תאריך עברי:	כ״ח בתמוז תשע״ט
תאריך לועזי:	31 יולי 2019
מס׳ תיק רמ״י:	30160419א
מספרינו (אופק):	35448
לקביעת שכ״ט:	7 יח׳ שומה

לכבוד

מר דור לקריף	מר יגאל גרשון	גב׳ תמר וסקו
צוות חוזים לדורות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
רמ״י – מרחב עסקי חיפה	דרך קדמה 34, פרדס חנה כרכור	ת.ד 297, מושב בורגתה
dorl@land.gov.il	yigal.ger@gmail.com	office@ganot.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>חלקת המגורים בנחלה מס׳ 79, חלק מחלקה 25 בגוש 11003, מושב עין איילה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 10.02.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה עפ״י תוכנית בנין עיר מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם וזאת לצורך גביית דמי רכישה[2].

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יגאל גרשון ביום 25.07.2018 - **להלן:** ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב׳ תמר וסקו מיום 04.02.2019 - **להלן:** ״**שמאית המשיגים**״.

1.3. בתאריך 15.05.2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות:

מטעם המשיבה: שמאי המשיבה מר יגאל גרשון ומר אלדד חיימי, שמאי מקרקעין – צוות חוזים לדורות ברמ״י.

מטעם המשיגים: שמאית המשיגים גב׳ תמר וסקו והגב׳ אילה מררי, מבעלי הזכויות בנחלה.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 22.05.2019 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09.06.2019.

---

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

[2] הזמנת השומה נדרשה ל- 2 חלופות. במהלך הדיון הסכימו הצדדים כי חלופה מס׳ 2 אינה רלוונטית ולכן הכרעה זו נוגעת רק לחלופה מס׳ 1 בהזמנת השומה.

1.4. בתאריך 02.06.2019 התקבלה במייל תגובתה של הגב' תמר וסקו, שמאית המשיגים, לתקציר הדיון בצירוף תקנון ותשריט של תכנית בהכנה בעין איילה.

1.5. הצדדים חלוקים בעניין:

- שווי הפוטנציאל בנכס וזכויות הבניה ביח"ד השלישית.
- מקדמי התאמה, תקופת הדחייה ושיעורי היוון נדרשים.
- עסקות ההשוואה ואופן ניתוחן.
- צורת חלקת המגורים והשפעתה על שווי הנכס הנישום.
- מטרדים בקרבת הנכס וההפחתה הראויה בגינם.
- מסקנת השווי.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	11003.
חלקה:	25 (בחלק).
מגרש:	חלק ממגרש מס' 25 עפ"י תב"ע חכ/22/ב.
מהות הנכס:	חלקת המגורים בנחלה מס' 79.
שטח הנכס:	שטח הנחלה בשלמות 23.849 דונם. שטח חלקת המגורים 4 דונם. שטח נישום – 2.5 דונם.
כתובת עירונית:	רח' הרימון, מושב עין איילה.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובעים להכרעה זו הינו 17.06.2018, שהינו המועד הקובע בשומת שמאי המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 12.06.2019 ע"י מר רון תמיר, שמאי מקרקעין במשרדנו בנוכחות הגב' איילה מררי, בעלת הזכויות בנכס.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הינו חלקת המגורים של נחלה מס׳ 79, בשטח של עד 2.5 דונם במושב עין איילה.

6.1. הסביבה:

עין איילה הינו מושב עובדים חילוני הנמצא במישור החוף הצפוני, בתחום המועצה האזורית חוף הכרמל. המושב הוקם בשנת 1949 ע״י משפחות עולים מצ׳כוסלובקיה ומונה כ- 1,157 תושבים[3].

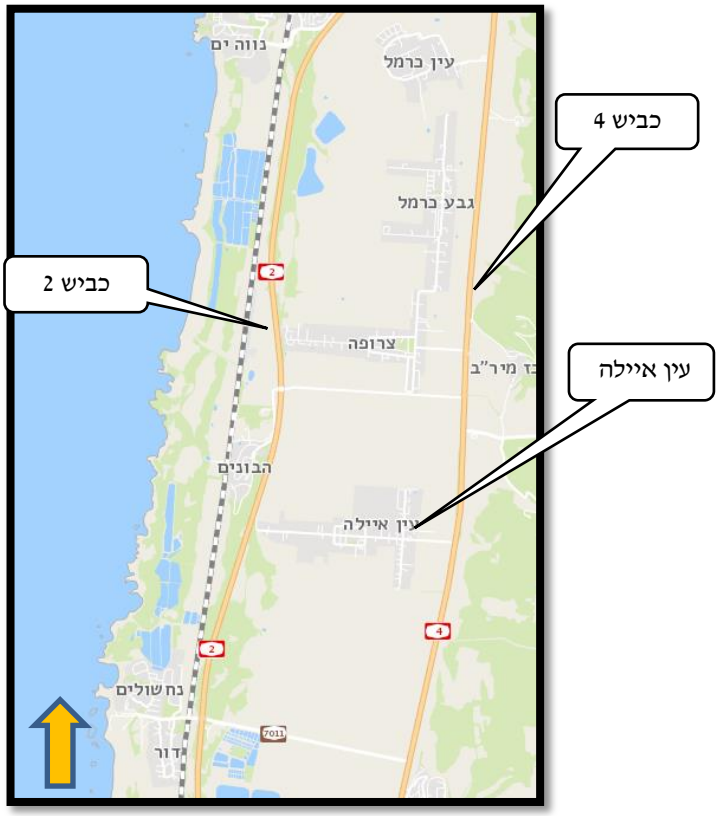
המושב ממוקם מצפון מזרח לקיבוץ נחשולים ומושב דור, דרומית למושב צרופה ומדרום מזרח למושב הבונים.

המושב תחום בין כביש מס׳ 4 ממזרח, למסילת הרכבת (תל אביב – חיפה) וכביש מס׳ 2 (כביש החוף) ממערב. הגישה למושב באמצעות דרך המסתעפת מכביש מס׳ 4.

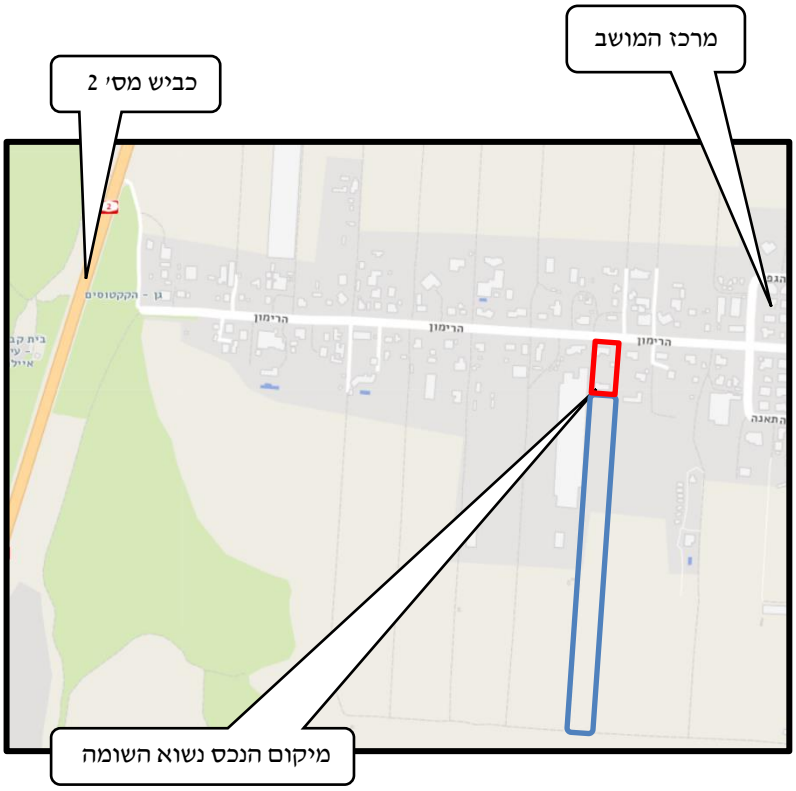
הבניה במושב מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד משקים חקלאיים.

הפיתוח הסביבתי תואם למושבים חקלאיים וכולל, בין היתר, כבישי אספלט, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, ביוב ותקשורת מוטמנות בקרקע.

תרשים סביבת הנכס:



[3] עפ״י טבלת יישובים באתר הלמ״ס, נכון לסוף שנת 2017.



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס נשוא השומה מהווה חלק מחלקת המגורים במגרש מס' 25 עפ"י תכנית חכ/22/ב.

בהתאם להזמנת השומה, השטח הנישום הינו עד 2.5 דונם.

הנכס הנישום ממוקם בחלקו המערבי של מושב עין איילה.

חזית חלקת המגורים פונה לרחוב הרימון.

חלקת המגורים בשלמות בשטח של 4 דונם, והינה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים.

בנחלה הגובלת ממערב לנכס הנישום קיימת רפת פעילה. בין שתי הנחלות מפרידה חומה בגובה 3 מ' (בין חלקות המגורים).

<u>בינוי בנחלה</u>:

עפ"י תכנית בניה חתומה ע"י רמ"י משנת 2011 להקמת בית שני בנחלה ושני צימרים[4]:

מבוקש בית בשטח של 137.6 מ"ר עיקרי ו- 21.19 מ"ר שירות.

עפ"י תכנית בניה לבית הראשון בנחלה משנת 1994:

מבוקש שטח עיקרי של 151.68 מ"ר עיקרי. לא מצוינים שטחי שירות.

[4] עפ"י חוות דעת תכנונית מיום 14/06/2018, של מר גיא רונן, יועץ תכנון ברמ"י - מרחב עסקי חיפה.

בינוי עפ"י תשריט המיפוי[5]:

מס' מבנה	מהות השימוש	שטח ב-מ"ר
1	בית מגורים	158.00
2	בית מגורים	160.00
3	מחסן חקלאי	24.00
4	מכולה לאחסון ציוד חקלאי	14.00

בעת הביקור בנכס ניכר כי על חלקת המגורים בנויים שני בתי מגורים מחסן ומכולה, כמפורט בתשריט המיפוי.

השטח החקלאי ממוקם בעורף הנחלה ובסמוך לחלקת המגורים.

גבולות המגרש:

מצפון – רח' הרימון – כביש דו סטרי הנמשך לאורכו של המושב.

מדרום – שטחים חקלאיים.

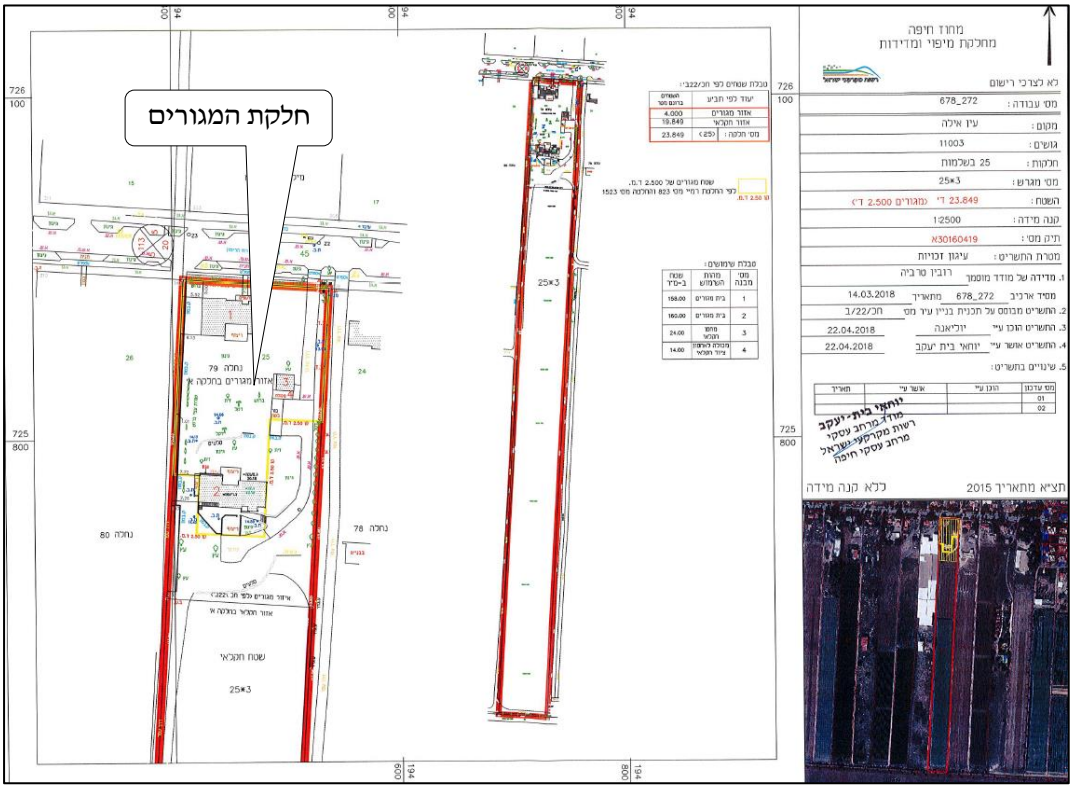
ממזרח וממערב – משקים חקלאיים, באחד מהם (ממערב לנכס הנישום) קיימת רפת פעילה.

<u>הערה</u>:

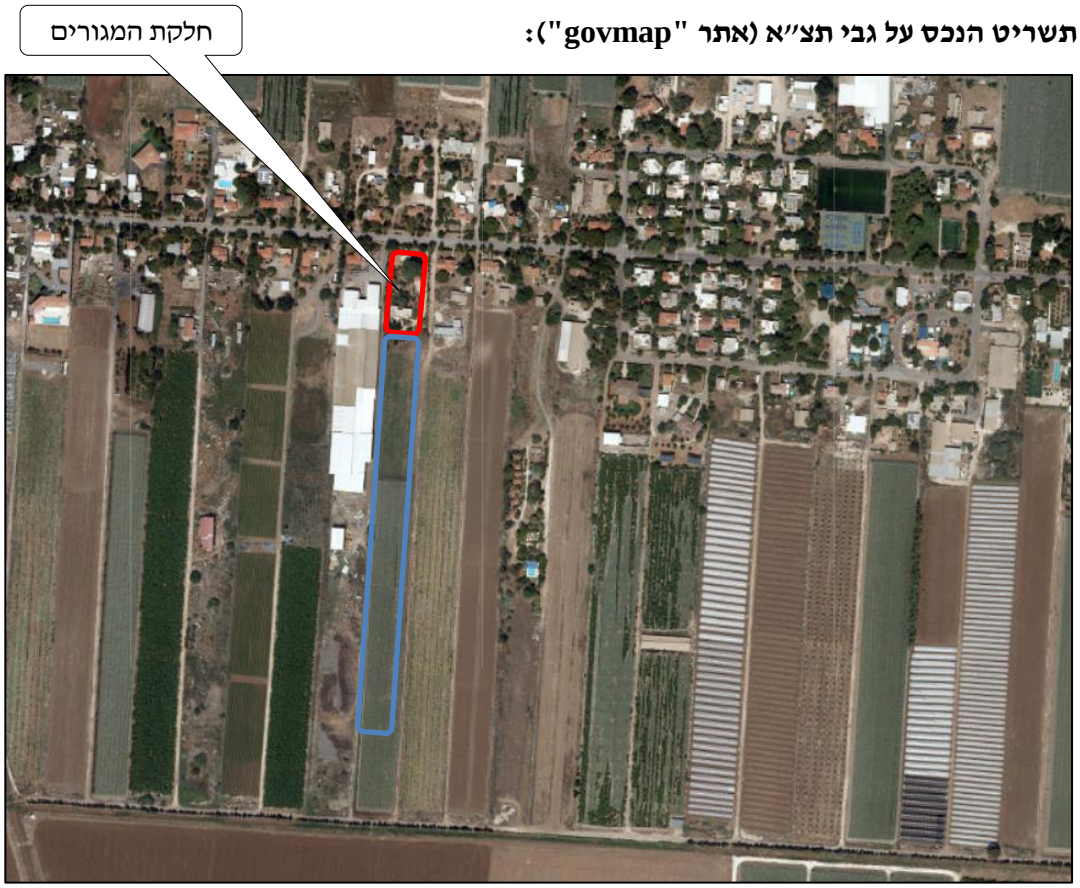
שומה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד.

[5] עפ"י תשריט רמ"י שצורף להזמנת העבודה. התשריט אושר ע"י מר יוחאי בית יעקב ביום 22/04/2018.

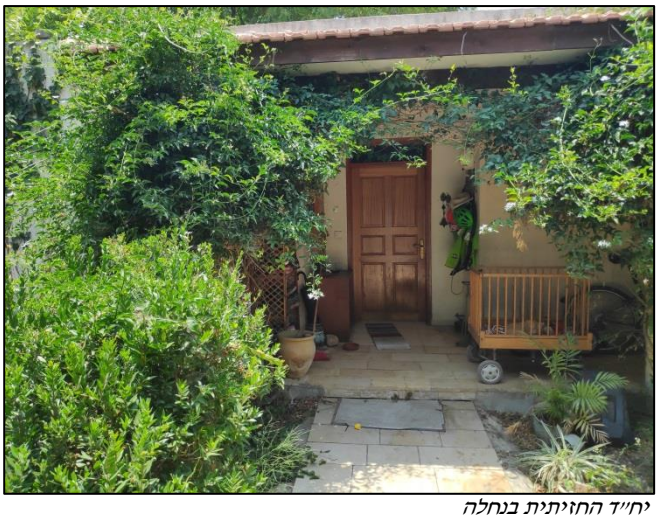
תשריט רמ"י מיום 22.04.2018:



תשריט הנכס על גבי תצ"א (אתר "govmap"):



<u>תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:</u>



יח"ד החזיתית בנחלה



יח"ד העורפית בנחלה



הכניסה לנחלה השכנה, ברקע הרפת והחומה המפרידה בין הנחלות



הרפת בנחלה השכנה והחומה המפרידה בין הנחלות

7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

7.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13.06.2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 11003 חלקה 25 (המספרים הישנים של החלקה - 11003/1).

שטח רשום: 23,849 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר מאושרות

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום:

מס"ד	שם התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ילקוט פרסומים
1	משח/11	04.07.1985	3221
2	חכ/22/ב	08.06.1999	4764
3	חכ/22/ה	20.07.2000	4903
4	חכ/22/ז	21.03.2002	5061
5	303-0217489	09.03.2016	7225
6	303-0489104	תכנית בהכנה	

על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתנו אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

- **תכנית מס' משח/11** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3221 מיום 04.07.1985.

מטרת התכנית: הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות עין איילה בספרי המקרקעין לפי התשריט.

בנוסף התכנית מבטלת ומאחדת חלקות וגושים קיימים, מחלקת אותם מחדש בהתאם למצב הקיים ולפיתוח השטח בעתיד, קובעת יעודים ואזורים, מבטלת דרכים קיימות ומתווה דרכים חדשות, מבטלת מקרקעי ייעוד וממירה אותם למקרקעי ציבור וקובעת מס' נחלות – 90 (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע - 18. בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנישום מסווג ביעוד "מגורים בישוב חקלאי".

- **תכנית מס' חכ/22/ב** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4764 מיום 08.06.1999.

מטרת התכנית: תוספת 96 מגרשים למגורים א' בתחום המושב, שטחים פרטיים פתוחים ודרכים.

בנוסף התכנית משנה גבולות 18 מגרשי מגורים לבעלי מקצוע, מסדירה את המצב הקיים, קובעת הוראות בנייה לייעודים השונים ומבטלת את הפקדת תכנית חכ/22.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנישום מסווג ביעוד "אזור מגורים בחלקה א'".

אזור מגורים בחלקה א' מוגדר כ- "שטח מתוך הנחלה אשר שטחו לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, שבו מותר לבנות מבנים למגורים, מבני קיט ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבוד חקלאי".

להלן תמצית הוראות הבניה:

ייעוד האזור	גודל מגרש מינימלי	מספר יח"ד במגרש	זכויות בנייה						קווי בניין		
			שטח תכסית הקרקע	שטח בניה מעל למפלס הכניסה		שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		סה"כ שטחי בנייה מרבי	קדמי	צדדי	אחורי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים בחלקה א'	2 דונם	2 מבני מגורים + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים	30%	220 מ"ר לכל אחד משני הבתים ועוד 60 מ"ר לדירה שלישית צמודה + 80 מ"ר למבני קייט	65 מ"ר לכל אחד משני הבתים ועוד 30 מ"ר לדירה שלישית צמודה	על חשבון שטח הבנייה המותר מעל למפלס הכניסה	על חשבון שטח הבנייה המותר למפלס הכניסה	500 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 160 מ"ר לשטחי שירות + 80 מ"ר למבני קייט (עד 4 יח')	5 מ'	4 מ'	4 מ' למגרש גובל מבונה. 0 מ' למגרש גובל בשטח חקלאי.
מס הקומות המירבי למגורים - 2 + קומה תת קרקעית. לשימושים אחרים: קומה אחת.											
גובה המבנים: למגורים - 8.5 מ' לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח. לשימושים אחרים 6 מ'.											
*** תותר הקמת בריכה פתוחה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.											
****סה"כ שטח החניה לא יעלה על 40 מ"ר ויחשב כחלק משטחי השירות.											

- **תכנית מס' חכ/22/ה** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4903 מיום 20.07.2000.

מטרת התכנית: תוספת 8 מגרשים למגורים א' בתחום המושב באמצעות שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור – לאזור מגורים א'.

- **תכנית מס' חכ/22/ז פורסמה למתן תוקף בי.פ 5061 מיום 21.03.2002.**

מטרת התכנית: תוספת 4 מגרשים למגורים א' בתחום המושב באמצעות שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור – לאזור מגורים א', לשטח למתקנים הנדסיים ולרחוב משולב.

- **תכנית מס' 303-0217489 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7225 מיום 09.03.2016.**

מטרת התכנית: הגדלת שטחי הבניה לצימרים (מבני קייט) בנחלות במושב עין איילה מ-80 מ"ר ל-160 מ"ר לנחלה והגדלת מס' יחידות האירוח מ-4 יחידות ל-6 יחידות אירוח בנחלה.

התכנית לא משנה את ייעודי הקרקע ואת זכויות והוראות הבניה המאושרות בתכניות קודמות (למעט הקשור בזכויות הבניה לצימרים).

- **תכנית מס' 303-0489104** תכנית בהכנה.

מבירור שנערך בתאריך 02.06.2019 עם הגב' סילביה סון- לביא – מנהלת מדור תכנון ארוך טווח בוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל, עולה כי התכנית הוגשה לוועדה המקומית וטרם נידונה.

מטרת התכנית: תוספת יח"ד שלישית ב- 90 נחלות וקביעת הוראות לפיצול נחלות.

עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת יח"ד שלישית לכל אחת מ- 90 נחלות בשטח של 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות.

- פיצול מגרש מנחלה ייעשה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

התכנית לא משנה את ייעודי הקרקע ואת זכויות והוראות הבניה המאושרות בתכניות קודמות (למעט תוספת הזכויות בגין היחידה הנוספת).

סה"כ יח"ד קיימות ומתוכננות במושב עפ"י התכנית – 396 יח"ד + 90 יח"ד קטנות שאינן נספרות.

להלן הוראות הבניה מתקנון התכנית:

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	2500	(1) 660	(2) 210	(3)	(3)	(4) 3	(5) 8.5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	פעילות לא חקלאית		(7) 160					(8) 5.2

הערות:

(1) בכל נחלה 660 מ"ר שטח עיקרי לפי התחשיב הבא- 220 מ"ר לכל אחד משני הבתים + 60 מ"ר לדירה שלישית צמודה + 160 מ"ר ליח"ד שלישית בנחלה.

(2) בכל נחלה 210 מ"ר שטחי שירות לפי התחשיב הבא: 65 מ"ר לכל אחד משני הבתים + 30 מ"ר לדירה שלישית צמודה + 50 מ"ר ליחידה שלישית בנחלה.

(3) על חשבון שטח הבניה המותר מעל למפלס הכניסה.

(4) 3 יח"ד + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.

(5) 8.5 מ' לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח.

- **תיקון 101 לחוק התכנון והבניה**

בתיקון 101 אשר אושר בכנסת בתאריך 01.08.2014 הוגדרו השינויים הבאים:

הרחבת סמכויות התכנון של הוועדות המקומיות, הגברת השקיפות של עבודת מוסדות התכנון, פטור מהיתר ו/או תכנון, אישור מקוון (נכנס לתוקף ביום 03.04.2016), מכוני בקרה (נכנס לתוקף בנובמבר 2016). הוגדרו ארבעה סוגים שונים של ועדות מקומיות – רגילה, עצמאית, עצמאית מיוחדת ועצמאית שיש לה תכנית כוללנית.

סיווג הועדות מבטא את רמת המקצועיות והכלים המצויים בידי הועדה בתחום התכנון ובהתאם נקבעו לכל ועדה סמכויות הולכות וגדלות, החל מועדה מקומית "רגילה" ועד לועדה מקומית "עצמאית עם תכנית כוללנית" שהיא הועדה העצמאית ביותר.

בהתאם לתיקון ולמעמד הועדה המקומית מועצת חוף הכרמל אשר מוגדרת כוועדה "רגילה" מוסמכת הועדה לאשר כדלקמן:

62א (א) 17	**הוספת זכויות בניה במגרש מגורים ברשות שאיננה עירונית** **במחוזות הצפון והדרום** 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הגדול מבינהם ולא יותר מ-175 מ"ר **בשאר המחוזות** 7% משטח המגרש או 50 מ"ר הנמוך מבינהם , לא ניתן להגדיל את מספר יחידות דיור בזכויות אלה. שר הפנים רשאי לקבוע בצו כי הכלל החל על מחוזות הצפון והדרום יחול גם על מועצות אזוריות שאינן במחוזות אלה, בכפוף לקריטריונים ואישור ועדת הפנים של הכנסת סמכות זו מתבטלת ולא תהיה בידי וועדה עם תכנית כוללנית, זאת אם התכנית הכוללנית לא אפשרה במפורש הנדלת מספר יחידות הדיור ביחס לקבוע בה אם ניתנה בעבר הקלה כמותית למגרש, יש לקזז אותה

- **תמ"א/35**

תמ"א/35 תיקון 1ב' מגדירה את סך יח"ד המותרות במושב עין איילה – 350 יח"ד, בפועל במושב קיימות 306 יח"ד ועוד 90 יח"ד מתוכננות לפי הפירוט הבא:

פירוט	סה"כ יח"ד	מקור
90 נחלות, שתי יח"ד בנחלה + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת	180	מש"ח 11
18 מגרשים לבעלי מקצוע, יח"ד אחת למגרש	18	מש"ח 11
96 מגרשים ביעוד מגורים א', יח"ד אחת למגרש	96	חכ/22/ב
תוספת 8 מגרשים ביעוד מגורים א', יח"ד אחת למגרש	8	חכ/22/ה
תוספת 4 מגרשים ביעוד מגורים א', יח"ד אחת למגרש	4	חכ/22/ז
סה"כ יח"ד מאושרות (בנוסף ל- 90 יח"ד קטנות שאינן נספרות)	**306**	
תוספת 90 יח"ד - כבית שלישי בנחלה	90	303-0489104
סה"כ יח"ד מאושרות ומתוכננות (בנוסף ל- 90 יח"ד קטנות שאינן נספרות)	**396**	

בהתאם לאמור לעיל, יתרת יח"ד לניצול במושב עין איילה ביחס ללוח 2 הינה 44 יח"ד (350-306=44).

<u>להלן תמצית תיקון תמ"א/35 – יח"ד שלישית בנחלה</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 ו- 1 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 חלקה המגורים בנחלה.

8.2. סיכום זכויות הבנייה:

סטטוס תוכנית	ייעוד האזור	גודל מגרש מינימלי	מספר יח"ד במגרש	זכויות בנייה					קווי בניין		
				שטח תכסית הקרקע	שטח בניה מעל למפלס		שטח בניה מתחת		סה"כ שטחי בנייה מרבי	קדמי	צדדי	אחורי
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מאושרת	מגורים בחלקה א'	2 דונם	2 מבני מגורים + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים	30%	220 מ"ר לכל אחד משני הבתים ועוד 60 מ"ר לדירה שלישית צמודה + 160 מ"ר למבני קייט	65 מ"ר לכל אחד משני הבתים ועוד 30 מ"ר לדירה שלישית צמודה	על חשבון שטח הבנייה המותר מעל למפלס הכניסה	על חשבון שטח הבנייה המותר מעל למפלס הכניסה	500 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 160 מ"ר לשטחי שירות + 160 מ"ר למבני קייט (עד 6 יח')	5 מ'	4 מ'	4 מ' למגרש גובל מבונה. 0 מ' למגרש גובל בשטח חקלאי.
בהכנה			יח"ד שלישית		160 מ"ר	50 מ"ר			160 מ"ר לשטח עיקרי + 50 לשטח שירות			

מס הקומות המירבי למגורים - 2 + קומה תת קרקעית. לשימושים אחרים: קומה אחת.
גובה המבנים: למגורים - 8.5 מ' לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח. לשימושים אחרים 6 מ'.
*** תותר הקמת בריכה פתוחה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
****סה"כ שטח החניה לא יעלה על 40 מ"ר ויחשב כחלק משטחי השירות.

8.3. תכנית רישוי:

בבדיקה באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה "חוף הכרמל", אותרו מספר בקשות להיתר שהוגשו ע"י דוד ואילה כהן כמפורט להלן:

- תכנית בקשה להיתר מס' 940024 מיום 06.02.1994. לתוספת לבית קיים בעין – אילה, על מגרש מס' 25. שטח עיקרי 151.68 מ"ר. שטח שירות – לא מצוין. היתר בניה ניתן בתאריך 05.10.1994.
- תכנית בקשה להיתר מס' 20030326 מיום 10.12.2003 להקמת גדר מצד מערב בגובה 3 מ' ובאורך 555.64 מ"א. בתאריך 28.08.2011 נסגר התיק ללא היתר והוא הועבר לארכיון.
- תכנית בקשה להיתר מס' 200040214 מתאריך 27.07.2004 להחלפת גג. סטטוס הפניה – פתוחה (לא ניתן להיכנס לפניה באתר הוועדה).
- תכנית בקשה להיתר מס' 20040367 מיום 13.09.2004. מהות הבקשה – בקשה לבניית גדר במרווח צידי מערבי בגובה 3 מ', באורך 555.64 מ' – לאורך כל הנחלה מחזית צפון לדרום, במיקום כפי שסוכם בפסק בוררות (פסק דין א 008177/06 מיום 27.06.2006). הבקשה כרוכה בהקלה בגובה הגדר.
  בתאריך 30.04.2018 ניתן טופס 4 מס' 10554.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכום השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ** בשומות הצדדים:

המשיבה	המשיגים
₪ 8,720,000	₪ 6,510,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי קרקע למגרשי מגורים בשטח ממוצע של כחצי דונם ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[6]:

- 4 עסקות מכר שנערכו בבתי מגורים צמודי קרקע במושב עין איילה וגבע כרמל בין השנים 2016-2017.
- עסקת מכר שנערכה למגרש מגורים בגבע כרמל בחודש דצמבר 2014.
- עסקת מכר למגרש מגורים במושב דור שנערכה בסוף שנת 2015 (על המגרש ניצב מבנה סוכנותי ישן בשטח כ-30 מ"ר, השמאי מעריך שהתמורה משקפת שווי קרקע ריקה).

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקווי' על סך של 7,500 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- הובאה בחשבון תוספת יח"ד עפ"י התכנית המוצעת, לשווי המיטבי, ובהתאם להנחיות תמ"א 35/1 המאפשרת להגדיל את סך זכויות הבנייה, לרבות מס' יח"ד בשטח חלקת המגורים בנחלה בנוסף ליחידת הורים. במצב המוצע נלקח בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה (בנוסף ליחידת הורים), בשטח של כ- 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות ובהתייחס למועד הקובע ניתן מקדם דחייה עד אישור תכנית של כ- 3 שנים בשיעור היוון של 4.5%.
- בבחינת שווי מ"ר מבונה אקווי' במגרשי המגורים ביחס לשווי מ"ר מבונה אקו' בנחלה, הובא בחשבון כי החיסרון בהיקף העסקה, שטחי הבנייה, שטח המגרש וכו' מתקזזים עם היתרון של מרכיב הפרטיות וממיקומה של הנחלה במושב.
- חושבה הפחתה בשיעור של 5% בגין הקרבה לרפת פעילה.

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 11-15 לשומת המשיבה.

- בהתאם להנחיה משפטית ממזמין השומה, לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל.
- הוצאות פיתוח נקבעו בהתאם למפורט במסמך מיום 18.05.2016 "עלויות פיתוח בשומות הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464".
- הובאו בחשבון זכויות בניה ושטחים אקו' כפי שחושבו ומפורטים בשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיבי השומה:

שווי פוטנציאל יח"ד נוספת בנחלה

תיאור	שטח ב- מ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי
שטח עיקרי	200	1	200
שטחי שירות:	50		
חנייה	30	0.35	10.5
מחסן וכלליות	8	0.5	4
ממ"ד	12	1	12
הפסד שטח חצר לפי תכסית בינוי 30%	-200	0.2	-40
סה"כ תוספת שטח אקוי'			186.5
שווי מ"ר מבונה		7500	₪ 1,398,750
שווי בדחייה למימוש שלוש שנים בשיעור היוון 4.5%		0.876	₪ 1,225,305

חלופה א' אומדן שווי מלוא זכויות הבעלות בשטח חלקת המגורים נחלה 79 - מושב עין איילה				
תיאור	שטח קרקע	שטח במ"ר	סה"כ זכויות בנייה	30%
		מקדם	מ"ר אקו'	
בית ראשון + בית שני בנחלה שטח גרעין	2500	400	1	400
יתרת שטח עיקרי שולי לבית ראשון + שני		40	0.9	36
יחידה קטנה		60	1	60
סה"כ שטחי שירות בנחלה ללא ממד		136	0.5	68
ממ"דים - 2		24	1	24
בריכת שחייה		100	0.35	35
יתרת חצר עד 1500 מ"ר בניכוי תכסית		916	0.25	229
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר		1000	0.2	200
סה"כ שטח אקוי'				**1,052**
שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 7,500**	
מקדם התאמה בגין מטרד/רפת פעילה והקרבה למגורים בנחלה			0.95	
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל מע"מ ופיתוח				**₪ 7,495,500**
תוספת שווי בגין פוטנציאל ליח"ד נוספת				₪ 1,225,305
שווי חלקת המגורים עפ"י תב"ע כולל פיתוח מע"מ ופוטנציאל במעוגל				**₪ 8,720,805**

9.3. סיכום שומת שמאית המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיגים על גישת ההשוואה העקיפה בשילוב גישת החילוץ תוך ביצוע התאמות נדרשות.
להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאית המשיגה[7]:

- 5 עסקות מכר שנערכו בבתי מגורים צמודי קרקע במושב עין איילה וגבע כרמל בין השנים 2015-2018.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצעה ובשקלול הנתונים, חישבה שמאית המשיגים, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 7,000 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ניתנה התייחסות לשטח וצורת חלקת המגורים בהתאם לתשריט שאושר ע״י רמ״י.
- הובאו בחשבון זכויות הבניה הקיימות למגורים עפ״י תכניות בניין עיר מאושרות וזכויות בניה עתידיות בהתאם לתכנית שבהכנה.
- חושב מקדם התאמה למועד הקובע, ממועד עיסקות ההשוואה בשיעור של 3% לשנה.
- בחילוץ ערכי הקרקע מעסקות ההשוואה, הובא בחשבון רווח יזמי של 5%-10% ועלויות בנייה בסך של 4,500-7,000 ₪ למ״ר, בהתאם לגיל המבנים ורמת הבניה.
- הובאה בחשבון דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6%, עד לאישור תכנית לפיצול יחידת הדיור השנייה. כמו כן, ביחס לזכויות העתידיות, בקשר ליחידת הדיור השלישית, הובאה בחשבון דחיה עד לאישור התכנית שבהכנה לתוספת הזכויות ודחיה נוספת עד לאישור תכנית לפיצול – סה״כ 4 שנים בשיעור היוון 6%.
- ביחס לזכויות ליחידה הצמודה, הובא בחשבון כי היות ויחידה זו צמודה לאחת היחידות הגדולות והיות ובהתאם להוראות רמ״י, לא ניתן לפצלה גם לאחר ביצוע העסקה ברמ״י, הובאה בחשבון מגבלת אי סחירות במקדם 0.75.
- חושבה הפחתה בשיעור של 10% מאחר וחלקת המגורים גובלת ברפת גדולה ופעילה היוצרת מפגעי רעש, ריח, זבובים ועוד.

[7] ליתר פירוט ראה עמ׳ 12-15 לשומת המשיגים

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

פוטנציאל – יח"ד נוספת

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
שירות	38	0.5	19
הפסד חצר	-210	0.2	-42
סה"כ אקו'			149
שווי מ"ר אקו'			₪ 7,000
סה"כ שווי לחישוב כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,043,000
מקדם דחיה	N=4	I=6%	0.792
שווי כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 826,154**

חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם כולל מלוא זכויות הבניה המאושרות, פוטנציאל תכנוני והזכות לפיצול

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם אי סחירות/ דחיה עד לביטול אי סחירות	שטח אקו'
עיקרי יח"ד 1	200	1	1	200
עיקרי שולי יח"ד 1	20	0.9	1	18
ממ"ד יח"ד 1	12	1	1	12
שירות יח"ד 1	53	0.5	1	27
עיקרי יח"ד צמודה	60	1	0.75	45
שירות יח"ד צמודה	30	0.5	0.75	11
חצר יח"ד 1 + יח"ד צמודה - 700 מ"ר בניכוי תכסית	325	0.25	1	81
בריכה	100	0.30	1	30
עיקרי יח"ד 2	200	1	0.890	178
עיקרי שולי יח"ד 2	20	0.9	0.890	16
ממ"ד יח"ד 2	12	1	0.890	11
שירות יח"ד 2	53	0.5	0.890	24
חצר יח"ד 2 - 500 מ"ר בניכוי תכסית	215	0.25	0.890	48
יתרת חצר עד 2000 מ"ר בניכוי בריכה	700	0.2	1	140
יתרת חצר	500	0.15	1	75
סה"כ שטח אקו'				915.12
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח				₪ 7,000
סה"כ שווי זכויות הבניה בחלקת המגורים				₪ 6,405,850
פוטנציאל- יח"ד שלישית כולל פיתוח ומע"מ				₪ 826,154
סה"כ שווי כולל פוט', פיתוח ומע"מ				₪ 7,232,003
מקדם התאמה בגין רפת פעילה ועמוד מתח גבוה			0.9	
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל פיתוח ומע"מ				₪ 6,508,803

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 15.05.2019 וכן במסמכים משלימים שהועברו לאחר מכן, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאית המשיגים</u>:

- **תכנון ופוטנציאל** – ההתייחסות בשומה היא בהתאם לתב"ע שבהכנה. בהתאם לתקנון המוצע שטח היחידה השלישית הינו 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות. לדברי אדריכלית הוועדה המקומית הדרך עד לאישור התכנית ארוכה מאוד. בשומת ההשגה הבאתי בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% אשר הינם סבירים ועל הצד הזהיר. העסקה שבעלת הנחלה מבצעת מול רמ"י בהתאם לחלופה מס' 1 אמורה להביא בחשבון את עניין פיצול המגרש, אולם אין שום תב"ע, גם לא זו המתוכננת, שמאפשרת לבצע את החלוקה. בהתייחס לשומת רמ"י - אין סיבה לתת יותר זכויות מהתב"ע הנוכחית. יש לקחת בחשבון שכל מטר זכויות נוסף גורר בעקבותיו תשלומים נוספים. זמן הדחייה ושיעור ההיוון שנלקחו בחשבון בשומת רמ"י נמוכים. לגבי הפוטנציאל ליחידה צמודה, בפועל לא ניתן לממש את הזכות, הזכות מאושרת רק ע"י רמ"י.
- **צורה אי רגולרית** – מדובר בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם בצורה לא רגולרית ויש להביא זאת בחשבון.
- **מטרדים** – הנחלה גובלת בצידה המערבי בנחלה הכוללת רפת גדולה ופעילה. הרפת מהווה גורם מטרד כבד וממשי. בכדי להפחית את המטרד שנוצר נאלצה בעלת הנחלה לבנות חומה, בהשקעה כספית גבוהה, שתיצור חציצה בין שתי הנחלות בכדי להקטין כמה שניתן את מטרדי הריח, הזבובים והרעש. בנוסף בחזית המערבית של הנחלה ישנו עמוד מתח גבוה.
- **דרך גישה משותפת** – עקב בניית החומה, דרך הגישה המשותפת ששימשה בעבר את שתי הנחלות, נחסמה עבור הנחלה הנידונה.
- **מקדמים אקווי' בשומת המשיבה** – שמאית המשיגים חולקת על המקדמים האקווי' שהביא בחשבון שמאי המשיבה בניתוח עסקות ההשוואה שהציג. בשומת המשיבה נלקחו בחשבון, באופן לא עקבי, מקדמים שונים בנוגע לשטחי השירות.

כמו כן, חולקת על המקדמים האקווי' שייחס שמאי המשיבה בתחשיביו – מקדם 1 ליחידה הנוספת בגודל 60 מ"ר ומקדם 0.5 ביחס לשטח השירות, המקדמים גבוהים מידי.

- **התייחסות לניתוח עסקות ההשוואה בשומת המשיבה** –

עסקה בסעיף 8.2 ממושב גבע כרמל – התכסית הינה 57% אולם גודל המגרש הינו 500 מ״ר בלבד ולכן לא סביר לבנות 280 מ״ר בקומה אחת. התכסית הנורמלית היא בגבול של 35%.

עסקה בסעיף 8.3 ממושב דור– על פניו ניתן לבנות הכל בקומת הקרקע אבל יש לתת מקדמים אקווי׳ אחרים.

ניתן לנתח אחרת את עסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ולהגיע לשווי מ״ר מבונה אקו׳ של 7,000 ₪, כפי שהוא הגיע בניתוח עסקות ההשוואה הראשונות שהציג.

- **יתרת חצר** – שמאי המשיבה לא לקח בחשבון את כל שטחי הבנייה.
- **הוצאות פיתוח** – הפיתוח בעין איילה הינו פיתוח משופר.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

- **תכנון ופוטנציאל** – מרבית הישובים בחוף הכרמל נמצאים בהליכי תכנון וההליך הולך ומתקצר. ניתן לראות כי הדחייה שנלקחה בחשבון הינה סבירה.
- **צורה אי רגולרית** – צורת חלקת המגורים היא די רגולרית ואין כל מגבלה. גם לא בנוגע לתכנון. חלקת המגורים לא מהווה מגרש סטטוטורי או תכנוני שגורם למטרד תכנוני בעיני הוועדה, היא מהווה הגדרה קניינית בלבד של רמ״י. יתרת שטח חלקת המגורים ישמש כגינה של בעל הזכויות ללא תשלום נוסף לרמ״י. גודל חלקת המגורים נגזר בהתאם להעדפה של בעל הזכויות, כל זאת על מנת לאפשר ניצול מיטבי של חלקת המגורים, לצורך תוספת יח״ד בהתאם למבונה במגרש. בדרך זו מתאפשר לנישום לרכוש חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם בלבד מבלי להידרש לרכישת שטח נוסף בשיעור תשלום של 91%.
- **מטרדים** – לעניין מטרד הרפת, ניתנה הפחתה בשיעור של 5%.

לעניין קיר הבטון - השווי הינו לקרקע כריקה ופנויה וכמו כן הקיר מפחית את המטרד. נהוג שמגרשים תוחמים את מרחבם בצורה של גדר או חומה, גם אם לא קיים מטרד שמצריך זאת. הדבר מגולם בעסקות ההשוואה.

- **אי סחירות ומקדמים** – לא התקבלה שום החלטה של ועדת השגות בעניין דמי רכישה בנחלות. לא ברור מדוע בחרה שמאית המשיגים לתת מקדם אי סחירות בנוגע לחצר וליחידה הקיימת.

בנוגע ליח״ד קטנה – המקדם לאחר הכניסה להסדר הינו גדול מ- 1, זאת מכיוון שניתן להשכיר את היחידה באופן חוקי.

- **התייחסות לעסקות ההשוואה בשומת שמאית המשיגים** – יש הסכמה עם כל העסקות שהוצגו ע״י שמאית המשיגים, פרט לעסקה שבמס״ד 3 משנת 2015, העסקה חריגה מבחינת המועד. במידה והעסקה תנוטרל, השווי יהיה כ- 7,350 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ ובשומת המשיבה נקבע שווי של כ- 7,500 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳. מדובר בסטייה קטנה.
- **עסקות נוספות** - עסקה חדשה ממרץ 2019 שנערכה בגבע כרמל, למגרש שפוצל מנחלה בשטח של 421 מ״ר, במחיר של 2,300,000 ₪.
לצורך בקרה, ישנה עסקה נוספת בנחלה מהוונת בגבע כרמל, הנחלה נמכרה בינואר 2019 במחיר של כ- 10,000,000 ₪. העסקה מציגה את השווי שנקבע בשומת המשיבה באור שמרני.
עסקה נוספת ממושב עין איילה מתאריך 05.08.2018 בחלקה 95 בגוש 11002. הנכס נמכר תמורת 2,800,000 ₪, לפי רמ״י זכויות הבנייה במגרש לא מהוונות. העסקה מגלמת שווי של כ- 8,000 ש״ח למ״ר מבונה אקווי׳.
ניתן לקחת דוגמא לנתוני היצע מישוב נווה ים, במכרז משנת 2017 נמכרו 114 מגרשים במחיר ממוצע של 1,350,000 ₪ למגרש. המגרשים הנ״ל נמכרים כיום בין פרטיים בסביבות ה- 2,000,000 ₪ לקרקע ליח״ד בגודל 300 מ״ר. מדובר בקרקע שעדיין לא זמינה לבנייה וכמו כן המחיר לא כולל פיתוח.
- **יתרת חצר** – שמאי רמ״י טען כי בהתייחס לטענת שמאית המשיגים, ישנה התייחסות בשומה לעניין הפסד חצר. השימושים בחצר כיום הם נרחבים מאוד בנכסים מסוג זה ולחצר חלק משמעותי מאוד ביחס לחלקת המגורים.
- **מסקנה וסבירות השווי** – שמאי רמ״י טען כי בהתייחס לעובדה שעין איילה הינו ישוב אטרקטיבי מאוד בקרב יישובי חוף הכרמל ובהתייחס להחלטות בהשגות שנעשו באזור, השווי שנקבע סביר בהחלט.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום הינו חלקת המגורים בנחלה מס' 79 במושב עין איילה, הידועה כחלק מחלקה 25 בגוש 11003 בשטח של עד 2.5 ד'.

עיקר המחלוקות בין הצדדים הינה בין היתר בענין שווי הפוטנציאל בנכס וזכויות הבניה ביח"ד השלישית, מקדמי ההתאמה הנדרשים שיש להביא בחשבון, עיסקות ההשוואה ואופן ניתוחן, צורת החלקה והשפעתה על שווי נישום, מטרדים בקרבת הנכס הנישום וההפחתה הראויה שיש להביא בגינם ומסקנת השווי.

בחודש מאי 2019 פורסם פרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרק זה עוסק בנושא עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה, כפי שנדרש במקרה שלפנינו. בסעיף 7.1 לקו המנחה מפורטת גישת השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה. גישת השומה בה תתבצע הערכת הנכס הנישום היא:

"גישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות, לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה".

במקרה הנדון ובשל העובדה שלא מצאתי נתונים מהימנים בהשוואה ישירה, למגרשים לבניה צמודת קרקע ממושב עין איילה, אשום את שווי הנכס בגישת החילוץ מבתים בנויים על מגרשים לבניה צמודת קרקע במושב עין איילה ובמושב גבע כרמל ועסקת השוואה אחת למכר מגרש מגורים במושב גבע כרמל (אשר בוצעה לאחר המועד הקובע) תוך הבאת מקדמי התאמה נדרשים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. 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.

10.2.2. פוטנציאל יח"ד שלישית בנחלה

נתבקשתנו להעריך את שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

שמאי המשיבה הביא בחשבון פוטנציאל בזכויות בניה של 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, ודחייה של 3 שנים למימוש בשיעור היוון של 4.5%.

שמאית המשיגים הביאה בחשבון זכויות בניה של 160 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר שירות, בדחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.
אני סבורה כי יש להביא בחשבון את זכויות הבניה ליחידה השלישית בנחלה בהתאם לשטחי הבניה המצוינים בתוכנית בנין עיר שבהכנה וכפי שחישבה שמאית המשיגים. בעניין מקדם הדחיה ושיעור ההיוון עד למועד אישור התוכנית בהתחשב בסטטוס התוכנית נכון למועד הקובע, אביא בחשבון השווי, דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%.

10.2.3. דחיה עד לאישור תכנית לפיצול יח״ד השנייה:

שמאית המשיגים הביאה בחשבון דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6% עד לאישור תכנית לפיצול יחידת הדיור השנייה. איני מסכימה עם דחיה זו וכי אני סבורה כי היחידה הנ״ל לאחר רכישת הזכויות מרמ״י סחירה וניתנת לפיצול גם תוך כדי הליך הפרצלציה.

10.2.4. זכויות הבניה

חלקת המגורים בשטח 2.5 דונם אינה מהווה מגרש סטטוטורי או תכנוני בעיני הוועדה המקומית והיא מהווה הגדרה קניינית בלבד של רמ״י. כלומר זכויות הבנייה נגזרות מחלקת המגורים כולה, בשטח של 4 דונם גם בחלופה המוגדרת עד 2.5 דונם.
כמו כן, בפרק כ״ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי נקבע שכאשר זכויות הבניה נקבעו בתכנית באחוזים משטח המגרש, יש לחשב את זכויות הבניה משטחו כפי שנקבע בתכנית גם אם שטחו עולה על 2.5 דונם, ובלבד שזכויות אלה ניתנות למימוש בתחום חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.
בנכס הנישום שטח חלקת המגורים הינו 4,000 מ״ר, התכסית המותרת הינה 30% משטח המגרש וזכויות הבניה נתונות במ״ר נקוב ולא באחוזים משטח המגרש. על כן, התכסית המותרת בחלופה הנדונה הינה 1,200 מ״ר (30% משטח של 4,000 מ״ר) אשר אינה מונעת ניצול של כל שטחי הבניה המותרים במפלס קומת הקרקע.

10.2.5. עלויות בניה ורווח יזמי

לאור ביקורינו בנכס הנישום ובנכסי ההשוואה התרשמתי כי רמת הבניה והגימור עולה בקנה אחד עם בניה סטנדרטית ומקובלת כמאופיין במושב, על כן בהתבסס על ה״קווים המנחים״ – פרק י״ח, אני קובעת עלויות בניה למועד הקובע בטווח שבין 6,500 ₪ ל- 7,000 ₪ כולל מע״מ בהתאם לשנת בניית נכסי ההשוואה, למעט

עסקת השוואה של מגרש בשטח של כחצי דונם עליו בנוי בית עץ בשטח של 60 מ״ר בו הפחתתי עלויות בניה בסך של 2,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ.
שיעור הרווח היזמי הינו בהתאם לקווים המנחים בין 4%-8% לבניה צמודת קרקע אשר מובא בחשבון לבתי מגורים אשר ניבנו לאחר שנת 2000.

10.2.6. עלויות הפיתוח

בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים הערך הסופי בשומות שנערכו עבור רמ״י יהיה לנכס כולל פיתוח ולפיכך עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההכרעה בהשגה ובמידת הצורך יש לבחון סוגיה זו מול רמ״י.

10.2.7. היטל השבחה והאפשרות למימוש זכות פל״ח בתחום חלקת המגורים

בהתאם לפרק כ״ט לקווים המנחים לא אביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש פוטנציאל. כמו כן, האפשרות למימוש זכות לפל״ח בתחום חלקת המגורים, ככל שקיימת, אינה כלולה בשומה.

10.2.8. מטרד

הנחלה הנישומה גובלת בנחלה בה קיימת רפת פעילה וכן בחזיתה ישנו עמוד מתח גבוה. עבור כל מטרדים אלה הפחיתה שמאית המשיגים 10%. שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה של 5% בהתייחס למטרד הרפת. כמו כן טענו שמאי המשיבה כי החומה הפחיתה את המטרד וכן נהוג שמגרשים תוחמים את מרחבם בגדר או חומה, גם אם לא קיים מטרד והדבר מגולם בעסקות ההשוואה.
מביקור בנכס ניכר כי מטרד הרפת מורגש ובא לידי ביטוי במפגעים של זבובים, רעש וריח.
אני סבורה כי מקדם ההפחתה בשיעור 10% בגין מטרדים אלו שחישבה שמאית המשיגים סביר ואני מאמצת אותו.

10.2.9. צורת חלקת המגורים

איני מקבלת את טענת שמאית המשיגים כי יש לבצע הפחתה בגין צורת חלקת המגורים של 2.5 דונם.
אני סבורה כי שמאי המשיבה צודק בטענתו וכי יתרת שטח חלקת המגורים ישמש כגינה של בעל הזכויות ללא תשלום נוסף לרמ״י. גודל חלקת המגורים נגזר בהתאם להעדפה של בעל הזכויות, כל זאת על מנת לאפשר ניצול מיטבי של חלקת המגורים, לצורך תוספת יח״ד בהתאם למבונה במגרש. וכי בדרך זו מתאפשר

לנישום לרכוש חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם בלבד מבלי להידרש לרכישת שטח נוסף בשיעור תשלום של 91%.

10.2.10. מקדם הפחתה ליחידה הקטנה

איני רואה מקום לתת הפחתה ליחידה זו. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי לאחר רכישת הזכויות מרמ"י ניתן יהיה להשכיר את היחידה באופן חוקי וכי לא יהא צורך להוכיח רצף בין דורי.

10.2.11. מקדמי התאמה:

התאמה בין עסקות ההשוואה במגרשים מההרחבה למיקום הנחלה – מגרשי ההרחבה הינם חלק אינטגרלי מהמושב ובעלי מאפיינים זהים לסביבת הנכס הנישום. אין הבדל ברמת הפיתוח והתשתיות. יחד עם זאת, אביא בחשבון תוספת של 5% בגין צמידות לשטח חקלאי בעורף הנחלה, ותחושת רווחה ופרטיות בנחלה.

מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקות ההשוואה – חושבה הפחתה בגין צפיפות וגודל בשיעור של 10% מנתוני ההשוואה.

שוליות חצר – חישבתי את שטחי החצר ב"מדרגות שוליות", כמן כן, חושבה הפחתה בגין "הפסד חצר" בשל יח"ד שלישית.

התאמה לבעלות – חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה בחכירה.

התאמה למועד - חושבה התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה מיום ביצוע עסקות ההשוואה ועד למועד הקובע.

התאמה למיקום - חושב מקדם התאמה למיקום ביחס לעיסקות ההשוואה בגבע כרמל בשיעור של 5%.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס</u>:

10.3.1. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:

כאמור לעיל בסעיף 10.1 להכרעה זו, התבססתי על נתוני השוואה לעסקות שנעשו לבתי מגורים במושב עין איילה ובמושב גבע כרמל וכן בעסקת ההשוואה ממגרש לבעלי מקצוע הממוקם במרכז המושב גבע כרמל תוך ביצוע התאמות נדרשות ביחס לנכס נשוא השומה.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון עסקת השוואה בגו"ח 11002/215, שנערכה במושב עין איילה. עסקה זאת נמצאה על ידי מתאימה ואני מביאה אותה בחשבון השווי.

כמו כן, אני מביאה בחשבון 3 עיסקות נוספות אשר ציינה שמאית המשיגים מעין איילה בגו"ח 11002/95, ומגבע כרמל בגו"ח 11900/76 ו-11900/68.
עיסקה בגו"ח 11002/154 אשר ציינה שמאית המשיגים- נערכה יותר מ- 3 שנים לפני המועד הקובע ולפיכך החלטתי לא להביאה בחשבון השווי.

10.3.2. נתוני ההשוואה

להלן נתוני ההשוואה מעין איילה וגבע כרמל עליהם התבססתי נכון למועד קובע:

מס"ד	יום מכירה	גו"ח	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	שטח המגרש (במ"ר)	תמורה מוצהרת	מיקום
1	15/05/2017	11002/215	2011	235	537	₪ 4,500,000	עין איילה
2	05/08/2018	11002/95	2000	60	501	₪ 2,800,000	עין איילה
3	15/05/2017	11900/76	1999	215	500	₪ 4,035,000	גבע כרמל
4	27/09/2016	11900/79	2006	220	500	₪ 4,050,000	גבע כרמל
5	16/03/2017	11900/68	2008	237	500	₪ 4,300,000	גבע כרמל
6	06/03/2019	11900/127			421	₪ 2,300,000	מגרש גבע כרמל

מס"ד	התאמה למועד - 5% לשנה	מחיר בניכוי רווח יזמי 0%-8%	עלויות בניה למ"ר בש"ח (כולל מע"מ)	תרומת מחוברים בש"ח	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	שטח מ"ר אקווי'	מחיר למ"ר מבונה אקווי'	מקדם תוספת למיקום	מחיר למ"ר מבונה אקווי' לאחר התאמה למיקום	התאמה לבעלות- 97%
1	₪ 4,745,342	₪ 4,393,835	₪ 7,000	₪ 1,645,000	₪ 2,748,835	346.0	₪ 7,945	1.00	7,945	₪ 8,191
2	₪ 2,781,205	₪ 2,781,205	₪ 2,000	₪ 120,000	₪ 2,661,205	341.0	₪ 7,804	1.00	7,804	₪ 8,045
3	₪ 4,254,990	₪ 4,091,337	₪ 6,500	₪ 1,397,500	₪ 2,693,837	303.0	₪ 8,891	1.05	9,336	₪ 9,625
4	₪ 4,398,411	₪ 4,072,603	₪ 6,800	₪ 1,496,000	₪ 2,576,603	303.0	₪ 8,504	1.05	8,929	₪ 9,205
5	₪ 4,569,781	₪ 4,231,279	₪ 7,000	₪ 1,659,000	₪ 2,572,279	303.0	₪ 8,489	1.05	8,913	₪ 9,189
6	₪ 2,217,452	₪ 2,217,452			₪ 2,217,452	316.0	₪ 7,017	1.05	7,368	₪ 7,596
							שווי למ"ר מבונה אקווי' בממוצע ללא עסקה חריגה (גבוהה)			₪ 8,445
							במעוגל			**₪ 8,450**

להלן חישוב השטחים האקווי':

עיסקה מס' 1 - גו"ח 11002/215

שטח המגרש		**537**
תכסית (35%)	188 מ"ר	

סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי	220	1	220
שטח שירות	53	0.5	27
ממ"ד	12	1	12
חצר	349	0.25	87
סה"כ			**346**

עיסקה מס' 2 - גו"ח 11002/95

שטח המגרש		**501**
תכסית (35%)	175 מ"ר	

סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי	220	1	220
שטח שירות	53	0.5	27
ממ"ד	12	1	12
חצר	326	0.25	82
סה"כ			**341**

עיסקות מס' 3-5 - גבע כרמל

שטח המגרש		**500**
תכסית (35%)	175 מ"ר	

סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי	200	1	200
חניה + מחסן	35	0.4	14
ממ"ד	8	1	8
חצר	325	0.25	81
סה"כ			**303**

עיסקה מס' 6 - גבע כרמל

שטח המגרש		**421**
תכסית (35%)	147 מ"ר	

סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי	225	1	225
חניה + מחסן	35	0.4	14
ממ"ד	8	1	8
חצר	274	0.25	69
סה"כ			**316**

לאור האמור לעיל, אני קובעת שווי למ"ר מבונה אקווי' בסך של **8,450** ₪ נכון למועד הקובע.

11. <u>תחשיבי השומה</u>:

אומדן שווי זכות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת המגורים בשטח של 2.5 ד' למועד קובע 17.06.2018

היחידה	סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
יח"ד ראשונה	עיקרי	220	1	220.0
	ממ"ד	12	1	12.0
	שירות	53	0.5	26.5
יח"ד שניה	עיקרי	220	1	220.0
	ממ"ד	12	1	12.0
	שירות	53	0.5	26.5
יח"ד הורים	עיקרי	60	1	60.0
	שירות	30	0.5	15.0
	בריכת שחיה	100	0.3	30.0
בניה בהתאם לתכסית מותרת 30%	חצר גרעינית	500	0.3	150.0
	יתרת חצר 500-1,000	500	0.2	100.0
	יתרת חצר	740	0.15	111.0
סה"כ שטח אקוו' במ"ר				**983.0**
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח				**8,450** ₪
תוספת עבור צמידות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה				1.05
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעיסקות ההשוואה (צפיפות וגודל)				0.9
מקדם הפחתה בשל קרבה לרפת פעילה				0.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם				**7,187** ₪
סה"כ שווי חלקת המגורים כולל פיתוח ומע"מ				**7,064,821** ₪
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד שלישית כולל פיתוח ומע"מ				832,515 ₪
סה"כ שווי מגרש 2,500 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ				**7,897,336** ₪
במעוגל				**7,900,000** ₪

חישוב שווי פוטנציאל היחידה הנוספת למועד קובע 17.06.2018:

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
שירות	38	0.5	19
הפסד חצר	-210	0.2	-42
סה"כ שטח אקו'			149
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			**8,450 ₪**
התאמה בגין צפיפות ומיקום בעורף נחלה			0.9
תוספת עבור צמידות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
מקדם התאמה לנחלה ביחס לעסקאות ההשואה בבתים פרטיים (צפיפות וגודל)			0.9
מקדם הפחתה בשל קרבה לרפת פעילה			0.9
שווי יחידה שלישית			963,740 ₪
סה"כ שווי פוטנציאל בערך נוכחי לאחר דחיה לתקופה 3 שנים בריבית 5%			**832,515 ₪**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, הידוע כחלק מחלקה 25 בגוש 11003 (חלק ממגרש מס' 25 עפ"י תב"ע חכ/22/ב) חלק מחלקת המגורים בנחלה חקלאית 79, וממוקמת ברחוב הרימון במושב עין איילה, כריקה ופנויה כבסיס לגביית תשלום בגין דמי רכישה בסך של:

7,900,000 ₪ (שבעה מיליון ותשע מאות אלף ₪).

הערך הנקוב הינו **כולל** מע"מ ופיתוח.

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

בכבוד רב,

ליאת שטרית
שמאית מקרקעין מחוזית /
סגנית מנהלת מחוז חיפה והצפון

<u>העתק</u>:

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