תאריך עברי : ה' תמוז תשפ"ד
תאריך לועזי : 11 יולי 2024
מס' תיק רמ"י : 207058933
מספרינו (אופק) : 49920
לקביעת שכ"ט : 7.0 יח"ש

לכבוד

מר טל שטיינברג
צוות חוזים לדורות
מרחב חיפה, רמ"י
taln@land.gov.il

מר אריק בן שימול
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
bsarik@arik-shamaut.co.il

מר יגאל גרשון
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
yigal.ger@gmail.com

א.ג.נ.

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
גוש 11175, חלקה 30 (בחלק), חלקת המגורים בנחלה מס' 56 , מושב דור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 25/02/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2,500 מ"ר, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריק בן שימול מיום 31/10/2023 – להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יגאל גרשון מיום 22/02/2024 – להלן: "שמאי המשיגים".

1.3. בתאריך 26/03/2024 התקיים דיון באמצעות יישומון "זום" בנוכחות הצדדים, מר אריק בן שימול שמאי מקרקעין מטעם המשיבה וגב' מיטל ורדי ראש תחום בכיר שמאות, רמ"י מרחב חיפה, מר יגאל גרשון שמאי מקרקעין מטעם המשיגים. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 26/03/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09/04/2024 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4. בתאריך 27/03/2024 העביר שמאי המשיבה מייל, הכולל הערות לתקציר הדיון.

1.5. בתאריך 27/03/2024 העביר שמאי המשיגים מייל, הכולל הערות לתקציר הדיון, בצירוף מסמכים המתייחסים לשומת רמ"י ו – 2 החלטות ועדת השגות בכפר יחזקאל/כרם מהר"ל.

1.6. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין:

- גישת השומה.
- עסקות ההשוואה.
- מקדמי התאמה.
- השפעת מטרדים סביבתיים על השווי.
- שטח מבונה אקו' ושווי מ"ר מבונה אקו'.
- שווי זכות הבעלות בנכס.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	11175.
חלק מחלקה:	30.
חלק ממגרש:	56A ע"פ תב"ע 303-0630368.
שטח להערכה[1]:	2.5 דונם.
מהות הנכס:	חלקת מגורים בנחלה.
כתובת עירונית:	נחלה מס' 56, מושב דור.

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה כולל פיתוח ומע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע בהכרעה הנדונה הינו 31/10/2023, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

בתאריך 05/07/2024 נערך ביקור בנכס ובסביבה ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנישום מהווה חלקת מגורים בנחלה מס' 56 במושב דור, בשטח של 2.5 דונם המצוי בחלקו המערבי של המושב.

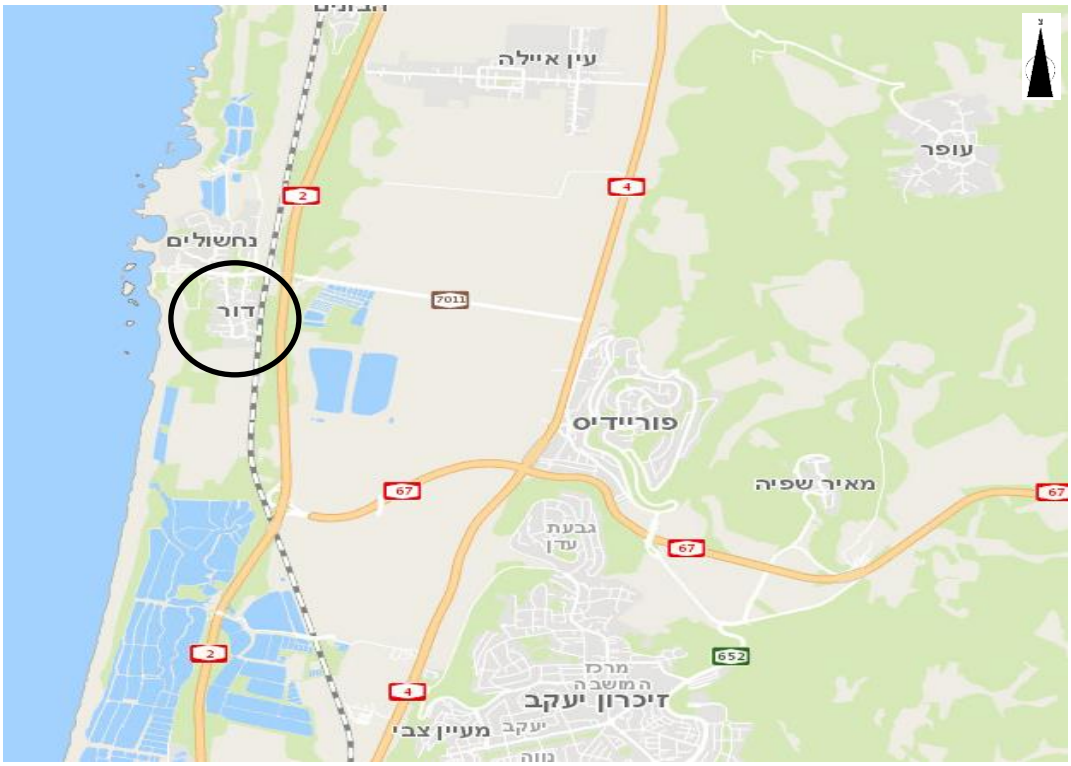
6.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס הנישום ממוקם במושב דור המשתייך למועצה האזורית חוף הכרמל. המושב ממוקם מערבית לכביש בינעירוני מס' 2, דרומית לעתלית וצפונית לקיסריה. הכניסה למושב באמצעות כביש מס' 7011 שמוצאו בכביש בינעירוני מס' 4.

מושב דור הינו קטן ומבוסס על רחוב אחד מרכזי הסובב את המושב ובשני צידי הרחוב בתי מגורים. במרכז המושב מספר מבני ציבור כגון: מזכירות, בית כנסת ומועדון נוער. הפיתוח הסביבתי חלקי ותואם ישובים כפריים.

[1] בהתאם להזמנת רמ"י מיום 25/02/2024, מהווה חלק ממגרש 56A.

תרשים סביבת הנכס מתוך אתר govmap



צילום אויר של החלקה מתוך אתר govmap (ללא קנ"מ):



6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקה 30 בגוש 11175 וידוע כחלק ממגרש מס׳ 56A ביעוד מגורים עפ״י תכנית 303-0630368. הנחלה ממוקמת בחלק המערבי של מושב דור.

חלקת המגורים בעלת צורה מלבנית בקירוב, לאורך הצלע הצפונית של החלקה קיים קו מתח/קו בזק על עמודים ופונה בדרך פנימית סלולה אספלט ללא מוצא, לאורך חזיתה המזרחית של החלקה קיים קו ועמוד מתח גבוה ופונה לכביש הכניסה הראשי של המושב שמעברו בנויים מבני ציבור שונים, בחזיתה הדרומית גובלת בדרך צרה סלולה אספלט משובשת ובהמשכה בדרך עפר המובילה לשטחים פתוחים.

הטופוגרפיה של חלקת המגורים מישורית ונמצאת בגובה מפלס הכביש. בתחום המגרש בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע חד קומתיים, מבנה נוסף ושלוש סככות.

<u>להלן סיכום השטחים הבנויים על חלקה א׳ של הנחלה בהתאם למידע שנתקבל מרמ״י:</u>

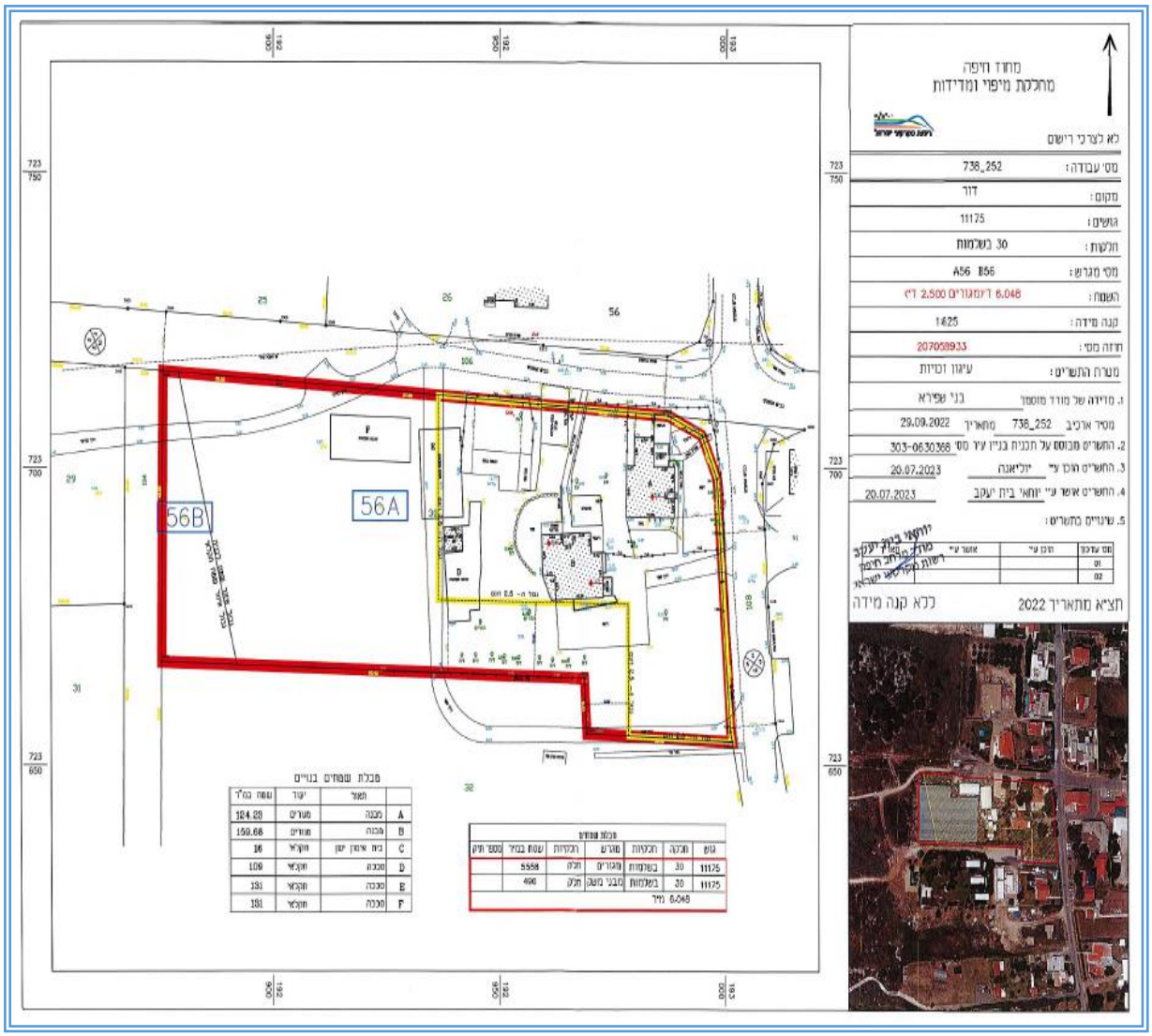
	תאור	יעוד	שטח במ״ר
A	מבנה	מגורים	124.23
B	מבנה	מגורים	159.68
C	בית אימון ישן	חקלאי	16
D	סככה	חקלאי	109
E	סככה	חקלאי	131
F	סככה	חקלאי	131

<u>להלן תמונה שצולמה בעת הביקור בנכס:</u>



6.3. תשריט חלקת המגורים:

להלן תשריט רמ"י שצורף להזמנת השומה, מיום 20/07/2023:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 07/06/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי : גוש 11175 חלקה 30.

שטח במ"ר: 6,048 מ"ר.

בעלות : רשות הפיתוח.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י:

8.1.1. תכנית מפורטת מס' חכ/28 ה':

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4800 בתאריך 07/09/1999.

<u>מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן:</u>

- ❖ תוספת 79 מגרשים למגורים א' (חדשים), אחוזי בניה ציבוריים ומגרש לבעלי מקצוע.
- ❖ שינוי בגבולות המגרשים בהתאם למצב הקיים בפועל הסדרת הבניה במושב.
- ❖ קביעת רשת דרכים חדשה התואמת את ההרחבה.
- ❖ קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים שונים.

בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, מגרש 56A מיועד לאזור מגורים בנחלה.
זכויות הבניה כוללות: 3 יח"ד בשני בנייני מגורים, בשטח כולל של 460 מ"ר עיקרי ובנוסף 35 מ"ר שטחי שרות ליח"ד + ממ"ד.

<u>הבהרות</u>:
השטח העיקרי ע"פ החלוקה: 200 מ"ר בכל אחת משתי יח"ד + 60 מ"ר ביח"ד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יח"ד הגדולות.
35 מ"ר שטחי שרות לכל אחת מיח"ד ע"פ החלוקה: 30 מ"ר חניה, 5 מ"ר מחסן ביתי + ממ"ד (בהתאם לגודל מינ' ע"פ הנחיות הג"א).

8.1.2. תכנית מפורטת מס' חכ/28 כא:

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6147 בתאריך 21/10/2010.

<u>מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן:</u>

- ❖ הגדלת השטח המותר למבני אירוח באזורי המגורים בנחלות ל – 160 מ"ר.
- ❖ מתן אפשרות להקמת בריכות שחיה באזורי המגורים בנחלות.

התכנית מתירה הקמת בריכת שחייה אחת, בשטח המיועד למגורים ובשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

8.1.3. תוכנית מס' 303-8063036 - בית שלישי בנחלות מושב דור:

פורסמה למתן תוקף ב י.פ 10026 מתאריך 30/11/2021.

<u>מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית, הרלוונטיות לנכס הנישום:</u>

1 . הגדלת חלקת המגורים ב- 5 נחלות ל- 2.5 דונם (נחלות מס' 10,15,16,17,19).
2 . תוספת יחידת מגורים ב- 42 נחלות וב- 19 משקי עזר בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות, מתן הוראות לפיצול מגרשים מנחלות וחלוקה במשקי

עזר והגדרת זכויות למבני משק בנחלות.

3 . הקטנת שטח היחידה הקטנה הצמודה שאינה נספרת מ- 60 מ״ר ל- 55 מ״ר.

4. שינוי קוו בניין אחורי באזור המגורים בנחלה לכיוון השטח החקלאי ל - 0 מ׳ במקום 5 מ׳.

5. הקטנת קו בניין ממסילת הברזל ל- 19 מ׳ למגורים בישוב כפרי ו- 5 מ׳ למבני משק בקרקע חקלאית.

6. קביעת אתרים לשימור והנחיות לשימור.

<u>יעוד המגרש - A56</u> : מגורים בישוב כפרי (הנחיות מיוחדות) בשטח 5,536 מ״ר.

<u>שימושים</u> :

מבני מגורים (ניתן להשתמש למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו המבנה - עד 30 מ״ר מסך השטחים המותרים), מבני משק, פעילות לא חקלאית עבור : צימרים (מבני קייט) ושימושים של פנאי ונופש כגון : סדנאות, בתי יצירה, סטודיו, גלריות, צהרון ומעון יום. כמו כן ניתן לקיים עיבודים חקלאיים.

<u>הוראות</u> :

א. בבקשה להיתר ובמצורף לתשריט החלוקה במידה ויוגש, בהליך פיצול מגרש מנחלה תוצג תוכנית בינוי למלוא פוטנציאל הבנייה למגורים שתכלול פרישת הבינוי, המפלסים, השימושים בקרקע,דרכי גישה וחניות.

ב. ניתן להצמיד את היחידה השלישית לאחד מבתי המגורים כדו-משפחתי וגודלה יוכל להגיע ל - 200 מ״ר עיקרי על קרקעי. במידה והמבנה של היחידה השלישית יוקם בנפרד, גודלו לא יעלה על 160 מ״ר עיקרי על קרקעי + 40 מ״ר עיקרי בתת - קרקע ומרחקו מכל מבנה מאושר אחר לא יקטן מ- 6 מ׳.

ג. ביעוד מגורים בישוב כפרי המסומן הנחיות מיוחדות יותר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות בכפוף למפורט בסעיף הסדרת שטח / מקרקעין (סעיף 6.11 בהוראות תוכנית זו).

<u>להלן זכויות הבניה, (הנכס מהווה חלק ממגרש A56 ומסווג ל״**אזור מגורים בישוב כפרי**״) :</u>

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				מספר יח״ד	גובה מבנה- מעל כניסה	מספר קומות		קו בניין		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גובה מבנה- מעל כניסה קובעת	גובה מבנה- מתחת קובעת	צידי ימני /שמאלי	אחורי	קדמי
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות							
מגורים	56A	(1)	655 (2)	150 (3)	(4)	(5)	3 (6)	7 (7)	2	1	4	(8)	5

הערות:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) שטחי בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 200 מ״ר ל-2 יחידות דיור ראשיות + 200 מ״ר ליחידה שלישית בנחלה + יח״ד קטנה שאינה נספרת בשטח של 55 מ״ר וצמודה לאחד ממבני המגורים בנחלה.

(3) שטחי השירות לכל אחת מ- 3 יחידות הדיור הנספרות יהיו 50 מ״ר ליח״ד לפי החלוקה הבאה: 30 מ״ר לחניה, 8 מ״ר למחסן ו/או מתקנים טכניים וכללי, 12 מ״ר לממ״ד.

(4) 40 מ״ר לבית שלישי בנחלה הנבנה כמבנה נפרד יהיו מתחת למפלס הכניסה.

(5) ניתן לנייד שטח שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

(6) 3 יח״ד גדולות + יחידה קטנה צמודה לאחד המבנים שאינה נספרת.

(7) 7 מ׳ לגג שטוח 8.5 מ׳ שיא גג משופע.

(8) 0 מ׳ לשטח חקלאי צמוד לאזור המגורים בנחלה, ולכל יעוד אחר מלבד לחקלאי יהיה 5 מ׳. השטח הכולל לפעילות לא חקלאית הוא 500 מ״ר מתוכו שטח 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.

8.1.4. תמ״א/35 תיקון 1ב׳:

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7299 בתאריך 07.07.2016 מגדירה את סך יח״ד המרבי במושב, לרבות דיור מוגן, כקבוע בלוח המצורף לתכנית או בתכנית שאושרה טרם אישור תוכנית זו, הגבוה מבינהם. בהתאם לתמ״א 35 תיקון 1ב׳, היחידות המירביות במושב דור - 300 יח״ד. בהתאם לתכניות המאושרות במושב, קיימת יתרת יח״ד מכוח תמ״א 35.

<u>להלן תמצית תיקון תמ״א/35</u> - יח״ד שלישית בנחלות.

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

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

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

8.2. <u>רישוי:</u>

לא הוצגו בפניי תכניות בקשה להיתר או תכניות עם היתר חתום.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס הנדון, כולל פיתוח ומע"מ בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 16,028,000	₪ 9,100,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ (חילוץ מרכיב הקרקע משווי נכס בנוי) בשילוב גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר למגרשי מגורים לא מבונים ממושב הבונים, קיבוץ נווה ים ומושב עין איילה כדלקמן[2]:

- ❖ חמש עסקות מכר לבתי מגורים במושב הבונים מהשנים 2021 – 2023. לאחר התאמה למועד במקדם (1.05 – 1.1), הפחתת עלויות בניה (5,000 ₪/מ"ר – 8,000 ₪/מ"ר) והתאמה לבעלות ע"י חלוקה ב –0.97, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח ומע"מ, על סך של 17,710 ₪.
- ❖ מכרז רמ"י לשני מגרשים במושב הבונים משנת 2023. מניתוח המכרז התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 19,905 ₪.
- ❖ מכרז רמ"י לשני מגרשים בקיבוץ נווה ים בסמיכות למושב הותיק משנת 2022. מניתוח המכרז, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 12,973 ₪.
- ❖ שתי עסקות מכר למגרשים בקיבוץ נווה ים משנת 2022. לאחר התאמה למועד במקדם (1.05), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 15,934 ₪.
- ❖ התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע לעסקות המכר ומניתוח שני המכרזים בקיבוץ נווה ים, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 14,454 ₪ .
- ❖ שלוש עסקות מכר לבתי מגורים במושב עין איילה מהשנים 2021 – 2022. לאחר התאמה למועד במקדם (1.1 – 1.15), הפחתת עלויות בניה (5,500 ₪/מ"ר) והתאמה לבעלות במקדם (0.97), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 13,752 ₪.

[2] ראה פירוט בע"מ 10-12 בשומת המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ לאחר שיקלול הנתונים תוך מתן משקל של 0.4 למושב הבונים,מקדם של 0.3 לקיבוץ נווה ים, מקדם של 0.3 למושב עין איילה והתאמה למיקום במקדם (0.95), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם, כולל פיתוח ומע״מ, סך של 15,185 ₪.
- ❖ הובא מקדם התאמה למיקום 0.25.
- ❖ הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ של 1,173 מ״ר עבור 3 יח״ד (200 מבונה מ״ר * 3 יח״ד) + יחידת הורים קטנה בשטח 55 מ״ר מבונה.
- ❖ הובאו מקדמי התאמה אקו׳ לשטח מבונה כדלקמן:

שטח עיקרי עד 200 מ״ר מבונה לכל יח״ד – 1, יח״ד קטנה – 1, ממ״ד – 1, חניות – 0.4, מחסנים – 0.5, בריכת שחיה – 0.35, חצר עד 1.7 דונם – 0.25, יתרת חצר עד 2.5 דונם – 0.2.

- ❖ בוצעה התאמה לבינוי/צפיפות במקדם 0.9 ביחס לעסקות ההשוואה במגרשי המגורים.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב״ע בשטח של חלקת מגורים חלק ממגרש 56A, מושב דור				
נתוני תכנון בהתאם לתכנית 303-0630368				
שטח המגרש במ״ר				2,500
שטח עיקרי				655
שטח שירות				150
מס׳ יח״ד מצב מאושר				3
תיאור / שימוש	**שטח קרקע**	**שטח לחישוב**	**מקדם אקו׳**	**מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי ליח״ד / מגרש	200	600	1	600
יחידה קטנה		55	1	55
ממ״דים	12	36	1	36
חניות	30	90	0.4	36
מחסנים	8	24	0.5	12
בריכת שחיה (עפ״י תוכנית חכ/28/כא)		50	0.35	17.5
יתרת חצר עד 1.7 דונם בניכוי תכסית	1,700	1,025	0.25	256.25
שטח יתרת החצר עד 2.5 דונם		800	0.2	160
סה״כ במגרש				1,173
שווי למ״ר מבונה / מגרש			15,185 ₪	17,808,747 ₪
התאמה לבינוי / צפיפות			0.9	16,027,873 ₪
סה״כ שווי המגרש במעוגל				**16,028,000 ₪**

הערה: התב״ע התקפה מגלמת את הפוטנציאל התכנוני.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ כדלקמן[3]:

- ❖ שלוש עסקות מכר לנחלות במושב עין איילה מהשנים 2020 – 2023. לאחר הפחתת עלויות בניה (3,000 ₪/מ"ר – 4,000 ₪/מ"ר), הפחתת שטח חלקה א' חקלאי בסך 15,000 ₪/דונם, הפחתת שטח חלקה חקלאית ב'+ג' בסך 6,000 ₪/דונם והתאמה למועד בשיעור של 4% לשנה, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 9,000 ₪.
- ❖ תוצאות מכרז רמ"י משנת 2022 הכולל אחד עשר מגרשי מגורים לבניה נמוכה צמודת קרקע. לאחר ניכוי הצעות מתחת למחיר זכיה בשיעור של 5%, הפחתה לנוף ומיקום מועדף (המגרשים צופים לים ו/או גובלים בשצ"פ) בשיעור של 10% והפחתה לסביבת בינוי של נחלות בשיעור של 10%, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח ומע"מ, סך של 10,000 ₪ במעוגל. השמאי לא הציג ניתוח שטח מבונה אקו'.
- ❖ בדיקת סבירות התוצאה באמצעות ניתוח של עסקת מכר בנחלה מהוונת במושב כרם מהר"ל למועד קובע 06/04/2021, בהתאם לניתוח העסקה שנעשה ע"י החלטת ועדת ההשגות מיום 15/01/2024, התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה בסך של 8,440,000 ₪.
- ❖ כבקרה נוספת, הובאו שש עסקות מכר, ארבע נחלות במושב עופר, נחלה אחת מגבע כרמל ואחת ממושב דור. מניתוח העסקות, מתקבל שווי ממוצע לחלקת המגורים בנחלות הנדונות כריקות ופנויות בגבולות של 8-9 מיליון ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב:

- ❖ לאחר שקלול נתוני ההשוואה תוך מתן משקל של 0.7 לנחלות, ו-0.3 למכרז רמ"י למגרשי מגורים, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 9,300 ₪.
- ❖ התחשיב השמאי הובא בשתי חלופות:

<u>חלופה א' -</u> בגישת ההשוואה הישירה לעסקות המכר של הנחלות מתקבל שווי בסיס בסך של 12 מיליון ₪ לנחלה. לאחר התאמה למיקום בשיעור של 5%, התאמה לפיתוח בשיעור של 5%, התאמה לשטח חלקת מגורים בלבד של עד 2.5 דונם בשיעור של 10% והתאמה למאפייני הנחלה בשיעור של 7%, התקבל שווי חלקת המגורים של נשוא השומה בשטח של עד 2.5 דונם, כולל פיתוח ומע"מ סך של 9,100,000 ₪ במעוגל.

[3] ליתר פרוט, ראה עמ' 10-11 בשומת המשיגים.

- <u>חלופה ב'</u> - הובא שטח מבונה אקו' 1,054 מ"ר.

לאחר שקלול נתוני ההשוואה תוך מתן משקל של 0.7 לנחלות, ו-0.3 למכרז רמ"י למגרשי מגורים, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל, כולל פיתוח ומע"מ, סך של 9,300 ₪.

- הובאה בחשבון הפחתה משוקללת בגין מיקום בסמיכות לקו מתח גבוה, בציר הכניסה המתוכנן לשכונת ההרחבה ולתעלת ניקוז פתוחה ולחזית הפונה לאזור מבנה ציבור במושב בשיעור של 7%.
- התקבל שווי חלקת המגורים של נשוא השומה לרכיב המגורים בלבד בשטח של עד 2.5 דונם, בסך של 9,110,000 ₪.
- הובאו מקדמי התאמה אקו' לשטח מבונה כדלקמן:

שטח עיקרי ל 3 יח"ד – 1, שטח עיקרי ליחידה שלישית תחת הכניסה הקובעת – 0.9, יח"ד קטנה צמודה – 0.9, ממ"ד – 1, חניה – 0.35, מחסן – 0.5, בריכת שחיה – 0.35, יתרת שטח חצר עד 1,500 מ"ר – 0.25 ויתרת שטח חצר עד 2,500 מ"ר – 0.15.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה א' - גישת השוואה ישירה בהתאם לעסקות מכר של נחלות למלוא הזכויות</u>

ממוצע עסקאות השוואה קרקע - נחלות מהוונות עין איילה	התאמה למיקום	התאמה לפיתוח	הפחתה/התאמה לשטח חלקת מגורים בלבד של עד 2.5 דונם	שווי חלקת מגורים מתואם למיקום ופיתוח במושב דור
₪ 12,000,000.00	-5%	-5%	-10%	₪ 9,750,000
			בהתאמה למאפייני הנחלה שבנדון	-7%
			שווי חלקת המגורים של נשוא השומה ולרכיב למגורים בלבד בשטח של עד 2.5 דונם במעוגל	**₪ 9,100,000**

חלופה ב' – השוואה ובהתאמה לזכויות בנייה המתקבל משווי מ"ר/אקוי' מבונה למלוא זכויות הבנייה למגורים ולשטח חלקת מגורים של עד 2.5 דונם בלבד

אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע כולל פוטנציאל לשטח חלקת המגורים של עד 2.5 דונם

שטח חלקת מגורים מוערך ב- מ"ר	שטח חלקת מגורים בשלמות עפ"י תב"ע ב- מ"ר		
2,500	5,437		
תיאור	**שטח ב- מ"ר**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוי'**
שטח עיקרי בית I	**200**	1	200
יח"ד קטנה צמודה לבית 1	55	0.9	49.5
ממ"ד בית I	12	1	12
חנייה	30	0.35	10.5
מחסן	8	0.5	4
שטח עיקרי יח"ד II	**200**	1	200
ממ"ד בית I	12	1	12
חנייה	30	0.35	10.5
מחסן	8	0.5	4
שטח עיקרי יח"ד III	**160**	1	160
שטח יקרי תחת הכניסה הקובעת יח"ד III	**40**	0.9	36
ממ"ד	12	1	12
חנייה	30	0.35	10.5
מחסן	8	0.5	4
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
יתרת חצר עד 1,500 מ"ר	645	0.25	161.25
יתרת חצר עד 2,500	1000	0.15	150
	סה"כ שטח אקוי		**1,054**
	שווי מ"ר אקוי מבונה כולל פיתוח ומע"מ		**₪ 9,300**
	הפחתה משוקללת בגין מיקום בגבול בקו מתח גבוה, בציר כניסה מתוכנן לשכונת הרחבה ולתעלת ניקוז פתוחה, ולחזית הפונה לאזור מבנה ציבור במושב		**-7%**
	שווי חלקת המגורים ולרכיב למגורים בלבד כולל פיתוח ומע"מ במעוגל		**₪ 9,110,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות שעלו בשומות הצדדים ובתגובות שנתקבלו לאחר מכן:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

❖ <u>מיקום הנכס:</u>

מושב דור ממוקם ממערב למסילת הרכבת ולכביש 2 ללא גישה ישירה למושב, לבין חטיבת קרקע המיועדת להקמת מתחם מלונאות ונופש הממוקמת ממזרח לנכס שמעברה רצועת קו חוף הים. המתחם שיוקם עשוי להוות מטרד עבור הנכס. בנוסף לכך, מתוכננת שכונת הרחבה למגורים שתכלול כ – 71 מגרשים ולכן לא תתאפשר גישה ישירה לנכס הנישום ולא יהיה נוף.

❖ <u>המצב התכנוני:</u>

בהתאם להוראות התב"ע יש לא מעט הנחיות מיוחדות והוראות לצורך מתן היתר בניה, ובין היתר, אפשרויות הניצול, הסדרת דרכי גישה, שמירה על קווי בניין ומרחק בין מבנים ועוד, אילוצים אלה מביאים להפחתה בשווי הנכס.

❖ <u>מצב/הוצאות פיתוח:</u>

יש לערוך התאמה בין רמת הפיתוח הקיימת בעסקות השוואה לנחלות ממושב עין איילה המצויות בסביבת פיתוח חדשה ומודרנית לבין מגרשי ההרחבה במושב הבונים והתאמתם לרמת הפיתוח במושב דור – מפנה להחלטת ועדת ההשגות שניתנה במושב כפר פינס (אופק מס' 38468), בה נקבעה הפחתה למיקום ולרמת פיתוח בשיעור של כ – 15%.

❖ <u>נחלות מהוונות כעסקות השוואה:</u>

בהתאם לקווים המנחים יש להביא בחשבון גם עסקות שבוצעו בנחלות מהוונות. תוצאת שווי זכות הבעלות בחלקת המגורים שבשומת המשיבה גבוהה בכ – 50% משווי זכות מהוונת לנחלה בשלמותה[4] ולכן התוצאה אינה סבירה.

שמאי המשיבה השתמש בעסקות מכר למגרשים ובתי מגורים מבלי להתייחס לערכי השווי של נחלות והביא בחשבון התאמה לסביבת בינוי (מיקום וצפיפות) בשיעור של 15%.

❖ <u>מקדמי התאמה ליח' קטנה/חצר/חנייה/זכויות בניה:</u>

<u>יח"ד קטנה:</u> שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 1. המקדם הראוי סביר שיעמוד על 0.9 היות ומדובר ביחידה שבנייתה מוצמדת ליח"ד רגילה בקיר משותף וללא ממ"ד, ואינה ניתנת לפיצול.

<u>מקדמי חצר:</u> שמאי המשיבה קבע בינוי של 675 מ"ר בחד קומתי עד 1,700 מ"ר קרקע לפי מקדם שווי 0.25 וליתרת החצר השולית ניתן מקדם 0.2. בהתאם להחלטות רבות של ועדת ההשגות[5], יש להביא שוליות לחצר ל – 3 יח"ד לבנייה חד קומתית כולל בריכת שחייה ויחידת הורים עד לשטח של 1,500 מ"ר לפי מקדם 0.25 וליתרת שטח החצר, בהיקף של 1,000 מ"ר הנוספים לפי מקדם 0.15.

<u>מקדם שווי חנייה:</u> בשומת רמ"י נקבע מקדם 0.4. בהתאם למקובלות השמאיות, סביר שמקדם זה יעמוד על 0.35.

<u>זכויות בניה:</u> עפ"י הוראות תב"ע 303-0630368 – יח"ד שלישית ניתנת לניצול במבנה נפרד לפי זכויות של 160 מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד 40 מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת ו/או בקיר משותף במבנה נפרד שלו צריך לייחס מקדם של 0.9, ובהתחשב בעלויות בנייה גבוהות במיוחד לאור סוג הקרקע ולמי תהום.

[4] מפנה להחלטת ועדת ההשגות מיום 07/07/2022 לחלקת מגורים של נחלה במושב בית נקופה (אופק מס' 44041).
[5] כפר פינס - אופק 38468 כפר פינס, מושב מכמורת - אופק 44637, שדות דבורה - אופק 43651 ומושב בית נקופה - אופק 44041.

❖ <u>מטרדים:</u>

לאורך חזיתה המזרחי של הנחלה קו מתח גבוה, בגבולה הצפוני עוברת תעלת ניקוז פתוחה, ומתוכננת דרך גישה לשכונת ההרחבה. הנחלה פונה בחזית מזרחית לרחוב ומעברו שטח מבני ציבור מרכזי של המושב. לפיכך ובהתאם למחקר דלפי, ניתנה הפחתה משוקללת בשיעור של כ – 7% לשווי המגלם את ההשוואה לנכסים שאינם כוללים מטרדים אלה.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

❖ <u>מיקום הנכס:</u>

מושב דור ממוקם ממערב למסילת הרכבת ולכביש מס' 2, אין הפרדה בינו לבין הים שנמצא במרחק של כ – 450 מ' מהנחלה. ייחודיות זו קיימת רק במושב דור, מושב הבונים ממוקם אף הוא ממערב לכביש 2 אך תוואי מסילת הרכבת חוצץ בין מגרשי המגורים לחוף הים, והמושב מרוחק כ – 1.2 ק"מ מחוף הים ללא גישה ישירה להולכי רגל.

❖ <u>נחלות מהוונות כעסקות השוואה:</u>

בשומת המשיגים קיימות עסקות השוואה של נחלות ממושב עופר מהשנים 2022 – 2023. העסקות נערכו טרם הפקדת תכנית להוספת יח"ד שלישית, כאשר מנתחים נכון את העסקות ללא פוטנציאל, מגיעים לערכים סביב 13 מיליון ₪ וזה מבלי להתחשב במיקום הנחלות ואין גישה לים.

במושב עין איילה, קיימת עסקה שהביא שמאי המשיגים בו סעיף המגביל את התשלומים, למעשה זו לא עסקת נטו. זאת נחלה בגודל 4 דונם ויתרת החצר מעל ל - 2.5 דונם לא נכנסת לחישוב של 91% ולכן חישוב השווי לא בוצע בצורה נכונה.

גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה, אולם אין עסקות מכר של נחלות במושב דור וגם לא נתוני היצע, לכן בחרתי להשתמש בנתוני השוואה למגרשי הרחבה עם מאפיינים דומים לנכס נשוא השומה.

❖ <u>מקדמי התאמה/ מכרז רמ"י במושב הבונים:</u>

מגרשי מגורים צמודי קרקע בדר"כ לא נהנים מנוף לים. הנכס הנישום הוא ייחודי הנהנה משתי חזיתות וקרבתו לים ולכן יש לתת תוספת בערכי השווי ביחס לעסקות ההשוואה.

מכרז רמ"י במושב הבונים, יצא באמצע המלחמה כמו "מחטף" ואולי זה מסביר את רמת המחירים. יש אנשים שזכו במכרז וכבר מוצאים את הקרקע למכירה בסכום שגבוה מ – 5 מיליון ₪. במכרז הראשון נמכרו שני מגרשים 6 מיליון ₪ כ"א.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה על פי תכנית מאושרת (תב"ע)+פוטנציאל, במרכיב הקרקע בחלקת המגורים בלבד בשטח של עד 2.5 דונם, כולל פיתוח ומע"מ, כבסיס לגבית דמי רכישה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עוסקת בעיקר בגישת השומה בה יש לנקוט בהערכת הנכס, בעסקות ההשוואה אותן יש להביא בחשבון, בהתאמות הנדרשות ובמטרדים ככל וקיימים ומשפיעים על שווי הנכס.

עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים: "...*שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום , בין אם מדובר בעסקות בנחלות ובין אם מדובר בעסקות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע, במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות...*".

לא אותרו עסקות מכר לנחלות מהוונות ולא עסקות מכר למגרשי מגורים במושב דור.

בשל העדר נתוני השוואה למגרשי מגורים ועסקות בנחלה במושב דור, אותרו עסקות למגרשי מגורים במושב הבונים ובקיבוץ נווה ים אשר להם מאפיינים דומים למושב דור מהשנים 2022 – 2023 שהם לדעתי מתאימים יותר להשוואה מאלה שהובאו ע"י הצדדים במושב הבונים ועין איילה.

בשולי הדברים אציין כי ביקשתי משמאי המשיגים את החוזים לעסקות ההשוואה לנחלות בעין איילה שהשתמש בהן - אך אלה לא נמסרו לי על ידו ולכן המידע לגביהן חסר ולא ניתן להשתמש בהן.

עסקות ההשוואה בנחלות במושב עופר, גבע כרמל ודור שהובאו ע"י שמאי המשיגים כבדיקת סבירות, לא יובאו בחשבון מאחר שמדובר במושבים בעלי אופי שונה ממושב דור ומהסיבות שפורטו לעיל.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים. לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. הוצאות פיתוח:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה ושווי הנכס הנישום נקבע כולל פיתוח ומע"מ.

10.2.3. התאמה לבעלות:

❖ עסקות ההשוואה במושב הבונים וקיבוץ נווה ים:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים וביחס לעסקות ההשוואה הכוללות זכויות חכירה, בוצעה התאמה לבעלות בשיעור של 2% מכיוון שההבדל בין זכות הבעלות לזכות המהוונת זניח. התאמה זו מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") של רמ"י מול החוכר (ע"י חלוקה במקדם **0.98**).

10.2.4. התאמה לבינוי/צפיפות/פיתוח:

בהכרעה הנדונה יובא בחשבון מקדם התאמה המגלמת את ההבדלים ברמות הפיתוח הסביבתי, את אילוצי התכנון בנחלה (שבילי גישה, עורפיות קווי ובניין וכו'). כמו כן, ההערכה הינה למגרש בשטח 2.5 דונם עם זכויות בניה נרחבות ואילו עסקות ההשוואה הנן למגרשים בשטח שבין 303 מ"ר ועד 500 מ"ר, על כן, הבאתי בחשבון מקדם של **0.9** בדומה לשומות הצדדים.

10.2.5. התאמות למטרדים:

מביקור במקום ניתן לראות כי הנכס הנדון סמוך למבני ציבור וכי בסמוך לנכס דרך גישה חדשה לשכונת ההרחבה. אני סבור ששני גורמים אלה לא ישפיעו על שווי הנכס בראיית השוק. הדרך המתוכננת טרם נסללה לצורך הקמת שכונה חדשה ולא ידוע מתי תצא לפועל. נכון למועד הקובע, אני סבור כי הקמת מתחם המלונאות ושכונת ההרחבה הוא תיאורתי ולא יתממש בזמן הקרוב. יתרה מזאת מיקום מושב דור בקרבה לים מקנה לו פוטנציאל ורמת ביקוש גבוהה יחסית גם אם הנכס נשוא ההכרעה הוא לא בקו ישיר עם הים, על כן אין להביא הפחתה לגורם זה. גם עסקות ההשוואה שהובאו אינן קרובות או משקיפות לים ולכן לא תובא התאמה בנדון.

באשר לטענת שמאי המשיגים כי לאורך חזיתה המזרחי של הנחלה עובר קו מתח גבוה, בגבולה הצפוני עוברת תעלת ניקוז פתוחה, אני מתרשם שאכן קיימים מטרדים ולכן אני מאמץ את מקדם ההתאמה של **0.93** שהביא שמאי המשיגים.

10.2.6. <u>התאמה בין נווה ים/הבונים למושב דור:</u>

קיבוץ נווה ים ומושב הבונים ממוקמים צפונית למושב דור. לאור היכרותי עם המושבים במועצה האזורית חוף כרמל ולאור ההכרעה בהשגה ראשונה שנעשתה במושב דור במחוז בעבר, מצאתי לנכון כי מושב הבונים וקיבוץ נווה ים דומים בחיי קהילה, באופי האוכלוסייה והן ברמת המחירים. לכן, יובאו בחשבון עסקות השוואה בישובים אלה, ולא מצאתי לנכון להביא מקדם התאמה בין היישובים (למרות שמושב הבונים לא נמצא בסמוך לחוף הים כמו נווה ים).

10.2.7. <u>התאמה למועד:</u>

אני סבור שיש להביא בחשבון התאמה למועד בשיעור של **5%** לשנה בין מועד עריכת עסקות ההשוואה למועד הקובע לשומה בשל השתנות המחירים.

10.2.8. <u>התייחסות לגורם המע"מ:</u>

בהתאם לקווים המנחים מאחר ומדובר בנכס פרטי למגורים השווי כולל מרכיב מע"מ.

10.2.9. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

בהתאם לסעיף 5 בפרק כ"ט לקווים המנחים, פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי. תב"ע מס' 303-0630368 פורסמה למתן תוקף בתאריך 30/11/2021. במסגרת תמ"א 35 תיקון 21' ניתן לבנות יח"ד שלישית בנחלה והתכנית קובעת את זכויות הבניה ליחידות הדיור בנחלה. לכן אני סבור שאין פוטנציאל מוחשי נוסף לתוספת זכויות בניה נוספות מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכס.

10.2.10. <u>התאמות ליח' הורים קטנה/חנייה/שטח חצר:</u>

❖ <u>יח' ההורים:</u>

מדובר בשטח קטן יחסית והיחידה מהווה חלק מיח"ד למגורים ללא קיר משותף כמו בבית דו משפחתי ובראיית השוק לא קיימת אבחנה, על כן לא מצאתי לנכון להביא התאמה בנדון.

❖ <u>חנייה:</u>

החצר הינה פתוחה ובהתחשב בגודל שטח החניה בסביבת הנכס, מצאתי לנכון שמקדם ההתאמה הראוי במקרה זה הוא **0.35**.

❖ <u>שטח חצר:</u>

במקרה הנדון אני קובע מקדם **0.25** לשטח חצר של עד 1,500 מ"ר ומקדם התאמה של **0.15** לשטח חצר מעל 1,500 מ"ר ועד 2,500 מ"ר, וזאת בהתאם למס' החלטות שונות בועדת ההשגות שנעשו לאחרונה (ראו אופק 38468, 43651, 44637 ו – 44041).

❖ שטח עיקרי שייבנה תחת הכניסה הקובעת:

שמאי המשיגים הביא התאמה בגין הבניה הנדונה במקדם 0.9. אני סבור שהבעלים יוכל לממש את הבניה גם בקומת הקרקע במידה ויחליט לא לבנות יח"ד נפרדת ובראיית השוק אין השפעה לבניה מתחת לכניסה הקובעת ולכן אין צורך לתת מקדם התאמה.

10.2.11. להלן המקדמים האקו' שהובאו בתחשיב השווי:

שטח עיקרי עד 200 מ"ר מבונה ליח"ד –	**1.0.**
שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת –	**1.0.**
יחידת הורים –	**1.0.**
ממ"ד –	**1.0.**
חניה/בריכת שחיה –	**0.35.**
חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר –	**0.25.**
יתרת שטח חצר –	**0.15**

10.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור בסעיף 10.1 להכרעתי, אשתמש בגישת ההשוואה למגרשי מגורים בקיבוץ נווה ים ומושב הבונים כדלקמן:

עסקות השוואה מקיבוץ נווה ים, (מקור המידע: רשות המיסים):								
מס"ד	גוש/חלקה	מועד	מחיר	מקדם מועד (שיעור 5% לשנה)	מחיר מתואם מועד	שטח במ"ר	מס' מגרש	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	12817/156	07/06/2022	₪ 3,900,000	1.070	₪ 4,173,000	313	294A	₪ 15,981
2	12817/130	12/07/2022	₪ 3,900,000	1.065	₪ 4,153,500	343	282A	₪ 15,681
3	12816/320	15/11/2022	₪ 4,200,000	1.048	₪ 4,401,600	350	255B	₪ 16,563
4	12817/147	13/03/2023	₪ 4,250,000	1.032	₪ 4,386,000	303	284A	₪ 16,877
5	12816/298	11/05/2023	₪ 3,550,000	1.024	₪ 3,635,200	315	244A	₪ 13,908
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע כולל פיתוח ומע"מ								₪ 15,802

ניתוח זכויות בניה בנווה ים לפי תב"ע חכ/76/ט			
שווי מגרש 294A			₪ 4,173,000
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	192	1	192
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	36	0.5	18
חצר (תכסית 50%)	156.5	0.25	39.13
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			261.13

ניתוח זכויות בניה בנווה ים לפי תב"ע חכ/76/ט			
שווי מגרש 282A			₪ 4,153,500
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	192	1	192
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	36	0.5	18
חצר (תכסית 50%)	171.5	0.25	42.88
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			264.88

ניתוח זכויות בניה בנווה ים לפי תב"ע חכ/76/ט			
שווי מגרש 255B			₪ 4,401,600
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	192	1	192
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	36	0.5	18
חצר (תכסית 50%)	175	0.25	43.75
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			265.75

ניתוח זכויות בניה בנווה ים לפי תב"ע חכ/76/ט			
שווי מגרש 284A			₪ 4,386,000
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	192	1	192
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	36	0.5	18
חצר (תכסית 50%)	151.5	0.25	37.88
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			259.88

ניתוח זכויות בניה בנווה ים לפי תב"ע חכ/76/ט			
שווי מגרש 244A			₪ 3,635,200
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	192	1	192
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	36	0.5	18
חצר (תכסית 50%)	157.5	0.25	39.38
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			261.38

מכרזי רמ"י במושב הבונים לפי תב"ע חכ/1/ה/1							
מס"ד	תאריך	מכרז	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סכום זכיה ללא פיתוח ומע"מ	הוצ' פיתוח של המכרז כולל מע"מ
1	07/06/2022	ח"י/173/2023	10587/6, 10988/11	134	500	₪ 3,270,000	₪ 286,854
2			10587/6	135	500	₪ 3,846,154	₪ 286,854
3				136	500	₪ 2,991,883	₪ 286,854
4				137	500	₪ 3,102,124	₪ 286,854
5				138	500	₪ 3,173,555	₪ 286,854
6				143	500	₪ 3,540,000	₪ 286,854
7				176	500	₪ 3,261,482	₪ 286,854
8				177	500	₪ 3,430,123	₪ 286,854
9				178	500	₪ 3,333,248	₪ 286,854
10				179	500	₪ 3,211,000	₪ 286,854
11				180	500	₪ 3,123,123	₪ 286,854
12	22/02/2023	410/2022	10988/11	229/4	498	₪ 4,366,109	₪ 258,312
13			10587/5	185	500	₪ 5,612,345	₪ 258,835

מס"ד	מחיר כולל פיתוח מע"מ	מקדם מועד (5% לשנה)	מחיר מתואם כולל פיתוח ומע"מ	שטח מבונה אקו' מ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו' במ"ר
1	₪ 4,112,754	1.07	₪ 4,400,647	312.25	₪ 14,093
2	₪ 4,786,854	1.07	₪ 5,121,934	312.25	₪ 16,403
3	₪ 3,787,357	1.07	₪ 4,052,472	312.25	₪ 12,978
4	₪ 3,916,339	1.07	₪ 4,190,483	312.25	₪ 13,420
5	₪ 3,999,913	1.07	₪ 4,279,907	312.25	₪ 13,707
6	₪ 4,428,654	1.07	₪ 4,738,660	312.25	₪ 15,176
7	₪ 4,102,788	1.07	₪ 4,389,983	312.25	₪ 14,059
8	₪ 4,300,098	1.07	₪ 4,601,105	312.25	₪ 14,735
9	₪ 4,186,754	1.07	₪ 4,479,827	312.25	₪ 14,347
10	₪ 4,043,724	1.07	₪ 4,326,785	312.25	₪ 13,857
11	₪ 3,940,908	1.07	₪ 4,216,772	312.25	₪ 13,504
12	₪ 5,366,660	1.03	₪ 5,527,660	312.25	₪ 17,703
13	₪ 6,825,279	1.03	₪ 7,030,037	312.25	₪ 22,514
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע כולל פיתוח ומע"מ					₪ 15,115

ניתוח זכויות בניה במושב הבונים לפי תב"ע			
שטח מגרש בממוצע במ"ר			500
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שטח שרות (בניכוי ממ"ד)	38	0.5	19
חצר (הנחת תכסית 35%)	325	0.25	81.25
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			312.25

שקלול נתוני ההשוואה	שווי״י מ״ר מבונה אקו׳	משקל	שווי משוקלל
גישת ההשוואה הישירה - נווה ים	₪ 15,802	0.5	₪ 7,901
גישת ההשוואה הישירה - הבונים	₪ 15,115	0.5	₪ 7,558
מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 15,459
התאמה לבעלות ע״י חלוקה 0.98			₪ 15,774

11. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) ופוטנציאל, בחלקת המגורים בשטח עד 2,500 מ״ר			
נתוני תכנון בהתאם לתכנית 303-0630368			
שטח עיקרי במ״ר			
שטחי שירות במ״ר			
מס׳ יח״ד מאושרות + יח׳ הורים			
תיאור	שטח מבונה במ״ר	מקדם אקו׳	מ״ר מבונה אקו׳
שני בתים בנחלה (200 מ״ר מבונה עיקרי ליח״ד)	400	1	400
בית שלישי בנחלה (160 מ״ר מבונה עיקרי + 40 מ״ר מבונה תחת הכניסה הקובעת)	160	1	160
	40	1	40
יחידת הורים	55	1	55
ממ״דים (12 מ״ר לכל יח״ד)	36	1	36
חניות (30 מ״ר מבונה לכל יח״ד)	90	0.35	31.5
מחסנים (8 מ״ר מבונה לכל יח״ד)	24	0.5	12
בריכת שחיה (לפי תב״ע חכ/28/כא)	50	0.35	17.5
יתרת חצר עד 1,500 מ״ר	685	0.25	171.25
יתרת חצר עד 2,500 מ״ר	1,000	0.15	150
סה״כ שטח אקו׳			1,073
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 15,774
סה״כ שווי חלקת המגורים			₪ 16,925,502
התאמה להיקף השטח וסביבת בינוי		0.9	**₪ 15,232,952**
הפחתה למטרדים		0.93	₪ 1,066,307
שווי זכות הבעלות בנכס כולל פיתוח ומע״מ, במעוגל			**₪ 14,170,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2,500 מ"ר, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה בסך של:

14,170,000 ₪ (ארבעה עשר מיליון מאה ושבעים אלף ₪).

השווי מתייחס לקרקע **כולל** הוצאות פיתוח **וכולל** מע"מ.

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

סימון דאו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק: גב' מיטל ורדי ראש תחום שמאות מרחב חיפה, רשות מקרקעי ישראל.