תאריך עברי	:	כ״ד בשבט תשע״ט
תאריך לועזי	:	30 בינואר 2019
מס׳ תיק רמ״י	:	30160823א
מס׳ אופק	:	35037
לקביעת שכ״ט	:	7.90 יח׳ שומה

לכבוד :

מר טל ארד	מר יגאל גרשון	מר ליאור יוסף בדש
צוות חוזים לדורות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי חיפה, רמ״י	דרך קדמה 34, פרדס חנה-כרכור	בן גוריון 1, מגדל בסר 2, ר״ג
tala@land.gov.il	yigal.ger@gmail.com	Badash.lior@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

<u>גוש 11175, חלקה 59, נחלה מס׳ 10, מושב דור</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 09/12/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, ללא פיתוח וללא מע״מ, כבסיס לגביית דמי רכישה של 33% - חקלאי, בחלופות כדלקמן:

א. שווי זכויות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של 2.36 דונם.

ב. שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לבינוי של 4.06 מ״ר שטח עיקרי + 28.58 מ״ר שטחי שירות[1], מעבר ל-160 מ״ר, אשר שולמו בגינם דמי היתר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יגאל גרשון ביום 16/04/2018 – **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ליאור יוסף בדש מיום 28/11/2018 - **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 23/12/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים, עו״ד חזי כהן מטעם המשיג והמשיג, ומטעם רמ״י - הגב׳ מיטל ורדי - ראש תחום שמאות, רמ״י מרחב חיפה ומר אלדד חיימי - שמאי אגף חוזים לדורות רמ״י.
סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 23/12/2018 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 04/01/2019.

1.4. בתאריך 03/01/2019 התקבלה במייל תגובתו של מר אלדד חיימי, שמאי אגף חוזים לדורות

[1] בהזמנת העבודה להשגה נרשם בטעות שטח של 25.58 מ״ר שטחי שירות, אולם בהתאם להבהרה במייל ממזמין השומה מיום 17/01/2019, הובהר כי השטח הנכון הינו 28.58 מ״ר שטחי שירות כפי שנרשם בהזמנת השומה המקורית מרמ״י.

ברמ"י, לתקציר הדיון.

בתאריך 04/01/2019 התקבלה במייל תגובתו של שמאי המשיג לתקציר הדיון ולתגובת השמאי אלדד חיימי (תגובה על תגובה) , וכן תגובה של שמאי רמ"י מר יגאל גרשון ותגובה נוספת של שמאי המשיג.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים:

- עסקות ההשוואה ואופן התחשיב - שמאי רמ"י התבסס על עסקות מכר של מגרשים ושל בתים בנויים בדור ובמושבי הסביבה, ואילו שמאי המשיג התבסס בתחשיבו על עסקת המכר של הנחלה שבנדון בלבד.
- התייחסות לפוטנציאל - שמאי רמ"י חישב את הפוטנציאל כזכות דחוייה ליח"ד נוספת (שלישית) בנחלה, בעוד שמאי המשיג טוען, כי הפוטנציאל התכנוני, ככל שקיים, מגולם בעסקת המכר של הנכס.
- הצדדים חלוקים לעניין שווי זכות הבעלות בנכס הנדון.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש	:	11175.
חלקה	:	59 (בחלק).
מגרש	:	חלק ממגרש מס' 11175/59 על פי תב"ע חכ/28/ה' בשטח 3,315 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש המגורים בנחלה חקלאית, משק מס' 10[2] בשטח 2.36 דונם. חלופה 1 מתייחסת למגרש המגורים בנחלה בשטח 2.36 דונם. חלופה 2 מתייחסת לשווי הזכויות עבור 4.06 מ"ר עיקרי + 28.58 מ"ר שטחי שירות מעבר ל-160 מ"ר, בגינם שולם דמי היוון.
כתובת עירונית	:	מושב דור, בתחום מועצה אזורית חוף הכרמל.
מיקום הנכס	:	בחלק המזרחי של מושב דור.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, לזכויות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.36 דונם.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו 22/12/2016 - מועד תשלום דמי הסכמה לרמ"י.

5. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

ביום 23/12/2018 נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י החת"מ.

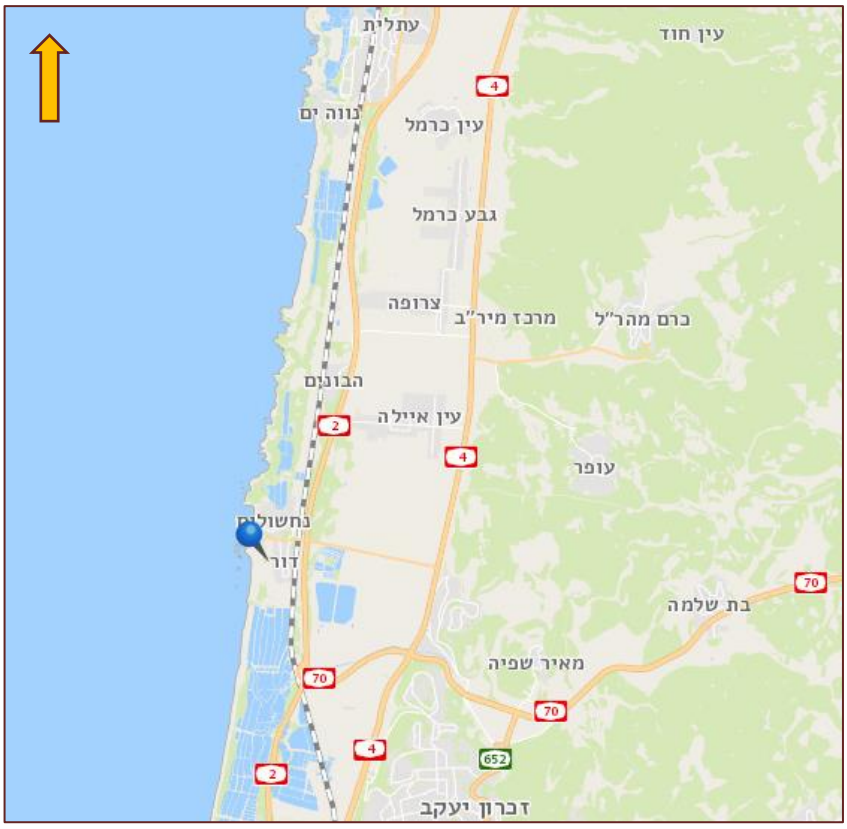
[2] בהתאם לתכנית משח/2.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנישום ממוקם במושב דור בתחום מועצה אזורית חוף הכרמל.
הישוב ממוקם בסמיכות לחוף הים (חוף דור), בין מחלף זכרון יעקב מדרום לעתלית מצפון.
הנחלה שבנדון ממוקמת בחלקו המזרחי של המושב, גובלת ממזרח בתוואי מסילת הרכבת (נמדדו כ-60 מ' ממרכז הנחלה לתוואי המסילה עפ"י מדידה מאתר gov-map), בין המסילה לחלקה מפריד קיר אקוסטי. מזרחית למסילת הרכבת עובר כביש ארצי מס' 2 (כביש החוף), המרוחק כ-240 מ' ממרכז הנחלה.
גבולות החלקה:
מצפון - נחלה מספר 9
מדרום - נחלה מספר 11.
ממזרח - רצועת שצ"פ ותוואי הרכבת.
ממערב - חזית החלקה, כביש פנימי של המושב.
הפיתוח הסביבתי במושב תואם פיתוח בסיסי במושבים ותיקים, וכולל בין היתר כביש סלול אספלט, תשתיות חשמל עילי, תשתיות מים וביוב.

תרשים סביבת הנכס:



מיקום הנכס על גבי תצ"א (נתוני GIS מאתר הועדה לתכנון ובניה חוף כרמל):



6.2 הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקת המגורים בחלקה א' בנחלה 10 עפ"י תכנית משח/2, חלק מחלקה 59 בגוש 11175 בשטח של כ-2.36 דונם, בחלקו המזרחי של מושב דור.

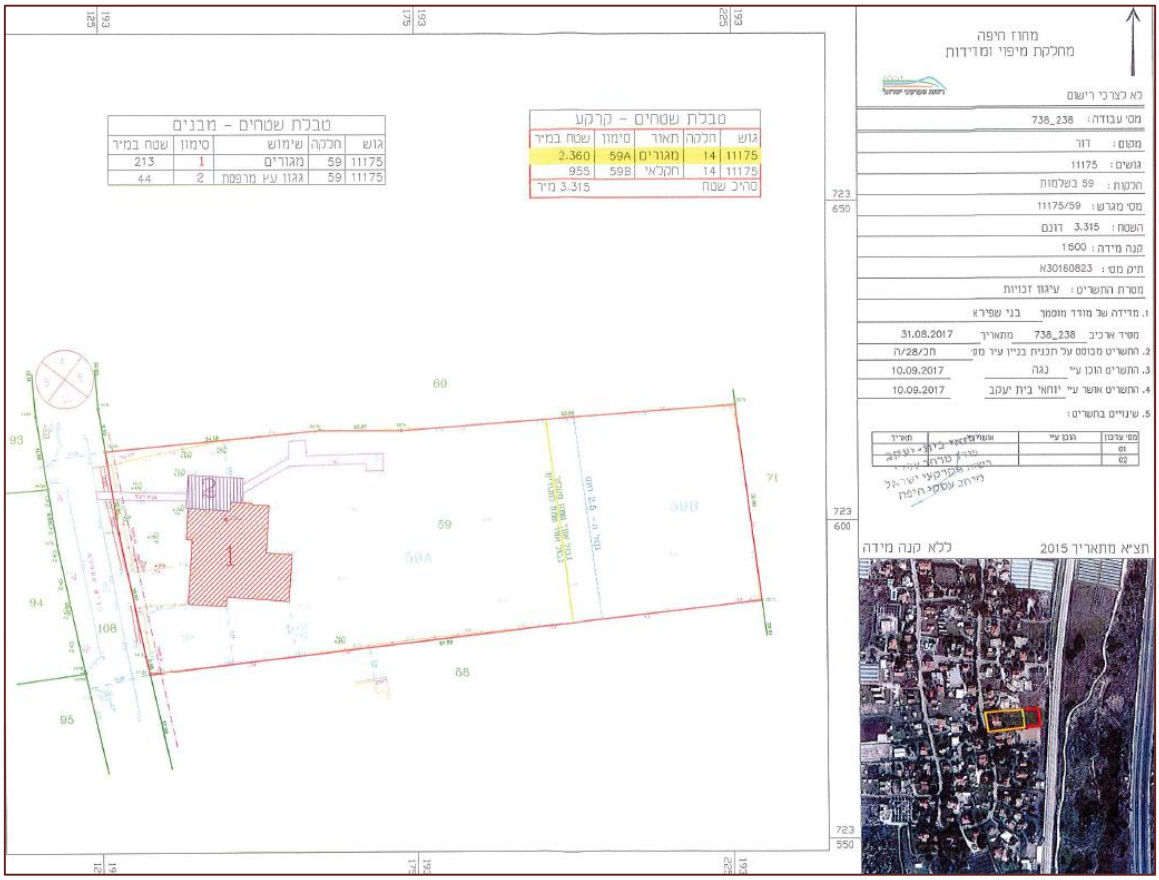
המגרש בעל צורה רגולרית הנדסית דמוית מלבן והטופוגרפיה נוחה.

בחזית החלקה ממוקם מבנה מגורים חד קומתי ותיק בשטח כ-213 מ"ר + מרפסת מקורה בשטח כ-44 מ"ר[3].

עורף בית המגורים ללא בינוי ובעת הביקור נראה כי השטח אינו מעובד.

[3] בהתאם לתשריט מדידה של רמ"י מתאריך 10/09/2017 אשר צורף להזמנת העבודה.

להלן תשריט המגרש:

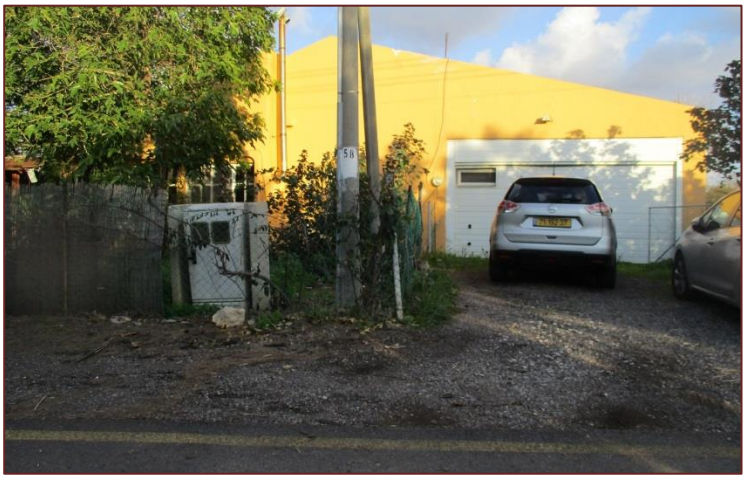


תצ״א מתוך נתוני GIS מאתר האינטרנט של הועדה לתכנון ובניה חוף הכרמל:



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בשטח:

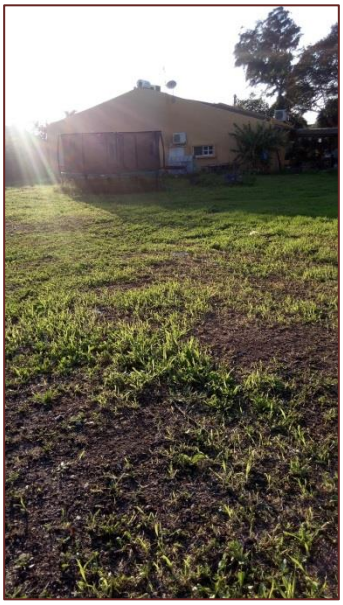
חזית חלקת המגורים:





עורף בית המגורים:







7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25/11/2018 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 11175 חלקה 59 (המספרים הישנים של החלקה- 11175/11).

שטח רשום: 3,315 מ"ר.

בעלי הזכויות: רשות פיתוח בשלמות.

7.2. הסכם למכירת הנחלה מיום 24/04/2016:

בתאריך 24/04/2016 נחתם חוזה מכר לנחלה שבנדון, להלן עיקריו:

המוכרים: עוזי עוזיאל ומרים צילה ארגמן.

הקונים: שלומית ולנסי וגיא ירסקי.

הממכר: חזקה וזכות "בר רשות" בנחלה חקלאית מס' 10, מושב דור.

התמורה: 5,100,000 ₪.

בהתאם לסעיף 16.1. לחוזה המכר דמי הסכמה בגין עסקת מכר חלים על המוכר. הצדדים מסכימים כי תשלום דמי הסכמה ע"י המוכר לרמ"י מהווה מקדמה לתשלום דמי רכישה ו/או כל תשלום אשר תדרוש רמ"י מהצדדים בגין עסקה זו כתוצאה מהחלטה 979/1155/1355 ו/או כל החלטה המיישמת ו/או המתקנת אותה. כך שעל הקונה יחול אך ורק ההפרש בין סך דמי ההסכמה לסך אשר יידרש כדמי רכישה.

7.3. הרכב הנחלה:

בהתאם לתשריט הנחלה מיום 10/09/2017 שהועבר אלינו מרמ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים: חלקה 59 בגוש 11175, טבלת שטחי הקרקע והשטחים הבנויים הינה כדלקמן:

טבלת שטחים - קרקע

גוש	חלקה	תאור	סימון	שטח במ"ר
11175	14	מגורים	59A	2,360
11175	14	חקלאי	59B	955
סה"כ שטח				3,315 מ"ר

טבלת שטחים - מבנים

גוש	חלקה	שימוש	סימון	שטח במ"ר
11175	59	מגורים	1	213
11175	59	גגון עץ מרפסת	2	44

סה"כ שטח חלקה א' בנחלה - 3.315 דונם.

שטח חלקת המגורים - 2.36 דונם.

8. מצב תכנוני:

להלן ממצאי בדיקה תכנונית (מקור: אתר האינטרנט של רמ"י):

8.1 תכנית מפורטת מס' חכ/28 ה':

נשוא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מפורטת מס' חכ/28ה - שינוי גבולות מגרשים והרחבת מושב דור, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4800 בתאריך 07/09/1999.

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת למושב דור. בין מטרותיה: תוספת מגרשי מגורים במושב, שינוי בגבולות מגרשים, הסדרת הבניה במושב וקביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.

בהתאם לתכנית ממוקם הנכס הנישום בתחום אזור מגורים בנחלה, להלן זכויות הבניה בהתאם לסעיף 14 לתכנית:

האזור	שטח בניה (מ"ר)[*]	מס' קומות	גודל מגרש מינימלי	רוחב חזית מינימלי	מס' בתים במגרש	מס' יח"ד	מרווחים
מגורים בנחלה	460 מ"ר + 35 מ"ר שטחי שרות + ממ"ד	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	3	קדמי - כמסומן בתשריט צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ'
[*] הערות לטבלה: 460 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים עפ"י החלוקה שלהלן: 200 מ"ר בכל אחת משתי יחידות הדיור הגדולות + 60 מ"ר ביח"ד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יחידות הדיור הגדולות, שלא תרשם כיחידה נפרדת. לכל מבנה יותר הקמת משטח מרוצף ובלתי מקורה בקומת הקרקע בשטח של 20 מ"ר.							
35 מ"ר "שטחי שירות" לכל אחת מיח"ד, עפ"י החלוקה הבאה: 30 מ"ר חניה, 5 מ"ר מחסן ביתי + ממ"ד. תאסר העברת שטחי בניה מבית לבית.							

8.2 תכנית מפורטת מס' חכ/28/כ"א:

תכנית מתאר מפורטת בסמכות מחוזית הקובעת זכויות והוראות בניה למבני קיט (צימרים) בנחלות מושב דור. התכנית פורסמה לתוקף בעיתונים בתאריך 03/10/2010. מטרת התכנית לחזק את המושב ולאפשר בנחלות במושב דור הגדלת מספר הצימרים בנחלה. עפ"י התכנית מותר להקים צימרים בשטח עד 160 מ"ר. בנוסף התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה בנחלות.

<u>הנחיות למבני קיט- "צימרים"</u>: מותר להקים צימרים בנחלה בתחום אזור המגורים שבחלקה א', השטח הכולל של מבני הקייט לא יעלה על 160 מ"ר, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר, וסה"כ יותרו עד 6 צימרים בכל נחלה.

<u>הוראות להקמת בריכת שחיה</u>: תותר הקמת בריכת שחיה אחת בשטח המיועד למגורים בשטח מים שלא יעלה על 50 מ"ר.

בהתאם למטרת השומה, ובהתייחס למידע התכנוני המפורט לעיל, ההשגה שבנדון נערכה למלוא זכויות הבעלות עפ"י תב"ע בתוקף + פוטנציאל למרכיב המגורים בלבד.

8.3. פוטנציאל תכנוני למגורים:

8.3.1. תמ"א 35

תמ"א/35 תיקון 1ב' מגדירה את סך יח"ד המותרות במושב דור- 300 יח"ד, בפועל במושב קיימות כ-221 יח"ד לפי הפירוט הבא:

פירוט	מס'	מס' יח"ד	סה"כ
נחלות	80	2	160
מגרשים לבעלי מקצוע	19	1	19
מגרשים בייעוד מגורים א'	42	1	42
סה"כ יח"ד במושב			221
מס' יח"ד המותר עפ"י תמ"א 35			300
יתרת יח"ד			79

<u>להלן תמצית תיקון 1ב' לתמ"א/35 – יח"ד שלישית בנחלות.</u>

בהתאם לישיבת ועדת שרים לענייני תכנון, בניה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 23.05.2016 במזכירות הממשלה, בדיון בעניין תכנית מתאר ארצית – יישובים כפריים הכלולים בלוח 2 תמ"א 35/1/ב הוחלט (פה אחד):

1. בתוקף סמכות הממשלה לפי סעיף 53 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965, לאשר את תמ"א 35/1/ב' – יישובים כפריים בלוח 2 בתמ"א.
2. לאשר שינוי 1 ו1 ב' לתמ"א 35 ולקבל את המלצות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בדבר אי גריעת היישובים הכפריים במרקמים העירוניים בתמ"א 35, כמפורט בהחלטתה.

ההחלטה אושרה ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' 1516 מיום 09.06.2016.

מהות התיקון הנה האפשרות לתוספת יחידה 3 בתחום חלקת המגורים בנחלה.

8.3.2. תב"ע 303-0392944

השמאי המשיב הציג תכנית זו כתכנית הנמצאת בשלבי תכנון. התכנית הינה תכנית מפורטת המגדילה את שטחי הבניה למגורים, מתירה תוספת יח"ד שלישית בנחלה וקובעת הוראות לפיצול נחלות במושב דור.

מדובר בתכנית אשר נדונה בוועדה המקומית בישיבתה בתאריך 05/06/2017 והומלצה להפקדה לוועדה המחוזית.

מבדיקה שנערכה עם מנהלת תכנון לטווח ארוך בוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל, הגב' סילביה סון לביא, נמסר כי התכנית הזו נסגרה ע"י המחוז כיוון שלא עמדה בתנאי סף. עוד נמסר כי הישוב כעת הגיש תכנית מתוקנת אשר טרם נבדקה.

תכנית זו כיום הינה ללא מעמד סטטוטורי כלשהו, והפוטנציאל ליח"ד שלישית בנחלה נובע מתוקף התיקון לתמ"א 35.

8.4. תכניות הקשורות לפיתוח תוואי הרכבת

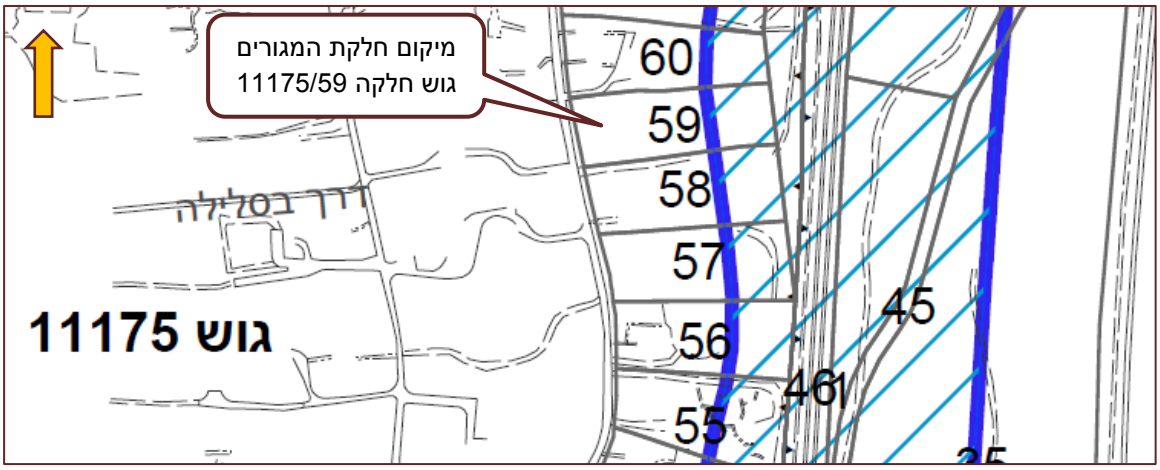
8.4.1. תת"ל 18 - חישמול מערך המסילות הארצי

תכנית לתשתיות לאומיות מס' 18, אשר אושרה ע"י הממשלה מיום 22/10/2014. התכנית נועדה לאפשר לרכבת ישראל להפעיל את המערך הרכבתי הארצי באמצעות חישמול עילי כתחליף להנעת קטרים בדיזל. בין יתרונות החישמול על פני מנוע דיזל נמנו גם הקטנת מפגעי רעש הנגרמים בתהליך ההאטה וההאצה וצמצום פליטת מזהמי אויר ומטרדי ריח. בצד יתרונות ההנעה החשמלית, ישנם גם חסרונות, שהבולט בהם הוא חשש לפגיעה בריאותית עקב קרינה אלקטרו-מגנטית (אלמ"ג). בהתאם לדברי ההסבר לתקנון התכנית נלמד כי טרם נקבע כי לקרינה אלמ"ג יש השפעות בריאותיות, אך מאידך גם טרם הוכח שאין. לפיכך הוחלט להשתמש כאן בעקרון "הזהירות המונעת" ונקבע סף קרינה מגביל בגבול התכנית. המשרד להגנת הסביבה העניק לחברת רכבת ישראל "היתר סוג" וכחלק מתנאי ההיתר מחויבת חברת רכבת ישראל להעביר למשרד להגנת הסביבה בכל שנה דוחות מדידת קרינה אלמ"ג. באם בנקודה מסוימת יתגלו חריגות, חברת רכבת ישראל עלולה לאבד את ההיתר. לחילופין, תידרש חברת רכבת ישראל לנקוט אמצעים נוספים על מנת להפחית את הקרינה בנקודה זו. מערך החישמול מטופל בראייה של השתלבות סביבתית – אדריכלית ולשם כך נקבעו הוראות בתכנית המתייחסות גם להיבט החזותי הכולל של העמודים לאורך המסילה והמאפיינים העיצוביים במטרה למזער את השפעתם על הנוף.

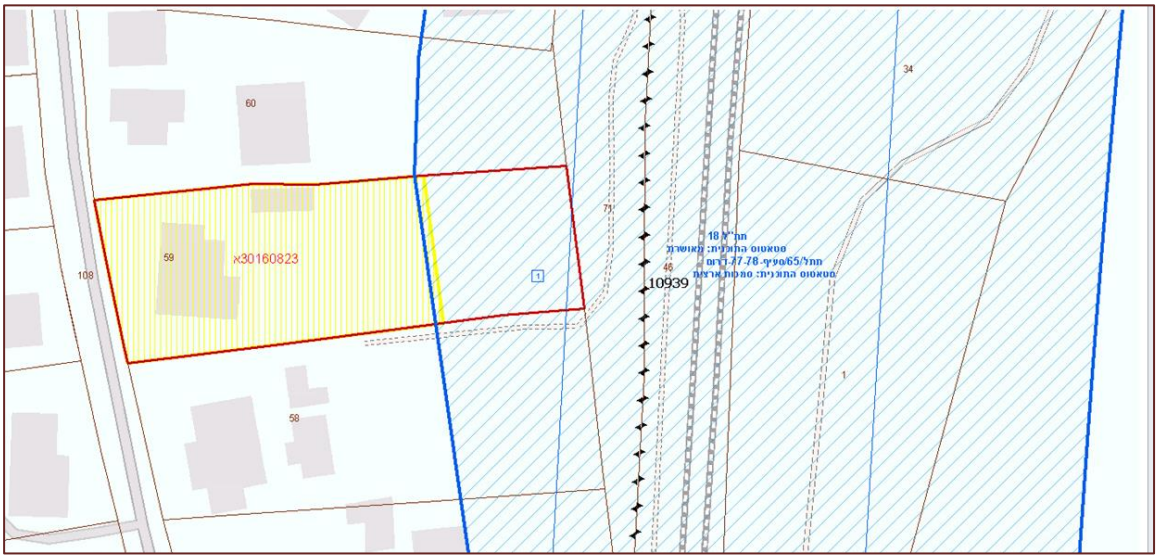
8.4.2. תת"ל 65 - הכפלת מסילת החוף סדנאות אפריים-שפיים

תכנית הנמצאת בשלבי הכנה. דבר הכנתה פורסם ברשומות בתאריך 04/10/2018 (י.פ. 7946). הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות החליטה בישיבתה מיום 05/03/2018 על הכנת תכנית לתשתיות לאומיות מס' 65 – הכפלת מסילת החוף בין סדנאות אפרים לשפיים. במסגרת התכנית יוקמו שתי מסילות מהירות לצד שתי המסילות הפרבריות הקיימות.

תשריט תת"ל 65:



להלן תשריט תת"ל מס' 65 על רקע הנחלה שבנדון (קומפליקציה, לא מדידה מדויקת):



9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	המשיב	המשיג
1	₪5,817,000	₪2,490,000
2	₪96,700	לא ניתנה התייחסות לחלופה זו

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה הישירה בשילוב גישת השוואה עקיפה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[4]:

- עסקת מכר מיום 26/11/2015 למגרש במושב דור[5] בשטח כ-922 מ"ר לפיה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמה למועד הקובע (5%), בסך **6,946** ₪.
- עסקת מכר מיום 04/12/2014 למגרש אשר פוצל מנחלה במושב גבע כרמל בשטח כ- 500 מ"ר, לפיה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמה למועד הקובע (10%), בסך **7,200** ₪.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 10-11 לשומת המשיב.
[5] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מדובר במגרש בשטח רשום של 921 מ"ר. על המגרש ממוקם מבנה ותיק בשטח כ- 28 מ"ר אשר לא יוחסה לו תרומה לשווי העסקה.

- 4 עסקות מכר לבתי מגורים בשכונות הרחבה במושבים עין אילה וגבע כרמל, מהשנים 2016-2017 אשר נותחו בגישת השווי השיורי. מחירי העסקות הותאמו למועד הקובע (5% לשנה), ונותחו בשיטת החילוץ תוך ניכוי רווח יזמי של 10% והפחתת עלויות בניה בגובה 6,500 ₪/מ״ר, הביאו לשווי של כ- 7,200 ₪/מ״ר מבונה אקוו׳, ולאחר התאמות למיקום הנכס נקבע שווי **6,500** ₪/**מ״ר מבונה אקוו׳.**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בשקלול הנתונים קבע השמאי שווי למ״ר מבונה אקוו׳ בסך 7,200 ₪/מ״ר. בהתאמה לנכס הנישום הביא בחשבון תוספת של 5% בגין תרומת עורף הנחלה, הפחתה של 15% בגין היותה גובלת ממזרח במסילת הברזל, וקבע שווי בסיסי מתואם למ״ר מבונה אקוויוולנטי לנכס הנישום למועד הקובע בסך **6,500** ₪.
- הובאו בחשבון בקביעת שווי מ״ר מבונה מקדם התאמה למועד - 5% לשנה, מקדם התאמה עבור תרומת עורף חקלאי צמוד לנחלה (5%) ומקדם הפחתה בהתחשב בסמיכות למסילת הרכבת (0.85).
- בחישוב הפוטנציאל התכנוני הביא בחשבון תוספת יח״ד שלישית בנחלה בשטח 180 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר שטחי שירות. בנוסף הביא בחשבון תוספת של 20 מ״ר עיקרי לכל יח״ד עפ״י תב״ע בתוקף. בהתייחס למועד הקובע נתן מקדם דחייה של 3 שנים עד אישור תכנית בשיעור היוון 5%.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בשטח קרקע שעד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ״ר בסך **138,000** ₪ כולל מע״מ, ועבור רכיב הבינוי שמעל 375 מ״ר הובא בחשבון 164 ₪/מ״ר.
עלויות אלו חושבו בהתאם למסמך ״עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464״ מתאריך 18.05.2016.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי פוטנציאל יח"ד נוספת בנחלה

תיאור	שטח ב- מ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי
שטח עיקרי	180	1	180
שטח עיקרי תוספת 40 מ"ר לכל נחלה עפ"י תכנית מוצעת	40	1	40
שטחי שירות:	50		
חנייה	30	0.35	10.5
מחסן וכלליות	8	0.5	4
ממ"ד	12	1	12
הפסד שטח חצר	-210	0.25	-52.5
סה"כ תוספת שטח אקוי'			194
שווי מ"ר מבונה	6500		₪ 1,261,000
הפחתת הוצאות פיתוח	-210	164	-₪ 34,440
סה"כ שווי ללא פיתוח כולל מע"מ			₪ 1,226,560
בדחייה למימוש שלוש שנים בשיעור היוון 5%		0.86	**₪ 1,054,842**

חלופה א' אומדן שווי מלוא זכויות הבעלות בשטח חלקת המגורים נחלה 10 - מושב דור				
			סה"כ זכויות בנייה	35%
תיאור	שטח קרקע	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
בית ראשון בנחלה	2360	200	1	200
בית שני בנחלה		200	1	200
יחידה קטנה		60	0.8	48
סה"כ שטחי שירות בנחלה		70	0.5	35
ממד"ים		24	1	24
בריכת שחייה		50	0.35	17.5
יתרת חצר עד 1500 מ"ר		856	0.25	214
יתרת חצר עד 2,360 מ"ר		860	0.2	172
סה"כ שטח אקוי'				**911**
שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 6,500**	
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח				₪ 5,918,250
פיתוח למגרש בשטח עד 2.5 דונם לבינוי של 375 מ"ר				₪ 138,000
בניכוי פיתוח בגין קיבולת בנייה מעבר ל- 375 מ"ר למועד קובע		179	162	₪ 28,998
תוספת שווי בגין פוטנציאל ליח"ד נוספת				₪ 1,054,842
סה"כ שווי חלקת המגורים עפ"י תב"ע כולל פוטנציאל (ללא פיתוח)				₪ 6,806,094
שווי חלקת המגורים עפ"י תב"ע ללא פיתוח וללא מע"מ כולל פוטנציאל במעוגל				**₪ 5,817,174**

חלופה ב'			
שווי זכויות הבנייה מעל מעבר ל- 160 מ"ר בגינן שולם דמי היתר			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	4.06	1	4.06
שטחי שירות	28.58	0.5	14.29
סה"כ שטח אקוי' זכויות בנייה מעבר ל- 160 מ"ר בנחלה			18.35
שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל מע"מ ופיתוח		**₪ 6,500**	
סה"כ שווי זכויות הבנייה מעבר ל- 160 מ"ר בנחלה			119,275
הפחתת הוצאות פיתוח למרכיב שטח הקרקע	-32.64	24.3	-793
הפחתת הוצאות פיתוח לשטח המבונה מעל 160 מ"ר	-32.64	₪ 164	-5,353
סה"כ שווי זכויות בנייה מעבר ל- 160 מ"ר ללא פיתוח כולל מע"מ			113,129
סה"כ שווי ללא פיתוח וללא מע"מ לחלופה ב'			**₪ 96,691**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת שווי זכות הבעלות בנכס נשוא ההשגה, שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה וניתח את עסקת המכר[6] שבוצעה בנחלה שבנדון מיום 24/04/2016, תוך התייחסות לשומות נוספות שנערכו לנחלה: שומת רמ"י מיום 04/12/2016 שנערכה ע"י השמאי גדי קארו ושומה שנערכה לבנק הבינלאומי מיום 01/06/2016 ע"י שמאי המקרקעין תרזי מור.

השמאי לא קבע ערך בסיס למ"ר מבונה קרקע ולא התייחס בשומתו לחלופה מס' 2 בשומת המשיב.

9.3.2. <u>עקרונות תחשיב השומה</u>:

השמאי חישב את שווי מרכיב הקרקע בחלקה א' בנחלה תוך חילוץ מרכיב הקרקע מעסקת המכר של הנחלה. מעסקת המכר הפחית עלויות פיתוח אשר אותם אמד בסך 213,000 ₪, הפחית את תרומת המחוברים בסך 1,065,000 ₪, הפחית את שווי מרכיב הקרקע החקלאית, תרומת חלקות ב' ו-ג' בסך 910,000 ₪ ולאחר הפחתת מע"מ נותר עם יתרה לשווי מרכיב הקרקע בחלקה א' בסך **2,490,000** ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה 1:

מהות	סה"כ
שווי נחלה חקלאית מס' 10 בשלמותה (הסכם מכר בנכס)	5,100,000 ₪
עלות פיתוח (קרקע + מבונה), ראו סעיף 11	(213,000 ₪)
תרומת מחוברים בחלקה א', ראו סעיף 12	(1,065,000 ₪)
שווי מרכיב קרקע חקלאית חלקות ב' ו-ג', ראו סעיף 13	(910,000 ₪)
יתרה לשווי חלקה א', כולל מע"מ וללא פיתוח	2,912,000 ₪
שווי חלקה א', בניכוי מע"מ (17%) וללא פיתוח, במעוגל	**2,490,000** ₪

[6] פירוט חוזה המכר בנכס נשוא ההשגה מפורט בסעיף 7.2. להשגה זו.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 23/12/2018 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג</u>:

- הנכון הוא לבסס את חוות הדעת על העסקה בנכס עצמו, כל עסקה אחרת מצריכה הפעלת מקדמי התאמה שסותרים את התקינה השמאית ואת הפסיקה.
- הנחלה שבנדון קרובה הן לציר תנועה ראשי והן למסילת הרכבת.
- הפוטנציאל, ככל שקיים, מגולם במחיר העסקה. מחיר העסקה, אשר נקבע כסביר ע"י שמאי רמ"י, מגלם את כל היתרונות והחסרונות.
- במחיר העסקה לא מגולם הנזק מתת"ל 65 המרחיבה את תוואי הרכבת, שיש מזה נזק עצום לשדרה שצמודה לה.
- גם אם קיים פוטנציאל ליחידה שלישית, הנכס הנדון לא נהנה מפוטנציאל זה, כל בית נוסף בחלקה יהיה צמוד לפסי הרכבת ולכביש.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיב</u>:

- **מהות העסקה בדמי רכישה שונה מהותית מהעסקות במצב הקודם בהם שולמו לרמ"י דמי הסכמה.** הזכויות שמוקנות לחוכר במסלול דמי רכישה - הוא יכול לעשות שימוש כדין במלוא זכויות הבניה למגורים בבנייה נמוכה הקיימות והעתידיות ללא תשלום נוסף לרמ"י והוא פתור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת במגורים בעת מכר עתידי, הוא רשאי לפצל מגרש או מגרשים ללא תמורה נוספת לרמ"י ולמכור אותם לצד ג' או כל שימוש שחפץ בו והוא יוכל לבנות את הזכויות המגורים ללא המגבלות שחלו בעבר. אנחנו גם עושים שומה לחלופה 2, שעבורם שולם כסף בעבר, בכניסה להסדר כל התשלומים האלה נעלמים כלא היו. זה מביא אותנו למסקנה שכדי לזקק את רכיב המגורים לו אנחנו נדרשים בשומה, העסקאות הרלוונטיות ביותר והקלות ביותר לניתוח הן עסקאות של מגרשים למגורים במושב דור או במושבים סמוכים ולא עסקאות מכר של נחלות בכלל, ובטרום עידן של דמי הרכישה בפרט.
- **לנושא הפוטנציאל** - המועד הקובע זה דצמבר 2016 שזה אחרי תיקון 21 לתמא 35. בהחלטה הזאת חייבים להביא בחשבון את הפוטנציאל שהוא מאוד וודאי אחרי התיקון. התכנית הנקודתית סטטוטורית לא מאושרת, אבל זה מהות של פוטנציאל. רמ"י לא חיפשה פוטנציאל עלום, מדובר ביח"ד שלישית על בסיס הפוטנציאל בישוב.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את חלקת המגורים בנחלה חקלאית מס' 10, הידוע כחלקה 59 בגוש 11175 בשטח של 2.36 דונם.
עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה ערך שווי זכות הבעלות בנכס כולל פוטנציאל. כמו כן קיים פער בשומות הצדדים לנושא עלויות הפיתוח שיש להפחית בשומה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. גישת השומה:

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת עסקות ההשוואה שהוצגו על ידם, כמו גם את מטרת השומה, אני סבורה כי הגישה העדיפה לשום את הנכס היא גישת השוואה אשר לה תוקף גבוה. ההערכה המבוקשת הינה שווי זכות הבעלות המלאה עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת המגורים בשטח 2.36 דונם. במקרה זה, נתוני ההשוואה הטובים ביותר הם של עסקות מכר של מגרשי מגורים ממושב דור וממושבי הסביבה. אולם, משאין בנמצא די עסקות השוואה למגרשים ריקים בין פרטיים, ניתוח השווי בהשגה זו בוצע בשילוב של גישת העלויות. יש לזכור כי עסקת המכר של הנחלה הינה לזכות "בר-רשות", ואילו השגה זו הינה לשווי זכות הבעלות, ולכן נכון יהיה במקרה זה להתבסס בתחשיב על עסקות קרקע/בנוי למגורים ולא על עסקות מכר לנחלות.

10.2.2. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

- השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה ופנויה[7].
- הנכס הוערך ללא מחוברים.
- אנו מתעלמים משווי הזכויות ליחידות אירוח (צימרים).
- בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה, וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29/11/2017.

[7] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

10.2.3. עסקות ההשוואה:

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג כי נתוני ההשוואה העדיפים הינם מגרשי מגורים בתחום מושב דור ומושבי חוף הכרמל. בהתאם לתקינה השמאית[8] נקבע כי גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה להערכת קרקע למגורים. גישת העלויות (חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה) הינה בעלת תוקף בינוי-נמוך לעניין אומדן השווי, חילוץ ערכי קרקע מתוך נכסים בנויים עלול לגרום עיוותים במסקנת השווי ולכן יש להעדיף עסקאות למגרשים לא מבונים, באם קיימים.

אולם היות ולא קיימות עסקות רבות לקרקע בייעוד מגורים בסביבת הנכס, ניתוח השווי בהשגה זו בוצע בשילוב של גישת העלויות בבחינת עסקות שבוצעו לבתים צמודי קרקע, במושבים דור וגבע כרמל סמוך למועד הקובע. אני סבורה כי במקרה הנדון יש להתבסס על עסקות שבוצעו בסמוך למועד הקובע ולפניו, ולא לנתח עסקות מכר שנעשו לאחר המועד הקובע.

10.2.4. ניתוח עסקות ההשוואה בשיטת החילוץ

עלויות בניה - נתוני ההשוואה הינם בתי מגורים בני 10-15 שנה וצברו פחת. בהתבסס על אומדני עלויות בניה במחירון דקל, בתוספת עלויות נלוות ומע"מ נכון לנובמבר 2016, ובהתייחס לפחת שצברו המבנים, אני קובעת עלויות בניה בגובה 5,150 ₪/מ"ר ו- 5,500 ₪/מ"ר בהתאם לשנת בניית נכסי ההשוואה.

רווח יזמי - גם הוא נשחק לאורך השנים, עסקות ההשוואה הינם של בתים בני 10-15 שנה. בתחשיב הבאתי בחשבון רווח יזמי מופחת בשיעור של 6%.

10.2.5. מקדמי התאמה

מקדם התאמה למיקום מגבע כרמל לדור - 10%.

מדובר בשני מושבים סמוכים גיאוגרפית, המשתייכים שניהם למועצה אזורית חוף כרמל ונהנים שניהם מרמת ביקושים גבוהה. יחד עם זאת אני סבורה כי קיימת עדיפות למיקומו של מושב דור בשל סמיכותו לחוף הים.

[8] בהתאם לתקן שמאי מס' 3.

הפחתה בשל מיקום הנחלה בסמיכות למסילת הרכבת וכביש 2 - 0.85.

אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנוגע למיקום הספציפי בתוך המושב שהינו נחות בהשוואה למיקום עסקות ההשוואה מהמושב עצמו. אני מאמצת את מקדם ההפחתה שנתן שמאי המשיב (0.85) למיקום הנכס הסמוך למסילת הרכבת.

בשונה משמאי המשיב אני סבורה שהמגרש הנדון, בגלל מיקומו הספציפי במושב, אינו נהנה מ"עורף חקלאי".

10.2.6. התייחסות לפוטנציאל

גודל יח"ד שלישית מתוקף תמ"א 35 תיקון 2ב' ומקדם דחייה בגין מימוש הפוטנציאל:

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ולאחר שהוצגה בפניי תכנית מתאר מקומית[9] אשר הוכנה עבור מושב דור ומטרתה הוספת יח"ד שלישית וקביעת הוראות לפיצול בנחלות, הגעתי למסקנה כי גם אם תכנית זו לא אושרה ע"י הועדה המחוזית, יש בה כדי להצביע על ההלך התכנוני, ומדובר בעניין של זמן עד שתוגש תכנית חלופית להוספת יח"ד שלישית בנחלה. גודל יח"ד שלישית יחושב לפי 180 מ"ר עיקרי + 35 מ"ר ש"ש + 12 מ"ר ממ"ד. אני סבורה כי מקדם דחייה של 5 שנים מהמועד הקובע, בשיעור היוון של 5% הינו משקף תקופת זמן סבירה לאישור התכנית.

התייחסות לתכניות הפיתוח וההרחבה של מסילת הרכבת:

משאושרה תת"ל 18 בנוגע לחישמול מערך הרכבות ב-2014, ופורסמה השנה הכנתה של תת"ל 65 המרחיבה את תוואי המסילה לתחום העורף החקלאי של הנחלה, אני סבורה כי יש להתייחס להשפעתן של תכניות אלו על הנכס שבנדון. ההשפעה על היחידה השלישית מוערכת על ידי במקדם הפחתה 0.8 למיקום עורפי בסמוך להרחבת המסילה.

10.2.7. סיכום המקדמים אשר הובאו בחשבון בתחשיב השומה:

מקדם התאמה למיקום בין גבע כרמל לדור - 1.1.

מקדם התאמה בתוך מושב דור - 0.85.

התאמה לבעלות מלאה - חלוקה במקדם 0.97.

מקדם התאמה נוסף רק לגבי היחידה השלישית (בפוטנציאל):

מקדם התאמה למיקום עורפי ולסמיכות לתת"ל 65 - 0.8.

[9] תב"ע 303-0392944 אשר הינה תכנית שהופקדה ביוזמת מושב דור ונדחתה ע"י הועדה המחוזית.

10.2.8. עלויות פיתוח

בהכרעתי זו אסתמך על עלויות פיתוח בהתאם למסמך שהועבר לידינו מיום 18.05.2016 "עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטת מועצה מס' 1464", כפי שערך שמאי רמ"י בשומתו:

חלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ"ר שיפוע קרקע עד 12% ברמת פיתוח בסיסית הינו 138,000 ₪.

עבור רכיב הקרקע מעבר ל 2.5 דונם - 24.3 ₪ למ"ר קרקע.

עבור רכיב הבניה מעל 375 מ"ר - כ-162 ₪/מ"ר. בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לשטחים בחלופות השונות ביצעתי הצמדה של ערכי הפיתוח כדלהלן:

אומדן עלויות פיתוח - חלופה מס' 1				
הוצ' פיתוח על פי מסמך מיום 18.05.2016- ערכי השווי נכונים למדד חודש ינואר 2016	**שטח לחיוב במ"ר**	**עלויות למדד ינואר 2016**	**מתואם למועד הקובע 22/12/2016 - צמוד למדד תשומות הבניה**	**סה"כ עלויות פיתוח**
פיתוח לחלקת מגורים בשטח קרקע של עד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ"ר		₪ 138,000	₪ 139,670	₪ 139,670
פיתוח לחלקת מגורים בשטח קרקע העולה על 2.5 דונם בשיפוע קרקע עד 12%				
פיתוח עבור רכיב הבניה - רכישת שטח מבונה מעל 375 מ"ר בשיפוע קרקע עד 12%	179	₪ 162	₪ 164	₪ 29,349
סה"כ עלויות פיתוח להפחתה בחלופה זו				**₪ 169,019**

אומדן עלויות פיתוח - חלופה מס' 2				
הוצ' פיתוח על פי מסמך מיום 18.05.2016- ערכי השווי נכונים למדד חודש ינואר 2016	**שטח לחיוב במ"ר**	**עלויות למדד ינואר 2016**	**מתואם למועד הקובע 22/12/2016 - צמוד למדד תשומות הבניה**	**סה"כ עלויות פיתוח**
פיתוח לחלקת מגורים בשטח קרקע העולה על 2.5 דונם בשיפוע קרקע עד 12%	32.64	₪ 24.3	₪ 24.6	₪ 803
פיתוח עבור רכיב הבניה - רכישת שטח מבונה מעל 375 מ"ר בשיפוע קרקע עד 12%	32.64	₪ 162	₪ 164	₪ 5,352
סה"כ עלויות פיתוח להפחתה בחלופה זו				**₪ 6,154**

10.3. נתונים לאומדן השווי

10.3.1. בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס בחנתי עסקות לקרקע במושבים דור וגבע כרמל כפי שמדווחות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים. העסקה בדור נותחה לפי תב"ע חכ/28ה' והעסקה בגבע כרמל נותחה לפי תב"ע חכ/23ה'.

עסקת מכר מגרש בדור (יש מבנה ותיק בשטח כ-28 מ"ר אשר להערכתי אינו תורם לשווי)			
גוש	11175		
חלקה	233	לשעבר 84	
תאריך מכר	26/11/2015		
שטח במ"ר	921		
מחיר עסקה	₪ 2,490,000	1.05	
התאמה למועד קובע (+ 5%)	₪ 2,614,500		

ניתוח שווי מ"ר מבונה (ייעוד: מגרש לבעלי מקצוע)

שטח	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	200	1	200
שטחי שירות	35	0.5	17.5
ממ"ד	12	1	12
חצר "גרעינית" עד 500 מ"ר	253	0.25	63.25
חצר "שולית" מעל 500 מ"ר	421	0.2	84.2
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			376.95
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 6,936

עסקת מכר מגרש שפוצל מנחלה בגבע כרמל			
גוש	11900		
חלקה	26		
תאריך מכר	08/12/2014		
שטח במ"ר	500		
מחיר עסקה	₪ 2,000,000	1.1	
התאמה למועד קובע (+10%)	₪ 2,200,000	1.1	
התאמה למיקום (+10%)	₪ 2,420,000		

ניתוח שווי מ"ר מבונה

שטח	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	220	1	220
שטחי שירות	48	0.5	24
ממ"ד	12	1	12
חצר (תכסית 56%)	220	0.25	55
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			311
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 7,781

בניתוח הנתונים בגישת ההשוואה הישירה מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע כ- 7,359 ₪.

10.3.2. בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס בחנתי 2 עסקות לבתים צמודי קרקע במושבים דור וגבע כרמל, כפי שדווחו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

עסקות מכר בתי מגורים		
מושב	**דור**	**גבע כרמל**
גוש	11175	11900
חלקה	28	79
יום מכירה	07/06/2015	27/09/2016
מחיר עסקה	₪ 4,450,000	₪ 4,050,000
התאמה למועד	1.05	1
התאמה למיקום למושב דור	1	1.1
שווי עסקה מתואם	₪ 4,672,500	₪ 4,455,000
שנת בניה	2001	2006
שטח בנוי (מ"ר)	240	220
שטח מגרש (מ"ר)	631	500
ניתוח בגישת השווי השיורי:		
חילוץ יזמות (6%)	₪ 4,408,019	₪ 4,202,830
אומדן עלויות בניה (₪/מ"ר)	₪ 5,150	₪ 5,500
אומדן עלויות בניה של הנכס	₪ 1,236,000	₪ 1,210,000
יתרה לקרקע בהפחתת הבנוי	₪ 3,172,019	₪ 2,992,830
סה"כ שטח אקוויולנטי (מ"ר)	319	308
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם	**₪ 9,945**	**₪ 9,725**

ניתוח שטח אקוויולנטי בעסקה במושב דור (לפי תב"ע חכ/28ה'):

שטח	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	200	1	200
שטחי שירות	35	0.5	17.5
ממ"ד	12	1	12
חצר "גרעינית" עד 500 מ"ר	253	0.25	63.25
חצר "שולית" מעל 500 מ"ר	131	0.2	26.2
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			319

ניתוח שטח אקוויולנטי בעסקה במושב גבע כרמל (לפי תב"ע 23ה'):

שטח	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי	220	1	220
שטחי שירות	35	0.5	17.5
ממ"ד	12	1	12
חצר	233	0.25	58.25
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			308

בניתוח הנתונים בשיטת השווי השיורי מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע כ- 9,835₪.

10.3.3. שקלול הנתונים: לאור זאת אני סבורה כי בשקלול הנתונים יש לתת משקל רב יותר לגישת ההשוואה הישירה. סיכום ערכי הבסיס לשווי בשקלול הגישות, תוך מתן משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה הישירה (0.6) לעומת גישת החילוץ (0.4), תוך התאמה למיקום ספציפי בתוך מושב דור (0.85) ולבעלות מלאה (חלוקה במקדם 0.97):

שקלול הנתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל הנתון	מתקבל
ממוצע שווי מ"ר מבונה בגישת ההשוואה	₪ 7,359	0.6	₪ 4,415
ממוצע שווי מ"ר מבונה בשיטת השווי השיורי	₪ 9,835	0.4	₪ 3,934
אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע (ממוצע משוקלל)			₪ 8,349
מקדם התאמה למיקום הנכס בקרבה למסילת הרכבת/כביש		0.85	₪ 7,097
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקות ההשוואה (היקף עסקה)		0.9	₪ 6,387
התאמה לבעלות (חלוקה במקדם 0.97)		0.97	**₪ 6,585**
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאמה לנכס הנישום			**₪ 6,585**

11. <u>תחשיב השומה</u>:

11.1. חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת המגורים בשטח של עד 2.36 דונם.

אומדן שווי זכויות הבעלות למגורים לבינוי לפי תב"ע + פוטנציאל ליחידה שלישית				
שטח מגרש 2.36 דונם	**מועד קובע:**	**22/12/2016**		
היחידה	**סוג השטח**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
יח"ד ראשונה	עיקרי	200	1	200.0
	ממ"ד	12	1	12.0
	שירות	35	0.5	17.5
יח"ד שניה	עיקרי	200	1	200.0
	ממ"ד	12	1	12.0
	שירות	35	0.5	17.5
יח"ד הורים	עיקרי	60	1	60.0
	בריכת שחיה	50	0.3	15.0
החצר הגרעינית חושבה בהתייחס לבינוי בתכסית של כ- 50% לכל יח"ד (ליח' הגדולות יוחס מגרש של כ-500 מ"ר וליחידה הקטנה יוחס מגרש של כ-120 מ"ר)	חצר גרעינית	560	0.25	140.0
	יתרת חצר 560-1,000 מ"ר	440	0.2	88.0
	יתרת חצר עד 2,360 מ"ר	756	0.15	113.4
סה"כ שטח אקו' במ"ר				**875.4**
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח				**₪ 6,585**
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח				₪ 5,764,226
הפחתת עלויות פיתוח עד 375 מ"ר				₪ 139,670
הפחתת עלויות פיתוח מעבר ל-375 מ"ר (179מ"ר * 164 ₪)				₪ 29,349
שווי המגרש כולל מע"מ וללא פיתוח				₪ 5,595,208
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד שלישית כולל מע"מ וללא פיתוח				₪ 648,139
סה"כ שווי מגרש 2,360 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל ללא פיתוח וכולל מע"מ				**₪ 6,243,347**
סה"כ שווי מגרש 2,360 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)				₪ 5,336,194
במעוגל				**₪ 5,336,000**

חישוב שווי פוטנציאל היחידה הנוספת:

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
עיקרי	180	1	180
ממ"ד	12	1	12
שירות	35	0.5	17.5
הפסד חצר	-227	0.2	-45.4
סה"כ שטח אקו'			164.1
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 6,585
התאמה בגין מיקום עורפי וסמיכות לתת"ל 65			0.8
שווי יחידה שלישית			₪ 864,436
הפחתת הוצאות פיתוח (227 מ"ר * 164 ₪)			₪ 37,228
סה"כ שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ וללא פיתוח			₪ 827,208
סה"כ שווי פוטנציאל בערך נוכחי לאחר דחיה לתקופה 5 שנים בריבית 5%			**₪ 648,139**

11.2. חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו:

אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו: 4.06 מ"ר עיקרי + 28.58 מ"ר שטחי שירות מעבר ל-160 מ"ר.

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח עיקרי	4.06	1	4.06
שטחי שירות	28.58	0.5	14.29
סה"כ שטח אקוו' מעבר ל-160 מ"ר בגינם שולם דמי היתר			18.35
	שטח במ"ר	**₪/מ"ר**	**שווי**
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,585
סה"כ שווי זכויות הבניה מעבר ל-160 מ"ר בנחלה			₪ 120,829
הפחתת הוצאות פיתוח למרכיב שטח הקרקע	-32.64	₪ 24.6	-₪ 803
הפחתת הוצאות פיתוח לשטח המבונה מעל 160 מ"ר	-32.64	₪ 164	-₪ 5,352
סה"כ שווי זכויות הבניה מעבר ל-160 מ"ר ללא פיתוח כולל מע"מ			₪ 114,674
סה"כ שווי זכויות הבניה מעבר ל-160 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ (17%)			₪ 98,012
במעוגל			**₪ 98,000**

בהערכת השווי בחלופה זו קיים פער זניח בין הכרעתי לבין השווי שנקבע בשומת רמ"י, ומאחר והמשיג לא השיג כלל על חלופה זו, אני מאמצת את הערך שנקבע בשומת המשיב בסך של **96,700** ₪.

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 59 בגוש 11175, חלקת המגורים בנחלה חקלאית 10, ממוקמת במושב דור, כריקה ופנויה כבסיס לגביית תשלום דמי רכישה בגין העברת בעלות, בחלופות כדלקמן:

חלופה 1- שווי זכויות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של 2.36 דונם.

5,336,000 ₪ (חמישה מיליון שלוש מאות שלושים ושש אלף ₪).

חלופה 2- שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לבינוי של 4.06 מ"ר שטח עיקרי + 28.58 מ"ר שטחי שירות מעבר ל-160 מ"ר, אשר שולמו בגינם דמי היתר.

96,700 ₪ (תשעים ושש אלף ושבע מאות ₪).

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **לא** כולל הוצאות פיתוח **וללא** מע"מ.

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

בברכה,

דנה כץ

שמאית מקרקעין

<u>העתק</u>:

גב' מיטל ורדי, מנהלת תחום שמאות רמ"י מרחב עסקי חיפה.