תאריך עברי:	ט' טבת תשע"ט
תאריך לועזי:	17 דצמבר 2018
מס' תיק רמ"י:	32617382, 32617358א
מספרנו (אופק):	34522
לקביעת שכ"ט:	7.55

לכבוד

גב' יודפת גלס	מר קארו גדליהו (גדי)	מר פתחי עואד חוג'יראת
סגנית ראש צוות בכיר לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב עסקי חיפה	סירקין 34/1 ב', חולון	כפר מנדא – מרכז
רשות מקרקעי ישראל	g-karo@hotmail.com	Fathe5@walla.co.il
yodfatg@land.gov.il		

אג"נ,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>

<u>מגרשים 377,378 לפי תוכנית ג/6265, בסמת טבעון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 16 בספטמבר 2018, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע במגרשים הנדונים, בעקבות הסכם פשרה בעניין מסירת מגרש בתור פיצוי עבור שטח שהופקע בתכנית ג/679.

השומה התבקשה לשתי חלופות:

חלופה 1: שווי השוק של המגרשים, כולל מרכיב שווי הפוטנציאל התכנוני, ככל שקיים.

חלופה 2: שווי המגרשים לפי הזכויות שבתכנית ג/679.

הערה: למגרש 378 בחלופה 1 לא צוין שיש לכלול את מרכיב הפוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י ("המשיבה") נערכה על ידי מר קארו גדליהו (גדי), שמאי מקרקעין, ביום 3 בינואר 2017. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי בעלי הזכויות בנכס ("המשיגים") באמצעות שומה מיום 25 בספטמבר 2017 שנערכה על ידי מר פתחי עואד חוג'יראת, שמאי מקרקעין.

1.3. הכרעה קודמת בעניין מגרש גובל ניתנה על ידי משרדנו ביום 10 אוקטובר 2012 (על ידי סימון דאו, סגן מנהל המשרד). ההכרעה התייחסה למגרש 539, למועד קובע 10 באוקטובר 2012.

1.4. ביום 20 בספטמבר 2018 נשלחה לצדדים הודעה לפי נוהל אגף 3, על הכרעה ללא קיום דיון. ניתן לצדדים עד יום 7 באוקטובר 2018 להוסיף טענות ו/או מסמכים, עם העתקים לצד השני.

1.5. הצדדים חלוקים בעניין:

- עסקות ההשוואה ואופן ניתוחן,
- שמאי המשיבה קבע שווי ממוצע בשיעור 685 ₪ למר"מ ושמאי המשיגים קבע שווי ממוצע בשיעור 360 ₪ למ"ר קרקע.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	10366
חלקה:	539 (בחלק)
מגרשים:	377,378 לפי תכנית ג/6265
שטח:	1.925 דונם (לפי תשריט רמ"י שנספח להזמנה)
שטח נישום:	מגרש 377 בשטח של 611 מ"ר, מגרש 378 בשטח של 428 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים
כתובת עירונית:	פינת הרחובות אבו בכר אלצדיק ואל ואדי, שכונת סעדיה, בסמת טבעון
מיקום הנכס:	צפון מזרח הכפר בסמת טבעון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכות בעלות מלאה במרכיב הקרקע כפנויה וריקה, ללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 27 בדצמבר 2016, המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 15 בנובמבר 2018, על ידי הח"מ וגב' שני אלישע נגבי, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכסים הנישומים הינם שני מגרשים ריקים בייעוד מגורים, בשטחים של 611 מ"ר (מגרש 377) ו- 428 מ"ר (מגרש 378).

6.1. הסביבה:

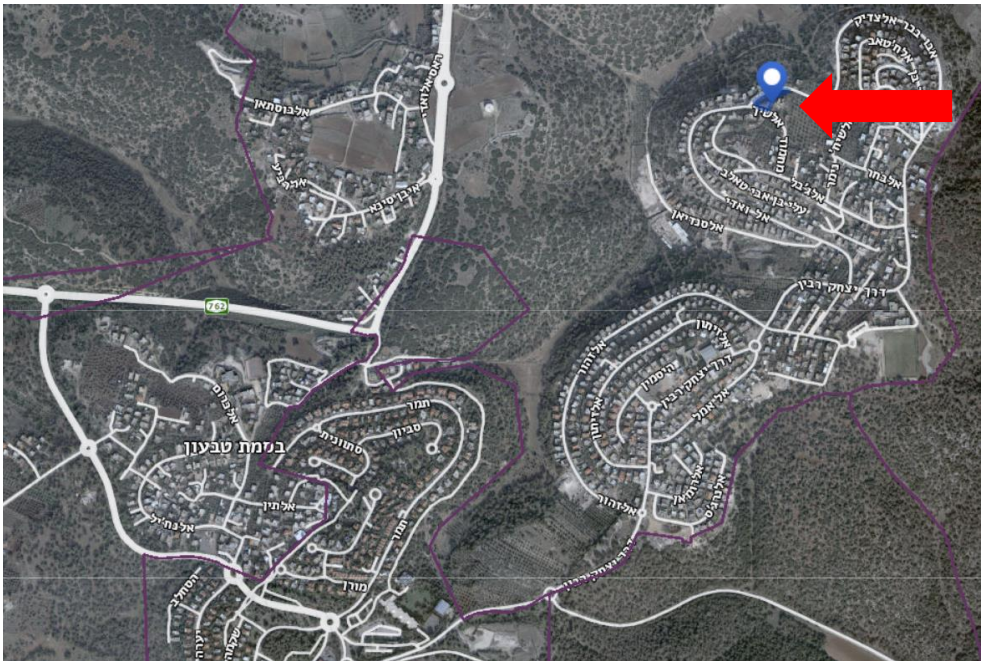
בסמת טבעון היא מועצה מקומית בדואית בתחום מחוז הצפון, ליד קריית טבעון. האוכלוסייה מונה כ-8,000 תושבים. מרקם הבנייה הוא של בתי מגורים בבנייה נמוכה של 1 – 3 קומות. בין המגרשים הבנויים גם מגרשים לא בנויים, עליהם נטועים מטעי זיתים.

שכונת סעדיה בה נמצאים המגרשים נמצאת מצפון מזרח למרכז הכפר.

פיתוח סביבתי : בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, חשמל על גבי עמודים, תשתיות מים, ניקוז וביוב מוטמנים בקרקע.

תחבורה : ההגעה לאזור הנכס היא דרך הרחובות הפנימיים של הכפר. ההגעה לכפר עצמו עוברת דרך העיירה הסמוכה קריית טבעון.

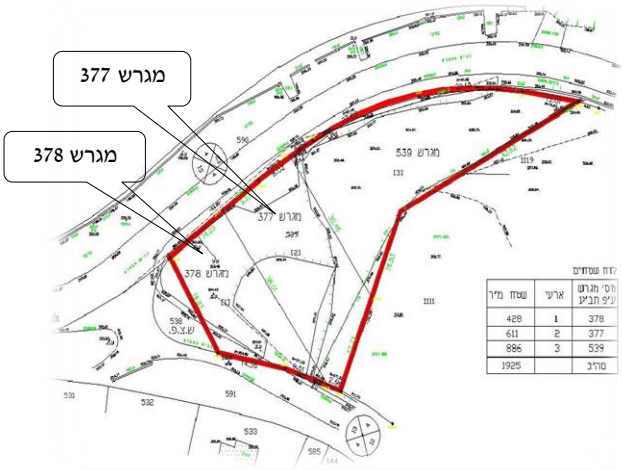
<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



תצלום אוויר של הנכס והסביבה הקרובה (מתוך אתר מפות ישראל). מיקום הנכסים מסומן בחץ (בקירוב).

6.2. <u>הנכסים:</u>





מס' מגרש	ארנונה	שטח מ"ר
378	1	428
377	2	611
539	3	886
סה"כ		1925

מימין : תצלום אויר של המגרשים (מתוך אתר מפות ישראל) משמאל : תשריט של המגרשים

מדובר בשני המגרשים הדרום מערביים בחלקה 539. המגרשים נמצאים במפלס בגובה כ- 7 מ' מעל מפלס הכביש העובר מצפון ומצפון מערב. הגישה אליהם דרך הרחוב העובר מדרום (רחוב אבו באכר אל צאדק).
המגרשים ריקים ופנויים. הם בעלי צורה לא רגולארית.
המגרשים בעלי שיפוע מתון מדרום מזרח לצפון מערב ובסופם מדרון תלול לכיוון רחוב אל ואדי. הן גובלות מצפון מערב ומדרום ברחובות וממזרח בחלקת מגורים עליה בנוי בית.

<u>תמונות מהנכס</u>



מבט לכיוון מערב





מבט לכיוון צפון

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 25 באוקטובר 2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 539 בגוש 10366
רשויות:	מ.מ. בסמת טבעון
שטח רשום:	1,925 מ״ר
בעלויות:	מדינת ישראל
חכירות:	לא רשומות

7.2. הסכם חכירה:

לא הוצגו בפנינו הסכמי חכירה.

8. המצב התכנוני:

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

מס"ד	רמת תכנון	מספר התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מספר ילקוט פרסומים	מהות התכנית
1	מפורטת	ג/6265	31/10/1999	4814	איחוד תכניות מפורטות מאושרות
2	מפורטת	ג/7512	05/05/1994	4212	קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב ולהגדיל את אחוזי הבניה
3	מפורטת	ג/679	29/03/1985	3181	חלוקת מגרשים לבניה

8.1. תכנית מפורטת מס' ג/7512:

התכנית המפורטת הרלוונטית החלה בתחום הנכס הנישום היא תכנית ג/7512 משנת 1994 (פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4212 מיום 05 במאי 1994). תכנית זו משנה בהוראותיה את תכנית ג/6265 שבהפקדה ותכנית ג/679 ומטרתה לקבוע הנחיות ותנאים לפיתוח ולבניה של ייעודי שטחים בתחום הכפר ולהגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות. התוכנית חלה על 840 דונם.

לפי תכנית זו ייעוד הנכס מגורים א', בו השימושים המותרים הם:

- בתי מגורים
- מועדונים פרטיים וחברתיים
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית
- חנויות מזון וקיוסקים
- מספרות ומכוני יופי

8.2. <u>תכנית מפורטת מס' ג/6265:</u>

על החלקה חלה בין היתר תכנית ג/62659 משנת 1999 (פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4814 מיום 31 באוקטובר 1999). תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/679. תכנית זו **אינה** משנה את תכנית ג/7512 (תקנון). שטח התכנית 818.61 דונם. ע"פ התכנית ייעוד החלקה הוא מגורים א'.

זכויות הבניה הן:

שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה)

אחוז בניה מקסימלי: 144%

שטח עיקרי: 138% (מקסימום 36% בקומה)

שטח שירות: 6%

תכסית: 42%

גובה מקסימלי: 4 קומות ללא עמודים 3 קומות מעל עמודים (15 מ')

צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש: 4

קווי בניין: חזית 4 מ' או לפי תשריט, צדדי 3 מ', אחורי 3 מ'

8.3. <u>תכנית מפורטת מס' ג/679:</u>

על החלקה חלה בין היתר תכנית ג/679 משנת 1985 (פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3181 מיום 09 במרץ 1985). תכנית זו מהווה המשך לתכנית בניין עיר מפורטת מס' ג/541 הנקראת סעדון. שטח התכנית 581 דונם בערך. ע"פ התכנית ייעוד החלקה הוא מגורים א' בו השימוש המותר הוא הקמת בניני מגורים.

זכויות הבניה הן:

שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר

אחוז בניה מקסימלי: 60%, 25% לקומת הקרקע

גובה מקסימלי: 2 קומות

קווי בניין: חזית 5 מ', צדדי 3 מ' או אפס במקרה של קיר משותף, אחורי 5 מ' או אפס במקרה של קיר משותף.

8.4. <u>סיכום זכויות הבנייה:</u>

להלן סיכום זכויות הבנייה בנכס נכון למועד הקובע:

נושא	פירוט	מקור
יעוד	מגורים א	ג/6265
שטח מגרש מינימלי	400	ג/7512
אחוז בניה בקומה	30%	ג/7512
שטח שירות בקומה	6%	ג/7512
תכסית	36%	ג/7512
סה"כ שטח בניה	144%	ג/7512
מספר קומות למבנה	4	ג/7512
גובה מבנה מירבי	15 מ'	ג/7512
מס' מבנים למגרש	1	ג/7512
מס' יח"ד למגרש	4	ג/7512
קו בניה צדדי	3 מ'	ג/7512
קו בניה אחורי	3 מ'	ג/7512

מקור: דף מידע תכנוני של הוועדה המקומית

הערה: לכאורה ישנן זכויות גבוהות יותר בתכנית מאוחרת יותר, כפי שציין שמאי המשיבה. ואולם, בפועל נקבע בתכנית המאוחרת שהיא לא משנה את הוראות תכנית ג/7512. כך או כך, נצמדנו לזכויות הבנייה בדף המידע התכנוני של הוועדה המקומית.

8.5. תכנית רישוי:

לא הוצגו בפנינו היתר בנייה או תכנית להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס שבנדון, ללא מע"מ ולפי מצב פיתוח קיים, בשומות הצדדים:

מגרש מס' 377

חלופה	משיבה	משיגים
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת כולל פוטנציאל	600,000 ₪	220,000 ₪
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית ג/679	345,000 ₪	

מגרש מס' 388

חלופה	משיבה	משיגים
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת	420,000 ₪	154,000 ₪
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית ג/679	245,000 ₪	

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

- שומות המשיבה הוכנו בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ.
- נתוני ההשוואה כללו שתי עסקות לבתי מגורים מאתר רשות המיסים, שלוש עסקות ממכרז רמ"י ושומה שנערכה בנכס הסמוך ע"י השמאי המחוזי סימון דאו.
- השומה נערכה בשתי חלופות שהן אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (במגרש מס' 377 כולל פוטנציאל) ואומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית ג/679.
- שמאי המשיבה מצא שווי ממוצע בסביבה בשיעור 685 ₪ למר"מ.

9.2.2 עקרונות התחשיב וגורמים משפיעים:

- לעסקות ההשוואה ממכרזי רמ"י הובא בחשבון מקדם פרטיות בשיעור 20% ותוספת 5% בהתאם למועד הקובע.
- נקבע שאין פוטנציאל ממשי לזכויות עתידיות מעבר לאלו המאושרות בתכנית המפורטת.

9.2.3 תחשב השומה:

מגרש מס' 377

חלופה מספר 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת למגרש מס' 377 בשטח של 611 מ"ר:

שטח המגרש:	611 מ"ר
שטח עיקרי:	843 מ"ר אקווי' = 1 X 138% X 611 מ"ר.
שטח שירות:	29 מ"ר אקווי' = 0.8 X 6% X 611 מ"ר.
סה"כ:	872 מ"ר אקווי'
סה"כ שווי לחלופה מס' 1:	597,320 ₪ = 685 ₪ X 872 מ"ר אקווי'.
ובמעוגל:	**600,000 ₪.**
הערה:	יתרת שטחי השירות ושטחי החצר מגולמים בשווי.

חלופה מספר 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית ג/679 למגרש מס' 377 בשטח של 611 מ"ר:

שטח המגרש:	611 מ"ר.
סה"כ שטח לבניה:	367 מ"ר אקווי' = 1 X 60% X 611 מ"ר.
בתוספת ממ"דים:	19 מ"ר אקווי' = 0.8 X 12 מ"ר ממ"ד X 2 יח"ד
סה"כ מ"ר מבונה אקווי':	386 מ"ר אקווי'
סה"כ שווי לחלופה מס' 2:	264,410 ₪ = 685 ₪ X 386 מ"ר אקווי'.
מקדם פרטיות:	1.3
סה"כ:	343,733 ₪
ובמעוגל:	**345,000 ₪.**
הערות:	יתרת שטחי השירות ושטחי החצר מגולמים בשווי. מקדם הפרטיות מגלם צפיפות נמוכה יותר לעומת תכנית ג/6265 (2 יח"ד למגרש לעומת 4 יח"ד למגרש).

מגרש מס' 378

חלופה מספר 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת למגרש מס' 378 בשטח של 428 מ"ר:

שטח המגרש:	428 מ"ר
שטח עיקרי:	591 מ"ר אקווי' = 1 X 138% X 428 מ"ר.
שטח שירות:	21 מ"ר אקווי' = 0.8 X 6% X 428 מ"ר.
סה"כ:	612 מ"ר אקווי'
סה"כ שווי לחלופה מס' 1:	419,220 ₪ = 685 ₪ X 612 מ"ר אקווי'.
ובמעוגל:	**420,000 ₪.**
הערה:	יתרת שטחי השירות ושטחי החצר מגולמים בשווי.

חלופה מספר 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית ג/679 למגרש מס' 378 בשטח של 428 מ"ר:

שטח המגרש:	428 מ"ר.
סה"כ שטח לבניה:	257 מ"ר אקווי' = 1 X 60% X 428 מ"ר.
בתוספת ממ"דים:	19 מ"ר אקווי' = 0.8 X 12 מ"ר ממ"ד X 2 יח"ד
סה"כ מ"ר מבונה אקווי':	276 מ"ר אקווי'
סה"כ שווי לחלופה מס' 2:	189,060 ₪ = 685 ₪ X 276 מ"ר אקווי'.
מקדם פרטיות:	1.3
סה"כ:	245,778 ₪
ובמעוגל:	**245,000 ₪.**
הערות:	יתרת שטחי השירות ושטחי החצר מגולמים בשווי. מקדם הפרטיות מגלם צפיפות נמוכה יותר לעומת תכנית ג/6265 (2 יח"ד למגרש לעומת 4 יח"ד למגרש).

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- שומת המשיגים הוכנה בגישת ההשוואה.
- נתוני ההשוואה כללו חמש עסקות של מגרשים למגורים ושלושה מכרזים של רמ"י.
- השומה נערכה בחלופה אחת, אומדן שווי זכויות בהתאם לקיבולת הבניה לפי תכנית ג/6265.
- שומת המשיגים בוצעה עבור שלושת המגרשים על חלקה 539 (כללה בנוסף את מגרש מס' 539).
- שמאי המשיגים מצא שווי ממוצע בסביבה בשיעור 360 ₪ למר"מ.

9.3.2. עקרונות התחשיב וגורמים משפיעים:

- לא הובאו בחשבון מקדמי התאמה.
- שמאי המשיגים קבע את שווי המגרשים באמצעות הכפלת שטח המגרש בשווי מ"ר קרקע שמצא בניתוח עסקות ההשוואה.

9.3.3. תחשיב השומה:

- מגרש מספר 377:

611 מ"ר קרקע נטו * 360 ₪ / מ"ר קרקע = 219,960 ₪
ובמעוגל =220,000 ₪

- מגרש מספר 378:

428 מ"ר קרקע נטו * 360 ₪ / מ"ר קרקע = 154,080 ₪
ובמעוגל = 154,000 ₪

- מגרש מספר 539:

886 מ"ר קרקע נטו * 360 ₪ / מ"ר קרקע * 0.9 (הפחתה בגין צורה) = 287,064 ₪
ובמעוגל =287,000 ₪

9.4 <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

<u>טענות המשיגים</u>:

- **אי סבירות שומת המשיבה:** הרשות מפצה באמצעות המגרשים הנישומים את המשיגים על הפקעה בחלקות אדמה אחרות, כפיצוי בעין. הרשות טוענת שלמגרשים הנישומים שווי גדול בהרבה מזה של החלקות שהופקעו, למרות שמדובר בקרקעות סמוכות, עליהן חלות אותן תכניות בנייה.
מגרש מס׳ 378 ששטחו 428 מ״ר ושוויו נקבע ל- 420,000 ₪, מיועד לפצות עבור הפקעה בשטח של 479 מ״ר ששוויה לפי שומה היה 274,180 ש״ח בלבד. יוצא כי השווי של מגרש שקטן ב 61 מ״ר גבוה ב 145,820 ₪. למרות שהחלקות נמצאות באותו מיקום, בסמוך אחת לשנייה ועל שתיהן חלות אותן תכניות מתאר ובניין.
באופן דומה לגבי מגרש 377.
- **הוצאות נוספות:** החלקות שהופקעו הם בשטח מישורי, מעובד ונקי. לעומת זאת המגרשים הנישומים בעלי שיפועים חדים, ללא פיתוח ומכוסים בערימות זבל אשר פינוין כרוך בהוצאה כספית משמעותית (צורפה לשומה הצעת מחיר בסכום כולל של 69,600 ₪ לפני מע״מ).

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלות השומה:

שאלות השומה הן:

- **מהו השווי למר"מ שלפיו נכון לשום?** נבחן זאת לאחר שנבחר את העסקות הרלוונטיות ביותר להשוואה וננתח אותן. ראו להלן בפרק 11.
- **מהן עסקות ההשוואה הרלוונטיות ואופן ניתוחן?** שמאי המשיבה השתמש בגישת ההשוואה וגישת חילוץ הקרקע לדירות מגורים והתבסס על שווי למר"מ. שמאי המשיגים ניתח עסקות השוואה למגרשי מגורים והתבסס על שווי למ"ר קרקע.
- אנחנו מקבלים את גישת המשיגים שיש להתבסס על שיטת ההשוואה למגרשי מגורים דומים. עם זאת, ניתחנו כמו המשיבה לפי שווי למר"מ ולא לפי שווי למ"ר קרקע, וזאת בשל הצורך להתאים לנתונים תכנוניים שונים.
- **מהן ההוצאות הנוספות שנכון להביא בחשבון?** בעת הביקור בנכס לא ראינו ערימות זבל כפי שטענו המשיגים. מאחר ולא הוצגו לנו הוכחות שהיו כאלה בעבר, לא נתייחס לטענת המשיגים בעניין עלות נוספת לפינוי פסולת (היה זבל במדרון שלא מפריע בנייה; גם כך מדובר בחלק מעלויות בנייה רגילות).

10.2. עקרונות השומה וגורמים משפיעים:

עקרונות השומה

גישת השומה: השתמשנו בגישת ההשוואה למחירי מגרשים דומים ביישוב בסמת טבעון. מאחר והתבקשנו להעריך לפי שתי חלופות תכנוניות שונות, ניתחנו שווי למר"מ והפעלנו תוצאה זו על השטח במר"מ השונה בכל חלופה.

בסיס השומה: ההערכה נעשתה לשווי שוק, שמוגדר בתור "הסכום המוערך שבו ניתן להחליף נכס במועד הקובע לשומה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה".

גורמים משפיעים

התאמות: הבאנו בחשבון התאמה למועד לפי 6% לשנה, לפי שיעור ממוצע של עליית מחירי הדירות בשנים האחרונות.

עלויות פיתוח: בהזמנת השומה התבקשנו לשום לפי מצב הפיתוח הקיים ולכן לא נפחית עלויות פיתוח.

מקדמים: בניתוח השטח במר"מ הובאו בחשבון מקדמים כדלקמן:
שטח עיקרי וממ"ד: 1, שטח שירות: 0.5 וחצר: 0.25.

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

הצדדים בחרו כהשוואה את מכרז רמ"י מס' חי/326/2013 מיום 23 בפברואר 2014. אולם במכרז זה ההצעות לא היו תקינות או שכלל לא היו הצעות. לכן לא נתייחס למכרז זה, מה עוד שהוא ישן.
שמאי המשיבה הציג בנוסף שתי עסקות של בתי מגורים בבסמת טבעון. מאחר וישנם מספיק נתוני השוואה ישירים לקרקע, איננו מוצאים סיבה להשתמש בשיטת החילוץ.
אנחנו נתבסס על מכרז רמ"י אחרון בבסמת טבעון, מכרז מס' חי/387/2016 מיום ה 20 בנובמבר 2017, בשכונת מעלה בסמת.

להלן תוצאות המכרז מתוך אתר רשות מקרקעי ישראל:

מכרז רמ"י בבסמת טבעון גוש 10367 חלקה 8 מס' מכרז חי/387/2016 מיום 20 בנובמבר 2017							
מס"ד	מס' מגרש	שטח מגרש	סכום הזכיה	סכום הזכיה כולל מע"מ	הוצאות פיתוח	שווי כולל מע"מ ופיתוח	שווי למ"ר כולל מע"מ ופיתוח
1	250	667	₪ 66,400	₪ 77,688	₪ 399,405	₪ 477,093	₪ 715
2	252	667	₪ 30,000	₪ 35,100	₪ 399,738	₪ 434,838	₪ 652
3	253	666	₪ 106,000	₪ 124,020	₪ 398,962	₪ 522,982	₪ 785
4	254	673	₪ 102,000	₪ 119,340	₪ 402,785	₪ 522,125	₪ 776
5	255	792	₪ 91,500	₪ 107,055	₪ 468,976	₪ 576,031	₪ 727
6	257	661	₪ 35,000	₪ 40,950	₪ 396,138	₪ 437,088	₪ 661
7	258	672	₪ 170,000	₪ 198,900	₪ 402,342	₪ 601,242	₪ 895
8	259	673	₪ 35,000	₪ 40,950	₪ 402,729	₪ 443,679	₪ 659
				ממוצע			₪ 734

להלן ניתוח נתוני המכרז:

מס"ד	מס' מגרש	שטח מגרש	שווי כולל מע"מ ופיתוח	שטח מקדם שטח עיקרי	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מקדם שטח שירות	שטח שירות במ"ר	שטח חצר במ"ר	מקדם שטח חצר	שטח חצר במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	שווי למ"ר	התאמה לזמן
1	250	667	₪ 477,093	567	1.00	567	0.5	133	567	0.25	84	718	₪ 664	₪ 628
2	252	667	₪ 434,838	567	1.00	567	0.5	133	567	0.25	84	718	₪ 606	₪ 573
3	253	666	₪ 522,982	566	1.00	566	0.5	133	566	0.25	83	716	₪ 730	₪ 691
4	254	673	₪ 522,125	572	1.00	572	0.5	135	572	0.25	84	724	₪ 721	₪ 682
5	255	792	₪ 576,031	673	1.00	673	0.5	158	673	0.25	99	851	₪ 677	₪ 640
6	257	661	₪ 437,088	562	1.00	562	0.5	132	562	0.25	83	711	₪ 615	₪ 582
7	258	672	₪ 601,242	571	1.00	571	0.5	134	571	0.25	84	722	₪ 833	₪ 788
8	259	673	₪ 443,679	572	1.00	572	0.5	135	572	0.25	84	724	₪ 613	₪ 580
								ממוצע					₪ 682	₪ 646

ניתוח העסקות הוא לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1014 המסווגת את המגרשים בייעוד מגורים ב'. התכנית מאפשרת 85% שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה, 20% שטחי שירות מעל מפלס הכניסה ו 20% שטח שירות מתחת למפלס הכניסה (שטח שירות מתחת למפלס הכניסה לא הובא בחשבון היות והתב"ע מגדירה כי לא ניתן לבנות קומה מתחת למפלס הכניסה). התב"ע מגדירה 50% תכסית.

<u>סיכום</u>

בהתאם לנתונים לעיל **אנחנו מעריכים שווי ממוצע בשיעור של 646 ₪ למר"מ, כולל פיתוח וכולל מע"מ.**

11.תחשיבי השומה:

בחלופה 1 השטח במר"מ במגרשים נשוא חוות הדעת נקבעו בהתאם לזכויות המאושרות במגרשים, ע"פ דף מידע תכנוני מתוך אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים.

שטחים במר"מ בנכסים הנישומים- חלופה 1				
מס' מגרש			377	378
גודל מגרש (מ"ר)			611	428
שטח עיקרי * 4 קומות	30%	1.00	733	514
שטח שירות * 4 קומות	6%	0.50	73	51
חצר (שטח מגרש פחות תכסית 36%)		0.25	98	68
סה"כ במר"מ			**904**	**633**

להלן תחשיב לחלופה 1:

חלופה 1		
מס' מגרש	**377**	**378**
שטח אקו' (מ"ר)	904	633
שווי מ"ר אקו'	646 ₪	646 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ	583,984 ₪	408,918 ₪
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	499,132 ₪	349,503 ₪
נאמר	**499,000 ₪**	**350,000 ₪**

בחלופה 2 השטח במר"מ במגרשים נשוא חוות הדעת נקבעו בהתאם לזכויות הבניה בתב"ע ג/679.

שטחים במר"מ בנכסים הנישומים- חלופה 2				
מס' מגרש			377	378
גודל מגרש (מ"ר)			611	428
שטח עיקרי	60%	1.00	367	257
ממ"ד	12.5	1.00	13	13
חצר (שטח מגרש פחות תכסית 25%)		0.25	115	80
סה"כ במר"מ			**495**	**350**

להלן תחשיב לחלופה 2:

חלופה 2		
מס' מגרש	**377**	**378**
שטח אקו' (מ"ר)	495	350
שווי מ"ר אקו'	646 ₪	646 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ	319,770 ₪	226,100 ₪
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	273,308 ₪	193,248 ₪
נאמר	**273,000 ₪**	**193,000 ₪**

בדיקת סבירות:

מס' מגרש	שטח מגרש	שווי חלופה 2 כולל מע"מ	שווי למ"ר קרקע כולל מע"מ
377	611	₪ 319,770	₪ 523
378	428	₪ 226,100	₪ 528
שווי למ"ר קרקע			₪ 526

מצאנו כי שווי למ״ר קרקע בחלופה 2 הוא כ- 526 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
בשומתו של סימון דאו מיום 10 באוקטובר 2012 נקבע שווי למ״ר קרקע בחלקה הנדונה של 385 ₪ כולל מע״מ ופיתוח לפי תכנית ג/ 679. שווי למ״ר קרקע ע״פ שומתו של סימון בהתאמה לזמן (6% לשנה) הוא כ- 482 ₪. יוצא כי השומה שלנו סבירה (פחות מ- 10%).

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנישום, כריק ופנוי ולמטרת השומה:

מגרש 377

חלופה 1: סך של 499,000₪ (ארבע מאות תשעים ותשעה אלף ₪),
חלופה 2: סך של 273,000 ₪ (מאתיים שבעים ושלושה אלף ₪).

מגרש 378

חלופה 1: סך של 350,000₪ (שלוש מאות וחמישים אלף ₪),
חלופה 2: סך של 193,000 ₪ (מאה תשעים ושלושה אלף ₪).

הערך הנקוב הוא כולל פיתוח וללא מע״מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

העתקים:

גב׳ מיטל ורדי – מנהלת תחום שמאות רמ״י חיפה

בכבוד רב,

רון כהן
שמאי מחוזי