תאריך עברי	:	י״א חשון תשפ״א
תאריך לועזי	:	29/10/2020
מס׳ תיק רמ״י	:	32655333א
מספרינו (אופק)	:	39660
לקביעת שכ״ט	:	6.86 יח׳ שומה

לכבוד

טל שטיינברג	מר יהודה שני	גב׳ אילת אלזנר
צוות קידום עסקאות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין
רמ״י – מרחב חיפה	רח׳ ראובן 20, נס ציונה	רח׳ הבנים 1, פרדס חנה
taln@land.gov.il	shaniltd@zahav.net.il	ayelet@elzner.co.il

ג.א.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקה 108 בגוש 10561, מגרש מס׳ 28 עפ״י תכנית 2/21/14 – רחוב האגוז 28, עתלית

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 24/03/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה, עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע), וזאת למטרת גביית דמי חכירה –משק עזר, בחלופות כדלקמן:

א. שווי זכות הבעלות לשטח של עד 2 דונם על פי תכנית מאושרת (תב״ע).

ב. שווי זכות הבעלות לשטח של חצי דונם עם זכויות בניה למגורים של בשטח של 160 מ״ר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יהודה שני ביום 10/12/2019 - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאית המקרקעין גב׳ אילת אלזנר מיום 17/03/2020 - **להלן: ״שמאית המשיג״.**

1.3. ביום 03.09.2020 התקיים דיון ביישומון ZOOM בנוכחות:

מטעם המשיבה: מר יהודה שני, שמאי מקרקעין.

מטעם המשיגים: גב׳ אילת אלזנר, שמאית מקרקעין.

1.4. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ב- 06.09.2020 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23.09.2020.

1.5. בתאריך 07.09.2020 התקבל באמצעות דוא״ל החלטת ועדת השגות במגרש שכן משמאית המשיגים.

1.6. הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון, עסקאות ההשוואה ואופן ניתוחן, מסקנת השווי.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	10561.
חלקה:	108.
מגרש:	מס' 28 (עפ"י תכנית 2/21/14)
שטח המגרש:	1,886 מ"ר.
מהות הנכס:	משק עזר.
מיקום הנכס:	רחוב האגוז 28 פינת השקד, עתלית.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה 05/12/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/10/2020 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. תיאור הסביבה:

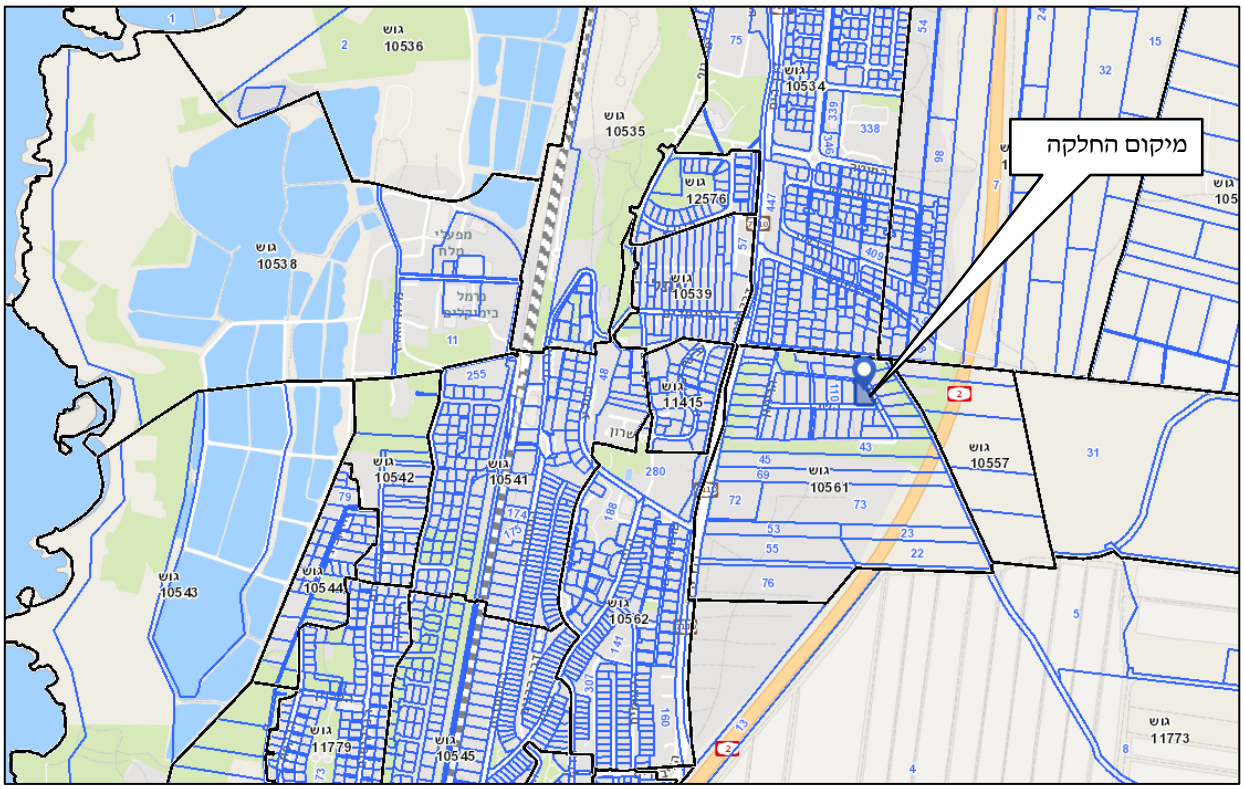
הנכס הנישום מהווה משק עזר הידוע כחלקה 108 בגוש 10561 בשטח רשום של 1,886 מ"ר, הממוקמת ברחוב האגוז פינת השקד בעתלית.

עתלית היא מושבה המשתייכת למועצה האזורית חוף הכרמל, ממערב לכביש מס' 2. הנכס ממוקם בשכונה וותיקה הנמצאת בחלק המזרחי של היישוב, הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע וותיקה לצד חדישה. בעתלית קיימת תנופה של בנייה צמודת קרקע חדשה עם צפיפות גבוהה יותר מהשכונות הותיקות. רחוב האגוז בו ממוקם הנכס הינו חד - סטרי היוצא לרחוב נתיב הכרמים.

הטופוגרפיה באזור מתונה והפיתוח הסביבתי חלקי וכולל בין היתר: כביש סלול אספלט חד סיטרי ללא מדרכות, עמודי תאורה, חשמל, תקשורת, ביוב ותשתיות.

מצפון לשכונה בו ממוקם הנכס שבנדון ישנם מגרשים רבים הנמצאים בהליכי בניה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור החלקה והנכס:

הנכס הנישום ממוקם בחלק המזרחי של היישוב, וידוע כחלקה 108 (המסומן כמגרש 28 עפ"י תכנית 2/21/14) בגוש 10561, בשטח רשום של 1,886 מ"ר ומיועד לבניה צמודת קרקע.

החלקה בעלת צורה אי-רגולרית וטופוגרפיה מישורית. החלקה נמוכה במידה מועטה ממפלס הרחוב.

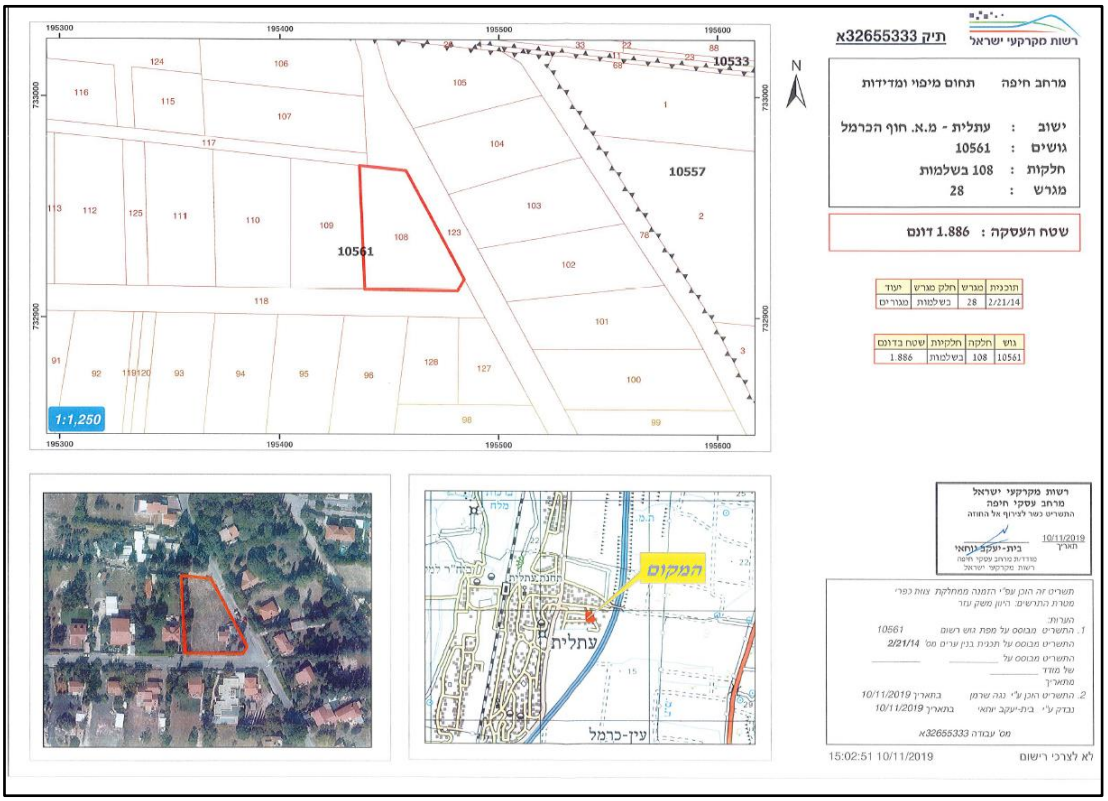
על המגרש בנוי בית מגורים חד משפחתי ותיק בן קומה אחת מבנייה קונבנציונאלית, גג רעפים וחיפוי טיח[2], קיים גידור חלקי בחלק הסמוך לבית המגורים, שאר החצר אינה מגודרת.

חצר הנכס כוללת צמחייה לא מסודרת והחצר איננה מתוחזקת.

הנכס שבנדון מהווה חלקה פינתית לה קיימות שתי חזיתות רחבות - חזית מזרחית לרחוב האגוז, וחזית דרומית לרחוב השקד.

[2] שומה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

תשריט הנכס כפי שהתקבל מרמ"י:



תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:



חזית בית המגורים (מרחוב האגוז)



מבט מדרום לבית המגורים (רחוב השקד)

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 23/06/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 108 בגוש 10561.
רשויות:	מ.מ עתלית.
שטח רשום:	1,886 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל (החלק בנכס –בשלמות).
חכירות:	שימה אלה (החלק בנכס – בשלמות).
	חכירה ראשית, בתנאי שטר מקורי 19913/2012/1, תאריך סיום 13/07/2060. קיימת הגבלה על העברה בירושה על כל הבעלים בשלמות.

7.2 חוזה חכירה (משק עזר):

הועבר לידינו מאת רמ״י העתק חוזה חכירה שנחתם ביום 26/07/2011 בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל לבין שימה אלה. להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר	:	גוש 10561, חלקה 33 (בחלק), 35 (בחלק), 37 (בחלק). מגרש 28 לפי תכנית מפורטת מס׳ 2/21/14.
השטח המוחכר	:	1,888 מ״ר.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מתאריך 14.07.2011 ועד 13.07.2060.
תקופת חכירה נוספת	:	0 שנים.
מטרת החכירה	:	הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.
קיבולת בניה	:	השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת החוזה.

8. מצב תכנוני:

8.1 מבדיקה באתרי האינטרנט של מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הבאות:

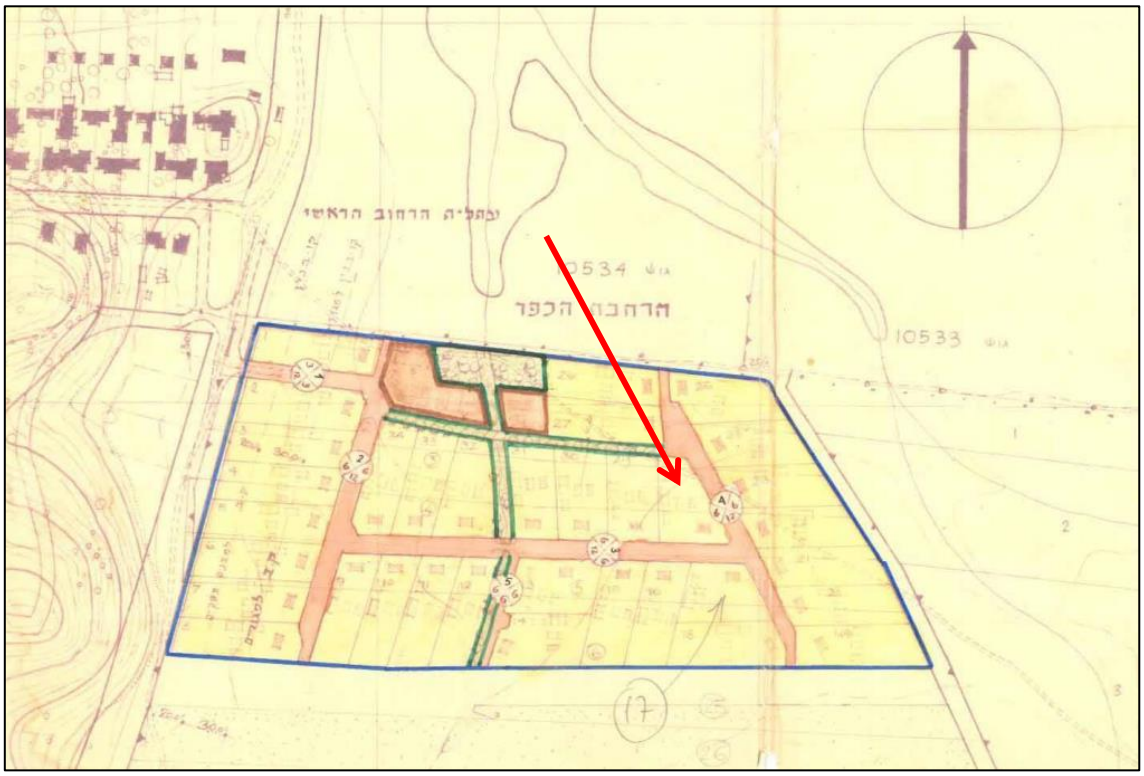
8.1.1. **תכנית מס' ג/415:**

תכנית ג/415 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 945 מיום 19/07/1962

מטרת התכנית הקמת מושב עובדים הכולל 34 משקים.

נשוא השומה סווג בתשריט התכנית בייעוד משקי עזר.

להלן מיקום הנכס עפ"י תכנית ג/415:



8.1.2. **תכנית מתאר עתלית מס' ג/400:**

תכנית ג/400 פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 989 מיום 10/1/1963.

בתשריט התכנית החלקה מסווגת ביעוד "חקלאי".

השימושים המותרים: מתקנים להספקת מים, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות, מחצבות, כבשני סיד, משקים לגידול בעלי חיים, בניינים אחרים באישור הועדה המחוזית.

8.1.3. **<u>תכנית מתאר עתלית מס' ג/555:</u>**

תכנית מס' ג/555 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 2415 מיום 23/02/1978.

לא תותר כל בניה בשטחים בהם טרם אושרה תב"ע מפורטת, נשוא השומה סווג בתשריט התכנית בייעוד אזור משקי עזר.

<u>תכליות באזור משקי עזר</u> : בתי מגורים ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי מגורים.

גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם, מוסכים פרטיים לא יותר מ-2 מכוניות.

מספר בתים על מגרש- הועדה המקומית רשאית- באישור הועדה המחוזית להתיר הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש מגורים אחד.

שטח הבניה בתכנית זו הוא שטח ברוטו של המבנה על כל מרכיביו : שטחי מגורים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות, פרוזדורים, מחסנים וכו'.

<u>טבלת זכויות בניה :</u>

האזור	גודל מגרש מינימלי	חזית מינימלית	שטח בניה לקומה	סה"כ בניה	יח"ד מקסימליות לדונם	מספר קומות	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
משקי עזר	1,500 מ"ר או כפי שקיים	25	15%	30%	1	2	כמסומן בתשריט	5	6 מ' למבני משק 3 מ' ועל הגבול בהסכמת שכן

תותר הקמת מרתף לאחסנה ביתית עבור אותו בניין אין להשתמש במרתף למטרת מגורים או עסק.

כל בניין יהיה חייב מקלט.

8.1.4. **<u>תכנית מס' מכ/201:</u>**

תכנית מס' מכ/201 שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3292 מיום 19/01/1986.

התכנית תחול על כל שטח מרחב התכנון מקומי של הועדה המקומית מורדות כרמל.

<u>מטרת התכנית</u> : קביעת צורה אחידה של חישוב שטחי הבניה למגורים במרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות כרמל.

<u>בין היתר הוראות התכנית:</u>

שטח המגרש- לצורך חישוב זכויות הבניה חישוב השטח הינו משטח המגרש נטו, כפי שאושר בתכנית מתאר או תכנית מפורטת.

להלן חלקי הבניין הכלולים בחישוב שטח הבניה :

מרפסות בין שהן מקורות ובין שאינן מקורות, חדרי מדרגות פנימיים, חדרי שירות דירתיים כגון : חדר ארונות, מזווה, גלריה וכו'.

להלן חלקי הבניין שלא יכללו בחישוב שטח הבניה :

מקלט תיקני מינימלי בהתאם להוראות הג"א.

מחסן דירתי 6 מ"ר.

מקום חניה בין שהוא מקורה או אינו מקורה הממוקם כחלק מהבניין העיקרי או במבנה נפרד ובתנאי

ששטחו לא יעלה על 25 מ״ר כולל שטחי כניסה ויציאה.

מבנה יציאה לגג, מדרגות גן ומדרגות חוץ, ועוד. (ראה בהרחבה תקנון התכנית).

8.1.5. **<u>תכנית 2/21/14:</u>**

תכנית 2/21/12 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 29/10/2009.

מטרת התכנית ביצוע והסדרה רישום המקרקעין על פי מצב הפיתוח והבניה הקיים בשטח, ואינה מבטלת הוראות קיימות על פי תכנית בנין עיר מאושרות.

8.1.6. **<u>תכנית 303-0161620</u>**[3]

תכנית מס׳ 303-0161620 שפורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 8825 מיום 27.04.2020.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

<u>בין היתר מטרות התכנית</u>:

פיתוח מערך המגורים על פי יעד אוכלוסייה של כ-17,100 נפש בשנת 2030, וקיבולת תכנונית של כ-24,450 נפש, תוך שמירת צביון הכפרי הייחודי של עתלית, הבטחת הקליטה של הדור הצעיר ופתרונות דיור.

קידום מסגרת מרחבית ותפקודית של ״פארק עתלית״ כתשתית תכנונית לפיתוח וניהול נכסי הסביבה.

פיתוח שימושי תעסוקה, מסחר ותיירות, שיאפשרו התפתחות חיים כלכליים מקומיים.

פיתוח מרחב הציבורי ומגוון שירותים קהילתיים וציבוריים.

שיפור נגישות בתוך היישוב והאזור ומניעת מפגעים סביבתיים.

<u>עיקר הוראות התכנית</u>: קביעת ייעודי קרקע למימוש מטרות התכנון. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע ותנאי הפיתוח החלים עליו. קביעת הוראות לתכניות מפורטות. קביעת מתחמים לתכנון מפורט וקביעת כללים והוראות לפיתוח / שימור מתחמים אלו. קביעת הוראות לתכנון התשתיות של היישוב - ניקוז, מים וביוב. קביעת הוראות למניעת מטרדים.

<u>החלקה שבנדון ביעוד מגורים ומצויה בתת מתחם 2.1 – המתחם הבנוי</u>, ומסומן כתא שטח 2024 עפ״י תשריט התכנית.

תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור - מוסד תכנון הדן בתכנית להגדלת זכויות, בכפוף לבחינת השתלבות התכנון המוצע הבנוי, זמינות, תשתיות ושירותי ציבור, להעלות את צפיפות הבנייה ומספר היח״ד עפ״י המדרגות הבאות:

צפיפות נטובתכנית מאושרת (יח״ד/דונם)	צפיפות נטו מותרת בתכנית חדשה (יח״ד/דונם)	אחוז בניה מקסימלי למגרש עיקרי
עד-2 יח״ד לדונם נטו (כולל)	3	60%
מעל 2 ועד 3 יח״ד לדונם נטו (כולל)	4	72%
מעל 3 ועד 5 יח״ד לדונם נטו (כולל)	5	75%
מעל 5 יח״ד לדונם	צפיפות ללא שינוי	ללא שינוי

<u>תוספת אחוזי בנייה בלבד</u>: ככל שלא תהיה תוספת יח״ד, מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת באזור זה יכול להעלות את אחוזי הבניה למגורים ב- 10% לעומת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית מפורטת מאושרת. בתוספת יחידות דיור חדשות התוספת תהיה רק לפי האמור בסעיף 2.1.2 לתקנון (ראה טבלה לעיל).

[3] נכון למועד הקובע של חוות הדעת 5/12/2019, התכנית הייתה בהכנה בשלב החלטה בדיון בהתנגדויות מתאריך 21/11/2018 ולכן איננה רלוונטית לחוות הדעת.

גובה בנייה: עד 2 קומות.

שטחי שירות: תותר תוספת של עד 30% לטובת שטחי שירות. (לפי התקנון עליו חותמת הפקדת התכנית מיום 27/02/2017).

8.2. <u>להלן סיכום הוראות הבניה:</u>

ייעוד האזור	מספר יח"ד במגרש*	שטח מגרש מינ' במ"ר	מס' קומות	זכויות בנייה				קווי בניין		
				שטחי בניה		סה"כ שטחי בנייה מרבי בנכס שבנדון (עיקרי ושירות)	תכסית	קדמי	צדדי	אחורי
				עיקרי	שירות					
משק עזר	2	1,500	2	כולל מבני משק 30%	12 מ"ר ממ"ד+ 25 מ"ר חניה + 6 מ"ר מחסן	592.8	15%	כמסומן בתשריט	4 מ'	6 מ', למבני משק 3 מ' ועל הגבול בהסכת שכן

* הועדה המקומית רשאית- באישור הועדה המחוזית להתיר הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.

8.3. <u>תכנית רישוי:</u>

לא הועברו לידינו תכניות בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
א'	₪ 4,261,647	₪ 2,860,000
ב'	₪ 1,468,280	₪ 1,070,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים למגורים ביישוב עתלית. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- סה"כ הובאו 4 עסקאות- שלוש עסקאות למגרשים משנת 2018 ועסקה אחת למגרש משנת 2017. ניתוח העסקאות בוצע למגרש בשטח של 250 מ"ר בהתאם לזכויות הבניה עפ"י תב"ע מכ/376. השמאי ציין שעסקה מס' 4 נוטרלה – עסקת קיצון.
- לנתוני ההשוואה בוצעה התאמה למועד הקובע בשיעור 3.5% לשנה.
- מניתוח נתוני ההשוואה, שקלול הנתונים ובתוספת מקדם פרטיות, עולה כי שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח הינו **5,680** ₪/**מ"ר**.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- השמאי ציין ששווי הקרקע בוצע בגישת ההשוואה לפי נתונים בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 23/07/2019 בגוש 10561 חלקה 104, למועד הקובע 16/10/2018.
- בניתוח עסקאות ההשוואה שטח החצר חושב בניכוי תכסית של 100 מ"ר.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב השווי מקדמים אקווי' כדלקמן:

שטח עיקרי עד 230 מ"ר - 1.00 ;
שטח עיקרי בין 230-300 מ"ר - 0.9 ;
שטח עיקרי מעל 300 מ"ר - 0.7 ;
שרות וחניה - 0.35 ;
מחסן - 0.5 ;
ממ"ד - 1.00 ;
חצר צמודה - 0.25 ;
יתרת חצר - 0.15.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חישוב שטח אקוו' מבונה בנכס גוש 10561 חלקה 108</u>

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה אקוו' (מ"ר)
שטח עיקרי ליח"ד עד 230 מ"ר	230	1	230
שטח עיקרי בין 230-300 מ"ר	70	0.9	63
יתרת שטח עיקרי	265.8	0.7	186.06
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	1	12
חצר צמודה	600	0.25	150
יתרת חצר	693	0.15	103.98
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			750.29

<u>חלופה 1 : אומדן שווי לזכות הבעלות לפי תכנית מאושרת</u>

<u>4,261,647 ש"ח</u> = 750.29 X 5,680 ₪/מ"ר

<u>חלופה 2 : אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע עם זכויות בניה למגורים של 160 מ"ר</u>

	שטח (מ"ר)	שטח מבונה אקוו' (מ"ר)	
שטח מגרש(מ"ר)	500		
שטח עיקרי	160	1	160
שטח שרות ממ"ד	12	1	12
שטח שרות חניה	25	0.35	8.75
שטח שרות מחסן	8	0.5	4
שטח חצר	295	0.25	73.75
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			258.5

<u>אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע</u>

<u>1,468,280 ש"ח</u> = 258.5 X 5,680 ₪/מ"ר

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיגים על גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים מהיישוב עתלית. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- עסקה מנוה משה, מגרש 1002 בגוש 10557 חלקה 2 במחיר של 1,940,000 ₪, השמאית ציינה כי מדובר בקרקע פרטית קרובה מאוד לנכס הנישום ובעלת מאפיינים דומים, בהתאמה למיקום (מקדם 1.15) לנכס שבנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי **4,308** ₪/**מ"ר**.
- 24 עסקאות משנת 2019 משכונות הגפן והשדות, למגרשים ריקים בשטח קרקע של כ-250-500 מ"ר. ניתוח העסקאות בוצעו בהתאם לזכויות הבניה 150 מ"ר עיקרי ליח"ד, 30 מ"ר שירות, 50 מ"ר מרתף, תכסית 40%, מתקבל בממוצע שווי מ"ר אקווי של **4,169** ₪/**מ"ר**.
- עסקאות ממכרזים - הובא לידיעה בלבד ולצורך בחינת מגמת המחירים בעתלית, הציגה השמאית שלוש עסקאות ממכרזי רמ"י משנת 2017, לפיהן מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה אקווי **2,810** ₪/**מ"ר**. שלוש עסקאות ממכרזי רמ"י משנת 2018, לפיהן מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה אקווי **2,530** ₪/**מ"ר**.
- שומות רמ"י - השמאית ציינה 2 שומות שביצעה רשות מקרקעי ישראל בשנת 2019 ביישוב עתלית.
- שומת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 23/07/2019 למשק עזר בגוש 10561 חלקה 104, רחוב האגוז, נקבע שווי מ"ר מבונה אקווי של **5,054 ש"ח/מ"ר**, למועד הקובע 16/10/2018.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- השמאית חשבה שווי הבסיס למ"ר מבונה אקווי לפי משקל יחסי בין נתוני ההשוואה באופן הבא:

	שווי / מ"ר אקווי	התאמה לגודל עסקה	תוספת פרטיות	משקל	
עסקאות שכונת הגפן והשדות:	4,200	0.95	1.1	0.2	878
עסקה מנוה משה:	4,308			0.4	1,723
ממוצע שומות רמ"י:	4,460			0.2	892
הכרעת שמאי ממשלתי (הוגשה השגה):	5,050			0.2	1,010
ממוצע					**4,503**
ובמעוגל					**4,400**

- שמאית המשיגים הביאה בחשבון בתחשיב השווי מקדמים אקווי כדלקמן:

שטח עיקרי עד 160 מ"ר - 1.00;
שטח עיקרי בין 160-250 מ"ר - 0.9;
שטח עיקרי שולי - 0.5;
חניה - 0.35;
ממ"ד - 1.00;
חצר עד 300 מ"ר - 0.25;
חצר 300-500 מ"ר - 0.2;
יתרת חצר - 0.15.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה א' : לפי תב"ע מאושרת:

תיאור	שטח ליח"ד	אקוויולנט	מ"ר אקווי
שטח עיקרי במ"ר - 30%, עד 160 מ"ר	160	1	160
עיקרי 160-250 מ"ר	90	0.9	81
שטח עיקרי שולי במ"ר	315.8	0.5	157.9
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	1	12
חצר	1293.2		
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר 300-500 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר	793.2	0.15	118.98
			650.13
שווי מ"ר אקווי			4,400
שווי (במעוגל)			**2,860,000**

חלופה ב' : לפי זכויות חוזיות – עד 160 מ"ר עבור יח"ד 1, מגרש של חצי דונם:

תיאור	שטח ליח"ד	אקוויולנט	מ"ר אקווי
שטח עיקרי במ"ר	160	1	160
חצר	1293.2		
חצר עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר 300-500 מ"ר	40	0.2	8
			243
שווי מ"ר אקווי			4,400
שווי (במעוגל)			**1,070,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביישומון ZOOM ביום 25.08.2020 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- עסקאות השוואה – שמאי המשיבה הסתמך על 3 עסקאות בלבד (הוצגו סה"כ 4 מתוכן אחת לא הובאה בחשבון), בסביבה קיימות עסקאות רבות נוספות משנת 2019 המביאות לשווי מגרש ממוצע נמוך יותר.

- מקדם זמן - שמאית המשיגים טוענת שבשנים 2017-2019 לא הייתה עליית מחירים, מפנה לשומתה לסעיף 9.1.3 הציגה דוגמאות ממכרזי רמ"י להמחשת ירידת המחירים. ועדת השגות שציינה בסעיף קודם קיבלו את עמדתה ולא הביאה בחשבון מקדם התאמה לזמן.
- זכויות בניה למרתף - בניתוח עסקאות ההשוואה שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את זכויות הבניה למרתפים. סבורה שמאית המשיגים היות ומדובר במגרשים של 250 מ"ר בהם היקף הבינוי אינו נרחב והחצרות קטנות, יש להביא בחשבון תרומת מרתף במקדם 0.4.
- בדיקת סבירות – טוענת שמאית המשיגים כי הנכס נרכש בעסקת נטו במחיר 2,350,000 ₪. יחולו תשלומים נוספים כגון: היטל השבחה, מס שבח ותשלום לרשות מקרקעי ישראל. לאחר אומדן תשלומים אלו סבורה השמאית כי שמאי המשיבה העריך את השווי גבוה בכ-200,000 ₪. ברור שיש פוטנציאל אבל אנחנו לא עוסקים בו היום, לכשתבוצע הקניית בעלות רשות מקרקעי ישראל תגבה בגין הפוטנציאל. ולכן אני חושבת שהשווי בבדיקות הסבירות הוא גבוה ולא סביר.
- שוליות שטח עיקרי - סוברת שמאית המשיגים, היות ומדובר במגרש בשטח גדול, ישנם שטחים עיקריים רבים ליח"ד אחד. שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם 0.7 לשטח מעל 300 מ"ר. המדרג לשטחים העיקריים צריך להיות בהתאם לעסקאות השוואה עד 160 מ"ר מקדם 1, לשטח בין 160-230 מ"ר מקדם 0.9, ליתרת השטח מקדם 0.5.
- ועדת השגות – השמאית ציינה שבתאריך 16.08.2020 החלטה של ועדת השגות שבוצעה למגרש שכן. שמאי רמ"י הסתמך על ההכרעה בהשגה ראשונה. ועדת השגות קבעה שווי מ"ר מבונה לפני התאמות של 4,100 ₪/מ"ר.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- עסקאות השוואה - שמאי המשיבה מאשר כי אכן הביא בחשבון את עסקאות ההשוואה מהכרעה בהשגה ראשונה מיום 23.07.2019 חלקה 104 בגוש 10561.
- מקדם זמן - שמאי המשיבה מציין שבשומת הכרעה בהשגה ראשונה הנ"ל הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 5%, סבור השמאי שהעליה הייתה מתונה יותר והביא בחשבון בשומתו מקדם התאמה לזמן בשיעור של 3.5%.
- זכויות בניה למרתפים – האזור לא מאופיין במרתפים, לטענת השמאי קיימת בעיה של מי תהום.
- שוליות שטח עיקרי – לטענת שמאי המשיבה המקדמים לשוליות השטח העיקרי שציינה שמאית המשיגים נמוכים מדי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון הינו מגרש ביעוד משק עזר לבנייה צמודת קרקע, ברחוב האגוז פינת השקד בעתלית. הגישה המועדפת להערכת שווי נכס מסוג זה היא גישת ההשוואה הישירה. שמאי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה למגרשים מהיישוב. הצדדים חלוקים בין היתר בעניין מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון, עסקאות ההשוואה ואופן ניתוחן, מסקנת השווי.

היות ומביקור בסביבה נראה כי קיימת תנופה מסיבית של בניית צמודי קרקע . לכן, אני סבור שיש לבחון את תנודות המחירים לאורך השנים. לאור העובדה כי קיימות מספר לא מבוטל של עסקאות השוואה בשנת 2019, יש לאתר עסקאות למגרשים שבוצעו בסמוך למועד הקובע בכדי להימנע מביצוע של התאמה למקדם של זמן.

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. **עסקאות ההשוואה** - שמאי המשיבה ניתח את עסקאות ההשוואה בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 23.07.2019, בשומה זו המועד הקובע הינו 16.10.2018. אני מקבל את טענת שמאית המשיגים בכך שבמועד הקובע בנכס שבנדון הינו 5.12.2019 ישנן עסקאות קרובות יותר למועד הקובע, לפיכך, אביא בחשבון בהכרעתי עסקאות השוואה משנת 2019 ועד למועד הקובע.

10.2.3. **התאמה למועד** - אינני מקבל את בחינת מגמת המחירים שביצעה שמאית המשיגים ממכרזי רמ"י בין השנים 2017-2018, היות והמועד הקובע הינו לסוף שנת 2019. כמו כן, מביקור בסביבת הנכס ומבדיקה שערכתי קיים היצע רב למגרשי מגורים ותנופה מסיבית לבנייה צמודת קרקע. לאור האמור לעיל ולנוכח העובדה כי קיימות עסקאות השוואה הסמוכות למועד הקובע אינני רואה לנכון להביא בחשבון עסקאות השוואה משנים 2017-2018.

10.2.4. **זכויות בניה למרתפים** – מביקור בסביבה ומבדיקה שערכת בוועדה המקומית לתכנון ובניה למספר תיקי בניין בשכונת הצפונית מהנכס שבנדון, נראה כי לא נבנים מרתפים. אולם, אני מקבל את טענת שמאית המשיגים מדובר במגרשים קטנים של כ-250 מ"ר, עם זכויות בניה עיקריות של 150 מ"ר ליח"ד, יש להביא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה זכויות בניה למרתפים לפי מקדם אקווי למרתף 0.45.

10.2.5. **שוליות שטח עיקרי** -בתכניות מאושרות קיימות זכויות הבניה לשטח העיקרי בשטחים גדולים, בהכרעתי אביא בחשבון כי ניתן יהיה להקים 2 יח"ד. לפיכך, שטח העיקרי חולק שווה בין 2 יח"ד. שוליות שטח עיקרי יהיה לכל יח"ד מעל 200 מ"ר במקדם 0.8.
בנוסף, כפי שקבעה ועדת השגות, אביא בחשבון מקדם אי ודאות לאישור בוועדה המחוזית בשיעור 0.9.

10.2.6. **ניתוח מקדמי התאמה בנכס שבנדון** –עיקרי עד 200 מ"ר- 1.00, עיקרי שולי מעל 200 מ"ר- 0.8, מחסן – 0.4, חניה מקורה- 0.35, חצר צמודה - 0.25, שוליות חצר - 0.15.

10.2.7. **צפיפות נמוכה** - הנכס שבנדון בחלופות המבוקשות עם מס' יח"ד מועט על שטח גדול של קרקע. עסקאות ההשוואה הינם מגרשי מגורים עם צפיפות של 4 יח"ד לדונם, לשווי מ"ר מבונה בסיסי הובא בחשבון תוספת בגין צפיפות נמוכה בשיעור של 10%.

10.2.8. **מרתף** - זכויות המרתף בנכס שבנדון הינם לאחסנה בלבד, היות וישנם שטחי בניה רבים מעל הכניסה הקובעת, אינני רואה כדאיות כלכלית לבניית מרתף לצורך אחסנה **ולכן לא יובא בתחשיב השווי.**

10.2.9. **התאמה למיקום** - הנכס שבנדון עם שתי חזיתות רחבות מאוד, חזית אחד לרחוב האגוז באורך של כ-58 מ', חזית שניה לרחוב השקד באורך של כ- 43 מ'. הובא בח-ן תוספת למגרש פינתי עם חזיתות רחבות תוספת בשיעור של 5%.

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

אינני מקבל את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה. השמאי הסתמך על עסקאות משנת 2017-2018 מתוך הכרעה בהשגה ראשונה בנכס סמוך שבו המועד הקובע הינו 16.10.2018. המועד הקובע בהכרעה זו הינו 5.12.2019 וניתן לראות כי קיימות עסקאות משנת 2019 הסמוכות למועד זה.

שמאית המשיגים הציגה נתון של עסקה מנוה משה מיום 19.08.2018, מלבד שהמועד הקובע כפי שצינתי קודם הינו לשנת 2019 וקיימות עסקאות בשנה זו, הדיווח ברשות המיסים איננו ברור מספיק ולא ניתן להבין לאיזה שטח או מגרש העסקה מתייחסת, ולכן לא הבאתי עסקה זאת.
בנוסף מציגה השמאית שווים מתוך 2 שומות שלרשות מקרקעי ישראל בעתלית, שומות אינן מהוות נתוני השוואה תקפים לא אתבסס על נתוני השוואה אלה.

בסביבה קיים היצע רב למגרשים לבניה צמודת קרקע. כמו כן, קיימים אזורים חדשים בהם טרם ביצעו פיתוח ששווקו במרכזי רמ"י, מביקור בסביבה נראה כי קיימת תנופה מסיבית של בניה באזור המזרחי של היישוב. בהכרעתי אביא בחשבון עסקאות הקרובות ככל שניתן הן למיקום הנכס והן למועד הקובע.

10.3.1. **להלן נתוני ההשוואה וניתוחם:**

עסקאות למגרשי מגורים בסביבה:

מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	מגרש	תב"ע	מחיר	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
1	03/12/2019	10534/300	2208	מכ/376	₪ 2,100,000	508	438.0	₪ 4,795
2	12/12/2019	10534/327	2412	מכ/376	₪ 810,000	250	229.7	₪ 3,526
3	09/07/2019	10534/184	1002	מכ/376	₪ 800,000	245	229.6	₪ 3,484
4	09/07/2019	10534/161	703	מכ/376	₪ 950,000	250	229.7	₪ 4,136
5	19/06/2019	10534/315	2400	מכ/376	₪ 900,000	253	230.0	₪ 3,913
6	16/04/2019	10534/93	1209	מכ'384	₪ 1,100,000	259	250.0	₪ 4,400
						מתקבל ממוצע		₪ 4,042
						מקדם התאמה לצפיפות נמוכה		1.10
						מקדם מיקום (2 חזיתות רחבות)		1.05
						סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל		**₪ 4,700**

ניתוח שטחים אקו' בעסקאות ההשוואה לפי תב"ע רלוונטית:

מס"ד 1

שטח מגרש	508 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי (2 יח"ד)		300	1	300.0
ממ"דים		24	1	24.0
מחסן		12	0.4	4.8
מרתף		50	0.45	22.5
חניה		30	0.35	10.5
חצר		305	0.25	76.3
				438

מס"ד 2

שטח מגרש	250 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי		150	1	150.0
ממד		12	1	12.0
מחסן		6	0.4	2.4
מרתף		50	0.45	22.5
חניה		15	0.35	5.25
חצר		150	0.25	37.5
				229.7

מס"ד 3

שטח מגרש	245 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי		150	1	150.0
ממד		12	1	12.0
מחסן		6	0.5	3.0
מרתף		50	0.45	22.5
חניה		15	0.35	5.25
חצר		147	0.25	36.8
				229.6

מס"ד 4

שטח מגרש	250 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי		150	1	150.0
ממד		12	1	12.0
מחסן		6	0.4	2.4
מרתף		50	0.45	22.5
חניה		15	0.35	5.25
חצר		150	0.25	37.5
				229.7

מס"ד 5

שטח מגרש	253 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי		150	1	150.0
ממד		12	1	12.0
מחסן		6	0.4	2.4
מרתף		50	0.45	22.5
חניה		15	0.35	5.25
חצר		152	0.25	38.0
				230

מס"ד 6

שטח מגרש	259 מ"ר	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי		155.4	1	155.4
ממד		12	1	12.0
מרתף		78	0.45	35.1
חניה		25	0.35	8.75
חצר		155	0.25	38.8
				250

לאור האמור לעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות מלאה בסך של 4,700 ₪.

בדיקת סבירות השווי:

בהתאם להכרעה בוועדת השגות מיום 16.08.2020, נקבע שווי לפי 4,510 למ"ר מבונה למועד קובע 16.10.2018, על כן השווי מ"ר מבונה המתקבל בהכרעתי הינו סביר.

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופה א'- שווי זכות הבעלות לשטח של עד 2 דונם על פי תכנית מאושרת (תב"ע):

שטח מגרש 1,886

מ"ר אקוו' בנכס הנישום			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי (200 מ"ר ליח"ד)	400	1	400
שטח עיקרי שולי מעל 200 מ"ר ליח"ד	165.8	0.8	133
ממדי"ם	24	1	24
מחסן (6 מ"ר ליח"ד)	12	0.4	5
חניה מקורה (25 מ"ר לכל יח"ד)	50	0.35	18
חצר צמודה- תכסית 15%	717.1	0.25	179
שוליות חצר מעל 1,000 מ"ר	886.0	0.15	132.9
סה"כ שטח אקוו'			891.9
מקדם אי ודאות			0.9
סה"כ מתקבל מ"ר אקווי'			**803**

תחשיב שווי הנכס	
מ"ר אקוו' בנכס הנישום	803
שווי מ"ר מבונה אקוו' בבעלות	₪ 4,700
שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום כולל פיתוח ומע"מ	₪ 3,774,100
שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום במעוגל	₪ **3,770,000**

11.2. חלופה ב'- שווי זכות הבעלות לשטח של חצי דונם עם זכויות בניה למגורים של בשטח של 160 מ"ר:

שטח מגרש 500

מ"ר אקוו' בנכס הנישום			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
		סה"כ	**245.0**

תחשיב שווי הנכס	
מ"ר אקוו' בנכס הנישום	245.0
שווי מ"ר מבונה אקוו' בבעלות	₪ 4,700
שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום כולל פיתוח ומע"מ	₪ 1,151,500
שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום במעוגל	₪ **1,150,000**

שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, משק עזר הידוע כחלקה 108 בגוש 10561 (מגרש מס' 28 (עפ"י תכנית 2/21/14), הממוקם ברחוב האגוז 28 פינת השקד, עתלית, כדלהלן:

12.1. חלופה א'- שווי זכות הבעלות לשטח של עד 2 דונם על פי תכנית מאושרת (תב"ע), למועד קובע 5.12.2019, בסך של:

3,770,000 ₪ (שלושה מליון שבע מאות ושבעים אלף ₪).

12.2. חלופה ב'- שווי זכות הבעלות לשטח של חצי דונם עם זכויות בניה למגורים של בשטח של 160 מ"ר, למועד קובע 5.12.2019, בסך של:

1,150,000 ₪ (מיליון מאה וחמישים אלף ₪).

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

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בכבוד רב

בן שושן אלי
שמאי מקרקעין

<u>העתק:</u>
גב' מיטל ורדי - שמאית מקרקעין, שמאית מרחב עסקי חיפה.

נספח שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח:

חלופה א'	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ	₪ 3,770,000
הוצאות פיתוח	₪ 470,073
ניכוי מע"מ	17%
שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ **2,820,450**

חלופה ב'	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ	₪ 1,150,000
הוצאות פיתוח	₪ 120,660
ניכוי מע"מ	17%
שווי הקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ **879,778**

תחשיב עלויות פיתוח:

חלופה א'-עלות פיתוח לפי מ"ר לרמ"י			
מרכיב	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
בנוי	651.8	₪ 326	₪ 212,487
קרקע	1,886	₪ 137	₪ 257,586
			₪ 470,073

חלופה ב'-עלות פיתוח לפי מ"ר לרמ"י			
מרכיב	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
בנוי	160	₪ 326	₪ 52,160
קרקע	500	₪ 137	₪ 68,500
			₪ 120,660