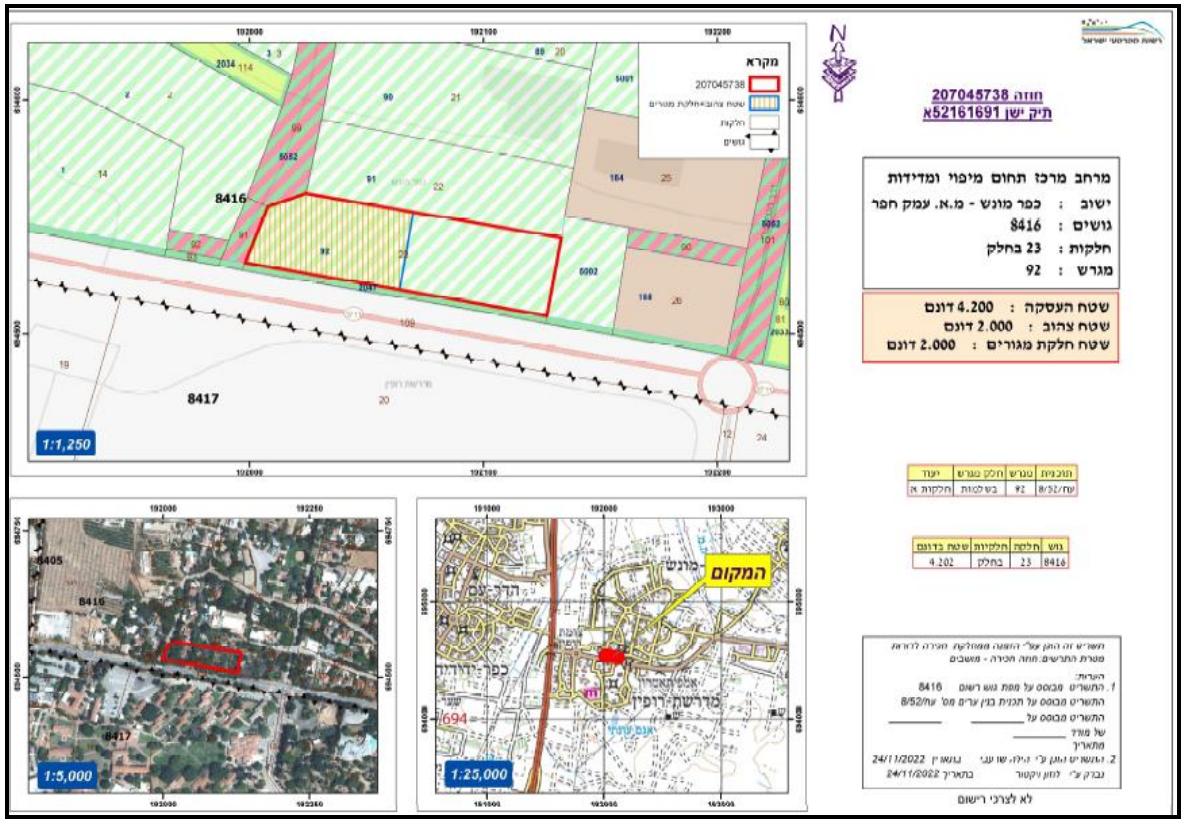
גבולות הנכס:

צפון/מזרח: נחלות חקלאיות.

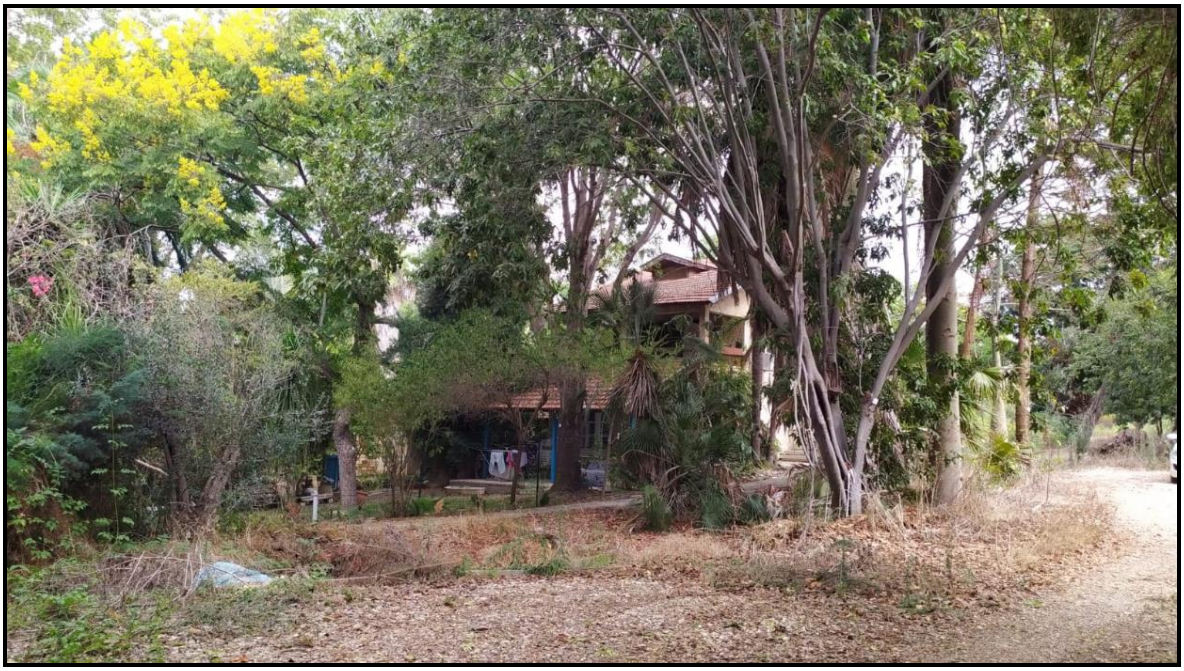
מערב: חזית לרח׳ הפרחים ומעברו נחלה חקלאית.

דרום: רצועת קרקע צרה בייעוד שצ״פ ומעברה כביש 5711 ומדרשת רופין.

להלן תשריט רמ"י מיום 24.11.2022:



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 15.10.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8416 חלקה 23; רשות – מ.א. עמק חפר.
שטח רשום:	4,598 מ״ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לידינו מאת רמ״י הסכם מכר מיום 7.10.2020, לפיו הנחלה שבנדון נמכרה בתמורה ל-4,400,000 ₪.

עפ״י תנאי ההסכם, הקונה מתחייב לשאת על חשבונו ובעצמו בכל המיסים שיחולו על המוכר, לרבות, אך לא רק, תשלום מס שבח, היטל השבחה ככל ויחול, תשלום דמי רכישה/היוון ודמי הסכמה לרמ״י, מע״מ, מס רכוש.

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
תתל/43	10659	11.7.2022	דרך מס' 4 בקטע מחלף הדרים עד מחלף נחל חדרה
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:	92
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
קווי בניין:	קדמי – 5 מ' או כפי שקיים, צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'; לאורך כביש 5711 מדרום לחלקה, קיים קו בניין 15 מ' משולי הכביש

[3] תוכנית מאוחרת למועד הקובע.

<u>תכנית מתאר כוללנית 409-0518563:</u>

תוכנית מתאר כוללנית לכפר מונש 409-0518563 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 15.4.2024, **לאחר המועד הקובע להליך הנדון**[4].

מטרת התוכנית קביעת מסגרת תכנונית לשימושי הקרקע בכפר מונש, בראייה כוללת, כולל קביעת זכויות והוראות בנייה ופיתוח.

<u>להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיים המופיעים במסמכי התכנית:</u>

תא שטח:	91A
יעוד:	מגורים בישוב כפרי
מס' יח"ד:	4 כולל יחידת סמך קטנה
שטח עיקרי עילי:	580 מ"ר (345 מ"ר ליח"ד ראשונה ושניה + 180 מ"ר ליח"ד שלישית + 55 מ"ר ליחידת סמך)
שטח עיקרי תת"ק:	עבור יח"ד שלישית יותר מרתף ששטחו 120 מ"ר או עד קונטור ק"ק, לפי הנמוך
שטח שירות עילי:	187 מ"ר (125 מ"ר ליח"ד ראשונה ושניה + 62 מ"ר ליח"ד שלישית הכוללים 35 מ"ר למקומות חניה, 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד, השאר לבליטות ומתקנים טכניים); ניתן למקם את שטחי השירות במרתף על חשבון השטח העיקרי שלא ניתן לנייד אותו אל מעל הכניסה הקובעת
מס' קומות:	2 + מרתף + עליית גג
שטח מגרש מפוצל:	350 מ"ר

8.3. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

בהתאם לבדיקתי, קיים פוטנציאל תכנוני כמפורט להלן:

- **תוספת יח"ד נוספת בנחלה** – עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בכפוף להכנת תכנית כוללנית למושב או למועצה (תכנית 409-0518563 המפורטת לעיל).
- **תוספת שטח בהתאם למסמך מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר למגורים – מרחב תכנון עמק חפר (מרץ 2019):**

- מטרת המסמך לייצר מסגרת תכנונית אחידה וברורה על פיה תשקול הוועדה בקשות להקלות (כולל הקלה כמותית להגדלת שטחי בניה עד ל-6% משטח המגרש).
- בהתאם למסמך מדיניות, ניתן לאשר בנחלות בהליך של הקלה, תוספת שטחים עיקריים מעבר לסך זכויות הבניה המותרות של עד 50 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ- 100 מ"ר סה"כ ובקומת המרתף בלבד.

[4] נכון למועד הקובע התוכנית הייתה בהפקדה (מיום 4.5.2021).

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:

חלופה	שמאית המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	10,600,000 ₪	6,300,000 ₪
חלופה 2	310,000 ₪	284,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים מהמושבים כפר מונש והדר עם. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[5]:

- 2 עסקאות מכר של בתי מגורים מכפר מונש משנים 2020-2021, למגרשים בשטח 550 מ"ר ושטח בנוי 148-160 מ"ר.
- 2 עסקאות מכר של בתי מגורים מהדר עם משנים 2020-2021, למגרשים בשטח 506-520 מ"ר ושטח בנוי 171-227 מ"ר.
- מניתוח הנתונים ומתן מקדם משוקלל 60% לנתונים מכפר מונש ו-40% לנתונים מהדר עם התקבל שווי מ"ר מבונה 10,700 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע לעסקאות מכר של בתי מגורים ניכתה יזמות ותרומת מחוברים.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן – 1.11-1.15.
  - התאמה למיקום ממושב הדר עם – 0.95.
  - התאמה לבעלות – תוספת 2%.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד:
  - זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מופקדת 409-0518563 למושב כפר מונש (התוכנית אושרה בהמשך).
  - דחייה – 2 שנים בשיעור היוון 6%.
  - הפחתה ליח"ד העורפית – 5%.
  - בהתאם לתוכנית, יתווספו שטחי שירות ליחידות הדיור המאושרות.
- פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי – במסגרת הקלה ובהתאם למסמך מדיניות של הוועדה המקומית, בדחייה ל-1.5 שנים בשיעור היוון 6%.

[5] ליתר פירוט ר' עמ' 11-12 לשומת המשיבה.

- מקדם התאמה לנחלה – 0.9, המגלם הפחתה לגודל וסביבת נחלות.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1, מרתף עיקרי 0.6, שטחי שירות עיליים 0.5, חניה/בריכה 0.35, חצר עד 1,500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל</u>

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	1	24
חניה	30	0.35	11
יתרת שטחי שירות	35	0.5	18
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1,500 מ"ר	911	0.25	228
יתרת חצר שולית	500	0.2	100
סה"כ שטח אקו'			815
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,700
מקדם התאמה לנחלה			0.9
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 7,846,043
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			₪ 2,748,174
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 10,600,000**

<u>חישוב פוטנציאל לתוס' שטח בהקלה בהתאם למסמך מדיניות של הוועדה</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מרתף עיקרי	100	0.6	60
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,700
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם דחיה למימוש (N=1.5, I=6%)			0.92
שווי פוטנציאל			**₪ 529,442**

<u>חישוב פוטנציאל מכוח תוכנית 409-0518563:</u>

<u>פוטנציאל לתוס' שטח ליח"ד 1 ו- 2</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
תוספת שטחי שירות עיליים	30	0.5	15
תוספת חניה	35	0.35	12
הפסד שטח חצר	-65	0.2	-13
סה"כ שטח אקו'			14
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,700
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=6%)			0.89
שווי פוטנציאל			**₪ 122,132**

פוטנציאל לתוס' יח"ד

שטח מגרש (מ"ר): 350

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	1	13
מרתף עיקרי	120	0.6	72
מחסן	10	0.5	5
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	4.5	0.5	2
בריכה	30	0.35	11
הפסד שטח חצר	-185	0.2	-37
סה"כ שטח אקו'			258
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,700
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם הפחתה ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=6%)			0.89
שווי פוטנציאל			**₪ 2,096,599**

חלופה 2 - זכויות ששולם עבורן דמי היתר

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	32.2	1	32
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,700
מקדם התאמה לנחלה			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 310,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים מכפר מונש ועל ניתוח עסקת מכר לנחלה שבנדון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[6]:

- 3 עסקאות מכר של בתי מגורים מכפר מונש משנים 2021-2022, למגרשים בשטח 500-740 מ״ר ושטח בנוי 137-169 מ״ר. מניתוח העסקאות התקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע 9,800 ₪.
- עסקת מכר **לנחלה שבנדון** מיום 7.10.2020 תמורת 4,400,000 ₪ (נטו). מניתוח העסקה התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה 5,068,456 ₪.

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, מה 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 8,918 ₪ למגרש הרחבה בכפר מונש.
- שווי קרקע חלקת המגורים נקבע בשקלול של 50% מהשווי שהתקבל מניתוח השווי שהתקבל בגישת החילוץ ו-50% מהשווי שהתקבל מניתוח עסקת המכר לנחלה שבנדון.
- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור של עד 5% ותרומת מחוברים 3,000-8,000 ₪ למ״ר. בעסקת מכר לנחלה הוסיף את התשלומים שהושתו על הרוכש וניכה בנוסף למחוברים את ערך חלקות ב׳ וחלק מ-א׳ בסך של כ-333 אלף ₪.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן – 1.03-1.07.
  - התאמה לבעלות – תוספת 3%.
- פוטנציאל לתוספת יח״ד:
  - דחייה – 3 שנים בשיעור היוון 6%.
  - הפחתה ליח״ד העורפית – 5%.
- מקדם התאמה לנחלה – 0.85.
- מקדם התאמה למפגעים סביבתיים – 0.92, זאת בשל זיהום האוויר והרעש הנגרמים מהקרבה לכביש 5711. בקביעת המקדם התייחס המשיג לסקירת השמאי הממשלתי לשנת 2002 על השפעת כבישים על שווי מגורים ומחקר דלפי משנת 2014 לבדיקת שווי דירה צמודת קרקע הפונה לכביש סואן (הוצגה הפחתה של 19%).
- מקדם התאמה למגבלת קווי בניין וצפיפות – 0.92, זאת בשל מגבלת קו בניין 15 מ׳ מכביש 5711 מדרום. כמו כן, תוכנית תשתיות צנרת גז מגבילה גם היא את התכנון בנכס.

[6] ליתר פירוט ר׳ פרק 12 לשומת המשיג.

- מקדם התאמה לעמוד חשמל מתח גבוה – 0.97. המקדם נקבע לצד הזהיר, זאת לאור החלטת ועדת השגות מיום 10.6.2020 במושב חגלה, בה נקבע מקדם 0.9 לקו מתח גבוה.
- 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.
  - בשקלול שווי נתוני ההשוואה מהדר עם, נעשתה טעות תחשיבית ובמקום לקבוע שווי מר"מ ממוצע, נלקחה רק התוצאה של העסקה הראשונה והגבוהה יותר.
  - הובאה בחשבון הקלה כמותית בתחשיב השומה, אך לא בעסקאות ההשוואה, יש לשמור על עקרון העקביות בשומה.
- אין התייחסות למגבלת קווי בניין בנכס.
- בתוכנית הפוטנציאלית מצוינים שטחי שירות בהיקף נמוך יותר משהובא בשומת רמ"י, כמו כן, הזכויות כוללות ממ"דים.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי , עיקרי יח"ד שנייה ויח"ד סמך 0.915, ממ"ד 1, מרתף/שטחי שירות עיליים 0.5, חניה/בריכה 0.35, חצר עד 1,000 0.25, חצר עד 1,500 מ"ר 0.2, חצר שולית 0.1.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל</u>

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי יח"ד ראשונה	200	1	200
שטח עיקרי יח"ד שניה ויח"ד סמך	200	0.915	183
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
יתרת שטחי שירות	35	0.5	18
בריכה	100	0.35	35
חצר עד 1000 מ"ר	435	0.25	109
חצר עד 1,500 מ"ר	500	0.2	100
יתרת חצר שולית	500	0.1	50
סה"כ שטח אקו'			729
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,800
מקדם הפחתה לגודל וסביבת נחלות			0.85
מקדם הפחתה למפגעים סביבתיים			0.92
מקדם הפחתה מגבלות קווי בניין וצפיפות			0.92
מקדם הפחתה עמוד חשמל מתח גבוה			0.97
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח			₪ 4,983,919
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה)			₪ 1,193,396
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 6,200,000**

פוטנציאל לתוס' יח"ד:

שטח מגרש (מ"ר): 350

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12.5	1	13
שטח תת"ק	52	0.5	26
בריכה	30	0.35	11
הפסד שטח חצר	-160	0.25	-40
סה"כ שטח אקו'			194
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,800
מקדם הפחתה לגודל וסביבת נחלות			0.9
מקדם הפחתה למפגעים סביבתיים			0.92
מקדם הפחתה לצפיפות			0.95
מקדם הפחתה ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=6%)			0.89
שווי פוטנציאל			**₪ 1,193,396**

תחשיב מבוסס על עסקת מכר לנחלה חקלאית:

ניתוח עסקת מכר בנכס הנדון		
מחיר רכישת נחלה		₪ 4,400,000
היטל השבחה		₪ 98,287
דמי הסכמה/רכישה - לפי שומת המשיבה/ לפי שומת המשיג	₪ 3,437,031	₪ 2,079,000
ערך דמי הסכמה חלק חקלאי		₪ 65,282
מס רכישה		₪ 217,948
מס שבח		₪ 371,765
סה"כ עלויות רכישת הנחלה	**₪ 8,590,313**	**₪ 7,232,282**
ערך מחוברים		₪ 1,217,946
ערך חלקות ב' וחלק מ-א'		₪ 333,007
סה"כ ערך קרקע כולל מע"מ ללא פיתוח	**₪ 7,039,360**	**₪ 5,681,329**
בבמוצע במעוגל		**₪ 6,340,000**

שקלול גישות השומה לקביעת שווי הקרקע:

גישת שומה	שווי מתקבל	משקל	סה"כ
תחשיב עפ"י עסקאות השוואה	₪ 6,200,000	0.5	₪ 3,100,000
ניתוח עסקה בנכס	₪ 6,340,000	0.5	₪ 3,170,000
סה"כ שווי קרקע משוקלל כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 6,300,000**

חלופה 2 - זכויות ששולם עבורן דמי היתר

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	32.2	1	32
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,800
מקדם התאמה לנחלה			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 284,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 3.7.2024 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **נתוני ההשוואה:**
  - שומת רמ"י מבוססת על נתוני השוואה המרוחקים למעלה משנתיים מהמועד הקובע, בניגוד להנחיות תקן שמאות 2. בנוסף, בשומה הוצגו נתונים ממושב הדר עם, שעדיף על כפר מונש.
  - היות שקיים מסד נתונים מספק של 3 נתוני השוואה מכפר מונש עצמו שנערכו בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, יש להתבסס עליו בלבד.
  - בשקלול שווי נתוני ההשוואה מהדר עם בשומת רמ"י, נעשתה טעות תחשיבית ובמקום לקבוע שווי מר"מ ממוצע, נלקחה רק התוצאה של העסקה הראשונה והגבוהה יותר.
  - עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בשומת רמ"י נמוכות מדי.
  - בשומת רמ"י הובאה בחשבון התאמת זמן גבוהה מדי בשיעור שנתי של 8%, ללא הצגת תימוכין.
  - בניתוח עסקה מס' 1 בשומת המשיג נפלה טעות, הובא בחשבון שטח בנוי לפי דיווח ברשות המיסים, ואולם בבדיקה בהיתרי הבניה נמצא כי השטח הבנוי גדול יותר (230 מ"ר במקום 169 מ"ר).
- **הקלה כמותית:** בשומת רמ"י חושבה הקלה כמותית בתחשיב השומה, אך בעסקאות ההשוואה נותחו זכויות הבניה ללא הקלה כמותית. יש לשמור על עקרון העקביות בשומה.
- **מקדם התאמה לנחלות ממגרשי הרחבה:** הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 לנתונים מההרחבה ביחס לנחלות בגין שוני בתשתיות ובהתאם להחלטות בהכרעות בהשגה ראשונה ובוועדת השגות: הכרעות במושב מצליח (תיקי אופק 49052 ו-48218) ומושב יד רמב"ם (תיקי אופק 49053 ו-49259), שם נותחו עסקאות בנחלות ובמגרשי מגורים, ונמצאו פערים בערכי השווי למ"ר מבונה בגבולות 60%-70% בין נחלות למגרשי הרחבה, וזה אחרי התאמה של 0.85 בגין התאמה ממגרשי הרחבה לנחלות, ולכן יש להוסיף מקדם של 0.9 מעבר ל-0.85 בגין העובדה שמדובר במוצרים שונים, בהיקף בינוי שונה, במגבלות בנייה, ובהיעדר סחירות של כל יח"ד בנפרד.
- **עסקה בנכס:** למרות שמדובר בעסקת נטו, יש להביאה בחשבון. לצורך ניתוח העסקה, יעבירו את כל אישורי התשלומים הנוספים ששולמו ע"י הרוכשים. בנוסף, יש להביא בחשבון את שווי הרכוש המשותף היחסי באגודה, שעומד לצד הזהיר בסך של 250,000 ₪.
- **התאמה לבעלות:** הואיל ונרכשה חלקת המגורים, נעלם החיכוך עם רמ"י ברכיב המגורים. החיכוך שנותר עם רמ"י נוגע לקרקע החקלאית בלבד.
- **בינוי במגרש:** לאור מגבלת קווי בניין בחלקת המגורים, השטח האפקטיבי לבינוי הינו כ-1,000 מ"ר בלבד. ככל ויובאו בחשבון מלוא הזכויות, יש להביא בחשבון התאמה לצפיפות ובינוי דו קומתי באילוץ. מציין כי בינוי דו קומתי אינו מקובל בנחלות ופוגע ביתרון המגורים על שטח נרחב הקיים בנחלות.
- **מאפייני הנכס ומטרדים:**
  - כביש – הנכס ממוקם בסמוך לציר תנועה ראשי, כביש 5711 הגורמת למטרדי זיהום אוויר ורעש.

- קו מתח גבוה – בחזית החלקה ממוקם עמוד מתח גבוה שהקווים שלו גובלים בנחלה מדרום וממערב.
- תוכנית צנרת גז – עפ"י תת"ל 43, הצנרת מתוכננת לעבור בסמוך לנחלה.
- חזית הנכס – בניגוד לדברי המשיבה, חזית החלקה באורך של כ-37 מ' בלבד.

- **התייחסות נוספת לאחר הדיון מיום 18.7.2024:**

- הוצג ניתוח של עסקת מכר למגרש מגורים במושב חגלה (גו"ח 8372/258) מיום 3.7.2023 בסך 2,600,336 ₪, המשקפת שווי מ"ר מבונה מתואם לנחלה 5,677 ₪.
- הוצג ניתוח של תוצאות מכרז רמ"י ל-2 מגרשי מגורים לבניית 2 יח"ד בכל מגרש במושב בת חפר מיום 16.3.2022, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לכפר מונש 7,816 ₪.
- הוצג ניתוח של תוצאות מכרז רמ"י ל-6 מגרשי מגורים במושב אליכין מיום 6.9.2023, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לכפר מונש 6,751 ₪.
- עסקת מכר של נחלה כפופה לנכס המוערך, הדיווח ברשות המיסים מהווה אינדיקציה לערך המכר של הנחלה בהתאם לתנאים שסוכמו בה.
- לצורך סבירות השווי ומחיר העסקה בנכס, צוינה עסקת מכר לנחלה מהוונת בחגלה (גו"ח 8372/159) מיום 29.4.2021 תמורת 6,300,000 ₪.
- העסקה שציינה המשיבה לנחלה בהדר עם לא מופיעה כעסקה מאושרת באתר רשות המיסים ולכן לא ניתן להסתמך עליה.
- כביש 5711 – המחקר עליו התבסס המשיג הובא מאתר הלמ"ס. ככל והתנועה מאיטה בין הכיכרות כפי שטוענת המשיבה, יש השפעה גוברת של רעש וזיהום אוויר על הנכס. עיקר הרעש מתרחש במועד התקיימות הלימודים בבית הספר ומדרשת רופין.
- קו מתח גבוה – גובל בנחלה מדרום וממערב ומוביל חשמל לכל הסביבה.
- טבלאות השומה שהוצג בשומה נערכו ע"י רמ"י עצמה ומשקפים עליית שווי של 35% ביחס לשומת רמ"י הנוכחית, דבר לא סביר.
- מכרזי רמ"י במושב מאור – לאור מועדי ההגשה של המכרזים (סביב תקופת הקורונה), היקף המגרשים במכרזים ומיקום המגרשים תחת תחום מועצה אזורית מנשה, לא ניתן להסיק על עלייה של 50% במחירי המגרשים, כפי שטוענת המשיבה.
- עפ"י מסמך המדיניות של הוועדה המקומית, ניתן לקבל הקלות לתוספת שטחים גם במגרשי מגורים.
- התאמה לבעלות – החלטת ועדת השכות במושב זכריה מהווה החלטה בודדת בה ננקט מקדם בשיעור של 9%, בעוד במאות החלטות מקבילות ניתן מקדם בשיעור של 3%. מציין כי באותה החלטה של ועדת השגות ננקטו מספר עקרונות אותן המשיבה לא טרחה לציין כמו: מקדם התאמה לנחלה 0.85, מקדמי חצר נמוכים יותר, רווח יזמי בשיעור של 10%.
- צורף מסמך חלוקת רווחים של האגודה לשנת 2022 בסך של 17,282 ₪. סכום זה משקף שווי מהוון של כ-250,000 ₪. יש לנכות סכום זה ואת שווי הרכוש המשותף (250,000 ₪) בניתוח העסקה בנכס (סה"כ כ-500,000 ₪).
- מדגיש כי מדובר בנחלה "נכה" בשל מאפייניה: שטח חלקת מגורים 2 דונם בלבד, חזית צרה, טופוגרפייה נמוכה מהכביש, מטרדים מהכביש (רעש וזיהום אוויר), מגבלת קווי בניין וקו מתח גבוה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **סבירות השווי:**
  - אין נחלות בסביבה שנמכרות במחיר נמוך מ-10 מיליון ₪, ולכן תוצאת שומת המשיג, חלקת מגורים של נחלה בעמק חפר ב-6.2 מיליון ₪ כולל פוטנציאל אינה סבירה.
  - להמחשת השווי הסביר בסביבה הקרובה, בתאריך 29.3.2022 נמכרה נחלה בהדר עם (גו"ח 8302/2) תמורת 11.6 מיליון ₪.
- **מאפייני הנכס ומטרדים:**
  - כביש – כביש 5711 בקטע הרלוונטי במושב עובר בין שתי כיכרות תנועה, כך שהנסיעה שם איטית, ולכן אין מקום להפחתה בגין רעש וזיהום אויר. בנוסף, מחקר נפח התנועה שהוצג בשומת המשיג, אינו רלוונטי לנכס הנוכחי.
  - קו מתח גבוה – מדובר בעמוד חשמל אופייני במושב ולא במסדרון חשמל. בנוסף, קו המתח ממוקם קרוב יותר לכביש מאשר לאיזור המגורים. לפיכך, אין מקום להפחתה.
  - חזית הנכס – רוחב החזית באורך של כ-45 מ' מהווה יתרון.
- **נתוני ההשוואה:**
  - בשומת רמ"י הובאו בחשבון הנתונים הרלוונטיים ביותר שהיו ידועים במועד עריכת השומה.
  - למרות שהמשיג תוקף את נתוני ההשוואה הישנים במועדם, הוא עצמו התבסס (לבקרה) על ערכי שווי מטבלאות שומה של רמ"י לשנת 2019.
  - נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת רמ"י ובשומת המשיג נותחו לפי מלוא התב"ע אך מדובר בזכויות חוזיות.
  - נתון השוואה בשומת המשיג בגו"ח 8416/77 ממוקם ליד כביש ראשי.
  - ההתאמה לזמן שננקטה בשומה משקפת את עליות המחירים הגבוהות בצמודי הקרקע במושבים במרכז בשנים 2021 ו-2022. ניתן ללמוד מתוצאות מכרזי רמ"י במושב מאור על עלייה של 50% במחירי מגרשי מגורים בתקופה זו.
  - מקדם ההתאמה לנחלות שהובא בתחשיב השומה מבטא את רמת הפיתוח הסביבתי החלקי בנכס.
- **הקלה כמותית:** מסמך הקלות כמותיות של הוועדה המקומית מתייחס לנחלות ולא למגרשי הרחבה.
- **בינוי במגרש:** מדובר בשיקולים ובהעדפות סובייקטיביות, וגם במקרים בהם ניתן לבנות רק בקומת הקרקע, יש שיעדיפו שתי קומות. לא מוצאת מקום להפחתה בגין בינוי דו קומתי.
- **מקדם התאמה לנחלות ממגרשי הרחבה:** בהחלטות ועדת השגות טווח מקדם ההתאמה לנחלה נע לרוב בין 0.85 ל-0.9.
- **התאמה לבעלות:** בהחלטת ועדת השגות במושב זכריה הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור של 9%.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על גישת השומה הראויה להערכת שווי חלקת המגורים בנחלה שבנדון.

המשיבה הסתמכה בשומתה על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים מהמושבים כפר מונש והדר עם, בעוד שמאי המשיג הסתמך בשומתו על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים מכפר מונש ועל ניתוח עסקת נטו למכירת הנחלה שבנדון.

לטענת המשיג, קיימים מספיק נתוני השוואה מהמושב עצמו ולכן אין להסתמך על נתונים ממושבים אחרים. עם זאת, בהתייחסותו לדיון, הציג ניתוח עסקאות למגרשי מגורים מהמושבים חגלה, בת חפר ואליכין.

בהתאם לפרק כ״ט של הקווים המנחים (עדכון מחודש מאי 2022) והחלטות ועדת השגות[7], גישת ההשוואה לנתוני מכר של נחלות מהוונות עדיפה על פני גישת החילוץ לנתוני מכר של בתי מגורים בהרחבה. במקרה דנן, עסקת המכר בנכס הנישום נערכה באופן בו כלל התשלומים הנלווים בעסקה הושתו על המוכר (לרבות דמי רכישה, היטל השבחה ומיסים), ולפיכך, המחיר בעסקה לא משקף את שווי זכויות החכירה המהוונות בנחלה ולא ניתן להביאה בחשבון.

מאחר ואותרו על ידי רק עסקת מכר רלוונטית אחת לנחלה (שלא הובאה בחשבון בשומות הצדדים) ושתי עסקאות למגרשי מגורים מבונים במושב, החלטתי להביא בחשבון נתוני השוואה נוספים בגישת ההשוואה ממושב בית יצחק-שער חפר הסמוך ובעל מאפיינים דומים לכפר מונש, בהתאמות הנדרשות.

הנתונים שעליהם התבססה המשיבה ממושב הדר עם נותחו בגישת החילוץ, והנתונים שהציג המשיג בהתייחסותו לדיון נלקחו ממושבים מרוחקים ונחותים בשווים באופן משמעותי ממושב כפר מונש, לפיכך, אני סבור כי לא יהיה נכון להסתמך על נתונים אלו בהכרעה זו.

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

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

[7] דוגמת החלטות ועדת השגות במושבים מגשימים, בית נקופה ומשמרת.

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 לבית מגורים בגו"ח 8416/22 מיום 7.4.2024** – העסקה הוצגה בשומת המשיג אך לא הצלחתי לאתרה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. בקשתי לקבל הסכם מכר או דיווח עליו התבסס המשיג בשומתו, לא נענתה[8], לפיכך, העסקה לא הובאה בחשבון בהכרעתי.
- **התאמת זמן** – בהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור 7% לשנה[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-30,000 ₪ לדונם, בהתאם להחלטת ועדת השגות במושב זכריה. כמו כן, בהתאם להחלטת ועדת השגות במושב סתריה, שווי זה מגלם את יתרת מרכיבי הנחלה, לרבות הזכויות באגודה.
- **פוטנציאל** – הצדדים חלוקים האם בנתוני השוואה למגורים ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר בקומת המרתף בהליך של הקלה לפי מסמך מדיניות של הוועדה ממרץ 2019.
  לאחר בדיקה שנערכה מול הוועדה המקומית[10], הובאה בחשבון ההקלה לעיל בנתוני השוואה בהם התוכנית הראשית הופקדה לפני שנת 1989.
- **קיבולת בנייה** – נטען ע"י המשיבה כי למרות שנתוני ההשוואה נותחו לפי מלוא התב"ע, מדובר בזכויות חוזיות שיש להביא בחשבון.
  במסגרת הפרוטוקול לדיון ביקשתי מרמ"י להעביר את חוזי החכירה של נתוני ההשוואה אך החומר לא התקבל, כך שלא יכולתי לבחון את הטענה.

10.2.3. **מקדם התאמה לנחלה:**

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ובנתוני ההשוואה, הובא על ידי בחשבון מקדם התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף, בינוי, מגבלת סחירות, צפיפות, רמת פיתוח וכיו"ב

---

[8] הבקשה נשלחה למשיג במייל ביום 15.10.2024.

[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.

[10] נערכו שיחות טלפוניות ביום 9.10.2024 עם גב' עדי מלאכי, רכזת רישוי ובודקת בקשות להיתר בוועדה, וגב' כוכבה מטרי, בודקת תוכניות.

בסביבת נחלות בשיעור 0.85-0.9 (התאמה לנחלה 10%- והתאמה למיקום ולרמת פיתוח ביחס לנתונים הממוקמים בשכונת הרחבה 5%-).

10.2.4. **<u>מטרדים בקרבת הנכס</u>**:

מביקור בנכס ובסביבה, להלן התייחסותי למטרדים שצוינו ע"י המשיג:

- **כביש 5711** – נטען ע"י המשיג כי כביש 5711, הממוקם מדרום ובסמוך לנכס, מהווה דרך ראשית הגורמת למטרדי זיהום אוויר ורעש בנכס. בנוסף, קו הבניין מהכביש הוא 15 מ', כך שהשטח האפקטיבי לבינוי הוא כ-1,000 מ"ר בלבד או לחילופין, מחייב בינוי צפוף בשתי קומות. כמו כן, בסמוך לנכס מתוכננת צנרת להולכת גז (עפ"י תת"ל 43) שעשויה להשפיע על קווי הבניין בנחלה.
בביקור התרשמתי כי התנועה בכביש 5711 מרובה והרעש העולה ממנו מהווה מטרד הפוגע בשווי הנכס.
לעניין קו הבניין מהכביש, קיבלתי את טענת המשיג כי נדרש בינוי דו קומתי כדי שיתאפשר ניצול של מלוא הזכויות בנכס, מדובר באילוץ שלא קיים בנחלות שלא סמוכות לכביש.
לאור האמור, בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 ביחס לנתונים המרוחקים מכביש סואן, המגלם גם את הטיעונים הנוספים שהעלה המשיג כגון קו בניין וזיהום אוויר.
- **קו מתח גבוה** – לא קיבלתי את טענת המשיג בנושא. קווי מתח עיליים אופייניים בסביבת נחלות במושבים ומקבלים ביטוי במקדם ההפחתה שניתן לנחלה, הכולל את מרכיב רמת הפיתוח והתשתיות בסביבת נחלות (כמפורט לעיל).
מביקור במקום עולה כי בסמוך לנחלות רבות בכפר מונש עובר קו מתח וממוקם עמוד חשמל (לרבות בנחלת ההשוואה בגו"ח 8416/4 שהובאה בחשבון בהכרעה דנן). כמו כן, לא היה ניכר כי העמוד חשמל כולל שנאי או שמיקומו מהווה מפגע בטיחות לנכס או מגביל את הבנייה בו.
יצוין כי החלטת ועדת השגות ממושב חגלה עליה התבסס המשיג בטענתו כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עמוד החשמל, נוגעת למגרש מגורים בשכונת ההרחבה ולכן לא רלוונטית.
לחילופין, קיימת החלטה של ועדת השגות מיום 21.6.2023 לנחלה במושב גאליה, בה נדחתה טענה דומה שנטענה.

10.2.5. **<u>פוטנציאל</u>**:

- **תוספת יח"ד** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים, שהביאו בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה בהתאם לתיקון 1ב' לתמ"א 35 ולתוכנית מתאר כוללנית לכפר מונש 409-0518563.
נכון למועד הקובע התוכנית הייתה בהפקדה, לפיכך מקדם דחייה ל-2 שנים כפי שנקטה המשיבה סביר בעיניי ולצד הזהיר.
- **תוספת שטח עיקרי** – נכון למועד הקובע היה ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר בקומת המרתף בהליך של הקלה לפי מסמך מדיניות של הוועדה ממרץ 2019, לפיכך הפוטנציאל הובא על ידי בחשבון תוך מתן דחייה של 1 שנים בשיעור היוון 5%.

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.

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 4 (תב"ע 0518563-409) 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 ₪	₪ 839,730
ערך שטח להיוון לאחר הפחתות	₪ 9,605,100
התאמה לבעלות	3%
ערך שטח להיוון לאחר התאמות	₪ 9,902,165
סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד)	930
שווי מ"ר מבונה נחלה	**₪ 10,643**

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 למגורים בכפר מונש (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	שנת בניה	מחיר עסקה
1	13/06/2021	8416/77	740	110	1978	₪ 3,770,000
2	18/05/2021	8416/218	550	160	1997	₪ 4,490,000

0.97

מס"ד	בניכוי יזמות	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	שטח אקו'	התאמה לזמן	התאמה למאפייני מגרש	שווי מר"מ אקו' מתואם לבעלות
1	₪ 3,770,000	₪ 329,880	₪ 3,440,120	342	1.10	1.1	₪ 12,568
2	₪ 4,276,190	₪ 1,120,000	₪ 3,156,190	363	1.11	0.95	₪ 9,419
ממוצע							₪ 10,994
מקדם התאמה לנחלה							0.9
שווי מ"ר מבונה נחלה							**₪ 9,894**

ניתוח זכויות -

מס"ד	שטח מגרש (מ"ר)	עיקרי	ממ"ד	מרתף עיקרי בהקלה	שירות	חצר	סה"כ אקו'
		1	**0.9**	**0.24**	**0.50**	**0.25**	
1	740	172.5	12	50	33	523	342
2	550	220	12	50	55	373	363

הערות:

- נתון מס"ד 1 - (1) מגרש מפוצל מנחלה בגו"ח 8415/21, הונח כי הזכויות במגרש מתחלקות באופן שווה עם היחידה במגרש המקורי ובניכוי יח"ד קטנה. (2) המגרש ממוקם בשכונה הוותיקה, בסמוך לכביש 5711.
- נתון מס"ד 2 - ממוקם בשכונת ההרחבה, ניתנה הפחתה בשיעור 5% לרמת פיתוח.
- מרתף עיקרי בהקלה - המקדם מבטא דחייה עד למימוש הזכויות ותשלום היטל השבחה.

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

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	339	1.1	₪ 11,047
2	16/09/2022	8212/131	הכלנית	503	₪ 3,000,000	339	1.05	₪ 9,583
ממוצע								**₪ 10,315**
מקדם התאמה לנחלה								0.9
שווי מ"ר מבונה נחלה								**₪ 9,283**

0.97

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	12.5	1	13
שטחי שירות	50	0.5	25
חצר	325	0.25	81
סה"כ אקו'			**339**

ממוצע משוקלל לקביעת שווי מ"ר מבונה:

גישת השומה / מקור נתונים	**שווי מר"מ**	**משקל**	**סה"כ**
עסקת מכר לנחלה בכפר מונש	₪ 10,643	0.4	₪ 4,257
נתוני השוואה למגורים כפר מונש	₪ 9,894	0.4	₪ 3,958
מגרשי מגורים מושב בית יצחק-שער חפר	₪ 9,283	0.2	₪ 1,857
סה"כ שווי מ"ר מבונה נחלה משוקלל			**₪ 10,072**

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה לנחלה בסך **10,072** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש (מ"ר): 2,000

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד - ק"ק	173	1	173
עיקרי עילי 2 יח"ד - ק"א	173	1	173
יח"ד קטנה	55	1	55
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	1,134	0.25	283
שביל מעבר ליח"ד עורפית	100	0.1	10
יתרת חצר שולית	400	0.2	80
סה"כ שטח אקו'			840
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,072
שווי קרקע ללא פוטנציאל			₪ 8,457,313
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה)			₪ 2,695,561
שווי כולל פוטנציאל			₪ 11,152,874
מקדם התאמה בגין סמיכות לכביש 5711			0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 10,038,000**

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
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,072
מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%)			0.95
שווי פוטנציאל להקלה כמותית			**₪ 479,597**

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
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,072
מקדם התאמה ליח"ד עורפית			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)			0.91
שווי פוטנציאל לתוספת יח"ד			**₪ 2,165,264**

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
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,072
מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%)			0.91
שווי פוטנציאל לתוספת שטחי שירות			**₪ 50,700**

חלופה 2 - זכויות ששולם עבורן דמי היתר

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	32.2	1	32
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,072
מקדם התאמה בגין סמיכות לכביש 5711			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 290,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 23 בגוש 8416, ברחוב הפרחים 92 במושב כפר מונש, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות כדלקמן:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 2.0 דונם, בסך **10,038,000** ₪ (עשרה מיליון שלושים ושמונה אלף ₪).

חלופה 2 – שווי זכויות הבעלות עבור שטח מבונה בהיקף של 32.2 מ"ר עיקרי ששולם בגינו דמי היתר, בסך **290,000** ₪ (מאתיים ותשעים אלף ₪).

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.