| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | כ״ז אייר תש״פ |
| תאריך לועזי | : | 21 מאי 2020 |
| מס׳ תיק רמ״י | : | 30161151א |
| מספרינו (אופק) | : | 38706 |
| לקביעת שכ״ט | : | 9.90 |

לכבוד

עינב כהן
צוות חוזים לדורות
מרחב עסקי חיפה, רמ״י
einav@land.gov.il

מר יגאל גרשון
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
דרך קדמה, פרדס חנה כרכור
yigal.ger@gmail.com

חנן כהן, עו״ד
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
ת.ד. 232, בנימינה
rowo55@gmail.com

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]**

**<u>חלקה 41 בגוש 12414 וחלקה 20 בגוש 12416, אביאל</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 30/01/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כבסיס לגביית ״דמי חכירה״, בחלופות כדלקמן[2]:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע כולל הוצאות פיתוח וכולל מע״מ לבינוי של 375 מ״ר או על פי תכנית בנין עיר מאושרת (תב״ע) הנמוך מבינהם, לשימוש מגורים בלבד בשטח חלקת מגורים בשטח של 2.440 דונם.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ לצורך גביית דמי שימוש בגין 2 צימרים בנחלה בשטח 36 מ״ר כ״א ובסה״כ 72 מ״ר, למועדים קובעים 01/08/2015 - 01/08/2016.

ג. אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ לצורך גביית דמי שימוש בגין 2 צימרים בנחלה בשטח 36 מ״ר כ״א ובסה״כ 72 מ״ר למועדים קובעים 01/08/2016 - 01/08/2017.

**1.2** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יגאל גרשון ביום 29/09/2019 – להלן: ״**המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין חנן כהן, עו״ד מיום 05/01/2020 – **להלן: ״המשיג״.**

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

[2] בהתאם להבהרות ולהזמנה מתוקנת מיום 02/02/2020.

**1.3.** בתאריך 25/02/2020 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות מר גאוי נפתלי בעל הזכויות וביתו הגב' טל תורג'מן. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28/02/2020 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15/03/2020[3].

**1.4.** <u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י שמאי המשיבה באמצעות דוא"ל:</u>

- בתאריך 02/02/2020 הועברו דוא"ל ע"י רשות מקרקעי ישראל בו מבהיר את חלופות השומה, ומצרף פניה מתוקנת העונה על חלופות השומה בשומת שמאי המשיבה.
- בתאריך 08/03/2020 הועבר דוא"ל ע"י שמאי המשיבה, בו טוען שאין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת חוכר וקרובו ומצרף מסמך של שמאי אגף חוזים לדורות.

<u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י שמאי המשיג באמצעות דוא"ל:</u>

- בתאריכים 10/03/2020 ו- 11/03/2020 הועברו דוא"ל ע"י שמאי המשיג בהם מצורפים המסמכים הבאים: השלמת טיעונים, נתונים לצימרים, 3 הכרעות בהשגה ראשונה בבנימינה ופלטי מידע נדל"ן מגבעת עדה.

**1.5.** הצדדים חלוקים בעניין השווי בחלופות השומה, עסקות ההשוואה ומקדמי התאמה. לעניין חישוב שווי זכויות הבעלות בקרקע בגין 2 הצימרים, וזאת מבלי לפגוע במי מזכויות הצדדים ההכרעה תתבצע בהתאם לתחשיב שווי זכויות הבעלות במרכיב קרקע בגין שני הצימרים בהתאם לחלופות שצוינו בפניית רמ"י המתוקנת מיום 02/02/2020 וכמצוין בחלופות שומת שמאי המשיבה.

## 2. <u>זיהוי הנכס:</u>

| | | |
|---|---|---|
| גוש | 12414 : | 12416 |
| חלקות | 41 : | 20 |
| שטח רשום במ"ר | 1,521 : | 919 |
| מגרש מספר | 39 : | 39א' לפי תב"ע ג/921 |
| מהות הנכס | : חלקת מגורים בנחלה. | |
| מיקום הנכס | : מושב אביאל בתחום שיפוט המועצה האזורית אלונה. | |

## 3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ומע"מ (בחלופה א'), וכולל פיתוח וללא מע"מ בחלופות ב' ו-ג), וזאת בכפוף להגדרת החלופות השונות ולמטרת השומה.

[3] לבקשת המשיג ניתנה אורכה לתגובות עד ליום 12/03/2020 ולתגובות ומסמכים עד 7 ימים.

## 4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם המועדים הקובעים כפי שמופיע בשומת המשיבה ולהלן המועדים:

חלופה א - 14/08/2019.

חלופה ב - 01/08/2015 - 01/08/2016.

חלופה ג - 01/08/2016 - 01/08/2017.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ - בתאריך 17/03/2020.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

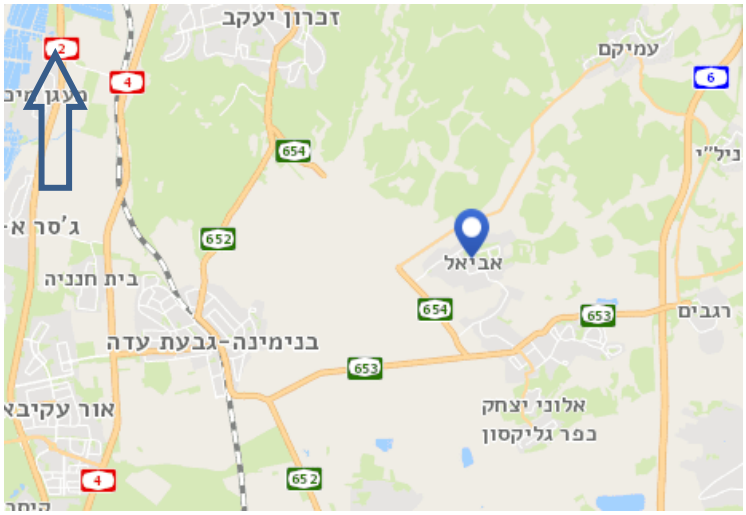
### 6.1. הסביבה:

מושב אביאל ממוקם בתחום השיפוט של המועצה האזורית אלונה. צפונית מזרחית לבנימינה, בסמוך לישובים עמיקם וגבעת עדה.

הסביבה מתאפיינת בבתי מגורים צמודי קרקע הבנויים לצד נחלות חקלאיות.

הפיתוח הסביבתי בישוב חלקי הכולל תשתיות בדומה לפיתוח כפרי במושבים ותיקים, וכולל בין היתר: כבישים סלולים אספלט ללא מדרכות ותאורת רחוב, תשתיות חשמל עילי, מים ותקשורת.

**תרשים סביבת הנכס:**



**6.2. <u>הנכס</u>:**

נשוא ההשגה מהוות שתי חלקות מגורים בנחלה חקלאית המרוחקות אחת מהשנייה (אינם מפוצלת סטטוטורית), כמתואר להלן:

- ✓ חלקה 41 בגוש 12414 מגרש מס' 39 עפ"י תכנית מס' ג/921 בעלת שטח רשום של 1,521 מ"ר, החלקה ממוקמת בחלקו המזרחי של המושב, צפונית לרחוב התאנה. החלקה נמוכה ממפלס הרחוב, צורתה רגולארית דמוי טרפז, והטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפוע מתון היורד לכיוון העורף.

בחלקה בנוי בית מגורים חד קמתי וותיק לצדו חצר הכוללת בין היתר גינון, עצים, סככות, מבני משק ומחסן.

בחלק מצדדי החלקה מגודר בגידור בטון וחלק גידור רשת לצד צמחיה. לצד גבולות המגרש מכוון דרום (החזית) נטועים עצים בוגרים, חניה במצב רעוע כשחלק ממנה נוגס בחלקה הדרום מערבי של החלקה. כמו כן, ככל הנראה עובר מעל גבול החלקה הדרומי קו חשמל.

<u>נגישות</u> -קיימת גישה באמצעות גרם מדרגות היורד מהכביש.

<u>ממדי החלקה</u> [4]- צלע דרומית וצפונית כ- 33 מ', צלע צפונית – 32 ועומק של כ- 47 מ' בממוצע.

<u>גבולות החלקה הנדונה</u> - מכוון צפון שטח חקלאי פתוח, מטע (העורף), מכוון דרום רחוב סלול אספלט ללא מדרכות, מכוון מערב מגרש מגורים וממזרח דרך עפר ומעברה מגרש מגורים בבניה.

- ✓ חלקה 20 בגוש 12416 מגרש מס' 39א' עפ"י תכנית מס' ג/921 בעלת שטח רשום של 919 מ"ר, החלקה ממוקמת דרומית מערבית לחלקה 41 הנ"ל ודרומית לרחוב התאנה. החלקה גבוהה ממפלס הרחוב, צורתה רגולארית ריבועית, והטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפוע מתון העולה מכוון דרום לצפון.

בחלקה בנוי בית מגורים חד קמתי לצדו חצר הכוללת, בין היתר גינון, נטיעת עצים, משטחי בטון ומבנה שאינו מקורה.

<u>נגישות</u> - קיימת גישה באמצעות גרם מדרגות העולה מהרחוב וגישה לרכב מכוון מזרח (עלייה דרך רמפה).

<u>ממדי החלקה</u> [5] -אורך צלעות החלקה כ- 30 מ' כ"א.

<u>גבולות החלקה הנדונה</u> - מכוון דרום חורשה נטועים עצי חורש בוגרים, מכוון צפון רחוב סלול אספלט ללא מדרכות, מכוון מזרח מערב מגרש מגורים.

**הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא המחוברים.**

[4] מאתר האינטרנט gov map
[5] מאתר האינטרנט gov map

**תשריט רמ"י מיום 31/03/2019:**



**תצ"א של סביבת הנכס (מתוך אתר gov-map):**



**תמונת לנכס מכיוון צפון מזרח לדרום מערב (מגרש 39)**





**תמונת לנכס מכיוון צפון לדרום (מגרש 39א)**



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

**7.1. נסח רישום:** בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חיפה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06/05/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

| גוש | חלקה | שטח במ"ר | בעלויות |
|---|---|---|---|
| 12414 | 41 | 1,521 | רשות הפיתוח בשלמות |
| 12416 | 20 | 919 | רשות הפיתוח בשלמות |

**7.2. שכירות:** לא נמסר לנו מידע לעניין מצב שכירויות בנכס.

## 8. מצב תכנוני:

בהתאם למידע מאתר האינטרנט של רמ"י, מינהל התכנון ומטופס מידע תכנוני של הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה, להלן עיקר נתוני התכנון החלים על הנכס הנישום:

| מספר תוכנית | י.פ. | מתן תוקף |
|---|---|---|
| מ/352 | 6017 | 4/11/2009 |
| משח/1/א | 3271 | 17/11/1985 |
| ג/921 | 2897 | 24/02/1983 |

### 8.1. תכנית מפורטת מס' ג/921 - אביאל:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מס' ג/921 - שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2897 מיום 17/11/1985.

עפ"י התכנית הנ"ל מסומנים הנכסים שבנדון כמגרש מספר **39** ביעוד **"מגורים"** ומגרש מספר **39א'** ביעוד **"מגורים מיוחד"**.

עיקר מטרת התכנית: קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושירותים ובניני משק, באיזורים בהם מותרת הבניה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים. מתן אפשרות לניצול פוטנציאל הבניה של מגרשים מאורכים בקרקע משופעת ע"י חלוקתם והתווית דרכים משולבת לרוחבם, במרכזם.

תכליות: **אזור מגורים:** 1-2 מבני בני קומה אחת או שתיים, מוסכים פרטיים ומחסנים.

**אזור מגורים מיוחד:** תותר הקמת יחיד דיור אחד בלבד המיועד לצרוף לנחלות משק ההורים, כחלקה בלתי נפרדת ונושאת אותו מספר בתוספת האות א'.

**טבלת זכויות בניה**

| אזור | שטח מגרש מינימלי (מ"ר) | יח"ד לחלקה | בניה בכל % קומה עיקרי | מספר קומות | סה"כ עיקרי | מרווחים (מ') | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי* |
| מגורים | 500 | 1-2 | 22.5 | 1-2 | 45% | 6 | 5 | 6 |
| מגורים מיוחד | 500 | 1 | 22.5 | 1-2 | 45% | 6 | 5 | 6 |

**הערות:**

* צוין בתקנון התכנית גם 8 מ' כמרווח אחורי ו-6 מ' בכתב יד.

### 8.2. נמסר מנציג הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה כי בהחלטת ועדה אושר כי יינתנו שטחי שירות כחלק משטח הבניה העיקרי.

1. שטח שירות מותר: 60 מ"ר – שזה כולל ממ"ד.
2. באזור המגורים בנחלה ניתן להקים: יחידה אחת ויחידת הורים לפי הנחיות רמ"י. לעניין שימושים נוספים בשטח המגורים יחולו הוראות תכנית מ/352.

### 8.3. רישוי:

לא הוצג בפני היתר בנייה או בקשות להיתר בניה על החלקות. פרט לשטחים המבונים כמפורט בתשריט רמ"י.

### 8.4. סיכום:

פירוט המצב התכנוני מובא לידיעה בלבד, השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בהתאם להזמנת רמ"י ההערכה המבוקשת הינה לבינוי של 375 מ"ר לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של עד 2.440 דונם, כאשר שטח זה מפוצל פיזית בין המגרשים מספר 39 ביעוד מגורים ומגרש 39א' ביעוד מגורים מיוחד.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ ופיתוח**[6] בשומות הצדדים:

| מס' חלופה | המשיבה | המשיג |
|---|---|---|
| א | 5,335,000 ₪ | 3,183,204 ₪ |
| ב | 185,000 ₪ | 4,674 ₪* |
| ג | 185,000 ₪ | 4,674 ₪* |

* קבע דמי שכירות שנתיים.

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס בחלופה מס' 1 הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, וכן על גישת ההשוואה, ולצורך קביעת ערכי הבסיס, בחלופות מס' 2 ו-3 הסתמך על גישת היוון ההכנסות ובגישת הרנטה לקרקע מהפדיון לחילוץ שווי מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[7]:

- 2 עסקאות מכר לבתי מגורים בשכונת ההרחבה ממושב אביאל שבוצעו במהלך שנת 2019 לפיהן מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמות, חילוץ יזמות (5%), הפחתת עלויות בניה (כ- 5,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע כ- **7,900** ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- עסקת מכר אחת לבית מגורים בשכונת ההרחה מגבעת נילי שבוצעו במהלך שנת 2019 לפיה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמות, חילוץ יזמות (5%), הפחתת עלויות בניה (כ- 5,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' **כ- 7,500** ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- 2 עסקת מכר למגרשי מגורים ריקים בקיבוץ משמרות שבוצעו במהלך שנת 2018 לפיהן מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' **כ- 7,100** ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- הכרעה בהשגה ראשונה לאומדן שווי מגרש בשטח של 829 מ"ר במושב אביאל לפיה נקבע שווי למ"ר מבונה אקוו' **6,240** ₪ בסך כולל פיתוח ומע"מ.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמה ובשקלול הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' משוקלל על סך של **7,200** ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- <u>חלופות מס' 2 ו- 3</u>: לפי סקר מחירים שערך לנופש ביחידות "צימרים" - 7 מחירי ביקוש בישובי חוף הכרמל (עופר, דור, עין הוד וכרם מהר"ל) מהנתונים קובע מחיר ללילה באמצ"ש בממוצע 500 ₪ ומחיר ללילה בסופ"ש 700 ₪. מניתוח הנתונים קובע שווי מרכיב הקרקע ל- 2 צימרים בשטח ל 72 מ"ר על סך 184,493 ₪ ובמעוגל ל- **185,000** ₪.

[6] בחלופה מספר 1 השווי כולל מע"מ ובחלופות מספר 2 ו-3 השווי לא כולל מע"מ.

[7] ליתר פירוט ראה עמ' 9-7 בשומת המשיבה.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- <u>חלופה מס' 1</u>: שמאי המשיבה קבע שווי בסיסי למ"ר מבונה אקוו' בסך של **7,200** ₪. ניתח שטח האקוו' בנכס הנדון לפי מקדם 1 לשטח עיקרי עבור 375 מ"ר , חצר עד 1,500 מ"ר לפי מקדם 0.25, יתר חצר מעל 1,500 מ"ר לפי מקדם 0.15.
ניתנה הפחתה בשיעור של 0.95 בגין מגבלת שימוש לחוכר וקרובו, ניתנה הפחתה בשיעור 0.95 בגין בינוי בנחלה והיקף עסקה וניתנה תוספת בגין עורף חקלאי בנחלה במקדם 1.03.
- <u>חלופות מספר 2 ו-3</u>: בתחשיב השווי הובא בחשבון שיעור תפוסה של 50% ללילות סופ"ש ו-30% לילות באמצ"ש, קובע שיעור לדמי שכירות שנתיים לקרקע חושב לפי 10% מהפדיון והיוון לצמיתות בשיעור היוון של 7%.
הובא בחשבון כי מחירי לינה ללילה בצימרים בין השנים 2015-2017 היו ללא שינוי.
מציין כי ממחיר הביקוש הינם גמישים ונמוכים עד כ- 15% פחות, לאחר התאמות קובע מחיר ללילה באמצ"ש לפי 500 ₪ ומחיר ללילה בסופ"ש לפי 700 ₪.

9.2.3. **<u>תחשיבי השומה:</u>**

- <u>חלופה מספר 1 (חלופת דמי חכירה)</u>: תחשיב השווי לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית בנין עיר מאושרת (תב"ע) הנמוך מבינהם, לשימוש מגורים בלבד בשטח חלקת מגורים בשטח של 2.440 דונם.

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 375 | 1 | 375 |
| יתרת חצר עד 1,500 מ"ר | 1125 | 0.25 | 281 |
| יתרת חצר מעל 1,500מ"ר | 940 | 0.15 | 141 |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | **797** |
| **שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ** | | | **7,200** ₪ |
| מקדם מגבלת שימוש יח"ד 2 לחוכר וקרובו | | | 0.95 |
| הפחתה בגין בינוי בנחלה והיקף עסקה | | | 0.95 |
| תוספת בגין עורף חקלאי לחלקת המגורים בנחלה | | | 1.03 |
| **שוויח חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח במעוגל** | | | **5,335,000** ₪ |

- <u>חלופות מספר 2 ו-3 אומדן שווי קרקע בגודל 72 מ״ר בשימוש לצימרים</u> -

| | אמצע | סופ״ש |
|---|---|---|
| **מחיר לינה סופ״ש ב-** ₪ | | |
| סה״כ לילות סופ״ש 50% תפוסה | | 52 ₪ |
| פדיון סופ״ש | | 36,400 ₪ |
| לינה אמצע שבוע 261 ימים *0.30 | 78.30 | |
| מחיר לינה אמצע שבוע בש״ח | 500 | |
| פדיון אמצע שבוע | | 39,150 ₪ |
| סה״כ פדיון שנתי | | **75,550** ₪ |
| הפחתת שיעור מע״מ | | 64,573 ₪ |
| סה״כ עבור 2 יח״ד צימרים | | 129,145 ₪ |
| דמי שכירות שנתיים לקרקע לפי 10% מהפדיון | 10% | 12,915 ₪ |
| שיעור היוון לצמיתות | 7% | |
| **סה״כ ערך קרקע לצימרים יחידת נופש בש״ח** | **שווי כולל פיתוח ללא מע״מ למועד קובע כמפורט בחלופת השומה** | **184,493** ₪ |

## 9.3. <u>סיכום שומת המשיג</u>:

### 9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס בחלופה מס׳ 1 הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, וכן על גישת ההשוואה, ולצורך קביעת ערכי הבסיס בחלופות מס׳ 2 ו-3 הסתמך על גישת היוון ההכנסות ובגישת הרנטה לקרקע מהפדיון לחילוץ שווי מרכיב הקרקע, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[8]:

- 2 עסקאות מכר לבתי מגורים בשכונת ההרחבה ממושב אביאל שבוצעו במהלך שנת 2019 לפיהן מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ לאחר התאמות, חילוץ יזמות (10%), הפחתת עלויות בניה (כ- 7,000 ₪ למ״ר), מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ **בסך 6,276** ₪ **ו- 5,577** ₪ כולל פיתוח ומע״מ.
- 5 נתוני השוואה מהכרעות בהשגה ראשונה מהשנים[9] 2017-2019 לפיהן נקבע שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בין **4,800** ₪ **- 6,013** ₪ כולל פיתוח ומע״מ.
- 3 עסקות מכר למגרש מגורים, עסקה אחת מאביאל ושתי עסקות מגבעת עדה מהשנים 2018 ו- 2019 לפיהן מתקבל שווי מ״ר קרקע בין 901 ₪ - 1,379 ₪.
- <u>חלופות מס׳ 2 ו- 3</u>: לפי סקר מחירים שנערך ליחידות נופש ״צימרים״ – מתבסס על 4 מחירי ביקוש מתלמי אלעזר, שדה יצחק, בנימינה ודלית אלכרמל ולפיהן קובע מחיר ללילה אמצ״ש בממוצע 300 ₪ ומחיר לליה בסופ״ש 500 ₪ בממוצע מתואם. מניתוח הנתונים קובע שווי מרכיב הקרקע ל- 2 צימרים על סך **4,674** ₪ **לשנה.**

[8] ליתר פירוט ראה עמ׳ 12-11 בשומת המשיג.

[9] התאריכים שצוינו יום מתן ההכרעה ולא המועד הקובע.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב</u>:**

- <u>חלופה מס' 1</u>: שמאי המשיג קבע שווי בסיסי למ"ר מבונה אקוו' בסך של 6,000 ₪. ניתח שטח האקוו' בנכס הנדון לפי מקדם 1 לשטח עיקרי עבור 375 מ"ר, חצר צמודה בשטח של 500 מ"ר במקדם 0.20, חצר שולית בשטח של 700 מ"ר לפי מקדם 0.15, יתרת חצר לפי מקדם 0.10.

ניתנה הפחתה בשיעור 0.98 בגין מיקום, הפחתה בשיעור של 0.95 בגין מגבלת שימוש בנחלה יחיד וקרובו, הפחתה בשיעור 0.95 בגין היקף בינוי בנחלה, הפחתה בשיעור 0.90 בגין נחלה מפוצלת ומגבלת שימוש ומימוש פעילות לא חקלאית (פל"ח).

- <u>חלופות מספר 2 ו-3</u>: בניתוח מחירי הביקוש מביא בחשבון שיעור תפוסה של 30% בסופ"ש ו- 15% באמצע שבוע וקביעת שיעור דמי שכירות שנתיים לקרקע לפי 10% מהפדיון.

9.3.3. **<u>תחשיבי השומה</u>:**

- <u>חלופה מספר 1</u>: תחשיב השווי לבינוי של 375 מ"ר לשימוש מגורים בלבד בשטח חלקת מגורים בשטח של 2.440 דונם.

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 375 | 1 | 375 |
| חצר צמודה עיקרית | 500 | 0.2 | 100 |
| חצר שולית | 700 | 0.15 | 105 |
| יתרת שטח חצר | 865 | 0.1 | 86.5 |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | **666.5** |
| **שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח ומע"מ** | | | **6,000 ₪** |
| מקדם מיקום הנכס במושב | | | 0.98 |
| מקדם מגבלת שימוש בנחלה יחיד וקרובו | | | 0.95 |
| מקדם היקף הבינוי והיקף העסקה | | | 0.95 |
| מקדם נחלה מפוצלת ומגבלת שימוש פעילות לא חקלאית (פל"ח) | | | 0.90 |
| **שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמות** | | | **4,776 ₪** |
| **שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח** | | | **3,183,204 ₪** |

- <u>חלופות מספר 2 ו-3 אומדן שווי קרקע בגודל 72 מ"ר עבור שימוש לצימרים</u>:

פדיון אמצע שבוע – 261 ימים * 0.15 * 300 ₪ = 11,745 ₪.

פדיון סוף שבוע – 104 ימים * 0.30 * 500 ₪ = 15,600 ₪.

סה"כ לשנה 27,345 ₪, לאחר קיזוז מע"מ מתקבל סך של 23,372 ₪.

הרכיב המיוחס לקרקע מהפדיון 10% - 2,337 ₪.

רכיב הקרקע עבור 2 צימרים – **4,674 ₪.**

### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בשומות ובדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/02/2020 ובתגובות לדיון ומסמכים אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

#### 9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- נתוני השוואה: טוען כי 3 עסקות להשוואה לא מספיקות כדי לבסס את השווי והבחירה אינה משקפת את ספקטרום הרחב של העסקות. לא נימק מדוע שמאי המשיבה בחר עסקות מגבעת נילי ומההרחבה של קיבוץ משמרות והתעלם משומות מכריעות שרמי היה צד להם ומבלי להתייחס לעסקות מגבעת עדה יישוב צמוד למושב אביאל. טענת שמאי המשיבה בעניין גבעת עדה כי הינה בעלת אופי עירוני שאין לה על מה לסמוך.
נתוני ההשוואה מאביאל שהובאו גם על ידי שמאי המשיבה הובאו בחשבון על ידי בשומה, אולם בניתוח שונה.
- רווח יזמי: יש להפחית רווח יזמי בשיעור של 10% כמקובל ולא 5%. ועלויות הבניה שהובא ע"י שמאי המשיבה הינן נמוכות. בתחשיב הובא בחשבון סך של 7,000 ₪ עלויות בניה לרבות מע"מ ועלויות נילוות.
- מיקום ומהמאפיינים של המקרקעין: נמצא במושב הוותיק ובמיקום נחות השונה מההרחבה. הפיתוח בסביבת הנכס הנדון גרועה כבישים ישנים ותאורה גרועה שאינו דומה לפיתוח בשכונת ההרחבה.
טופורגרפיה: החלקה בעלת מפלס נמוך כ- 2 מ' מרום הכביש וחלקת הבן הממשיך גבוהה בכ- 2 מ' מהכביש.
- טענות בעניין פל"ח: טוען כי שמאי המשיבה הגדיר בחלופה מספר 1 העוסקת באומדן דמי החכירה לזכות בעלות לבינוי של 375 מ"ר אך ורק בחלקת המגורים ולרכיב המגורים ובהתעלם מאפשרויות נוספות ככל ויש עפ"י התב"ע. טענה אינה מתיישבת למה שצוין בסעיף 6 לשומתו בה מציין את ייעוד הפל"ח בשטח בניה של 500 מ"ר.שמאי רמי מתעלם להשפעה שיש על אפשרויות ניצול שימושי ולא ניתן לפצלו ו/או לאיינו כמו כן המרחק בין החלקות מראה שאין רצף למיקומי הפל"ח.
- לעניין זיהוי הנכס / עורף חקלאי: אין לקבל את מקדם ההתאמה שקבע שמאי המשיבה בשיעור 1.03 בעניין תרומת עורף חקלאי מאחר הנחלה רחוקה ממגרש המשיג מאות מטרים ואינה ברצף עמו. אין לקבל טענה וגרסה זאת של השמאי.
- גודל עסקה: טוען כי יש לקבוע מקדם הפחתה לגודל.
- רכישת זכויות בנכס בעל מגבלות: בנחלות מחויב בעל הנחלה לרכוש זכויות הכוללות גם זכויות קרובו.
- הפחתה בגין מושע: יש להביא בחשבון רכישת זכות חוכר יחד עם קרובו ויש להביא בחשבון מגבלה בגין רכיב זה במקדם עד 20% משווי הזכויות.
- צימרים: מיקום הצמירים באביאל הינו נחות ביחס לישובים שקרובים לחוף הים שיש בהם אטרקציות וכך נתוני ההשוואה גבוהים יותר.

בעניין התחשיב עצמו טוען כי דרישת הרשות עבור דמי שימוש ראויים לשנה ולא לשווי מלא לצמיתות.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- <u>נתוני השוואה</u> - מדובר בישוב חזק מבחינה סוציו אקונומית, ממוקם בשכונת הרחבה טובה, אוכלוסייה טובה, מועצה אזורית שכוללת 3 ישובים: גבעת נילי, אביאל, עמיקם וניתן להסתמך על עסקאות אלה. התייחס לעסקאות המשיג שאזכר בדיון, גבעת עדה בעלת אופי עירוני וחקלאי ,ישנם זכויות בנייה שונות, אופי שונה, ורואה שוני, לעומת זאת הישובים שבחרתי הם הכי מתאימים להשוואה.
- <u>רווח היזמי</u>: לפי הקווים המנחים, רווח יזמי לצמוד קרקע, הוא בין 4-8 אחוז, בחרתי 5%.
- <u>מיקום הנחלה</u>: היא לא שונה מנחלות אחרות, אומנם יש הבדל טופוגרפי, צד נמוך מרום הכביש וצד גבוה מרום הכביש, אני חושב שזה מתקזז אחד עם השני.
- <u>עורף חקלאי</u>: ייתכן כי החלקה החקלאית לא שלהם אך היא צמודה לחלקת המגורים ולכן יש יתרון. נושא הפיצול של חלקת המגורים אינו סטטוטורי, יש את מגרשים 39 ו39 א', יש פיצול פיזי אבל אינו מפוצל סטטוטורית ופיצול המגרש הינו ערך מוסף.
- <u>מגבלות חוכר וקרובו</u>: מיידע כי בשומות רמ"י כמו במקרה דנן, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת חוכר וקרובו, מפנה מסמך מצורף בנדון.
- <u>צימרים</u>: בחלופות 1.2 ו- 1.3 להזמנת השומה, נתבקשתי לאמוד את שווי הקרקע בגודל של 72 מ"ר , וכך עשיתי לפי גישת היוון הכנסות ונתנה הפחתה של 15% של הערכים המבוקשים.

## 10. <u>דיון והכרעה:</u>

### 10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא השומה מהווה מגרשי מגורים 39 ו- 39א' עפ"י תב"ע ג/921 הידועים כחלקה 41 בגוש 12414 וחלקה 20 בגוש 12416, מדובר בחלקות מפוצלות פיזית ומרוחקות אחת מהשניה. עיקר המחלוקת בין הצדדים היא שווי הזכויות, נתוני השוואה, ואת חישוב שווי זכויות הבעלות בקרקע בגין 2 צימרים.

על פי פרק כ"ט לקווים המנחים, "שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים בנחלה, תבוצע בגישת ההשוואה הישירה למגרשים ביעוד למגורים לבנייה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה לו.

בנסיבות אלו ובשל מיעוט עסקות להשוואה ישירה למגרשים ריקים הנני מקבל גישות השומה שנקטו בהם הצדדים גישת ההשוואה[10] וגישת החילוץ.

יובהר כי גישת ההשוואה הישירה למגרשים דומים ריקים בשכונת ההרחבה באביאל הינה גישה בעלת התוקף הגבוה ביותר במקרה הנדון יחד עם זאת בהיעדר נתוני השוואה ישירה לקרקע, הנתונים הרלוונטיים והמתאימים ביותר להשוואה שאותם אציג בהכרעה זו הינם

[10] לא הוצג ע"י המשיג ניתוח לעסקות ההשוואה בקרקע.

עסקות מכר לבתים צמוד קרקע בשכונת ההרחבה באביאל והשימוש בגישת החילוץ על אף גישה זו הנה בעלת תוקף נמוך יותר. יובהר כי בנסיבות מקרה זה יובא בחשבון בהכרעה זו גם עסקת השוואה מהישוב הסמוך גבעת עדה, וזאת על מנת לצמצם את הסיכון בטעות הנובעת מהפעלת מקדמי התאמה רבים בעת ההשוואה מיישובים ומקומות בעל מאפיינים שונים.
לעניין גישת השומה שנקט בה שמאי המשיבה בחלופות מס׳ 2 ו-3 - גישת היוון ההכנסות, ותחשיב לפי הרנטה מהפדיון והיוון לצמיתות הינה הגישה המתאימה וההכרעה תתבצע לפי גישה זו מאחר ומבוקש שווי מרכיב הבעלות בקרקע לצורך גביית דמי שימוש במועדים הקובעים.

**10.2. עקרונות ושיקולי השומה:**

10.2.1. **גישת השומה:**

כאמור לעיל, מקבל את גישות השומה שנקטו בהם הצדדים בחלופה מס׳ 1 ואת גישת שמאי המשיבה בחישוב השווי בחלופות מס׳ 2 ו-3.

10.2.2. **עסקות ההשוואה:**

עסקות/נתונים שהובאו כבסיס לקביעת השווי בחלופה מס׳ 1 – מקבל 2 עסקות ההשוואה שהובאו ע״י הצדדים מהמושב אביאל ויובאו בחשבון ע״י החי״מ. ובנוסף הגעתי לכלל דעה להביא בחשבון עסקה למגרש ריק מגבעת עדה שהינה רלוונטית וממקום סמוך.
ליתר עסקות ונתוני ההשוואה שהובאו בשומת שמאי המשיבה, הגעתי לכלל דעה בנסיבות מקרה זה לא להביאם בחשבון מאחר והינן מצויים ביושבים שונים, בעלי מאפיינים שונים ונצטרך להפעיל מקדמי התאמה נוספים, רבים העלולים לגרום לעיוות בתוצאת השווי.
עסקות / נתוני ההשוואה – הובאו נתוני השוואה והכרעות בהשגה ראשונה ונתונים מתוך הכרעות בהשגה, יובהר כי שומות וההכרעות בהשגה אינן בגדר עסקות להשוואה תקפות לביסוס השווי לנוכח האמור אינני מקבל נתונים אלו והתייחסותי לנתונים אלה מתייתרת.
לגבי העסקות מאביאל איננה רלוונטית מאחר והינה עסקה נמוכה משווי השוק, ומגבעת עדה הוצגו כמחירים המשקפים שווי מ״ר קרקע ולא נותח בהם שווי מ״ר מבונה ואת השפעתם על שווי הבסיסי שקבע שמאי המשיג לנוכח האמור הגעתי לכלל לדעה לא לקבל נתונים אלו.
היקף עסקות להשוואה – בתקינה השמאית דורשים לפחות 3 נתונים להשוואה, לנוכח נאמור אינני מקבל את טענת שמאי המשיג בעניין היקף של 3 עסקות להשוואה שאינן מספיקות.

לעניין הצימרים – לאחר סקירה ולא נמצאו נתונים מאותו המקום אביאל הגעתי לכלל דעה לקבל את המחירים המבוקשים כפי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה פרט לנתון מס׳ 1 ג׳אן עדן שהנו עם בריכה, ואחוזת לב כרמל, כאשר בנתון זה קיים ספק האם המחיר כלל או לא כלל ארוחת בוקר ולסיכום הנני מקבל מרבית הנתונים שהובאו ע״י שמאי המשיבה ויובא בחשבון ע״י החי״מ תוך כדי הפעלת מקדמי התאמה נדרשים.
בהתייחס לנתונים שהובאו ע״י שמאי המשיג הנני מקבל את הנתון מבית גרושקה בבנימינה, ולגבי יתר הנתונים שהוצגו ע״י שמאי המשיג אינם רלוונטים ומרוחקים מהמקום ואינם דומים לנכס נשוא השומה. ליתר מקדמים לצורך תחשיב השווי בגישת היוון ההכנסות ראו בהמשך.

10.2.3. **עלויות בניה:**

נתוני ההשוואה ממושב אביאל הינם בתי מגורים, שנבנו בין השנים 2006,2003. בהתבסס על אומדני עלויות בניה במחירון דקל, בתוספת עלויות נלוות ומע"מ נכון ליולי 2019, תוך מתן פחת של כ-2% לשנה, אני קובע עלויות בניה בגובה של 5,100 ₪/מ"ר ו- 5,550 ₪ בהתאמה לשנת בניית נכסי ההשוואה.

10.2.4. **רווח יזמי:**

מקבל את רווח היזמי אשר הובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה בשיעור של 5% הינו מקובל מאחר והרווח היזמי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיג בשיעור של 10% הינו גבוה ביחס למה שנקבע בקווים המנחים.

10.2.5. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.2.6. **מיקום:**

מקבל טענת שמאי המשיג כי מיקום המגרשים בשכות ההרחבה באביאל הינו עדיף, לפיכך הגעתי לכלל דעה להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.95.

בהתייחס לנכס ההשוואה בגבעת עדה - לנושא התאמת מיקום בין גבעת עדה לאביאל – מדובר בשני ישובים סמוכים זה לזה, והנני סבור כי במקרה הנדון ניתן לייחס עדיפות למושב אביאל כמושב מרווח, כמו כן מושב אביאל עדיף על הישוב גבעת עדה ולכן אני סבור כי יש מקום לתת תוספת של 5% בהתאמה מגבעת עדה לאביאל.

10.2.7. **טופוגרפיה:**

מסכים עם טענות המשיג בעניין טופוגרית החלקות, כאשר חלקה נמוכה מרום הכביש הגובל לה, וחלקה השניה חלקה 20 הינה גבוהה ממפלס הכביש. לעומת שמאי המשיבה כי מקדם ההתאמה לטופוגרפיה מתקזז. לנוכח האמור ולאחר בחינת טענות הצדדים הגעתי לכלל דעה כי לחלקה הגבוהה ממפלס הרחוב בעלת יתרון ויש מקום להביא בחשבון מקדם התאמה לתוספת, ולחלקה במפלס הנמוך מהכביש אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה ואם בכלל מקדם התאמה זניח. לנוכח האמור לעיל ובנסיות מקרה זה הגעתי לכלל דעה שלא להביא בחשבון מקדם הפחתה למגרש הנמוך ומקדם תוספת למגרש הגבוה. לסיכום מקבל עמדת שמאי המשיבה עת שלא הביא בחשבון מקדם התאמה לטופוגרפיה.

10.2.8. **פל"ח:**

מסכים עם טענת שמאי המשיג בעניין הפל"ח לגבי השטח של 500 מ"ר בינוי ביעוד פל"ח יחד עם זאת שמאי המשיבה הגדיר במפורש הן בשומה, הן בפרק התכנוני ובעת הדיון כי התחשיב מתייחס לחלקת המגורים בלבד ולבינוי של 375 מ"ר למגורים (מפנה לשומת המשיבה סעיף 6.1). לנוכח האמור ובהתחשב במטרת וחלופת השומה שהינה למגורים בלבד הגעתי לכלל דעה שאינני מקבל טענת המשיג בעניין זה.

10.2.9. **עורף חקלאי:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תוספת לעורף חקלאי בנחלה/ לעורף חקלאי ולשטח פתוח, כאשר התוספת התייחסה לכלל חלקת המגורים המהווה שתי חלקות מרוחקות אחת מהשניה. לאחר בחינת טענות הצדדים, ומביקור במקום ובהתייחס למצב הפיזי של חלקת המגורים ביחס לנתוני ההשוואה הגעתי לכלל דעה במקרה זה ובנכס הנדון שאין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה בגין עניין זה.

10.2.10. **הפחתה בגין היקף ומורכבות עסקת מכר בנחלה:**

מקדם 0.95 שהובא בחשבון ע"י הצדדים הינו מקובל.

10.2.11. **מגבלת חוכר וקרובו:**

עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים במסלול דמי חכירה קיימת המגבלה שימוש המגורים לחוכר ולקרובו בלבד. לאור זאת, החלטתי להביא את המקדם בשיעור 0.95, כאשר מקדם זה הובא בחשבון ע"י הצדדים בתחשיבי השומה והינו מקובל. לנוכח האמור לעיל התייחסותי למסמך שהעביר שמאי המשיבה בעניין זה מתייתרת.

10.2.12. **הפחתה בגין מושע**:

בכפוף למטרת וחלופות השומה, אינני מקבל את טענת המשיג שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בנכס נשוא השומה.

10.2.13. **מקדם התאמה למועד:**

חלופה מספר 1 : הובא מקדם בשיעור 5% לשנה.

חלופה מספר 2 ו-3 : לאחר בחינת מחירי הביקוש לצימרים ובהתייחס למועדים הקובעים הגעתי לכלל דעה לקבל עמדת שמאי המשיבה עת שהביא בחשבון מחירי ביקוש לצימרים ללא שינוי במועדים הקובעים.

10.2.14. **צימרים:**

**בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים של השמאי הממשלתי**, הערכת שווי קרקע לנכסים המיועדים לאירוח כפרי (צימרים), ניתן לעשות עפ"י חישוב בנכס עסקי ו/או לפי הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע בתיירות הנעה בין 5% - 15% (בהתאם לרמת הביקוש בסביבה) מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחות. לנוכח האמור ובהתחשב במיקום הצימרים במושב אביאל ביחס לנתוני ההשוואה אינני מקבל את הרנטה בשיעור 10% כי הינה גבוהה ביחס למקום שבנדון והנני קובע שיעור נמוך יותר לפי שיעור 8.5% שהינו סביר ומקובל לנכס הנדון ובהתחשב במועדים הקובעים.

**שיעור היוון:** מקבל עמדת שמאי המשיבה עת שחישב לפי שיעור היוון 7%.

10.2.15. **עלויות פיתוח:**

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, הערך הסופי בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח ומע"מ, כאשר ההערכה לצימרים הנה כוללת פיתוח וללא מע"מ.

10.2.16. **התאמה לבעלות מלאה:**

ההערכה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה. עסקות ההשוואה מאביאל ומגבעת עדה מגלמות זכויות חכירה, ולכן ביצעתי התאמה לבעלות בשיעור של 3%.

10.2.17. **התייחסות לניתוח שטח מבונה אקוו':**

מקדמי ניתוח שטח מבונה אקוו' שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה בנכסי הנישום מקובלים פרט לשינוי מינורי בגודל חצר ושוליות. להלן המקדמים:

המקדמים בהכרעה זו לשטחי החצר: עד 1,000 מ"ר במקדם 0.25 ולגבי יתרת שטח החצר במקדם 0.15 (ראו תחשיב להלן).

## 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. <u>חלופה מספר 1</u>: בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקור שע"מ), ניתוח בגישת החילוץ על פי עסקות מכר בין פרטיים במושב אביאל. ניתוח שטח אקוו' (בהנחה לתכסית של 35% בהתחשב בקווי הבניין):

הנכסים הנדונים ממוקמים בשכונת ההרחבה, כלולים במסגרת תוכנית מ/277
יעוד המגרשים: מגורים
זכויות הבניה 200 מ"ר עיקרי, 50 מ"ר שטחי שירות, תכסית 35% (הנחה)

| מס"ד | גוש/חלקה | יום מכירה | מחיר המכירה | שטח המגרש במ"ר | שנת בניה | שטח בנוי במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12416/127 | 08/04/2019 | ₪ 3,150,000 | 514 | 2003 | 154 |
| 2 | 12416/137 | 17/07/2019 | ₪ 3,850,000 | 606 | 2006 | 200 |

| מס"ד | התאמה למועד קובע לפי 5% לשנה | בניכוי יזמות 5% | עלויות בניה לפי - 5,100 - 5,550 ₪ למ"ר | יתרה לקרקע כולל פיתוח ומע"מ | סה"כ שטח אקוו' במ"ר | שווי מ"ר מבונה אקוו' |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ₪ 3,205,233 | ₪ 3,052,603 | ₪ 785,400 | ₪ 2,267,203 | 314.5 | ₪ 7,209 |
| 2 | ₪ 3,864,767 | ₪ 3,680,730 | ₪ 1,110,000 | ₪ 2,570,730 | 329.5 | ₪ 7,802 |

| **שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע** | | **₪ 7,506** |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר מבונה אקוו' בממוצע | | ₪ 7,506 |
| התאמה למיקום | 0.95 | ₪ 7,131 |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' לאחר התאמה לבעלות (חלוקה במקדם 0.97) | 0.97 | ₪ 7,352 |
| **שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם במעוגל** | | **₪ 7,350** |

### ניתוח שטח מבונה אקוו'

מס"ד: **1** גו"ח: 12416/127
שטח במ"ר 514

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 200 | 1 | 200 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| שירות | 38 | 0.5 | 19 |
| חצר | 334 | 0.25 | 83.5 |
| **סה"כ** | | | **314.5** |

מס"ד: **2** גו"ח: 12416/137
שטח במ"ר 606

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 200 | 1 | 200 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| שירות | 38 | 0.5 | 19 |
| חצר | 394 | 0.25 | 98.5 |
| **סה"כ** | | | **329.5** |

בהתאם לנתונים לעיל מתקבל בגישת החילוץ ערך בסיס של 7,350 ₪ למ"ר מבונה אקוו' בבעלות מלאה, כולל פיתוח וכולל מע"מ.

להלן עסקת מכר למגרש בגבעת עדה :

**ניתוח עסקה 3**

ניתוח זכויות בניה לפי תכנית ש/755א

| **שווי מגרש מגורים אופייני בשטח 500 מ"ר** | **500** | **1,957,562 ₪** |
|---|---|---|
| **מהות השטח** | **מ"ר** | **מקדם אקוו' שטח אקוו'** |
| עיקרי עד 200 מ"ר | 200 | 1 200 |
| עיקרי מעל 200 מ"ר | 20 | 0.8 16 |
| ממ"ד | 12 | 1 12 |
| שטחי שירות | 23 | 0.5 11.5 |
| בריכת שחיה | 30 | 0.35 10.5 |
| יתרת חצר | 325 | 0.25 81 |
| סה"כ שטח מבונה אקוו' (מ"ר) | | 331.0 |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | 5,914 ₪ |
| התאמה למיקום | | 1.05 6,210 ₪ |
| בהתאמה לבעלות מלאה (חלוקה במקדם 0.97) | | 0.97 6,402 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם | | 6,402 ₪ |
| **שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם במעוגל** | | **6,400 ₪** |

## שקלול עסקות ההשוואה :

| **הנתונים** | **שווי מ"ר מבונה אקוו'** | **מקדם שקלול** | **סה"כ** |
|---|---|---|---|
| גישת ההשוואה הישירה | 6,400 ₪ | 0.75 | 4,800 ₪ |
| גישת החילוץ | 7,350 ₪ | 0.25 | 1,838 ₪ |
| **אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו' בשקלול הגישות** | | | **6,638 ₪** |

10.3.2. חלופות מספר 2 ו- 3 : מחירי ביקוש ליחידות נופש צימרים : (מקור אתרי נופש מהאינטרנט ושיחות טלפוניות)

| **מס"ד** | **ישוב** | **שם הצמר** | **מחיר ללילה אמצ"ש** | **מחיר ללילה סופ"ש** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | עופר | אחוזת שפרה | 500 ₪ | 700 ₪ |
| 2 | דור | רחש גלים | 600 ₪ | 1,000 ₪ |
| 3 | דור | חלום בדור | 800 ₪ | 1,200 ₪ |
| 4 | עין הוד | יקיר עין הוד | 600 ₪ | 600 ₪ |
| 5 | כרם מהר"ל | חלום בכפר | 500 ₪ | 700 ₪ |
| 6 | בנימינה | בית גרושקה | 400 ₪ | 500 ₪ |
| **ממוצע** | | | **567 ₪** | **783 ₪** |
| הפחתה ממחיר מבוקש 15% | | 0.85 | 482 ₪ | 666 ₪ |
| בהתאמה למקום הנכס הנדון באביאל וביחס למקומות לעיל (לנתוני ההשוואה) | | **0.95** | **458 ₪** | **633 ₪** |

## 11. תחשיבי השומה:

**11.1.** חלופה מספר 1: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע כולל הוצאות פיתוח וכולל מע"מ לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית בנין עיר מאושרת (תב"ע) הנמוך מבינהם, לשימוש מגורים בלבד בשטח חלקת מגורים בשטח של 2.440 דונם.

| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 375 | 1 | 375.0 |
| חצר בשטח 1,000 מ"ר | 1000 | 0.25 | 250.0 |
| יתרת חצר עד 2,440 מ"ר | 1,065 | 0.15 | 159.8 |
| **סה"כ שטח אקוו'** | | | **784.8** |
| **שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ** | | | **₪ 6,638** |
| מקדם מגבלת חוכר וקרובו | | | 0.95 |
| הפחתה בגין בינוי בנחלה והיקף עסקה | | | 0.95 |
| **שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח** | | | **₪ 4,701,576** |
| **שווי מרכיב הקרקע זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר בחלקת המגורים בשטח עד 2.440 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח במעוגל** | | | **₪ 4,702,000** |

**11.2.** חלופות מספר 2 ו- 3: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ לצורך גביית דמי שימוש בגין 2 צימרים בנחלה בשטח 36 מ"ר כ"א ובסה"כ 72 מ"ר, למועדים קובעים(01/08/2015 - 01/08/2016), (01/08/2016 -01/08/2017).

**היוון הכנסות לחדרי אירוח על בסיס יומי**

| תיאור | אמצע | סופ"ש |
|---|---|---|
| מחיר לינה סופ"ש ב- ₪ | | 633 ₪ |
| סה"כ לינות סופ"ש 50% תפוסה *104 ימים | | 52 |
| פדיון סופ"ש | | 32,916 ₪ |
| | | |
| לינה אמצע שבוע 261 ימים *0.30 | 78.30 | 458 ₪ |
| סה"כ לינות אמצ"ש 30% תפוסה | | 78 |
| פדיון אמצע שבוע | | 35,724 ₪ |
| **סה"כ פדיון שנתי** | | **68,640 ₪** |
| בניכוי מע"מ | 17% | **58,667 ₪** |
| סה"כ עבור 2 יח"ד צימרים | 2 | 117,334 ₪ |
| דמי שכירות שנתיים לקרקע לפי % מהפדיון | 8.5% | 9,973 ₪ |
| שיעור היוון לצמיתות | 7.0% | |
| סה"כ ערך מרכיב הקרקע לצימרים יחידת נופש נופש בש"ח | | 142,471 ₪ |
| **במעוגל-כולל פיתוח ללא מע"מ למועד קובע בהתאם לחלופות השומה** | | **142,000 ₪** |

**12. <u>השומה</u>:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, הידוע כחלקה מס׳ 41 בגוש 12414 וחלקה מס׳ 20 בגוש 12416 הממוקמת בישוב אביאל, כריקה ופנויה, כבסיס לגביית דמי חכירה וכבסיס לגביית דמי שימוש בהתאם להגדרת החלופות השונות, נכון למועד הקובע היא כדלהלן:

**<u>חלופה מס׳ 1</u>:** אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע לבינוי של 375 מ״ר או על פי תכנית בנין עיר מאושרת (תב״ע) הנמוך מבינהם, לשימוש מגורים בלבד בשטח חלקת מגורים בשטח של 2.440 דונם בסך של **4,702,000** ₪ (ארבעה מיליון שבע מאות ושניים אלף ₪ ).

**<u>חלופות מס׳ 2 ו-3</u>:** אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לצורך גביית דמי שימוש בגין 2 צימרים בנחלה בשטח של 72 מ״ר, בסך של **142,000** ₪ (מאה ארבעים ושניים אלף ₪).

**בחלופה מס׳ 1 : הערכים הנקובים כוללים פיתוח ומע״מ.**
**בחלופות מס׳ 2 ו-3 : הערכים הנקובים כוללים פיתוח וללא מע״מ.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, זאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בכבוד רב,

באסל בלאן – שמאי מקרקעין מחוזי

**<u>העתק</u>:**
גב׳ מיטל ורדי, מנהלת תחום שמאות רמ״י מרחב עסקי חיפה.

## נספח הוצאות פיתוח (בהתאם לתחשיב בשומת המשיבה)

חלופה מס' 1

| | |
|---|---|
| תיאור חלופה מס' 1: חלופת דמי חכירה לשטח חלקת המגורים של 2.440 ד'. | שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים המבוקש על ידי בעל הזכויות לבינוי של 375 מ"ר. |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ** | 4,702,000 ₪ |
| **עלויות פיתוח להפחתה ממודד למועד קובע** | 145,000 ₪ |
| מקור נתוני הפיתוח | מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 מיום 18/05/2016 |
| שווי הקרקע כולל מע"מ ולא כולל פיתוח | 4,557,000 ₪ |
| שווי הקרקע בניכוי מע"מ ופיתוח | 3,894,872 ₪ |

חלופה מס' 2 — שווי קרקע לדמי שימוש לצימר למועד קובע 01/08/2015 -01/08/2016

| | |
|---|---|
| תיאור חלופה מס' 2: שווי צימר - דמי שימוש | אומדן שווי קרקע למטרת דמי שימוש מבני אירוח/צימרים בשטח 72 מ"ר סה"כ |
| שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ | 142,000 ₪ |
| עלויות פיתוח ממודד להפחתה | 5,300 ₪ |
| מקור נתוני הפיתוח | בקר פיתוח/נורמטיבי/אגרות והיטלים |
| שוויהקרקע לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח | 136,700 ₪ |

חלופה מס' 3 — שווי קרקע לדמי שימוש לצימר למועד קובע 01/08/2016- 01/08/2017

| | |
|---|---|
| תיאור חלופה מס' 3: שווי צימר - דמי שימוש | אומדן שווי קרקע למטרת דמי שימוש מבני אירוח/צימרים בשטח 72 מ"ר סה"כ |
| שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ | 142,000 ₪ |
| עלויות פיתוח ממודד להפחתה | 5,300 ₪ |
| מקור נתוני הפיתוח | בקר פיתוח/נורמטיבי/אגרות והיטלים |
| שווי הקרקע לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח | 136,700 ₪ |