תאריך עברי	:	י״ג אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	:	29-04-2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	207062426
מס׳ הזמנת רמ״י	:	4042596
מס׳ אופק	:	51864

א.ג.נ.

לכבוד

גב׳ טל שטיינברג	מר יהודה שני	מר יגאל גרשון
צוות חוזים לדורות	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב חיפה, רמ״י	office@shaniltd.net	yigal.ger@gmail.com
taln@land.gov.il		

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>

<u>בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>

<u>נחלה חקלאית</u>

<u>חלקה 76 (בחלק) בגוש 10074, רחוב המושב 70, פרדס חנה כרכור</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 21/04/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בחלופות הבאות:

1. על פי תכנית מאושרת (תב״ע) ופוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים עד 2.5 דונם
2. על פי תכנית מאושרת (תב״ע) ופוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים עד 2.627 דונם
3. לבינוי של 375 מ״ר או תכנית מאושרת (תב״ע) הנמוך מביניהם, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים עד 2.5 דונם
4. לבינוי של 375 מ״ר או תכנית מאושרת (תב״ע) הנמוך מביניהם, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים עד 2.627 דונם

כל זאת לצורך גביית דמי רכישה ו/או דמי חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יהודה שני ביום 30/12/2024 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הקרקע, באמצעות שומה שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יגאל גרשון מיום 15/04/2025 – **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 20/10/2025 נערך דיון בהשתתפות הצדדים[1] תוך מתן לוח זמנים לתגובות ולהשלמת

[1] בדיון נכחו מטעם המשיבה- יהודה שני ושרית פריינטה, שמאי מקרקעין, נועה לביא, שמאית מקרקעין באגף חוזים לדורות ברמ״י, ומטעם המשיגים – יגאל גרשון, שמאי מקרקעין.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסמכים עד לתאריך 30/10/2025, והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד עד לתאריך 09/11/2025.

1.4. ביום 20/10/2025 העביר שמאי המשיבה את תגובתו הכוללת בין היתר פירוט החלטות בהשגה ראשונה העוסקות בביטול הקלות ומסמך ועדה בנושא.

1.5. ביום 06/11/2025 העביר שמאי המשיגים את תגובתו הכוללת בין היתר התייחסות לתקציר הדיון, הסכמים, שומות ותשריטים.

1.6. ביום 09/11/2025 העביר שמאי המשיבה את תגובתו לטיעוני המשיגים ובה התייחסות לתכנית ההעמדה.

1.7. ביום 09/11/2025 העביר שמאי המשיגים את תגובתו לטיעוני המשיבה ובה התייחסות נוספת לענין תכנית ההעמדה.

1.8. הצדדים חלוקים בין היתר בנושא שווי הנכס, עסקות ההשוואה הראויות ומקדמי ההתאמה השונים אשר יש להביא בחשבון בשומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	10074
חלקה	:	76 (בחלק)
מגרש	:	4076 לפי תכנית ש/18
שטח המגרש	:	2,500 מ"ר ו-2,627 מ"ר (לפי שומת רמ"י ובהתאם לחלופות השומה)
מהות הנכס	:	חלקת מגורים בנחלה חקלאית.
מיקום	:	רחוב המושב 70, פרדס חנה כרכור.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 30/12/2024 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס הנשום ובסביבה נערך ביום 15/02/2026 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

פרדס חנה-כרכור היא מועצה מקומית השוכנת במחוז חיפה. המועצה, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה וכרכור, מונה כ-45,000 תושבים[2].

הישוב שוכן בסמיכות לישובים בנימינה-גבעת עדה, אור עקיבא וחדרה, נהנה מנגישות טובה לצירי תנועה מרכזיים וביניהם, כביש מס' 4 (כביש ת"א-חיפה הישן) וכביש מס' 2 (כביש החוף) ממערב, כביש מס' 65 מדרום וכביש מס' 6 ממזרח. כמו כן, הישוב נהנה מקרבה לתחנת רכבת (קיסריה-פרדס חנה)

[2] עפ"י טבלת יישובים באתר הלמ"ס, נכון לסוף שנת 2022.

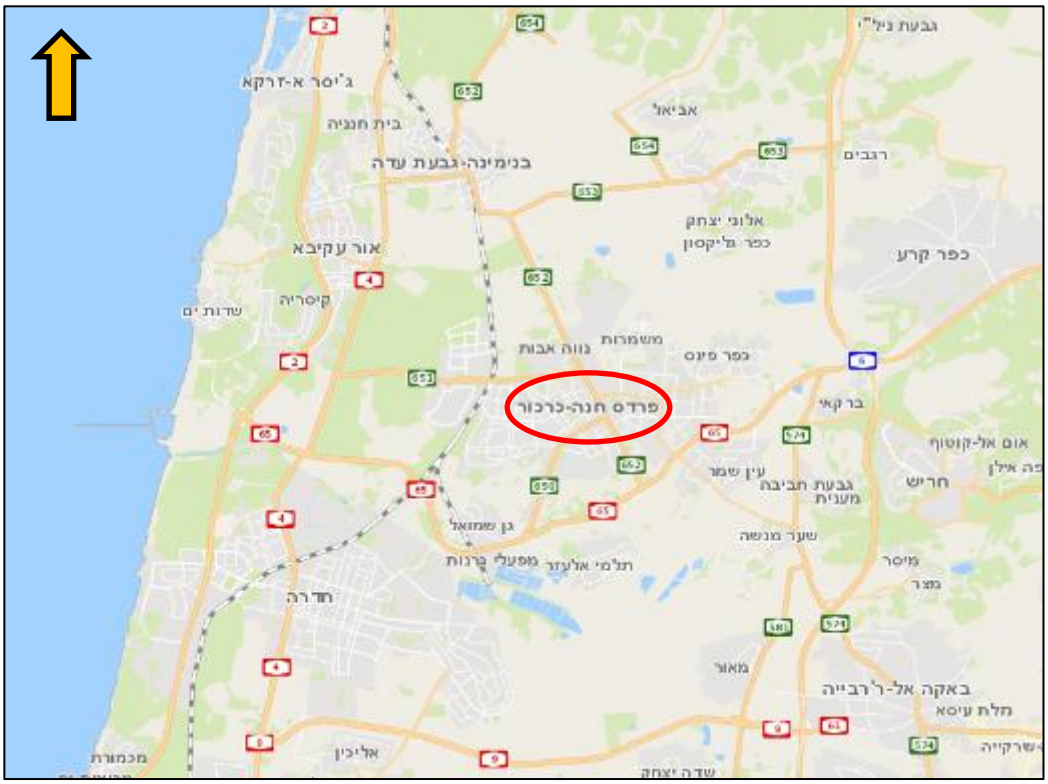
משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הממוקמת במערב הישוב, בסמוך לאזור תעשיה קיסריה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים בבניה נמוכה, ותיקה לצד חדשה.

הפיתוח הסביבתי תואם פיתוח כפרי ותיק וכולל, בין היתר, כבישים סלולים (בחלקם ללא מדרכות), חניות, חשמל על גבי עמודים, תשתיות תקשורת, מים וביוב.

<u>תרשים מיקום היישוב על רקע סביבתו</u>:



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס הנשום הינה חלקת מגורים בנחלה הנמצאת ברחוב המושב 70, בפינת רחוב דגניה, במזרחה של המושב פרדס חנה כרכור.

רחוב דגניה הינו ציר תנועה דו סטרי, ללא מדרכות (בתוואי הסמוך לנכס הנשום), הידוע גם ככביש ארצי מס׳ 6503 והוא עובר לאורך צפונה של חלקת המגורים. יוער כי מרחוב דגניה קיים שביל אספלט ישן המוביל לתוככי החלקה.

רחוב המושב עובר ממערב לחלקה ומוביל לדרך הבנים שהינו ציר תנועה מרכזי בסביבה. במקום מדרכות משתלבות ודרך לרוכבי אופניים.

בחזית החלקה הפונה לרחוב המושב, ניצב בית מגורים ותיק, חד קומתי, עם גג רעפים ששטחו, בהתאם לתשריט רמ״י – כ-83 מ״ר. לצד הבית נצפו עצי הדר רבים. בעורף החלקה – מספר סככות ומבנים חקלאיים ומטע ותיק של עצי אבוקדו, ולצידם- מרבד מרהיב של פרחי תורמוסין.

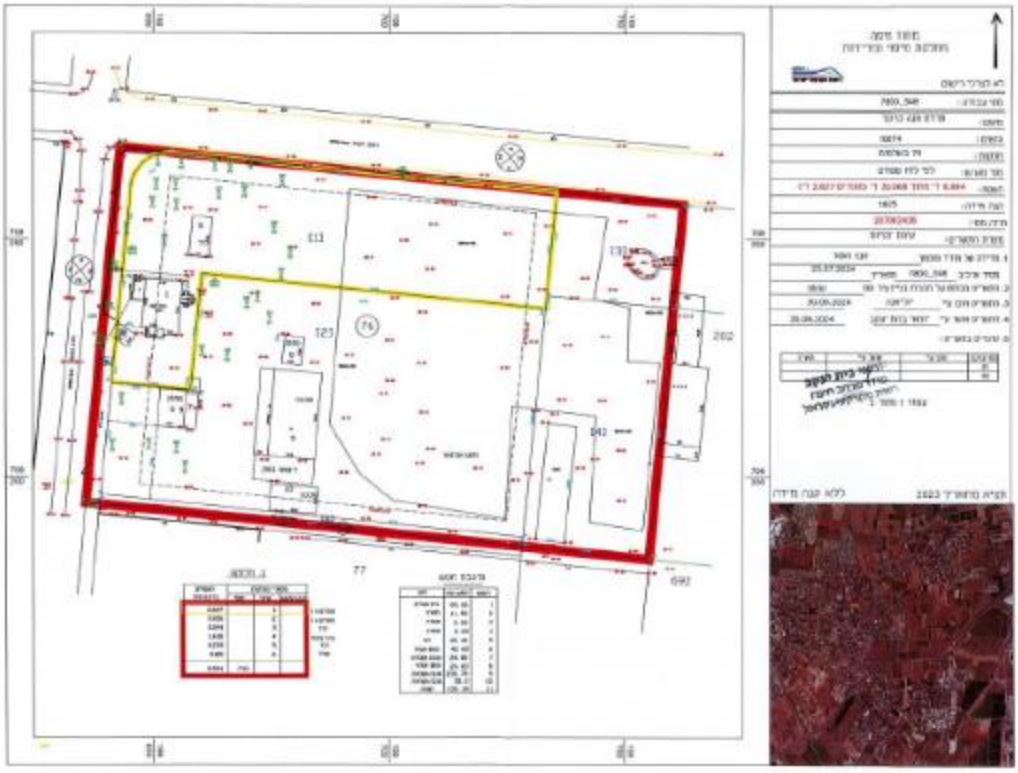
הטופוגרפיה במקום מישורית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תיחום הנכס הנשום על רקע המושב (מקור: פורטל גאוגרפי לאומי):



להלן תשריט המגרש כפי שהועבר אלינו ע"י הצדדים:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תמונה מעת ביקורנו במקום:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 29/01/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 76 בגוש 10074.
רשויות:	מ.מ. פרדס חנה כרכור.
שטח רשום:	8,994 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות.
חכירות:	הררי יפה, בשלמות.
קיימת הגבלה בהעברה. קיימת הגבלה בירושה.	
הערה:	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ. פרדס חנה כרכור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. <u>הסכם חכירה</u>:

בהתאם להסכם חכירה (חוכר נחלה שלא במסגרת אגודה להתיישבות – חידוש) מיום 13/05/2024 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

החוכר : יפה הררי

הסכם החכירה המקורי : הסכם חכירה לתקופת חכירה מיום 08/01/2024 וכלה ביום 07/01/2023.

המוחכר : 30,068 מ״ר. גוש 10085 חלקות 38, 48 בשלמות.
גוש 10074 חלקה 76, בשלמות.
גוש 10068 חלקה 30, בשלמות.
מגרש 502 ח׳, לפי תכנית מפורטת 353-0138586
מגרש 208, 218, לפי תכנית מפורטת משח/32
מגרש 2069 ח׳, 2138 ח׳, 2159 ח׳1-ח׳2, 4076, לפי תכנית מפורטת ש/18.

מטרות החכירה : חלקה א׳ מוחכרת למטרת מגורי החוכר ושימוש חקלאי.
חלקה ב׳ מוחכרת למטרת שימוש חקלאי בלבד.

תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום 08/01/2024 ועד ליום 07/01/2073.

החוכר מאשר כי הוא מכיר את המצב הרישומי של המקרקעין לרבות הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, 1943, בחלקה 76 בגוש 10074.

8. <u>המצב תכנוני</u>:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הבאות:

8.1. <u>תכנית מפורטת מס׳ ש/ 18</u>:

תכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ 1940 בתאריך 26.8.1973.
מטרת התכנית בין היתר, להתוות דרכים חדשות, קביעת שטחים לבניינים ציבוריים, למסחר, למגורים ואזורים לתעשיה ומלאכה.
בהתאם לתכנית, מסווג הנכס הנדון באזור מגורים א׳ 1.
עיקר התכליות באזור זה הינן:
בתי מגורים ובתי דירה, גני ילדים, חנויות ומלאכות, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, מוסכים פרטיים לא יותר משתי מכוניות, משטחי חניה ומוסכים משותפים, בתי מלון באישור הועדה המחוזית, בתי קפה ומסעדות, גינות, משתלות וחממות.
הוראות התכנית כדקלמן:

שטח מגרש מינ׳: 500 מ״ר או כפי שקיים.
מס יח״ד: 1.
מס קומות: 2.
שטח מקסימלי: 15% לקומה (סה״כ 30%). בניני עזר כולל מוסכים – 5%.
קווי בניין: קדמי- כמסומן בתכנית, צידי- 4 מ׳, אחורי- 6 מ׳.
מרתפים לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בנין. מותר לבנותם תחת כל חלק של בית והגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ׳. אין להשתמש בשום מרתף או חלק ממנו למטרת מגורים או עסק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום הנכס על תשריט התכנית:



8.2. <u>תכנית מפורטת מס' ש/מק/960/1:</u>

תכנית מפורטת מס' ש/מק/960/1 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4939 בתאריך 04.12.2000. התכנית מקטינה גודל מגרש מינ' או גודל מגרש למס' יחידות שנקבע בתכנית מתאר ו/או בתכנית מפורטת, ב-5% (475 מ"ר) ללא תוספת זכויות בנייה וללא הוספה במספר המבנים.

8.3. <u>תכנית מפורטת מס' ש/מק/383 א':</u>

תכנית מפורטת מס' ש/מק/383א שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5056 בתאריך 24.02.2002. מטרת התכנית - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה להקמת בריכות שחיה באזורי מגורים.

<u>להלן תמצית הוראות הבנייה</u>:

באזור מגורים א' במגרש שגודלו עד 450 מ"ר תותר הקמת בריכה בשטח פנים עד 30 מ"ר. במגרש בו מותרת הקמת 2 יח"ד או יותר תותר הקמת בריכה כמספר היחידות המותרות בתנאי ששטח הפנים המירבי לא יעלה על 100 מ"ר.

8.4. <u>תכנית מפורטת מס' ש/מק/950/א:</u>

תכנית מפורטת מס' ש/מק/950/א שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5068 בתאריך 23.04.2002.

<u>מטרות התכנית</u>:

הוראות להקמת מחסנים דירתיים במרחב מקומי "השומרון".

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

שטח המחסן לא יפחת מ-6 מ"ר, שטח זה יכלל במנין שטחי השירות המותרים עפ"י תכנית קובעת.

גובה המחסן- עד 2.20 מ'.

תותר הקמת מחסן בנפרד מהמבנה, על קו גבול צדדי או אחורי באישור שכן ובתנאי שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי.

8.5. <u>תכנית ש/1123 א':</u>

תכנית מפורטת מס' ש/1123 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5388 בתאריך 5.4.2005.

צפיפות הינה 2 יח"ד לדונם. אם במקרה של חישוב יתקבל מספר לא שלם, חלק הדירה שמעל חצי יעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה.

8.6. <u>החלטת ועדה מס' 675 – הסבה לתכנית ש/252:</u>

החלטה מיום 19.10.2009. מטרת ההסבה הינה תוספת שטחי שרות בתחום הישוב פרדס חנה, כאשר מדובר בתכנית שהופקדה ואושרה לפני שנת 1992, כאשר קיים צורך בשימוש וניצול שטחי שרות הנדרשים לתפקוד המבנים.

ביעוד קרקע למגורים א', א' 1, ב' – תוספת 30% מהשטח העיקרי לטובת הקמת מחסן דירתי, חניה, בליטות ושונות לפי הגדרת שטחי השרות. יובהר כי תוספת זו מיועדת לשטחי שרות במסגרת קונטור המבנה העיקרי בלבד. למבנה עזר שהוא נפרד מהמבנה העיקרי, ניתן להשתמש בשטחים שהוגדרו בתכנית עצמה. בנוסף, יותר ממ"ד.

8.7. <u>תכנית מתאר כוללנית מס' 353-0138586:</u>

תכנית מתאר כוללנית מס' 353-0138586 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 7567 בתאריך 15.08.2017.

<u>בין מטרות התכנית</u>:

הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.

התכנית מחלקת את הישוב למתחמי תכנון הכוללים ייעודי קרקע שונים, כאשר הנכס הנדון ממוקם במתחם 09 – מתחמה ההיסטורי של כרכור הבנוי בצפיפות נמוכה.

צפיפות המגורים הממוצעת במתחם - עד 4 יח"ד/דונם, גובה מבנים - עד 2 קומות.

אחוזי בניה במגרש - עד 64%.

מדובר בתכנית כוללנית שמכוחה לא ניתן להוציא בגינה היתרי בניה. מבירור במשרדי הועדה עולה כי לצורך מימוש זכויות מהתכנית הכוללנית מס' 353-0138586 הוספת זכויות/יח"ד תתאפשר בהכנת תכנית בניין עיר נקודתית שתאושר בוועדה המחוזית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום הנכס הנדון על רקע תשריט התכנית:



סיכום זכויות הבניה:

מצב מאושר:

30% עיקרי, שטח שרות לפי 30% מהשטח העיקרי, 5% מבני עזר וממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד. 5 יח"ד לחלקת המגורים הנדונה.

פוטנציאל:

סה"כ 64% שטח עיקרי. בנוסף סביר לייחס עוד 50 מ"ר שרות (מתוכם 12 מ"ר ממ"ד). 10 יח"ד לחלקת המגורים הנדונה.

8.8. רישוי:

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "פרדס חנה" עולה בין היתר הפרטים הבאים:

לא נמצאו באתר הועדה היתרי בניה.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 920687 שהוגשה ביום 28/10/1992 התבקש: להקים בית מגורים – חדר בטחון בשטח 7 מ"ר, חניה בשטח 20.30 מ"ר, מגורים בשטח 277.59 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח ומע"מ** בשומות הצדדים, נכון למועד הקובע:

חלופה	המשיבה	המשיגים
1	₪ 21,871,000	₪ 15,110,000
2	₪ 22,239,000	₪ 15,870,000
3	₪ 8,178,000	₪ 7,160,000
4	₪ 8,371,000	₪ 7,370,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למכר מגרשים ריקים. נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח לפי גישת ההשוואה הינם, כמפורט:

- הוצגו 6 נתוני מכר מגרשים בחלקה 66 בגוש 10074, אשר בוצעו בשנים 2023-2024. שטחי המגרשים הנמכרים נעים בין 237 מ"ר ל-520 מ"ר, והתמורה נעה בין 1,650,000 ₪ ל-3,700,000 ₪.
- הוצגו 3 נתוני מכר מגרשים בחלקה 674 בגוש 10074, אשר בוצעו בשנת 2022. שטחי המגרשים הנמכרים נעים בין 398 מ"ר ל-403 מ"ר, והתמורה נעה בין 1,920,000 ₪ ל-2,200,000 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- השמאי ניתח את נתוני ההשוואה תוך מתן התייחסות והתאמות למועד קובע ובעלות.
- השמאי מציג ניתוח נתונים אלו, עורך ממוצע משוקלל עבור 9 הנתונים לפי גישת ההשוואה, לפי משקל של 50% לכל מקבץ נתונים, ובהתאם מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' של כ- 9,660 ₪ בבעלות.
- כפוטנציאל, ייחס בנית 5 יח"ד נוספות בהתאם לתכנית הכוללנית, כאשר ייחס 50 מ"ר שרות לכל אחת מיחידות אלו. את השטח העיקרי המובא כתוספת קבע לפי הפחתת 36% בינוי לפי תכנית מאושרת מ- 64% בתכנית החדשה.
- לתוספת הזכויות הובא מקדם דחיה של 0.86 המבטא דחיה ל-3 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה.
- לשטח עיקרי עד 160 מ"ר ייחס מקדם אקו' 1.00, מעבר לכך – מקדם אקו' 0.90, לממ"ד מקדם אקו' 1.00, לשטחי השירות – מקדם אקו' 0.50 ולחצר מקדם אקו' – 0.30 .
- בחלופות בהן שטחי החצר נרחבים ניתן מקדם שוליות לחצר הנע בין 0.15 ל-0.25.
- כמו כן בחלופות אלו ניתן מקדם רווחה ופרטיות לפי 1.05.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. **<u>תחשיב השומה</u>**:

להלן תחשיב ערכי השווי כפי שהוצג בשומת שמאי המשיבה:

<u>חלופה 1</u>:

שטח מגרש (מ"ר)			2,500	מס' יח"ד 5
תיאור			שטח (מ"ר)	מקדם שטח אקוי' (מ"ר)
עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד			800	1 800
יתרת שטח עיקרי			146	0.9 131.1
שירות			236	0.5 118
ממ"ד			60	1 60
מבני עזר			131	0.5 65.7
חצר			1,599	0.3 479.8
סה"כ שטח אקוי' מצב מאושר (מ"ר)				1,655
תיאור		זכויות בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי' שטח אקוי' (מ"ר)
שטח עיקרי לפי תכנית 353-0138586		64%	1,681	1 1,681
הפחתת שטח עיקרי לפי תכנית מאושרת		36%	946	1 946
ממ"ד (לפי 5 יח"ד נוספות)		12	60	1 60
יתרת ש"ש (לפי 5 יח"ד נוספות)		38	190	0.5 95
גריעת חצר פוטנציאל (בינוי דו קומתי)			-618	0.30 -185
סה"כ זכויות אקוי' פוטנציאליות				705
מקדם דחיה (3 שנים בשיעור היוון של 5%)				0.864
שטח אקוי' מתואם (מ"ר)				609
סה"כ שטח אקוי' ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני (מ"ר)				2,264
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ פיתוח (₪)				9,660
סה"כ שווי קרקע כולל מע"מ פיתוח (₪)				21,870,691
במעוגל (₪)				**21,871,000**

<u>חלופה 2</u>:

שטח מגרש (מ"ר)			2,627	מס' יח"ד 5
תיאור			שטח (מ"ר)	מקדם שטח אקוי' (מ"ר)
עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד			800	1 800
יתרת שטח עיקרי			146	0.9 131.1
שירות			236	0.5 118
ממ"ד			60	1 60
מבני עזר			131	0.5 65.7
חצר			1,726	0.3 517.9
סה"כ שטח אקוי' מצב מאושר (מ"ר)				1,693
תיאור		זכויות בניה	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי' שטח אקוי' (מ"ר)
שטח עיקרי לפי תכנית 353-0138586		64%	1,681	1 1,681
שטח עיקרי לפי תכנית מאושרת		36%	946	1 946
ממ"ד (לפי 5 יח"ד נוספות)		12	60	1 60
יתרת ש"ש (לפי 5 יח"ד נוספות)		38	190	0.5 95
גריעת חצר פוטנציאל			-618	0.30 -185
סה"כ זכויות אקוי' פוטנציאליות				705
מקדם דחיה (3 שנים בשיעור היוון של 5%)				0.864
שטח אקוי' מתואם (מ"ר)				609
סה"כ שטח אקוי' ע"פ תב"ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני (מ"ר)				2,302
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ פיתוח (₪)				9,660
סה"כ שווי קרקע כולל מע"מ פיתוח (₪)				22,238,737
במעוגל (₪)				**22,239,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 3 :

		2,500	שטח מגרש (מ״ר)
שטח אקוו׳ (מ״ר)	מקדם	שטח (מ״ר)	תיאור
375	1	375	שטח בניה
281.3	0.25	1,125	חצר
150	0.15	1,000	חצר שולית
806	סה״כ שטח אקוו׳ למגורים (מ״ר)		
9,660	שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ פיתוח (₪)		
1.05	התאמה לרווחה ופרטיות		
8,177,794	סה״כ שווי קרקע כולל מע״מ פיתוח (₪)		
8,178,000	**במעוגל (₪)**		

חלופה 4 :

		2,627	שטח מגרש (מ״ר)
שטח אקוו׳ (מ״ר)	מקדם	שטח (מ״ר)	תיאור
375	1	375	שטח בניה
281.3	0.25	1,125	חצר
169.1	0.15	1,127	חצר שולית
825	סה״כ שטח אקוו׳ למגורים (מ״ר)		
9,660	שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ פיתוח (₪)		
1.05	התאמה לרווחה ופרטיות		
8,371,018	סה״כ שווי קרקע כולל מע״מ פיתוח (₪)		
8,371,000	**במעוגל (₪)**		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מחוז חיפה והצפון
דרך העצמאות 45, חיפה
פרטי התקשרות : טל׳ 073-3921589, דוא״ל Shuma-HFA@justice.gov.il

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה למכר מגרשים ריקים. נתוני ההשוואה אשר הציג וניתח לפי גישת ההשוואה הינם, כמפורט:

- נתוני מכרז רמ"י 313/2024, לפיו בחודש 12/24 נמכר מגרש 124 בשטח 499 מ"ר, ל-2 יח"ד, תמורת 3,561,443 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- נתוני מכרז רמ"י 304/2024, לפיו בחודש 09/24 נמכר מגרש 121 בשטח 515 מ"ר, ל-2 יח"ד, תמורת 3,933,683 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- נתוני מכרז רמ"י 304/2024, לפיו בחודש 09/24 נמכר מגרש 218 בשטח 717 מ"ר, ל-4 יח"ד, תמורת 5,397,983 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- עסקה מחודש 08/24, לפיה נמכר מגרש 122, חלקה 180 בגוש 10106, בשטח 515 מ"ר, תמורת 3,424,778 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- השמאי ניתח את נתוני ההשוואה תוך מתן התייחסות והתאמות למועד קובע.
- מציין כי מהיכרותו, עסקות בין פרטיים בסביבה, הינן עסקות מיוחדות הכוללות גם מרכיבי תשלום בגין שירותי בניה וחלוקה פנימית של חלקות. לכן עדיפה הסתמכות על מכרזי רמ"י.
- ערך אבחנה בין שווי למ"ר מבונה בצמוד קרקע רגיל לבין מבונה במבנן דו משפחתי.
- השמאי מציג ניתוח נתונים אלו, עורך ממוצע משוקלל עבור 4 הנתונים לפי גישת ההשוואה, לפי משקל של 25% לכל מקבץ נתונים, ובהתאם מתקבל שווי למ"ר מבונה אקו' של כ- 7,600 ₪ בבעלות.
- כפוטנציאל, ייחס בנית 5 יח"ד נוספות בהתאם לתכנית הכוללנית, כאשר ייחס 50 מ"ר שרות לכל אחת מיחידות אלו. את השטח העיקרי קבע לפי 850 מ"ר לתוספת וזאת לאחר הפחתת הזכויות עפ"י תכנית שבתוקף.
- לתוספת הזכויות הובא מקדם דחיה של 0.86 המבטא דחיה ל-3 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה.
- ייחס הפחתה של 6% בגין גבול עם מבני ציבור. ציין כי ייחס ההפחתה הזו רק לשטח התוספת.
- מציין כי מסך השטח יש לנכות 240 מ"ר שישמשו כשביל גישה להולכי רגל וכלי רכב. את השטח הזה יש לאמוד לפי מקדם 0.10.
- לשטח עיקרי ייחס מקדם אקו' 1.00, לממ"ד מקדם אקו' 1.00, לשטחי השירות – מקדם אקו' 0.30 לחניה ו-0.50 לאחרים, לחצר מקדם אקו' – 0.25 .
- בחלופות בהן שטחי החצר נרחבים ניתן מקדם שוליות לחצר הנע בין 0.20 ל-0.25.
- כמו כן בחלופות אלו ניתן מקדם רווחה ופרטיות לפי 1.10.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. **<u>תחשיב השומה</u>**:

<u>חלופה 1</u>:

מציאת שטח אקוי עפ"י תב"ע בתוקף	שטח ב- מ"ר ליח"ד	מס' יח"ד	מקדם שימוש	שטח אקוי לפי תב"ע
שטח עיקרי ליח"ד עפ"י תב"ע	150	5	1	750
שטחי ממ"ד	12	5	1	60
יתרת שטחי שירות חניות	30	5	0.3	45
יתרת שטחי שירו ללא חנייה וממ"ד	15		0.5	7.5
מבני עזר	25	5	0.5	62.5
שביל גישה להולכי רגל ורכב	240		0.1	24
יתרת חצר לפי תכנית קומה + מבנה עזר + שטחי שירות	307	5	0.25	384
			סה"כ שטח אקוי עפ"י תב"ע	1,333

תוספת פוטנציאל עפ"י תכנית המתאר הכוללנית	זכויות ב- %	זכויות ב- מ"ר
סך זכויות הבנייה עד	64%	1,600
מס' יח"ד לפי צפיפות 4 יח"ד לדונם	10	

תיאור	תוספת פוטנציאל שטח ב- מ"ר	מקדם שימוש	שטח אקוי פוטנציאל
סה"כ שטח עפ"י פוטנציאל לאחר הפחתה של הזכויות עפ"י תב"ע	850	1	850
תוספת 5 ממ"דים	60	1	60
תוספת שטח חנייה	150	0.3	45
יתרת שטחי שירות השלמה ל- 50 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד	40	0.5	20
הפסד חצר לפי תכנית בבניה דו קומתית בתוספת ממ"ד ושטחי שירות	-675	0.25	-168.75
		דחייה עד לאישור תכנית כפי שנקבע בשומת רמ"י	0.864
		הפחתה למיקום בגבול עם בנין ציבור ניתן רק למרכיב הפוטנציאל + היקף עסקה	-6%
		סה"כ תוספת פוטנציאל בכפוף לאישור תב"ע	654.804
		סה"כ שטח אקוי כולל פוטנציאל	1,988
		שווי מ"ר אקוי מבונה כולל פיתוח ומע"מ	₪ 7,600
		סה"כ שווי נשוא השומה חלופה א' כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	₪ 15,110,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 :

			1,625	תכסית לפי שטח קומה 15% + 5% מבנה עזר + שטחי שירות ושביל גישה
שטח אקוי לפי תב"ע	מקדם שימוש	מס' יח"ד	שטח ב- מ"ר ליח"ד	מציאת שטח אקוי עפ"י תב"ע בתוקף
788.1	1	5	157.62	שטח עיקרי ליח"ד עפ"י תב"ע
60	1	5	12	שטחי ממ"ד
45	0.3	5	30	יתרת שטחי שירות חניות
13.215	0.5		26.43	יתרת שטחי שירו ללא חנייה וממ"ד
65.675	0.5	5	26	מבני עזר
24	0.1		240	שביל גישה
406	0.25	5	325.034	יתרת חצר לפי תכסית קומה + מבנה עזר + שטחי שירות
1,402	סה"כ שטח אקוי עפ"י תב"ע			

		זכויות ב- מ"ר	זכויות ב- %	תוספת פוטנציאל עפ"י תכנית המתאר הכוללנית
		1,681	64%	סך זכויות הבנייה עד
			10	מס' יח"ד לפי צפיפות 4 יח"ד לדונם
	שטח אקוי פוטנציאל	מקדם שימוש	תוספת פוטנציאל שטח ב- מ"ר	תיאור
	893.18	1	893	סה"כ שטח עפ"י פוטנציאל לאחר הפחתה של הזכויות עפ"י תב"ע
	60	1	60	תוספת 5 ממ"דים
	45	0.3	150	תוספת שטח חנייה
	20	0.5	40	יתרת שטחי שירות השלמה ל- 50 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד
	-174.1475	0.25	-696.59	הפסד חצר לפי תכסית בבניה דו קומתית בתוספת ממ"ד ושטחי שירות
	-6%	הפחתה למיקום בגבול עם בניני ציבור ניתן רק למרכיב הפוטנציאל + היקף עסקה		
	0.864	דחייה עד לאישור תכנית כפי שנקבע בשומת רמ"י		
	685	סה"כ תוספת פוטנציאל בכפוף לאישור תב"ע		
	2,088	סה"כ שטח אקוי כולל פוטנציאל		
	₪ 7,600	שווי מ"ר אקוי מבונה כולל פיתוח וממ"מ		
	₪ 15,870,000	סה"כ שווי חלופה ב' כולל פיתוח וממ"מ במעוגל		

חלופה 3 :

מס' חלופה	ג'	שטח קרקע	2,500
תיאור	שטח ב- מ"ר	מקדם שימוש	שטח אקוי'
שטח בנייה	375	1	375
חצר	1,125	0.25	281
יתרת חצר	1,000	0.2	200
		תרומת פרטיות	01-ים
		סה"כ שטח אקוי	942
		שווי מ"ר אקוי מבונה	₪ 7,600
		סה"כ שווי חלופה ג'	₪ 7,160,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 4:

מס' חלופה	ד'	שטח קרקע	2,627
תיאור	שטח ב- מ"ר	מקדם שימוש	שטח אקוי'
שטח בנייה	375	1	375
חצר	1,125	0.25	281
יתרת חצר	1,127	0.2	225.4
		תרומת פרטיות	1.1
		סה"כ שטח אקוי	970
		שווי מ"ר אקוי מבונה	₪ 7,600
		סה"כ שווי חלופה ד'	₪ 7,370,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

מעיון בשומות הצדדים ומתגובותיהם שהועברו מאוחר יותר עולות בין היתר גם הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

מאפייני החלקה:

- מציין כי בחלקה בכללותה קיימים ייעודים נוספים – דרך ושטח למבנה ציבור. לכן צריכה להיות הפחתה בגין קרבה למבני ציבור.
- מציין כי רחוב דגניה הינו בהגדרתו ציר תנועה ואינו באחריות המועצה המקומית. יש לו גם מספר של כביש ארצי. הפיתוח הינו גם ממשלתי ולא קשור במועצה המקומית. לאור כל זאת, לא סביר שתינתן כניסה חזיתית מציר זה אל תוך החלקה.
- בשל כך יווצר הצורך בשביל גישה שיעבור לכל אורך החלקה על מנת לאפשר גישה לכל יח"ד. ישנן פסיקות רבות של שמאים מכריעים הנותנים מקדם 0.10 לשביל שכזה.
- יש לתת את הדעת לכך שבמצב קודם היה מותר 5 יח"ד שכולן חד משפחתיות. במצב החדש יח"ד רבות ויהיו חד או דו משפחתיות ובהתחשב בקווי הבנין, ויש להפחית בשל כך. לפי מחקר דלפי התאמה בין חד לדו משפחתי הינו 0.88.
- מצרף תכנית העמדה ממנה רואים שמתוכנן הקמת 4 מבני דו משפחתי וחד משפחתי נוסף ובסה"כ – 9 יח"ד.

התייחסות לשומת המשיבה:

- סבור כי ישנה אי סבירות בשומת המשיבה, שכן לא סביר ששווי ליחידה בשטח 400 מ"ר דומה לכזו הנמצאת על מגרש בשטח 250 מ"ר.
- העסקות בדרך הבנים אינן משקפות, יש שם חוזה נפרד לקרקע ואחר לשרותי בניה.
- העסקות שאני, שמאי המשיגים, הצגתי עדיפות בהרבה – הן משכונות חדשות, פיתוח חדש, זכויות נרחבות, חזיתיות וסמוכות למועד הקובע.
- אין לייחס פוטנציאל להקלה של 6% מאחר ונכון למועד הקובע כבר לא ניתן לקבל הקלות שכאלו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התייחסות לנתוני ההשוואה:

- חלקה 66 בגוש 10074 – לא ברור איפה המכר. בחזית יש מסחר ובעורף מגורים. הועדה לא מוותרת על שימושים מעורבים. אם יש אופציה כזו, הועדה תכריח את היזם לבצע.
- המועד הקובע הינו בשנת 24', בסוף המלחמה. לכן העסקות הרלבנטיות צריכות להיות בדומה, כאלו שבוצעו רק בשנת 24'.

9.4.2. **טענות שמאי המשיבה**:

מאפייני החלקה:

- מבנה הציבור שיוקם במקום, הינו גן ילדים לכל היותר ולכן אין לייחס הפחתה בשל כך.

התייחסות לנתוני ההשוואה:

- העסקה בחלקה 66 בגוש 10074 – ההנחה שהשטח והתמורה לא משקפים מסחר וכי העסקה הינה לקרקע במערב החלקה.

התייחסות לשומת המשיגים:

- לפי התשריט ולפי תכנית רמ"י, רואים שהחלקה עם 2 חזיתות ל-2 הרחובות. בהתאם ההנחה היא שתותר הכניסה מהם. כמו כן, גם בחלקה 62 הסמוכה ניתנה גישה מציר רחוב דגניה.
- בענין הכביש שבבעלות ובאחריות המדינה – אין לכך משמעות על הערך. עושים תיאום תשתיות ואין שום בעיה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון הינו חלקת מגורים בנחלה הנמצאת בפינת הרחובות המושב ודגניה במזרח המושבה פרדס חנה כרכור.

בהתאם למטרת חוות הדעת, הערכת השווי מתייחסת לאומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לחלופות כפי שפורט מעלה.

שאלת השומה העיקרית הינה בעניין עסקות השוואה הראויות ומקדמי ההתאמה השונים אשר יש להביא בחשבון בשומה ובהתאם – קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון.

מבין הנתונים שהוצגו בפני, בחרתי להסתמך על נתוני עסקות שבוצעו בסמוך ככל האפשר למועד הקובע, דהיינו, כאלו שבוצעו בשנת 2024. מכלל זה הוחרגה עסקה אחת כמפורט בהמשך.

בנוסף לאלו, נותחו עסקות לפי גישת החילוץ למכר בתי מגורים בחלקה 62 הסמוכה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **נתוני ההשוואה**:

בחנתי את הנתונים שהציגו הצדדים וכאמור, מתוכם בחרתי להסתמך אך ורק על עסקות למכר מגרשים שבוצעו בשנת 2024, בסמוך ביותר למועד הקובע. יוצא מכלל זה, הינה העסקה בין פרטיים שנערכה בחלקה 180 בגוש 10106. מבדיקתי נראה כי נתוניה של עסקה זו אינם ברורים דיים וכמו כן הערך הנקוב בעסקה זו – לא נראה כמשקף מכר רגיל בין גורמים פרטיים.

באשר לעסקה בחלקה 66 בגוש 10074 -איני סבור כי ישנה בעיה בניתוח הנתון כפי שטען שמאי המשיג. במקום נערכו מקבץ עסקות למכר מגרשים בשטחים של כרבע דונם, וברור שמדובר במכר למגורים.

בנוסף כאמור, נותחו גם מספר נתוני השוואה בגישת החילוץ למכר בתי מגורים חדשים בחלקה 62 בגוש 10074 הנמצאת בסמוך לנכס.

10.2.2. **התאמה לבעלות**:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.3. **התאמות למועד**:

הובא בחשבון מקדם התאמה למועד לפי כ-**5%** לשנה, זאת עקב מגמת השוק הכללית בשנים אלו ולאור העובדה שמדובר ב"מוצר" ההופך לנדיר יותר ויותר לאורך השנים – קרקע זמינה למגורים צמודי קרקע.

10.2.4. **התאמה למכרזי רמ"י בשכונת ה'טריז'**:

מקדם התאמה למיקום שניתן לנתוני מכרזי רמ"י בשכונת ה'טריז' הינו 1.10. זאת בשל מיקומו העדיף של הנכס הנשום בתוככי כרכור הותיקה, באזור שקט ומבוקש. בנוסף, ניתנה התאמה לזמינות לנתונים אלו לפי 1.10 (שנתיים, לפי 5% לשנה ובמעוגל) וזאת בהתייחס לנכס נשוא השומה בו קיימת זמינות מיידית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. **התאמה לפרטיות / חד משפחתי:**

במידת הצורך, ניתנה התאמה לפרטיות ולבינוי חד משפחתי לפי מקדם מקובל של 1.10.

10.2.6. **הגישה מרחוב דגניה:**

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם תתאפשר גישה מרחוב דגניה. מבדיקתי, נראה כי לא קיימת בעיה למתן גישה מרחוב דגניה. גם מתשריט רמ"י מסומנת גישה מרחוב זה ויתרה מכך – לתכנית 353-0138586 מצורף נספח תחבורה. בנספח זה מסומן בסימון ייחודי תוואי עורק עירוני מאושר או מוצע ותוואי שכזה אינו מסומן כעובר בסמוך לחלקה הנדונה. משכך, איני סבור שיש להפחית בגין מרכיב זה.

10.2.7. **הפחתה בגין שביל גישה** :

לטענת שמאי הממשיגים יש להפחית בגין צורך בשביל לכלי רכב ולהולכי רגל שיאפשר גישה לכל יח"ד שבמתחם. לדעתי אין מקום לטענה זו וכך גם הכרעתי במקרים אחרים בהם נטענה בפניי טענה מעין זו.

לכל נכס באשר הוא נדרשת גישה ועל כל פנים ההפחתה בגין גישה, באם אכן נדרשת, מגולמת בהפחתה הכוללת המיוחסת להיקף עסקה בשל בינוי מאסיבי במתחם.

עוד יוער כי הנכס הינו פינתי ולכן נהנה מיתרון בשל אפשרות לגישה נוחה יותר.

10.2.8. **הפחתה בשל היקף עסקה**:

בחלופות בהן התבקשה הערכה לזכויות הכוללות גם פוטנציאל, הובאה בחשבון הפחתה בשל היקף עסקה לפי מקדם 0.90. זאת לאור מספר יח"ד הגדול יחסית (10 יח"ד) במתחם וביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.9. **הפחתה בגין קרבה למבני ציבור**:

עפ"י תשריט רמ"י מסומן בשטח החלקה הכולל שטח המיועד למבני ציבור. ברם, שטח זה משיק בלבד לפינה הדרום מזרחית של השטח הנשום כך שאין לכך משמעות כלשהי. ללא קשר לכך נעיר, כי לא תמיד קרבה למבני ציבור כשלעצמה – מהווה עילה להפחתה מיידית. יש לתת את הדעת לשימוש ספציפי הנעשה במבנה ובהתאם לתת את הדעת לסוגיית ההפחתה באם נדרשת.

10.2.10. **זכויות הבניה בחלופות השונות**:

<u>חלופות 1, 2</u> – הזכויות נקובות באחוזים והשטח המבונה ייגזר מסך ה"שטח הצהוב" שהינו 2,627 מ"ר. במצב מאושר יחושבו הזכויות לפי התכניות שבתוקף, דהיינו לפי 30% עיקרי, שטח שרות לפי 30% מהשטח העיקרי, 5% מבני עזר וממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד[3].

בתחשיב הכולל גם פוטנציאל, יובאו בחשבון סה"כ 64% שטח עיקרי, עבור 10 יח"ד בסה"כ, כאשר לכל יח"ד מיוחסים 50 מ"ר שרות (מתוכם 12 מ"ר ממ"ד).

אני בדעה כי סביר לאמוד את מקדם הדחיה למימוש פוטנציאל זה לפי 0.85 (3 שנים, 5% לשנה ובמעוגל) וכפי שגם נקטו הצדדים.

[3] שמאי המשיבה ייחס במצב המאושר 6% נוספים בגין הקלות. לדעתי, אין מקום לתוספת זו. זכויות אלו מותנות בבקשה להקלה, בתשלום היטל השבחה ובדחיה ולכן אינן מוקנות או מהוות חלק מזכויות מאושרות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופות 3, 4 – חלופות אלו הינן לפי בינוי של 375 מ״ר או תכנית מאושרת הנמוך מביניהם. זכויות הבניה לפי תכנית גבוהות יותר ולכן התחשיב ייערך לפי בינוי של 375 מ״ר.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1. עסקות ההשוואה:

להלן עסקות ההשוואה וניתוחן (מקור הנתונים: מידע נדל״ן ואתר רמ״י):

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח (מ"ר)	תמורה		הערות
1	07/02/2024	66/10074	237	1,650,000	₪	עבור 1 יח"ד. צפיפות 4 יח"ד לדונם
2	31/12/2024	128,129/10106	499	3,561,443	₪	לאחר תוספת מע"מ ופיתוח. עבור 2 יח"ד.
3	11/09/2024	125/10106	515	3,933,683	₪	לאחר תוספת מע"מ ופיתוח. עבור 2 יח"ד.
4	11/09/2024	151/10106	717	5,555,555	₪	לאחר תוספת מע"מ ופיתוח. עבור4 יח"ד.

מס״ד 1:

עסקה מיום 7.2.2024		מקור: מידע נדל"ן			
רחוב המושב					
		גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	תמורה
		10074	66	237	₪ 1,650,000
ניתוח שטח אקו' לפי תכנית 308-1103910, מגורים ב'					
התכנית קובעת סך שטחים לתא שטח, כאשר בתא שטח 66 יש 24 יח"ד.					
מהות		שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ	
עיקרי		95.67	1.00	95.67	
שרות		52.66	0.50	26.33	
מרתף		19.17	0.40	7.67	
חצר (לפי הנחת בינוי עיקרי ב-2 קומות+ש.שרות בק. קרקע)		136.51	0.25	34.13	
סה"כ שטח אקו'				163.80	
שווי למ"ר אקו'	₪ 10,073				
התאמה למועד	1.02				
התאמה לזמינות	1.00				
התאמה למיקום	1.00				
התאמה לצפיפות גבוהה	1.00				
התאמה לבעלות (/)	0.97				
סה"כ שווי למ"ר אקו' לאחר התאמות	₪ **10,592**				

מס״ד 2 :

מכרז רמ"י 313/2024, מיום 31.12.24. שכונת הטריז							
במגרש תותר הקמת 2 יח"ד (דו משפחתי)							
מגרש	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	סכום זכיה	בתוספת מע"מ	הוצ' פיתוח (כולל מע"מ)	סה"כ
124	10106	129,128	499	₪ 2,222,218	₪ 2,599,995	₪ 961,448	₪ 3,561,443
ניתוח שטח אקו' לפי תכנית 353-0121889		מגורים א'					
התכנית מתירה 330 מ"ר עיקרי, 100 מ"ר שרות עילי ו-75 מ"ר שרות תחתי, ל-2 יח"ד							
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ				
עיקרי	330.00	1.00	330.00				
ממ"ד (2 יח"ד)	24.00	0.90	21.60				
יתרת ש. שירות (עילי)	76.00	0.50	38.00				
מרתף (2 יח"ד)	75.00	0.40	30.00				
חצר (35% תכסית)	324.35	0.25	81.09				
סה"כ שטח אקו'			500.69				
שווי למ"ר אקו'				₪ 7,113			
התאמה למועד				1.00			
התאמה לזמינות				1.10			
התאמה למיקום				1.10			
התאמה לצפיפות גבוהה				1.00			
התאמה לבעלות (/)				0.97			
סה"כ שווי למ"ר אקו' לאחר התאמות				₪ 8,873			

מס״ד 3 :

מכרז רמ"י 304/2023, מיום 11.9.24. שכונת הטריז							
במגרש תותר הקמת 2 יח"ד (דו משפחתי)							
מגרש	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	סכום זכיה	בתוספת מע"מ	הוצ' פיתוח (כולל מע"מ)	סה"כ
121	10106	125	515	₪ 2,525,259	₪ 2,954,553	₪ 979,130	₪ 3,933,683
ניתוח שטח אקו' לפי תכנית 353-0121889		מגורים א'					
התכנית מתירה 330 מ"ר עיקרי, 100 מ"ר שרות עילי ו-75 מ"ר שרות תחתי, ל-2 יח"ד							
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ				
עיקרי	330.00	1.00	330.00				
ממ"ד (2 יח"ד)	24.00	0.90	21.60				
יתרת ש. שירות (עילי)	76.00	0.50	38.00				
מרתף (2 יח"ד)	75.00	0.40	30.00				
חצר (35% תכסית)	334.75	0.25	83.69				
סה"כ שטח אקו'			503.29				
שווי למ"ר אקו'				₪ 7,816			
התאמה למועד				1.01			
התאמה לזמינות				1.10			
התאמה למיקום				1.10			
התאמה לצפיפות גבוהה				1.00			
התאמה לבעלות (/)				0.97			
סה"כ שווי למ"ר אקו' לאחר התאמות				₪ 9,847			

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס״ד 4 :

מכרז רמ"י 304/2023, מיום 11.9.24. שכונת הטריז								
במגרש תותר הקמת 4 יח"ד								
מגרש	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	סכום זכיה	בתוספת מע"מ	הוצ' פיתוח (כולל מע"מ)	סה"כ	
128	10106	151	717	₪ 3,535,968	₪ 4,137,083	₪ 1,418,472	₪ 5,555,555	
ניתוח שטח אקו' לפי תכנית 353-0121889		מגורים ב'						
התכנית מתירה 500 מ"ר עיקרי, 130 מ"ר שרות עילי ו-100 מ"ר שרות תחתי, ל-4 יח"ד								
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ					
עיקרי	500.00	1.00	500.00					
ממ"ד (4 יח"ד)	48.00	0.90	43.20					
יתרת ש. שירות (עילי)	82.00	0.50	41.00					
מרתף (4 יח"ד)	100.00	0.40	40.00					
חצר (40% תכסית)	430.20	0.25	107.55					
סה"כ שטח אקו'			731.75					
שווי למ"ר אקו'				₪ 7,592				
התאמה למועד				1.01				
התאמה לזמינות				1.10				
התאמה למיקום				1.10				
התאמה לצפיפות גבוהה				1.00				
התאמה לבעלות (/)				0.97				
סה"כ שווי למ"ר אקו' לאחר התאמות				₪ 9,565				

<u>ניתוח נתונים לפי גישת החילוץ ממכר בתי מגורים בחלקה 62 בגוש 10074 :</u>

הובאו בחשבון רק נתוני השוואה לגביהן קיים מידע מספק. בוצעה התאמה למועד ולבעלות. אין מקום להתאמות נוספות וזאת בשל זמינות, סמיכות וצפיפות גבוהה.

1	תאריך	שטח (מ"ר)	חצר (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד
	22/01/2023	163	93	₪ 3,871,530	₪ 4,219,968
			בניכוי יזמות	1.20	₪ 3,516,640
	בניכוי מחוברים	כולל עקיפות, ומע"מ		₪ 10,000	₪ -1,630,000
	יתרה לקרקע				₪ 1,886,640
	שטח אקו'	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	
	מבונה	163	1.00	163	
	חצר	93	0.25	23.25	
	סה"כ			186.25	
	סה"כ למ"ר אקו'				₪ 10,130
	התאמה לבעלות			0.97	₪ **10,443**

2	תאריך	שטח (מ"ר)	חצר (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד
	23/03/2023	163	100	₪ 3,768,000	₪ 4,069,440
			בניכוי יזמות	1.20	₪ 3,391,200
	בניכוי מחוברים	כולל עקיפות, ומע"מ		₪ 10,000	₪ -1,630,000
	יתרה לקרקע				₪ 1,761,200
	שטח אקו'	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	
	מבונה	163	1.00	163	
	חצר	100	0.25	25	
	סה"כ			188	
	סה"כ למ"ר אקו'				₪ 9,368
	התאמה לבעלות			0.97	₪ **9,658**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3	תאריך	שטח (מ"ר)	חצר (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד
	31/05/2023	163	100	₪ 3,770,000	₪ 4,052,750
			בניכוי יזמות	1.20	₪ 3,377,292
	בניכוי מחוברים	כולל עקיפות, ומע"מ		₪ 10,000	₪ -1,630,000
	יתרה לקרקע				₪ 1,747,292
	שטח אקו'	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	
	מבונה	163	1.00	163	
	חצר	100	0.25	25	
	סה"כ			188	
	סה"כ למ"ר אקו'				₪ 9,294
	התאמה לבעלות			0.97	**₪ 9,581**

4	תאריך	שטח (מ"ר)	חצר (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד
	29/02/2024	163	68	₪ 3,600,000	₪ 3,744,000
			בניכוי יזמות	1.20	₪ 3,120,000
	בניכוי מחוברים	כולל עקיפות, ומע"מ		₪ 10,000	₪ -1,630,000
	יתרה לקרקע				₪ 1,490,000
	שטח אקו'	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	
	מבונה	163	1.00	163	
	חצר	68	0.25	17	
	סה"כ			180	
	סה"כ למ"ר אקו'				₪ 8,278
	התאמה לבעלות			0.97	**₪ 8,534**

ממוצע נתוני החילוץ הינו **9,554** ₪ **למ"ר מבונה אקו'.**

ממוצע יתר הנתונים הינו **9,719** ₪ **למ"ר מבונה אקו'**.

ממוצע שני קבצי הנתונים הינו 9,637 ₪ ובמעוגל **9,600** ₪ **למ"ר מבונה אקו'** וזאת לאחר התאמות למיקום, מועד, בעלות, זמינות, לבינוי בצפיפות גבוהה (חלופות שומה 1,2).

לבינוי בצפיפות נמוכה ראוי לייחס מקדם בגין פרטיות לפי 1.10 מכך, ומתקבל **10,600** ₪ **למ"ר מבונה אקו'** במעוגל (חלופות שומה 3,4).

12. תחשיב השומה:

להלן תחשיב השווי :

חלופה 1						
שימוש למגורים עד 2.5 דונם תב"ע ופוטנציאל						
שטח נשום	2,500	מ"ר.	הזכויות מתוך	2,627	מ"ר	
מצב מאושר	יח"ד 5	שטח עיקרי 30%, שירות 30% מעיקרי, 5% מבנה עזר וממ"ד.				
	עד 200 מ"ר ליח"ד עיקרי גרעיני.					
	מהות	אחוזים	זכויות (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ	
	עיקרי	30.00%	788	1.00	788.00	
	שרות	9.00%	236	0.50	118.00	
	מבני עזר	5.00%	131.35	0.50	65.68	
	ממ"ד (5 יח"ד)		60	1.00	60.00	
	חצר תחושב לפי יתרה ממחצית משטח עיקרי ושרות לקומה, מבני עזר וממ"ד					
	חצר	1,796.65				
	חצר עד 300 מ"ר ליח"ד		1,500.00	0.25	375.00	
	חצר שולית		296.65	0.20	59.33	
	סה"כ שטח אקו' מצב מאושר					1466.01
תכנית ופוטנציאל	יח"ד 10	שטח עיקרי 64%, 50 מ"ר שרות לכל יח"ד (מתוכם 12 מ"ר ממ"ד).				
	עד 200 מ"ר ליח"ד עיקרי גרעיני.		הבינוי ב-2 קומות			
	מהות	אחוזים	זכויות (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ	
	עיקרי	64.00%	1,681	1.00	1681.00	
	שרות		380	0.50	190.00	
	ממ"ד (10 יח"ד)		120	1.00	120.00	
	חצר תחושב לפי יתרה ממחצית משטח עיקרי ושרות לקומה, וממ"ד					
	חצר	1,349.50				
	חצר עד 300 מ"ר ליח"ד		1,349.50	0.25	337.38	
	חצר שולית		-	0.20	0.00	
	סה"כ שטח אקו' תכנית ופוטנציאל					2328.38
	פוטנציאל (הפרש)					862.37
	דחיה (3 שנים, במעוגל)				0.85	733.01
	סה"כ תכנית ופוטנציאל (מ"ר מבונה אקו')					2199.02
	הפחתה בשל היקף עסקה				0.90	1979.12
	שווי למ"ר מבונה אקו' בצפיפות גבוהה					₪ 9,600
	סה"כ שווי חלופה 1					₪ 18,999,552
	ובמעוגל					₪ **19,000,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2							
שימוש למגורים בשטח 2.627 דונם תב"ע ופוטנציאל							
שטח נשום	2,627	מ"ר.	הזכויות מתוך	2,627	מ"ר		
מצב מאושר	יח"ד 5	שטח עיקרי 30%, שירות 30% מעיקרי, 5% מבנה עזר וממ"ד.					
	עד 200 מ"ר ליח"ד עיקרי גרעיני.						
	מהות	אחוזים	זכויות (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ		
	עיקרי	30.00%	788	1.00	788.00		
	שרות	9.00%	236	0.50	118.00		
	מבני עזר	5.00%	131.35	0.50	65.68		
	ממ"ד (5 יח"ד)		60	1.00	60.00		
	חצר תחושב לפי יתרה ממחצית משטח עיקרי ושרות לקומה, מבני עזר וממ"ד						
	חצר	1,923.65					
	חצר עד 300 מ"ר ליח"ד		1,500.00	0.25	375.00		
	חצר שולית		423.65	0.20	84.73		
	סה"כ שטח אקו' מצב מאושר						1491.41
תכנית ופוטנציאל	יח"ד 10	שטח עיקרי 64%, 50 מ"ר שרות לכל יח"ד (מתוכם 12 מ"ר ממ"ד).					
	עד 200 מ"ר ליח"ד עיקרי גרעיני.		הבינוי ב-2 קומות				
	מהות	אחוזים	זכויות (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ		
	עיקרי	64.00%	1,681	1.00	1681.00		
	שרות		380	0.50	190.00		
	ממ"ד (10 יח"ד)		120	1.00	120.00		
	חצר תחושב לפי יתרה ממחצית משטח עיקרי ושרות לקומה, וממ"ד						
	חצר	1,476.50					
	חצר עד 300 מ"ר ליח"ד		1,476.50	0.25	369.13		
	חצר שולית		-	0.20	0.00		
	סה"כ שטח אקו' תכנית ופוטנציאל						2360.13
	פוטנציאל (הפרש)						868.72
	דחיה (3 שנים, במעוגל)				0.85		738.41
	סה"כ תכנית ופוטנציאל (מ"ר מבונה אקו')						2229.82
	הפחתה בשל היקף עסקה				0.90		2006.84
	שווי למ"ר מבונה אקו' בצפיפות גבוהה					₪	9,600
	סה"כ שווי חלופה 2					₪	19,265,664
	ובמעוגל					₪	**19,266,000**

חלופה 3							
שימוש למגורים, בינוי 375 מ"ר בשטח 2.5 דונם							
שטח נשום	2,500	מ"ר.					
	מהות	אחוזים	זכויות (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ		
	שטח בניה עיקרי		375	1.00	375.00		
	חצר תחושב בהנחה שכל הבינוי בקומת הקרקע.						
	בהתחשב בהיקף הבינוי, סביר לייחס 600 מ"ר כחצר גרעינית .						
	חצר	2,125.00					
	חצר עד 600 מ"ר		600.00	0.25	150.00		
	חצר שולית (נוסף עד 1,000 מ"ר)		1,000.00	0.20	200.00		
	חצר עודפת (יתרה)		525.00	0.15	78.75		
	סה"כ שטח אקו' חלופה 3						803.75
	הפחתה בשל היקף עסקה				1.00		803.75
	שווי למ"ר מבונה אקו' בצפיפות נמוכה					₪	10,600
	סה"כ שווי חלופה 3					₪	8,519,750
	ובמעוגל					₪	**8,520,000**

חלופה 4							
שימוש למגורים, בינוי 375 מ"ר בשטח 2.627 דונם							
שטח נשום	2,627	מ"ר.					
	מהות	אחוזים	זכויות (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ		
	שטח בניה עיקרי		375	1.00	375.00		
	חצר תחושב בהנחה שכל הבינוי בקומת הקרקע.						
	בהתחשב בהיקף הבינוי, סביר לייחס 600 מ"ר כחצר גרעינית .						
	חצר	2,252.00					
	חצר עד 600 מ"ר		600.00	0.25	150.00		
	חצר שולית (נוסף עד 1,000 מ"ר)		1,000.00	0.20	200.00		
	חצר עודפת (יתרה)		652.00	0.15	97.80		
	סה"כ שטח אקו' חלופה 4					822.80	
	הפחתה בשל היקף עסקה				1.00	822.80	
	שווי למ"ר מבונה אקו' בצפיפות נמוכה					10,600	₪
	סה"כ שווי חלופה 4					8,721,680	₪
	ובמעוגל					**8,722,000**	**₪**

13. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי רכישה ו/*או דמי חכירה, בהתאם לחלופות השומה, הינו בסך:

חלופה 1:

19,000,000 ₪ (ובמילים: תשעה עשר מיליון שקלים חדשים)

חלופה 2:

19,266,000 ₪ (ובמילים: תשעה עשר מיליון מאתיים שישים ושש אלף שקלים חדשים)

חלופה 3:

8,520,000 ₪ (ובמילים: שמונה מיליון חמש מאות ועשרים אלף שקלים חדשים)

חלופה 4:

8,722,000 ₪ (ובמילים: שמונה מיליון שבע מאות עשרים ושניים אלף שקלים חדשים)

הערכים הנקובים הינם כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.
על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20 , סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתק: גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות, רמ"י מרחב חיפה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית