| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | כ״ט טבת תשפ״ו |
| תאריך לועזי: | 18 ינואר 2026 |
| מס׳ חוזה רמ״י: | 207060071 |
| מס׳ הזמנת שומה רמ״י: | 4037622 |
| מספרינו (אופק): | 51765 |

לכבוד:


| | | |
|---|---|---|
| גב׳ חן מייר, | מר גל צרויה, | מר יוחאי חן, |
| מרחב מרכז, רמ״י | שמאי מקרקעין מטעם רמ״י | שמאי מקרקעין מטעם המשיגים |
| בדוא״ל: | בדוא״ל: | בדוא״ל: |
| henm@land.gov.il | gal230573@gmail.com | yochai.office@gmail.com |


# הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 8415 חלקה 23 (בחלק), דרך הפרחים, מושב כפר מונש

## 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1.** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 17.3.2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33%, בחלופות הבאות:

**חלופה 1:** אומדן שווי זכויות הבעלות ע״פ תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

**חלופה 2:** אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ״ר עיקרי.

**חלופה 3:** שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ״ר או לפי תוכנית מאושרת (תב״ע), הנמוך מביניהם, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

**חלופה 4:** אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ״ר שירות.

**חלופה 5:** אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ״ר בריכה.

**1.2.** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גל צרויה מיום 29.10.2024 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין יוחאי חן מיום 16.1.2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״**.

**1.3.** בהסכמת הצדדים, לא התקיים דיון בתיק. הודעה על הכרעה ללא דיון נמסרה לצדדים ביום 15.6.2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

**1.4.** לא התקבל מהצדדים כל חומר נוסף לאחר משלוח ההודעה.

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



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש: | 8415 |
| חלקה: | 23 (בחלק) |
| שטח חלקה רשום: | 4,837 מ״ר |
| שטח נישום: | 2,500 מ״ר[2] |
| מהות הנכס: | קרקע למגורים - נחלה חקלאית |
| כתובת עירונית: | רחוב ״דרך הפרחים״, 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 18.2.2024.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי מר רפי בכר, מתמחה, ביום 15.1.2026 ועל ידי החו״מ ביום 18.1.2026.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

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

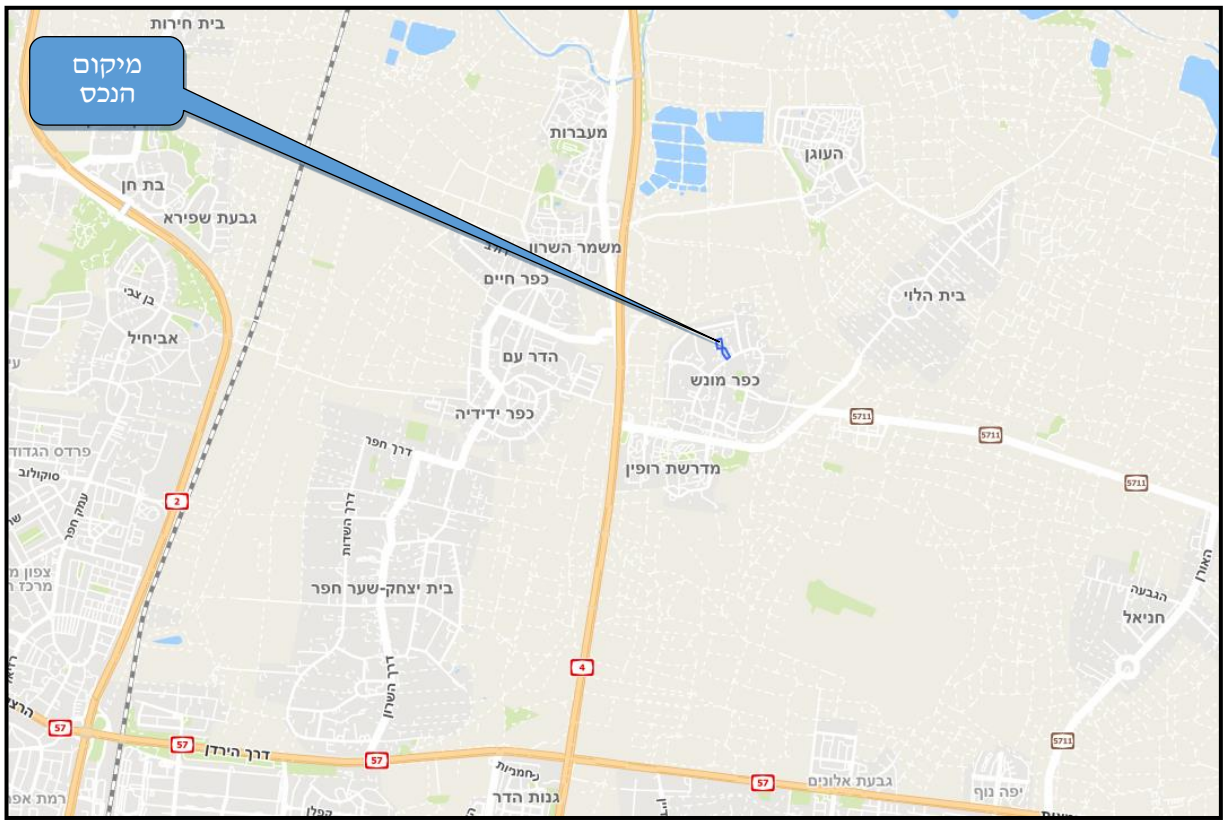
רח׳ הפרחים ממוקם במרכז המושב ומהווה רחוב דמוי פרסה, כאשר הנכס מושא השומה ממוקם בחלקו הצפון-מערבי של הרחוב.

[2] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 26.9.2024 ולהזמנת השומה.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**תרשים סביבת הנכס:**




**6.2. הנכס:**

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה מס' 23 בשטח 2,500 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 23 בגוש 8415, בשטח רשום 4,837 מ"ר.

צורת החלקה אי-רגולרית והיא כוללת חזית דרום-מזרחית באורך של כ-27 מ' הפונה לרח' הפרחים.

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

**גבולות הנכס:**

מזרח/מערב: נחלות חקלאיות.

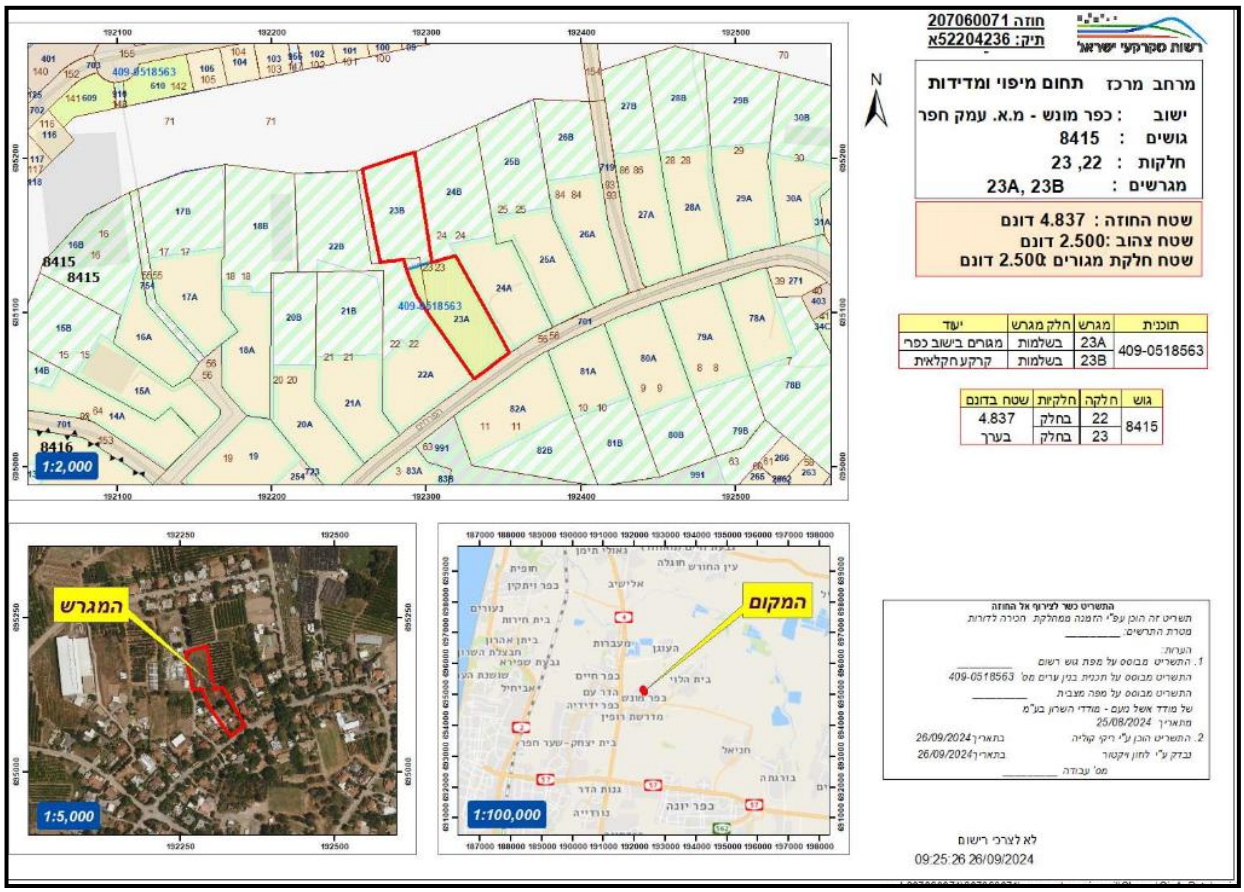
צפון: שטח חקלאי.

דרום: חזית לרח' הפרחים ומעברו נחלה חקלאית.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**להלן תשריט רמ"י מיום 26.9.2024:**




**תמונות מהנכס:**





משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 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 6.1.2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 8415 חלקה 23. |
| שטח רשום: | 4,837 מ״ר. |
| בעלות: | קרן קיימת לישראל – בשלמות. |

### 7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידנו חוזה חכירה מאת רמ״י.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, אתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר ואתר מנהל התכנון, 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: | 23 |
| יעוד: | מגורים בישוב חקלאי |
| מס' יח"ד: | 3 יח"ד בשני מבנים (לבעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי) |
| שטח בנייה: | 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 שחייה: | 50 מ"ר |
| פל"ח: | 500 מ"ר |

[3] תוכנית מאוחרת למועד הקובע.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**תכנית מתאר כוללנית 409-0518563:**

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.

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיים המופיעים במסמכי התכנית:

| | |
|---|---|
| תא שטח: | 23A |
| 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);<br>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. פוטנציאל תכנוני:**

בהתאם לבדיקתי, קיים פוטנציאל תכנוני כמפורט להלן:

- **תוספת יח"ד נוספת בנחלה** – עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בכפוף להכנת תוכנית 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 בנייה 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 פורסמה להפקדה בעיתונים לפי סעיף 106ב ביום 24.6.2022.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 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 | ₪ 13,760,000 | ₪ 10,750,000 |
| חלופה 2 | ₪ 12,110 | - |
| חלופה 3 | ₪ 9,970,000 | - |
| חלופה 4 | ₪ 6,050 | - |
| חלופה 5 | ₪ 4,240 | - |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

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

- 3 עסקאות מכר של בתי מגורים מהמושבים כפר מונש, חניאל ובורגתא משנים 2022-2024, למגרשים בשטח 519-800 מ"ר ושטח בנוי 157-240 מ"ר למגרשים בשטח 500-530 ושטח בנוי 154-307.
- עסקת מכר לנחלה בכפר מונש (גו"ח 8416/4) מיום 30.3.2023 תמורת 12,500,000 ₪.
- עסקת מכר לנחלה בכפר מונש (גו"ח 8415/35) מיום 19.11.2023 תמורת 17,500,000 ₪.

משקלול הנתונים (70% לעסקאות לנחלות ו-30% לעסקאות מכר בתי מגורים) התקבל שווי מ"ר מבונה 12,109 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- **עסקאות ממגרשי הרחבה:**
  - לחילוץ יתרה לקרקע לעסקאות מכר של בתי מגורים, ניכה יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 7,000-11,000 ₪ למ"ר.
  - מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:
    - התאמה לזמן: 1-1.06.
    - התאמה לבעלות: תוספת 3%.
  - חוזי החכירה בנתוני ההשוואה לפי בינוי בפועל, ולכן ניתן מקדם זכות 0.3 ליתרת הזכויות שיש לרכוש מרמ"י.
- **עסקאות מכר לנחלות:**
  - עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8416/4 – בחילוץ לקרקע ניכה: תרומת מחוברים בסך של כ-1.85 מיליון ₪ ותרומת שטח חקלאי כ-550 אלף ₪.
  - עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8415/35 – בחילוץ לקרקע ניכה: תרומת מחוברים בסך של כ-4.653 מיליון ₪



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ותרומת שטח חקלאי כ-370 אלף ₪.

- פוטנציאל לתוספת יח״ד:
  - זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית מופקדת 409-0518563 למושב כפר מונש (התוכנית אושרה בהמשך).
  - דחייה – 1 שנים בשיעור היוון 5%.
  - הפחתה ליח״ד העורפית – 5%.
  - בהתאם לתוכנית, יתווספו שטחי שירות ליחידות הדיור המאושרות.
  - הובא בחשבון שביל גישה ליחידה העורפית בשטח של 100 מ״ר.
- מקדם התאמה לנחלה – 0.9 עד 0.95 (תלוי חלופה), המגלם היקף עסקה, צורתה, שטחי בנייה, שטח מגרש וכו׳.
- 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.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

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

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 | 25 | 1 | 25 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12 |
| יתרת שטחי שירות | 30 | 0.5 | 15 |
| בריכה | 70 | 0.35 | 25 |
| חצר עד 1,500 מ״ר | 940 | 0.25 | 235 |
| שביל מעבר ליח״ד עורפית | 100 | 0.1 | 10 |
| יתרת חצר שולית | 900 | 0.2 | 180 |
| סה״כ שטח אקו׳ | | | 902 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 13,010 |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.9 |
| שווי קרקע ללא פוטנציאל | | | ₪ 10,558,591 |
| שווי פוטנציאל לתוס׳ יח״ד + תוס׳ שטח (ר׳ תחשיב למטה) | | | ₪ 2,751,894 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע״מ במעוגל** | | | **₪ 13,300,000** |

**<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 | 35 | 0.5 | 18 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 13,010 |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.9 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%) | | | 0.95 |
| **שווי פוטנציאל** | | | **₪ 195,150** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**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 | 0.5 | 60 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12 |
| יתרת שטחי שירות | 15 | 0.5 | 8 |
| בריכת שחיה | 35 | 0.35 | 12 |
| שטח אקו' בהפחתה לעורפיות | | 0.95 | 270 |
| הפסד שטח חצר | -205 | 0.2 | -41 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 229 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 13,010 ₪ |
| מקדם התאמה לנחלה | | | 0.9 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=5%) | | | 0.95 |
| **שווי פוטנציאל** | | | **2,556,744** ₪ |

**שקלול גישות השומה לקביעת שווי הקרקע:**

| מקור נתונים | שווי מתקבל | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שווי לפי גישת ההשוואה | 13,300,000 | 0.3 | 3,990,000 |
| שווי מניתוח עסקת מכר בנחלה | 13,950,000 | 0.7 | 9,765,000 |
| **סה"כ שווי קרקע משוקלל במעוגל** | | | **13,760,000** |
| שטח אקו' לפי התחשיב | | | 1,136 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | **12,109** ₪ |

**חלופה 2 - שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 1 | 1 | 1 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 12,109 ₪ |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **12,110** ₪ |

**חלופה 3 - 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 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 | | | 13,010 ₪ |
| מקדם התאמה לסביבת בינוי | | | 0.95 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **9,970,000** ₪ |

**חלופה 4 - שווי 1 מ"ר מבונה שירות**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| שירות | 1 | 0.5 | 1 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 12,109 ₪ |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **6,050** ₪ |

**חלופה 5 - שווי 1 מ"ר מבונה בריכה**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| בריכה | 1 | 0.35 | 0 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 12,109 ₪ |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **4,240** ₪ |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ מעסקאות מכר לנחלות במושב מושא השומה, להלן נתוני ההשוואה שבשומה המשיגים:

- עסקת מכר לנחלה מקוזזת (גו"ח 8416/12) מיום 23.1.2023 תמורת 10,055,000 ₪.
- עסקת מכר לנחלה (גו"ח 8416/4) מיום 20.3.2023 תמורת 12,500,000 ₪.
- עסקת מכר לנחלה (גו"ח 8415/35) מיום 19.11.2023 תמורת 17,500,000 ₪.

מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 9,700 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- **עסקאות מכר לנחלות:**
  - עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8416/12 – בחילוץ לקרקע ניכה: תרומת מחוברים בסך של כ-3.5 מיליון ₪ ותרומת שטח חקלאי כ-727 אלף ₪.
  - עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8416/4 – בחילוץ לקרקע ניכה: תרומת מחוברים בסך של כ-1.94 מיליון ₪ ותרומת שטח חקלאי כ-825 אלף ₪.
  - עסקת מכר לנחלה בגו"ח 8415/35 – בחילוץ לקרקע ניכה: תרומת מחוברים בסך של כ-5.2 מיליון ₪ ותרומת שטח חקלאי כ-555 אלף ₪.
- **מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:**
  - זמן – עליית המחירים בשיעור 5% שנקבעה בשומת המשיבה אינה מבוססת, שכן מסוף 2022 חלה בלימה בשוק. לצד הזהיר, בשומת ההשגה הובאה בחשבון עליית מחירים שנתית של 2%.
  - בעלות – תוספת 3%, בהתאם להחלטות ועדת השגות.
  - צורת הנחלה – 0.95-0.97. השטח החקלאי העורפי בחלקה א' הוא בעל צורה אי-רגולרית שאינו תורם לחלקת המגורים כ"חצר שולית" כפי שקיים בנחלה רגילה, ולכן יושמה הפחתה לצורת מגרש/אי-רגולריות.
- **נתוני השוואה בשומת המשיבה:**
  - שומת רמ"י מסתמכת על נתונים מהמושבים חניאל וברגתה ללא ביצוע התאמות למיקום, למרות שהם נחשבים עדיפים על כפר מונש.
  - שמאי המשיבה ניתח עסקאות לפי הבינוי בפועל והחיל מקדם 0.3 על יתרת הזכויות, מה שהביא לערכי שווי גבוהים באופן בלתי סביר ביחס לנחלות במושב. השוק לא מבדיל בין זכויות חכירה רגילות לזכויות בנייה בפועל, ולכן יש לנתח את העסקאות לפי מלוא זכויות בתב"ע, כפי שנעשה בשומות מכריעות להיטלי השבחה.
- **מקדם התאמה לנחלה:** ניתן מקדם 0.85, כפי שננקט בהכרעות בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות בסביבה.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **עורפיות:** לחלקה חזית צרה (כ-28 מ') המחייבת בינוי טורי. בשל כך, יושמה הפחתה לעורפיות עבור היחידה השנייה והיחידה הפוטנציאלית.
- **פוטנציאל לתוספת יח"ד:** נכון למועד הקובע, תוכנית 409-0518563 טרם אושרה, ולא היה ניתן לדעת שתאושר באפריל 2024. לפיכך, ניתנה דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 5%, בהתאם לגישת רוכש פוטנציאלי במועד הקובע.
- **גישת השומה:** •בהתאם לפרק כ"ט של הקווים המנחים (עדכון מחודש מאי 2022) והחלטות ועדת השגות, עדיף להתבסס על עסקאות מכר לנחלות . היות שקיים מסד נתונים מספק של 3 עסקאות מכר לנחלות מהוונות ממושב כפר מונש, יש להתבסס עליו בלבד.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1, מרתף עיקרי 0.5, שטחי שירות עיליים 0.5, בריכה/חניה 0.35, חצר עד 1,500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

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

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי עילי 2 יח"ד כולל יחידת סמך | 250 | 1 | 250 |
| עיקרי עילי יח"ד עורפית | 150 | 0.95 | 143 |
| ממ"ד | 12.5 | 1 | 13 |
| ממ"ד ליח"ד עורפית | 12.5 | 0.95 | 12 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12 |
| יתרת שטחי שירות | 30 | 0.5 | 15 |
| בריכה | 70 | 0.35 | 25 |
| חצר עד 1,500 מ"ר | 940 | 0.25 | 235 |
| שביל מעבר ליח"ד עורפית | 150 | 0.1 | 15 |
| חצר שולית מעל 1,500 מ"ר | 850 | 0.2 | 170 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 889 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 9,700 |
| שווי קרקע ללא פוטנציאל | | | ₪ 8,619,663 |
| שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה) | | | ₪ 2,130,371 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **₪ 10,750,000** |

**<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 | 35 | 0.5 | 18 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 9,700 |
| מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%) | | | 0.91 |
| **שווי פוטנציאל** | | | **₪ 153,968** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**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 | 0.5 | 60 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12 |
| יתרת שטחי שירות | 15 | 0.5 | 8 |
| שטח אקו' בהפחתה לעורפיות | | 0.95 | 259 |
| הפסד שטח חצר | -170 | 0.2 | -34 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 225 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 9,700 |
| מקדם דחיה למימוש (N=2, I=5%) | | | 0.91 |
| **שווי פוטנציאל** | | | **₪ 1,976,402** |

**בשומה לא הוצגו תחשיבים לחלופות 2 עד 5**



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1 שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע, בין היתר, מגישות השומה שננקטו וממסד הנתונים שהובאו בחשבון על ידי הצדדים ואופן ניתוחם.

שמאי המשיבה הסתמך בשומתו על גישת החילוץ למגרשי מגורים מבונים ממושבים בסביבה ועל ניתוח עסקאות מכר לנחלות, בעוד שמאי המשיגים הסתמך על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לנחלות בלבד.

בהתאם לפרק כ"ט של הקווים המנחים (עדכון מחודש מאי 2022) והחלטות ועדת השגות[5], גישת ההשוואה לנתוני מכר של נחלות מהוונות עדיפה על פני גישת החילוץ לנתוני מכר של בתי מגורים בהרחבה.

בהינתן מסד נתונים מספק הכולל שלוש עסקאות מכר רלוונטיות לנחלות ממושב כפר מונש מושא השומה וממושב בית הלוי הסמוך והדומה במאפייניו, שנערכו במועדים סמוכים למועד הקובע, אני מקבל את גישת השומה בה נקט שמאי המשיגים.

קביעה זו מייתרת את הצורך לדון במחלוקות הנוגעות לאופן ניתוח נתוני ההשוואה שנלקחו ממושבים אחרים בגישת החילוץ, לרבות ניתוח זכויות ומקדמי התאמה למיקום ולנחלות.

בנוגע לעסקת מכר לנחלה מקוזזת בגו"ח 8416/12 שהובאה בחשבון בשומת המשיגים, מבדיקה שנערכה על ידי עולה כי העסקה לא כוללת את התשלומים לרמ"י, דהיינו מדובר בעסקת נטו. לפיכך וכפי שהובהר לצדדים בטרם לפרסום הכרעה זו, נתון השוואה זה לא יובא בחשבון.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

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



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 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.

כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה צפוי, וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29.11.2017.

10.2.2. **ניתוח נתוני השוואה:**

- **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.

10.2.3. **צורת הנחלה:**

נטען ע"י שמאי המשיגים בדבר צורתו האי-רגולרית של השטח החקלאי העורפי בחלקה א' וחוסר תרומתו כ"חצר שולית" לחלקת המגורים.

אני סבור כי השפעת מאפיין זה על שווי הנכס אינה מהותית ואינה מצדיקה מתן מקדם הפחתה לשווי חלקת המגורים.

10.2.4. **פוטנציאל:**

- **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 פורסמה להפקדה ביום 24.6.2022, כשנה וחצי לפני המועד הקובע דנן, לפיכך מקדם דחייה לשנה אחת, כפי שננקט בשומת המשיבה, הוא סביר וראוי בנסיבות העניין.
כמו כן, הובא בחשבון כי יחידת הדיור הנוספת תהיה עורפית ולכן, ניתן מקדם הפחתה לעורפיות 0.95 ושביל גישה בשטח 100 מ"ר במקדם 0.1.
- **תוספת שטח עיקרי** – נכון למועד הקובע ניתן היה 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 6%.

10.2.5. **הוצאות פיתוח:**

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.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

**נתוני השוואה לנחלות חקלאיות:**

| 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 | ₪ 555,000 |
| ערך שטח להיוון לאחר הפחתות | ₪ 13,480,565 |
| התאמה לבעלות | 3% |
| ערך שטח להיוון לאחר התאמות | ₪ 13,897,490 |
| סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד) | 1,026 |
| **שווי מ"ר מבונה נחלה** | **₪ 13,542** |

| עסקת מכר לנחלה 41 (משמ/10/עח) במושב בית הלוי, גו"ח 8481/25 | |
|---|---|
| תאריך עסקה | 22/08/2023 |
| מחיר העסקה | ₪ 13,000,000 |
| תרומת שטח חקלאי כ-23 דונם * ₪ 30,000 | ₪ 696,000 |
| ערך שטח להיוון לאחר הפחתות | ₪ 12,304,000 |
| התאמה לבעלות | 3% |
| ערך שטח להיוון לאחר התאמות | ₪ 12,684,536 |
| סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד) | 1,026 |
| **שווי מ"ר מבונה נחלה** | **₪ 12,360** |

**הערה:** על המגרש בנוי בית ישן בשטח של כ-112 מ"ר, הונח כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסתו כך שהתמורה משקפת שווי לקרקע.

| 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 | ₪ 839,730 |
| ערך שטח להיוון לאחר הפחתות | ₪ 9,605,100 |
| התאמה מנחלה פינתית | 0.97 |
| התאמה לבעלות | 3% |
| ערך שטח להיוון לאחר התאמות | ₪ 9,605,100 |
| סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה (ר' תחשיב נפרד) | 935 |
| **שווי מ"ר מבונה נחלה** | **₪ 10,271** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**חישוב שטח אקו' - נחלה 35 בכפר מונש ונחלה 41 בבית הלוי:**

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 | 1 | 24 |
| 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 | | | 879 |
| שטח אקו' פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה) | | | 147 |
| **סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה** | | | **1,026** |

**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=6%) | | | 0.94 |
| 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 | 1 | 13 |
| 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' | | | 268 |
| מקדם התאמה ליח"ד עורפית | | | 0.95 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%) | | | 0.94 |
| מקדם היטל השבחה | | | 0.5 |
| **שטח אקו' פוטנציאל לתוספת יח"ד** | | | **120** |

**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=1, I=6%) | | | 0.94 |
| מקדם היטל השבחה | | | 0.5 |
| **שטח אקו' פוטנציאל לתוספת שטחי שירות** | | | **3** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**חישוב שטח אקו' - נחלה 4 בכפר מונש:**

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) | | | 139 |
| **סה"כ שטח אקו' שנרכש בעסקה** | | | **935** |

**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=6%) | | | 0.94 |
| 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 | 1 | 13 |
| 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' | | | 251 |
| מקדם התאמה ליח"ד עורפית | | | 0.95 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%) | | | 0.94 |
| מקדם היטל השבחה | | | 0.5 |
| **שטח אקו' פוטנציאל לתוספת יח"ד** | | | **112** |

**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=1, I=6%) | | | 0.94 |
| מקדם היטל השבחה | | | 0.5 |
| **שטח אקו' פוטנציאל לתוספת שטחי שירות** | | | **3** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**ממוצע משוקלל לקביעת שווי מ"ר מבונה:**

| גישת השומה / מקור נתונים | שווי מר"מ | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עסקת מכר לנחלה 35 בכפר מונש, גו"ח 8415/35 | ₪ 13,542 | 0.33 | ₪ 4,514 |
| עסקת מכר לנחלה 41 בבית הלוי, גו"ח 8481/25 | ₪ 12,360 | 0.33 | ₪ 4,120 |
| עסקת מכר לנחלה 4 בכפר מונש, גו"ח 8416/4 | ₪ 10,271 | 0.33 | ₪ 3,424 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה נחלה משוקלל** | | 1.0 | **₪ 12,058** |

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה לנחלה בסך **12,058** ₪ כולל מע"מ ופיתוח.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

## 11. תחשיבי השומה

**חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל**

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 | 1 | 24 |
| חניה | 35 | 0.35 | 12 |
| יתרת שטחי שירות | 30 | 0.5 | 15 |
| בריכה | 50 | 0.35 | 18 |
| חצר עד 1,500 מ"ר | 961 | 0.25 | 240 |
| חצר שולית עד 2,000 מ"ר | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת חצר שולית | 400 | 0.15 | 60 |
| שביל מעבר ליח"ד עורפית | 100 | 0.1 | 10 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 879 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,058 |
| שווי קרקע ללא פוטנציאל | | | ₪ 10,598,655 |
| שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד + תוס' שטח (ר' תחשיב למטה) | | | ₪ 3,537,663 |
| **סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **₪ 14,136,000** |

**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 | | | ₪ 12,058 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%) | | | 0.94 |
| **שווי פוטנציאל להקלה כמותית** | | | **₪ 568,756** |

**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 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,058 |
| מקדם התאמה ליח"ד עורפית | | | 0.95 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%) | | | 0.94 |
| **שווי פוטנציאל לתוספת יח"ד** | | | **₪ 2,885,299** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**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 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,058 |
| מקדם דחיה למימוש (N=1, I=6%) | | | 0.94 |
| **שווי פוטנציאל לתוספת שטחי שירות** | | | **₪ 83,607** |

**חלופה 2 - שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 1 | 1 | 1 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,058 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **₪ 12,060** |

**חלופה 3 - 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 | | | ₪ 12,058 |
| **סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **₪ 10,023,000** |

**חלופה 4 - שווי 1 מ"ר מבונה שירות**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| שירות | 1 | 0.5 | 1 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,058 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **₪ 6,030** |

**חלופה 5 - שווי 1 מ"ר מבונה בריכה**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| בריכה | 1 | 0.35 | 0 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 12,058 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **₪ 4,220** |

בהתאם לאמור לעיל, אף ששווי הקרקע למגרש מושא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיבה, הרי שההפרש אינו עולה על 10%. לפיכך, ובהתאם לנוהל מקצועי מס' 3 של האגף (סעיף 17), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת המשיבה.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**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 בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 23 בגוש 8415, ברחוב הפרחים 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 של 2.5 דונם, בסך **13,760,000** ₪ (שלושה עשר מיליון שבע מאות ושישים אלף ₪).

**חלופה 2:** אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ"ר עיקרי, בסך **12,110** ₪ (שנים עשר אלף מאה ועשרה ₪).

**חלופה 3:** שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או לפי תוכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מביניהם, בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם, בסך **9,970,000** ₪ (תשעה מיליון תשע מאות ושבעים אלף ₪).

**חלופה 4:** אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ"ר שירות, בסך **6,050** ₪ (ששת אלפים וחמישים ₪).

**חלופה 5:** אומדן שווי זכויות הבעלות ל-1 מ"ר בריכה, בסך **4,240** ₪ (ארבעת אלפים מאתיים וארבעים ₪).

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.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית