י״ב אדר, תשע״ח
27 פברואר, 2018
מספר אופק: 31265
תיקי רמ״י: 21367056א׳
21367106א׳

לכבוד
המשיגים:
משפחת ניסים ומשפחת טימור
באמצעות
מר שי ששון כהן
שמאי המשיגים
shai.coh2@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות
גב׳ איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
iris@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

חלק מחלקה 121 בגוש 11742, מושב עין העמק

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.04.2017 על ידי שמאי המקרקעין, מר שלמה ולש (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במגרשים הנדונים.

השמאי המחוזי בחן את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו ביום 11.07.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב לפיד (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), והשומות מטעם בעלי הזכויות שנערכו ביום 14.09.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר שי ששון כהן (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ההשגה דנן שנערכה ביום 17.05.17 ע״י שמאי המשיגים.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 19.12.2017.

1. **<u>ביקור בנכס:</u>**

   נערך ביום 23.01.2018 על ידי חבר הוועדה, ארז כהן.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

   המועד הקובע להחלטה זו הוא 14.06.2016.

3. <u>מטרת ההחלטה:</u>

שווי זכות הבעלות במגרשים 31/2 ו- 31/3, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרשים מתוך משק עזר.

4. <u>תמצית תיאור הנכס:</u>

הנכס הנדון, מגרשים 31/2 ו- 31/3, ממוקמים במושב עין העמק. מושב עין העמק ממוקם דרומית לעיר יקנעם. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע בבתים בני קומה אחת ושתי קומות.

מגרש 31/2 בשטח 605 מ"ר ומגרש 31/3 בשטח של 574 מ"ר.

המגרשים נמצאים בעורף משק עזר מספר 31 ובעת הביקור ריקים. המגרש החזיתי, 31/1, בנוי.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם למידע מפנקס הזכויות מיום 18/04/2017 שהופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 121 בגוש 11742, בשטח רשום של 193,653 מ"ר רשומה על שם הקרן הקיימת לישראל בשלמות.

6. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

להלן עיקרי התכניות הרלוונטית:

תכנית	י.פ	מועד אישור	מהות התכנית
ג/2731	3696	10/09/1989	התכנית מסמנת את הנכס כאזור מגורים ב'.
ג/7078	4035	20/08/1992	הוראות הבניה במגורים ב': שטח עיקרי- 50% ועד 250 מ"ר, שטח שירות- 25 מ"ר, קן בניין צדדי- 3 מ' קן בניין קדמי למבני משק- 20 מ'. במגרשים מעל 1,000 מ"ר מותרת הקמת 2 יח"ד ללא צורך בחלוקה.
מק/יז/20/7078	7155	02/11/2015	התכנית מחלקת את מגרש 31 לארבעה מגרשים בייעוד מגורים ב'. בכל מגרש מותרת הקמת יח"ד אחת בשטח של 250 מ"ר עיקרי ו- 25 מ"ר שטחי שירות. קוי בניין קדמי וצדדי- 3 מ' וקו בניין אחורי- 5 מ'.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>הנתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מגרש	עמדת המשיבה	עמדת המשיגים	עמדת השמאי המחוזי
שווי מגרש 31/2	636,200 ₪	367,000 ₪	636,200 ₪
שווי מגרש 31/3	624,600 ₪	362,000 ₪	624,600 ₪

8. <u>עיקרי החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 הוגשו לשמאי המחוזי שתי שומות רמ"י ושתי שומות השגה לכל מגרש וניתנה הכרעה אחת לשני המגרשים.

8.2 מאחר ולא נמצאו נתוני מכר לקרקעות בעין העמק, וכדי להימנע מעיוות בקביעת השווי העלול להיגרם תוך שימוש בגישת החילוץ, התבסס השמאי המחוזי על עסקאות בשנים 2015-2016 לקרקעות ביקנעם עלית הסמוכה. כמו כן, הסתמך על החלטת ועדת השגות למועד קובע 03/06/2013 בעין העמק תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.3 המגרשים הנדונים ממוקמים בעורף החלקה ואינם בעלי חזית לכביש. אמנם מיקומם מהווה יתרון בשל הנוף הנשקף מהם, אך נוף זה זהה לנוף בנכסי ההשוואה ביקנעם עלית. לפיכך, ניתנה הפחתה בגין עורפיות בשיעור 7.5% כפי שנקבע בהחלטת ועדת ההשגות הנ"ל למגרש דומה.

8.4 המגרשים הנדונים עדיפים על פני מגרשי ההשוואה בשל היותם בעלי שטח נרחב בו מותרת הקמת יח"ד אחת בלבד. לפיכך, ניתנה התאמה של 1.05 בשל גורם הצפיפות.

8.5 הובאה בחשבון הפחתה למיקום ביחס ליקנעם בשיעור 20%. לשלוש מהעסקאות הובאה בחשבון גם התאמה לבעלות.

8.6 חושב פיתוח נורמטיבי עבור מרכיב הקרקע בלבד.

8.7 השמאי המחוזי ניתח 4 עסקות השוואה ביקנעם:

עסקה 1			
גוש חלקה			12742/121
מועד			09/03/2016
שטח			603 מ״ר
תמורה			1,820,000 ₪
חישוב תמורה עבור יחידה אחת			910,000 ₪
בניכוי מרכיב פיתוח עבור הקרקע		38,656 ₪	871,344 ₪
חישוב שטח אקו	שטח	מקדם	אקו
עיקרי עילי	150 מ״ר	1	150 מ״ר
שירות עילי	25 מ״ר	0.5	13 מ״ר
חניה	15 מ״ר	0.5	8 מ״ר
חצר	151 מ״ר	0.25	38 מ״ר
סה״כ שטח אקו'			209 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			4,169 ₪
התאמות			
התאמה למיקום			0.8
התאמה לפרטיות			1.05
התאמה לעורפיות			0.925
סה״כ שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח			**3,239** ₪

עסקה 2			
גוש חלקה			12796/8
מועד			31/12/2015
שטח			554 מ״ר
תמורה			1,575,000 ₪
חישוב תמורה עבור יחידה אחת			787,500 ₪
בניכוי מרכיב פיתוח עבור הקרקע		35,456 ₪	752,044 ₪
חישוב שטח אקו	שטח	מקדם	אקו
עיקרי	160 מ״ר	1	160 מ״ר
עיקרי שולי	34 מ״ר	0.9	31 מ״ר
שירות עילי	28 מ״ר	0.5	14 מ״ר
שירות תת קרקעי	55 מ״ר	0.4	22 מ״ר
חצר	161 מ״ר	0.25	40 מ״ר
סה״כ שטח אקו'			267 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			2,817.00 ₪
התאמות			
התאמה למועד			1.03
התאמה למיקום			0.8
התאמה לפרטיות			1.05
התאמה לעורפיות			0.925
התאמה לבעלות			0.97
סה״כ שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח			**2,324** ₪

עסקה 3			
גוש חלקה			12796/22
מועד			20/09/2015
שטח			517 מ״ר
תמורה			900,000 ₪
חישוב תמורה עבור יחידה אחת			450,000 ₪
בניכוי מרכיב פיתוח עבור הקרקע		32,893 ₪	417,107 ₪
חישוב שטח אקו	שטח	מקדם	אקו
עיקרי	160 מ״ר	1	160 מ״ר
עיקרי שולי	21 מ״ר	0.9	19 מ״ר
שירות עילי	26 מ״ר	0.5	13 מ״ר
שירות תת קרקעי	52 מ״ר	0.4	21 מ״ר
חצר	150 מ״ר	0.25	38 מ״ר
סה״כ שטח אקו'			251 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			1,662 ₪
התאמות			
התאמה למועד			1.05
התאמה למיקום			0.8
התאמה לפרטיות			1.05
התאמה לעורפיות			0.925
התאמה לבעלות			0.97
סה״כ שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח			**1,398** ₪

עסקה 4			
גוש חלקה			12796/9
מועד			07/03/2016
שטח			253 מ״ר
תמורה			975,000 ₪
בניכוי מרכיב פיתוח עבור הקרקע		32,384 ₪	942,616 ₪
חישוב שטח אקו	שטח	מקדם	אקו
עיקרי	160 מ״ר	1	160 מ״ר
עיקרי שולי	17 מ״ר	0.9	15 מ״ר
שירות עילי	25 מ״ר	0.5	13 מ״ר
שירות תת קרקעי	51 מ״ר	0.4	20 מ״ר
חצר	147 מ״ר	0.25	37 מ״ר
סה״כ שטח אקו'			245 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			3,847 ₪
התאמות			
התאמה למיקום			0.8
התאמה לפרטיות			1.05
התאמה לעורפיות			0.925
התאמה לבעלות			0.97
סה״כ שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח			**3,081.90** ₪

8.8 כמו כן ערך התאמות להחלטת ועדת השגות בעין העמק למגרש 32/2 :

החלטת וועדת השגות	
סה״כ שווי המגרש ללא מע״מ וללא פיתוח ליום 3/6/2013	412,000 ₪
סה״כ שטח מבונה אקו׳	317.5 מ״ר
סה״כ שווי למ״ר מבונה אקו׳ ללא פיתוח ומע״מ	1,298 ₪
התאמה למועד הקובע 1.15	**1,493** ₪

8.9 סיכום ערכי הבסיס שמצא :

שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח	**כולל מע״מ**	**לא כולל מע״מ**
עסקה בחלקה 121 בגוש 12742	3,239 ₪	2,768 ₪
עסקה בחלקה 8 בגוש 12796	2,324 ₪	1,986 ₪
עסקה בחלקה 22 בגוש 12796	1,398 ₪	1,195 ₪
עסקה בחלקה 9 בגוש 12796	3,082 ₪	2,634 ₪
החלטת וועדת השגות		1,493 ₪
ממוצע נתוני ההשוואה		**2,015** ₪

8.10 תחשיב השומה :

מגרש 31/2			**מגרש 31/3**			
שטח מגרש		605 מ״ר	שטח מגרש			574 מ״ר
שטח עיקרי	160 מ״ר	1	160 מ״ר	שטח עיקרי	1	160 מ״ר
שטח עיקרי שולי	90 מ״ר	0.9	90 מ״ר	שטח עיקרי שולי	0.9	81 מ״ר
שטח שירות	25 מ״ר	0.5	25 מ״ר	שטח שירות	0.5	13 מ״ר
חצר	420 מ״ר	0.15	389 מ״ר	חצר	0.15	58 מ״ר
סה״כ		**317 מ״ר**	**סה״כ**			**312 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה		**2,015** ₪	**שווי מ״ר מבונה**			**2,015** ₪
סה״כ שווי המגרש		**638,755** ₪	**סה״כ שווי המגרש**			**628,680** ₪
שווי מגרש 31/2		**636,200** ₪	**שווי מגרש 31/3**			**624,600** ₪

הפער בין השווי שהתקבל לזה שנקבע בשומת המשיבה הינו זניח ולכן שווי המגרשים הוא כבשומת המשיבה.

9. <u>עיקר טיעוני המשיגים:</u>

9.1 לא ניתן לבסס את עלויות הפיתוח על חוקי העזר של המועצה מכיון שלא קיים חוק עזר לכלל העלויות. לכן הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ברמה גבוהה בהתאם לקווים המנחים פרק ה' ופרק כ"ה. כמו כן, הציג מסמך ממשרד הבינוי והשיכון לפיו עלות הפיתוח בשכונת ההרחבה בעין העמק ליחידה היא 416,500 ₪.

9.2 הובאו בחשבון עסקאות רלוונטיות בעין העמק ובמושב מדרך עוז תוך ביצוע התאמות. עלויות הבניה שהובאו בחשבון בחילוץ הן כפי שפורסם במחירון דקל במועד העסקה. נערך שיקלול בין עסקאות ההשוואה לקרקע (60%) לבין העסקאות בחילוץ (40%). שמאי המשיגים הציג חוזי מכר של חלק מהעסקאות ותשריטי הבקשות להיתר לחלק מעסקאות ההשוואה ומהן ניתח את שטחי הבניה בפועל.

9.3 המגרש אינו מפותח ואינו זמין לבניה ולכן הובאה בחשבון דחיה של חצי שנה.

9.4 במסגרת ההשגה השניה, ניתח שמאי המשיגים את החלטת ועדת השגות בעין העמק לגבי מגרש מספר 32/2/4 מיום 30/10/2014 וכן את עסקות ההשוואה שניתח השמאי המחוזי למגרשים ביקנעם. בניתוח שערך שמאי המשיגים הפחית ממחיר העסקה רווח יזמי בשיעור 10% , מע"מ (17%) ומס רכישה (6%) בהתאם לתקינה השמאית.

9.5 הובאה בחשבון התאמה למיקום כבשומת השמאי המחוזי בשיעור 80% ביחס ליקנעם וכן התאמה לפרטיות בשיעור 5%. הובאה בחשבון התאמה לבעלות.

9.6 בגין העסקאות שנותחו מיקנעם שולמו הוצאות פיתוח מלאות למשרד הבינוי והשיכון. בגין העסקה בשכונת שער הגיא שולמו גם 10% לוועדה המקומית. שמאי המשיגים הציג תכתובת עם גזבר עיריית יקנעם בעניין עלות הפיתוח בעסקאות ההשוואה.

9.7 להלן העסקאות וניתוחן:

ניתוח עסקה לקרקע במדרך עז			
גו"ח			12776/26
מועד העסקה			06/10/14
שטח מגרש			510 מ"ר
שווי עסקה			720,000 ₪
הפחתת יזמות			644,007 ₪
הפחתת מע"מ			545,769 ₪
הפחתה לזמינות		0.976	532,616 ₪
מגרש עורפי			492,670 ₪
עליית מחיר (1.15)			566,570 ₪
עיקרי	200 מ"ר	1	200 מ"ר
עיקרי שולי	50 מ"ר	0.8	40 מ"ר
שירות	97 מ"ר	0.5	49 מ"ר
חצר	303 מ"ר	0.2	61 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			349 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,622.95 ₪
בניכוי הוצ' פיתוח			714 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח			**909** ₪

חילוץ שווי קרקע בעין העמק			
גו"ח			11742/104
מועד העסקה			16/01/2015
שטח מדווח			142 מ"ר
שטח בנוי בפועל			230 מ"ר
שנת בניה			2000
שווי עסקה			2,200,000 ₪
עליית מחיר		1.1	2,420,000 ₪
הפחתת יזמות			2,164,580 ₪
ע. בניה ישירות	5,140 ₪	230 מ"ר	1,182,200 ₪
ע. בניה ישירות	1,285 ₪	15 מ"ר	19,275 ₪
תכנון ואגרות	150 ₪	230 מ"ר	34,500 ₪
פיתוח חצר	50 ₪	569 מ"ר	28,450 ₪
סה"כ עלות בניה			1,264,425 ₪
בניכוי פחת פיזי		0.95	1,201,204 ₪
יתרה לקרקע			963,376 ₪
מע"מ		18%	816,421 ₪
מגרש לשתי יחוידות		0.9	734,778 ₪
הפחתה לזמינות		0.976	717,144 ₪
מגרש עורפי		0.925	663,358 ₪
שווי מתואם			663,358 ₪
שטח החלקה			719 מ"ר
עיקרי ל- 2 יח"ד (50%)	360 מ"ר	1	360 מ"ר
שירות	25 מ"ר	0.3	8 מ"ר
חצר	335 מ"ר	0.2	67 מ"ר
			433.9 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,529 ₪
בניכוי הוצ' פיתוח			714 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח			**814.00** ₪

חילוץ שווי קרקע בעין העמק			
גו"ח			11742/47
מועד העסקה			31/12/2013
שטח בנוי בפועל			240 מ"ר
שנת בניה			1990
שווי עסקה			2,250,000 ₪
עליית מחיר		1.15	2,587,500 ₪
הפחתת יזמות			2,314,401 ₪
ע. בניה ישירות	5,080 ₪	240 מ"ר	1,219,200 ₪
תכנון ואגרות	150 ₪	240 מ"ר	36,000 ₪
פיתוח חצר	50 ₪	417 מ"ר	20,850 ₪
סה"כ עלות בניה			1,276,050 ₪
בניכוי פחת פיזי		0.95	1,212,248 ₪
יתרה לקרקע			1,102,154 ₪
מע"מ		18%	934,028 ₪
מגרש לשתי יחוידות		0.9	840,626 ₪
הפחתה לזמינות		0.976	820,451 ₪
מגרש עורפי		0.925	758,917 ₪
שווי מתואם			758,917 ₪
שטח החלקה			657 מ"ר
עיקרי ל- 2 יח"ד (50%)	329 מ"ר	1	329 מ"ר
שירות	25 מ"ר	0.3	8 מ"ר
חצר	304 מ"ר	0.2	61 מ"ר
			396.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			1,913 ₪
בניכוי הוצ' פיתוח			714 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח			**1,199** ₪

חילוץ שווי קרקע במדרך עוז			
גו״ח			12776/112
מועד העסקה			11/08/2015
שטח בנוי בפועל			283 מ״ר
שנת בניה			2011
שווי עסקה			2,350,000 ₪
עליית מחיר		1.08	2,538,000 ₪
הפחתת יזמות			2,156,330 ₪
ע. בניה ישירות	5,177 ₪	283 מ״ר	1,466,023 ₪
תכנון ואגרות	150 ₪	283 מ״ר	42,477 ₪
פיתוח חצר	300 ₪	341 מ״ר	102,300 ₪
סה״כ עלות בניה			1,610,800 ₪
בניכוי פחת פיזי		0.95	1,530,260 ₪
בניגוי שוליות		0.95	1,453,747 ₪
יתרה לקרקע			702,583 ₪
מע״מ		18%	595,409 ₪
הפחתה לזמינות		0.976	581,119.60 ₪
מגרש עורפי		0.925	537,536 ₪
שווי מתואם			537,536 ₪
שטח החלקה			571 מ״ר
עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שירות	97 מ״ר	0.5	49 מ״ר
חצר	364 מ״ר	0.2	73 מ״ר
			361.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,488 ₪
בניכוי הוצ׳ פיתוח			714 ₪
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח			**774** ₪

חילוץ שווי קרקע במדרך עוז			
גו״ח			12776/147
מועד העסקה			17/03/2013
שטח בנוי בפועל			180 מ״ר
שנת בניה			2013
שווי עסקה			1,788,000 ₪
עליית מחיר		1.15	2,056,200 ₪
הפחתת יזמות			1,749,213 ₪
ע. בניה ישירות	5,133 ₪	157 מ״ר	805,881 ₪
תכנון ואגרות	150 ₪	157 מ״ר	23,550 ₪
פיתוח חצר	100 ₪	381 מ״ר	38,100 ₪
סה״כ עלות בניה			867,531 ₪
בניכוי פחת פיזי		1	867,531 ₪
בניגוי שוליות		1.1	954,284 ₪
יתרה לקרקע			794,929 ₪
מע״מ		17%	679,426 ₪
הפחתה לזמינות		0.976	663,120.18 ₪
מגרש עורפי		0.925	613,386 ₪
שווי מתואם			613,386 ₪
שטח החלקה			538 מ״ר
עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שירות	97 מ״ר	0.5	49 מ״ר
חצר	331 מ״ר	0.2	66 מ״ר
			354.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,729 ₪
בניכוי הוצ׳ פיתוח			714 ₪
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח			**1,015** ₪

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281
רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093
פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא״ל hasagot@justice.gov.il

להלן ניתוח העסקאות ביקנעם שנותחו ע"י השמאי המחוזי:

עסקה ראשונה שער הגיא - יוקנעם			
גו"ח			12742/121
מועד העסקה			09/03/16
שטח החלקה			603 מ"ר
שווי עסקה			910,000 ₪
הפחתת יזמות	11.7%		814,682 ₪
הפחתת מע"מ	17%		696,310 ₪
הפחתת מס רכישה	6%		656,896 ₪
עליית מחיר	1		656,896 ₪
התאמה למיקום	0.8		525,517 ₪
התאמה לפרטיות	1.05		551,792 ₪
התאמה לעורפיות	1		551,792 ₪
התאמה לבעלות	1		551,792 ₪
שווי עסקה מתואם			**551,792** ₪
ניתוח מ"ר מבונה למגרש 1 בשטח של 302 מ"ר			
עיקרי	150 מ"ר	1	150 מ"ר
עיקרי שולי	25 מ"ר	0.5	13 מ"ר
שירות	15 מ"ר	0.5	8 מ"ר
חצר	151 מ"ר	0.25	38 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			208 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח			**2,656** ₪

עסקה שניה גבעת קירה - יוקנעם			
גו"ח			12796/8
מועד העסקה			31/12/15
שטח החלקה			554 מ"ר
שווי עסקה			1,575,000 ₪
עסקה למגרש 1			787,500 ₪
הפחתת יזמות	11.7%		705,013 ₪
הפחתת מע"מ	17%		602,576 ₪
הפחתת מס רכישה	6%		568,468 ₪
עליית מחיר	1.03		585,522 ₪
התאמה למיקום	0.8		468,417 ₪
התאמה לפרטיות	1.05		491,838 ₪
התאמה לעורפיות	1		491,838 ₪
התאמה לבעלות	0.97		507,050 ₪
שווי עסקה מתואם			**507,050** ₪
ניתוח מ"ר מבונה למגרש בשטח של 227 מ"ר			
עיקרי	160 מ"ר	1	160 מ"ר
עיקרי שולי	34 מ"ר	0.9	31 מ"ר
שירות	28 מ"ר	0.5	14 מ"ר
שירות תת קרקעי	55 מ"ר	0.4	22 מ"ר
חצר	161 מ"ר	0.25	40 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			267 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח			**1,901** ₪

עסקה שלישית גבעת קירה - יוקנעם			
גו״ח			12796/22
מועד העסקה			20/09/15
שטח החלקה			517 מ״ר
שווי עסקה			₪ 900,000
עסקה למגרש 1			₪ 450,000
הפחתת יזמות	11.7%		₪ 402,865
הפחתת מע״מ	17%		₪ 344,329
הפחתת מס רכישה	6%		₪ 324,839
עליית מחיר	1.05		₪ 341,081
התאמה למיקום	0.8		₪ 272,864
התאמה לפרטיות	1.05		₪ 286,508
התאמה לעורפיות	1		₪ 286,508
התאמה לבעלות	0.97		₪ 295,369
שווי עסקה מתואם			₪ **295,369**
ניתוח מ״ר מבונה למגרש בשטח של 258.5 מ״ר			
עיקרי	160 מ״ר	1	160 מ״ר
עיקרי שולי	21 מ״ר	0.9	19 מ״ר
שירות	26 מ״ר	0.5	13 מ״ר
שירות תת קרקעי	52 מ״ר	0.4	21 מ״ר
חצר	150 מ״ר	0.25	38 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			250 מ״ר
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח			₪ **1,182**

עסקה רביעית גבעת קירה - יוקנעם			
גו״ח			12796/9
מועד העסקה			07/03/16
שטח החלקה			253 מ״ר
שווי עסקה			₪ 975,000
הפחתת יזמות	11.7%		₪ 872,874
הפחתת מע״מ	17%		₪ 746,046
הפחתת מס רכישה	6%		₪ 703,817
עליית מחיר	1		₪ 703,817
התאמה למיקום	0.8		₪ 563,054
התאמה לפרטיות	1.05		₪ 591,206
התאמה לעורפיות	1		₪ 591,206
התאמה לבעלות	0.97		₪ 609,491
שווי עסקה מתואם			₪ **609,491**
ניתוח מ״ר מבונה למגרש בשטח של 253 מ״ר			
עיקרי	160 מ״ר	1	160 מ״ר
עיקרי שולי	17 מ״ר	0.9	15 מ״ר
שירות	25 מ״ר	0.5	13 מ״ר
שירות תת קרקעי	51 מ״ר	0.4	20 מ״ר
חצר	147 מ״ר	0.25	37 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			245 מ״ר
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח			₪ **2,487**

ניתוח החלטת וועדת השגות - עין העמק			
גו״ח			11742/121
מועד קובע			03/06/13
שטח מגרש			500 מ״ר
שווי קרקע			₪ 412,000
עליית מחיר (1.15)			₪ 473,800
פיתוח נורמטיבי			₪ 217,784
קרקע כולל פיתוח נורמטיבי			₪ 691,584
עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
עיקרי שול	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שירות	25 מ״ר	0.3	8 מ״ר
חצר	350 מ״ר	0.2	70 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			317.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ **2,178**

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא״ל hasagot@justice.gov.il

9.8 תחשיב השווי לשני המגרשים:

תחשיב מגרש 31/3			
שטח המגרש			574 מ"ר
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	160 מ"ר	1	160 מ"ר
שטח עיקרי שולי	90 מ"ר	0.9	81 מ"ר
שטח שירות	25 מ"ר	0.5	12.5 מ"ר
חצר שולית	299 מ"ר	0.15	44.9 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			298.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,081 ₪
שווי הנכס			620,756 ₪
הוצאות פיתוח			231,874 ₪
שווי בעלות (במעוגל)			**388,882** ₪

תחשיב מגרש 31/2			
שטח המגרש			605 מ"ר
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	160 מ"ר	1	160 מ"ר
שטח עיקרי שולי	90 מ"ר	0.9	81 מ"ר
שטח שירות	25 מ"ר	0.5	12.5 מ"ר
חצר שולית	330 מ"ר	0.15	49.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			303.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,081 ₪
שווי הנכס			630,431 ₪
הוצאות פיתוח			237,776 ₪
שווי בעלות (במעוגל)			**392,655** ₪

עלויות פיתוח	**שטח**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח בניה מירבי	275 מ"ר	398 ₪	109,450 ₪
שטח קרקע	605 מ"ר	170 ₪	102,850 ₪
סה"כ			212,300 ₪
הצמדה למדד			12%
עלויות פיתוח מגרש 31/2			**237,776** ₪

עלויות פיתוח	**שטח**	**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח בניה מירבי	275 מ"ר	398 ₪	109,450 ₪
שטח קרקע	574 מ"ר	170 ₪	97,580 ₪
סה"כ			207,030 ₪
הצמדה למדד			12%
עלויות פיתוח מגרש 31/3			**231,874** ₪

9.9 שקלול שומתו הראשונה וההשגה השניה:

שמאי המשיגים הבהיר כי שומת ההשגה הראשונה נערכה בגישת העלות ושומתו בהשגה שניה נערכה בגישת ההשוואה (מגרשים ביקנעם), ולכן ערך שיקלול בין תוצאות שתי שומותיו. בשקלול הפחית משומתו הקודמת גם מס רכישה בשיעור 6%.

השווי שהתקבל נמוך מהשווי שנקבע ע"י ועדת ההשגות לשנת 2013 ושמאי המשיגים הסביר כי תוצאה זו סבירה מכיוון שעלויות הפיתוח התייקרו דרסטית ומחירי המקרקעין בישוב עלו בשיעור נמוך יותר.

מגרש 31/2	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
גישת ההשוואה	392,655 ₪	0.6	235,593 ₪
גישת העלות	328,302 ₪	0.4	131,321 ₪
סה"כ שווי מגרש 31/2 משוקלל (במעוגל)			**367,000** ₪

מגרש 31/3	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
גישת ההשוואה	388,882 ₪	0.6	233,329 ₪
גישת העלות	322,642 ₪	0.4	129,057 ₪
סה"כ שווי מגרש 31/3 משוקלל (במעוגל)			**362,000** ₪

10. <u>עיקר טיעוני המשיבה:</u>

10.1 בשל רמת הפיתוח הגבוהה במושב הופחתו הוצ' פיתוח נורמטיביות ברמה גבוהה בסך של 133 ₪ למ"ר קרקע לאחר הצמדה למועד הקובע.

10.2 בשל מיעוט עסקאות הסתמך שמאי המשיבה על עסקאות לבתים בנויים במושב וערך חילוץ וכן הובאה בחשבון החלטת וועדת השגות למועד קובע 03/06/2013 תוך התאמות נדרשות. לגישתו, אין מקום להפחית בגין עורפיות בשל הנוף העדיף שביחידות העורפיות.

10.3 כמו כן, הציג שני חוזים למשקי עזר במושב עין העמק, החלטת וועדת השגות, הכרעה בהשגה ראשונה בעין העמק בתיק אחר ופרסומים מאתר "יד 2" למחירי היצע. נתונים אלה לא שימשו בהכנת חוות הדעת שמאי המשיבה.

10.4 אין להביא בחשבון הפחתה בגין זמינות כיוון שגם הוצאת היתר בניה כרוכה בזמן, כך שיש חפיפה בין משך הזמן להוצאת היתר למשך הזמן הדרוש לביצוע הפיתוח.

10.5 ניתוח העסקאות עליהן הסתמך שמאי המשיבה:

<u>עסקה 1</u>			
מועד עסקה	16/01/2015		
גוש חלקה	11742/104		
מחיר מכירה	2,200,000 ₪		
שנת בניה	2000		
בניכוי מע"מ 18%	1,864,407 ₪		
בניכוי יזמות 10%	1,694,915 ₪		
שטח מגרש	719 מ"ר		
שטח בנוי	142 מ"ר		
עלות בניה למ"ר	5,000 ₪		
עלות הקמה כוללת	710,000 ₪		
יתרה לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**984,915** ₪		
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו**
עיקרי	200.0 מ"ר	1	200.0 מ"ר
עיקרי שולי	50.0 מ"ר	0.8	40.0 מ"ר
שירות	25.0 מ"ר	0.5	12.5 מ"ר
חצר	581.5 מ"ר	0.2	116.3 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			368.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ			**2,670.59** ₪

<u>עסקה 2</u>			
מועד עסקה	27/10/2014		
גוש חלקה	11742/57		
מחיר מכירה	1,400,000 ₪		
שנת בניה	1960		
בניכוי מע"מ 18%	1,186,441 ₪		
בניכוי יזמות 10%	1,078,582 ₪		
שטח מגרש	500 מ"ר		
שטח בנוי	170 מ"ר		
עלות בניה למ"ר	3,000 ₪		
עלות הקמה כוללת	510,000 ₪		
יתרה לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**568,582** ₪		
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו**
עיקרי	200.0 מ"ר	1	200.0 מ"ר
עיקרי שולי	50.0 מ"ר	0.8	40.0 מ"ר
שירות	25.0 מ"ר	0.5	12.5 מ"ר
חצר	362.5 מ"ר	0.25	90.6 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			343.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ			**1,657.07** ₪

מהות	תאריך	שווי למ״ר מבונה	שטח המגרש	שטח אקו׳	הוצ׳ פיתוח	התאמה למועד קובע	שווי מ״ר מבונה מתואם
עסקת מכר	16/01/2015	2,670.59 ₪	719 מ״ר	368.8 מ״ר	186,940 ₪	1.05	2,804.12 ₪
עסקת מכר	27/10/2014	1,657.07 ₪	500 מ״ר	343.1 מ״ר	130,000 ₪	1.05	1,739.92 ₪
החלטת וועדת	03/06/2013	1,850.00 ₪	500 מ״ר	317.5 מ״ר	130,000 ₪	1.15	2,127.50 ₪
ממוצע			573 מ״ר		148,980 ₪		2,223.85 ₪
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח							2,223.85 ₪
הוצאות פיתוח נורמטיבי לקרקע							260 ₪
שווי למ״ר מבונה ללא פיתוח							**1,963.85 ₪**

10.6 תחשיב:

תחשיב שווי מגרש 31/3		
שטח מגרש		574 מ״ר
פירוט	**שטח**	**שטח אקו׳**
עיקרי	200 מ״ר	200 מ״ר
עיקרי שולי	50 מ״ר	40 מ״ר
שירות	25 מ״ר	7.5 מ״ר
חצר	436.5 מ״ר	87.3 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳		334.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		1,963.85 ₪
שווי מגרש 31/3		657,496.20 ₪
הפחתה לשוליות	0.95	624,621.39 ₪
ובמעוגל		**624,600 ₪**

תחשיב שווי מגרש 31/2			
שטח מגרש			605 מ״ר
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שירות	25 מ״ר	0.3	7.5 מ״ר
חצר	467.5 מ״ר	0.2	93.5 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			341.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,963.85 ₪
שווי מגרש 31/2			669,672.05 ₪
הפחתה לשוליות		0.95	636,188.45 ₪
ובמעוגל			**636,200 ₪**

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 <u>עסקות השוואה</u>

לא אותרו במושב עין העמק עסקאות למכירת מגרשים ריקים בסמוך למועד הקובע. בהתאם לכך, בחרנו להתבסס על נתוני השוואה לנכסים בנויים בעין העמק ובמושב מדרך עוז בעלי מאפיינים דומים וכן על עסקאות למגרשים ביקנעם עילית הסמוכה.
כמו כן, הובאה בחשבון החלטת ועדת השגות למגרש 32/2 בעין העמק למועד קובע 03/06/2013, תוך התחשבות בהתאמת זמן.
שמאי המשיבה הציג חוזי מכר של משקי עזר שלמים בעין העמק. מדובר בנכס שונה מבחינת גודל והיקף זכויות. המידע שנמסר אינו מאפשר לבצע ניתוח סביר המתאים להשוואה לנכס הנדון.

11.2 <u>התאמת זמן</u>

לצורך התאמת זמן בין מועדי העסקאות למועד הקובע נבחנו מחירי דירות 4 חד' ביקנעם עילית בסמוך לכל מועד רלוונטי. נתון זה המורכב מעסקאות רבות בכל מועד משקף את השינוי במחירי המגורים בסביבה הקרובה.

11.3 <u>התאמות נוספות</u>

<u>עורפיות</u> – השמאי המחוזי ושמאי המשיגים הביאו בחשבון התאמה לעורפיות בשיעור 7.5% כפי שנקבע בהחלטת ועדת השגות לגבי מגרש 32/2, מאחר שמיקום המגרשים עורפי ולא חזיתי לכביש לעומת עסקות ההשוואה שהובאו בחשבון. שמאי המשיבה טען כי אל מול ההפחתה הנדרשת לעורפיות, עומד יתרון למגרשים הנדונים בדמות הנוף הנשקף מהם. לאור הביקור בנכס, נראה כי אכן מהמגרשים נשקף נוף נאה, אולם הוא אינו חריג ביחס למגרשים אחרים בסביבה ולכן מצאנו לנכון לקבל את מקדם ההפחתה שנקבע בשומת השמאי המחוזי.
<u>התאמה לבעלות</u> – השמאי המחוזי מביא בחשבון התאמה לבעלות בין עסקות ההשוואה ביקנעם לנכס הנדון.
אין מקום להביא בחשבון תוספת שווי להתאמה לבעלות מהעסקאות ביקנעם מכיוון שעל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1370 (רפורמה במקרקעי ישראל) אשר היתה תקפה במועד הקובע, מגרשים עד לשטח של 540 מ"ר לא נדרשו כלל לשלם תמורת הקניית בעלות.
<u>הפחתה לזמינות</u> – שמאי המשיגים טוען כי מאחר שעל המשיגים לבצע את הפיתוח, יש להביא

בחשבון הפחתה בגין זמינות כיוון שפיתוח הוא תנאי למתן היתר בניה למגרשים. דוקא מכיוון שהפיתוח יתבצע ע"י המשיגים עצמם, אין מניעה לבצעו ללא דחיה כלשהי.
צפיפות – עסקאות ההשוואה שהובאו מיקנעם מתייחסות בחלקן למגרשים בהם מותרת הקמת שתי יח"ד. במגרשים אלה הובאה בחשבון תוספת שווי בגין הפחתה בצפיפות ביחס למגרשים הנדונים בהם מותרת יחידת דיור אחת בלבד.

11.4 הפחתת רווח יזמי בניתוח עסקאות קרקע

שמאי המשיגים הפחית רווח יזמי בשיעור 11.7% (10%+ מע"מ) בניתוח עסקאות במגרשים ריקים ביקנעם. רווח יזמי מבטא תמורה ליזם בגין העלויות, הזמן והסיכון שלקח על עצמו בעת הקמת פרויקט. בעסקאות הנדונות מדובר במכר של קרקע ואין מקום להביא בחשבון רווח יזמי כלשהו.

11.5 הפחתת מס רכישה בניתוח עסקאות קרקע

שמאי המשיגים טען כי יש להפחית בניתוח עסקאות ההשוואה את מס הרכישה בשיעור 6%. בתקן 3.0 של מועצת שמאי המקרקעין מספטמבר 2007 נקבע כי בגישת החילוץ משווי נכס בנוי יש לנכות את מס הרכישה. הוראה זו בתקן מתייחסת לגישת החילוץ בלבד ואינה רלוונטית לניתוח של שווי מגרשים ריקים בגישת ההשוואה. גם בעת ניתוח בשיטת החילוץ אין צורך להביא בחשבון הפחתה ספציפית למס רכישה מכיוון שבמסגרת עלויות הבניה מובאות בחשבון עלויות ישירות ועקיפות הכוללות את מס הרכישה.

11.6 הוצאות פיתוח

השמאי המחוזי הביא בחשבון עלות פיתוח המיוחסת לשטח הקרקע בלבד (לפי קווים מנחים פרק ה' משנת 2017 והצמדה לאחור למועד הקובע) בעוד שיש להביא בחשבון את כלל עלויות הפיתוח. שמאי המשיבה קבע עלות פיתוח ברמה גבוהה לפי קווים מנחים משנת 2008 עם הצמדה למועד הקובע. שמאי המשיגים קבע את ערכי הפיתוח ברמה גבוהה בהתאם לדוגמא המפורטת בקווים המנחים פרק כ"ה משנת 2011 וביצע הצמדה למדד מחירי תשומות בסלילה.
בהעדר מידע אמין לגבי עלות הפיתוח בפועל, ובהעדר טבלאות פיתוח לפי חוקי עזר עירוניים, הובאו בחשבון עלויות פיתוח כפי שנקבעו בקווים המנחים פרק ה': התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתיי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל נכון ליום פברואר 2017. בהתאם לעמדת שני הצדדים ובהתחשב בעובדה שהפיתוח יבוצע על ידי המשיגים ולא במסגרת

פרוייקט גדול, הובאו בחשבון עלויות הפיתוח התואמות לרמה גבוהה. הוצאות הפיתוח למגורים צמודי קרקע ברמת פיתוח גבוהה הן 155 ₪ למ״ר קרקע ו- 360 ₪ למ״ר מבונה. ההצמדה למועד הקובע בוצעה בהתאם לקווים מנחים פרק ה׳ משנת 2017 לפי מדד מחירי תשומה בבניה למגורים[1]. כיוון שביצוע הפיתוח יבוצע על ידי המשיגים, יחול על העלות גם מע״מ ולכן בתחשיב השווי הופחת הפיתוח כולל מע״מ.

להלן חישוב הוצאות הפיתוח:

פירוט	שטח	עלות פיתוח נורמטיבי לרמה משופרת	מוצמד	סה״כ
קרקע	574 מ״ר	155 ₪	140 ₪	80,073 ₪
בניה	275 מ״ר	360 ₪	324 ₪	89,100 ₪
עלות פיתוח למגרש 31/3 ללא מע״מ				169,173 ₪
עלות פיתוח למגרש 31/3 כולל מע״מ				**197,932** ₪

פירוט	שטח	עלות פיתוח נורמטיבי לרמה משופרת	מוצמד	סה״כ
קרקע	605 מ״ר	155 ₪	140 ₪	84,398 ₪
בניה	275 מ״ר	360 ₪	324 ₪	89,100 ₪
עלות פיתוח למגרש 31/2 ללא מע״מ				173,498 ₪
עלות פיתוח למגרש 31/2 כולל מע״מ				**202,992** ₪

[1] ערך דומה מתקבל מהצמדת הערכים בקווים מנחים פרק ה׳ משנת 2008 למדד תשומות הבניה.

11.7 להלן ניתוח העסקאות שהובאו בחשבון:

עסקאות בעין העמק:

עסקה מס׳ 1			
נתונים			
יום מכירה	27/10/2014		
גוש חלקה	11742/57		
שטח בנוי	170 מ״ר		
שטח מגרש	500 מ״ר		
שנת בניה	1960		
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה	1,400,000 ₪		
בניכוי מע״מ	18%	1,186,441 ₪	
בניכוי רווח יזמי	5%	1,129,944 ₪	
שווי המחוברים	170 מ״ר	3,000 ₪	510,000 ₪
יתרה לקרקע			**619,944** ₪
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שטחי שירות	25 מ״ר	0.5	13 מ״ר
שטח חצר	225 מ״ר	0.25	56 מ״ר
סה״כ שטח אקווויוולנטי			309 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**2,008** ₪
התאמה למועד קובע		**1.129**	**2,266** ₪

עסקה מס׳ 2			
נתונים			
יום מכירה	16/01/2015		
גוש חלקה	11742/104		
שטח בנוי	142 מ״ר		
שטח מגרש	719 מ״ר		
שנת בניה	2000		
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה	2,200,000 ₪		
בניכוי מע״מ	18%	1,864,407 ₪	
בניכוי רווח יזמי	5%	1,775,626 ₪	
שווי המחוברים	142 מ״ר	4,000 ₪	568,000 ₪
בניה נוספת	88 מ״ר	2,000 ₪	176,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,031,626** ₪
חישוב שטח אקווויוולנטי			
פירוט (לשתי יח״ד)	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	360 מ״ר	1	360 מ״ר
שטחי שירות	50 מ״ר	0.5	25 מ״ר
שטח חצר	310 מ״ר	0.25	77 מ״ר
סה״כ שטח אקווויוולנטי			462 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**2,234** ₪
התאמה למועד קובע		**1.129**	**2,521** ₪
התאמה בגין צפיפות		**1.05**	**2,647** ₪

עסקה מס׳ 3			
נתונים			
יום מכירה	31/12/2013		
גוש חלקה	11742/47		
שטח בנוי	240 מ״ר		
שטח מגרש	657 מ״ר		
שנת בניה	1990		
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה	2,250,000 ₪		
בניכוי מע״מ	18%	1,906,780 ₪	
בניכוי רווח יזמי	5%	1,815,981 ₪	
שווי המחוברים	240 מ״ר	4,000 ₪	960,000 ₪
יתרה לקרקע			**855,981** ₪
חישוב שטח אקווויוולנטי			
פירוט (לשתי יח״ד)	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	329 מ״ר	1	329 מ״ר
שטחי שירות	50 מ״ר	0.5	25 מ״ר
שטח חצר	279 מ״ר	0.25	70 מ״ר
סה״כ שטח אקווויוולנטי			423 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**2,023** ₪
התאמה למועד קובע		**1.230**	**2,489** ₪
התאמה בגין צפיפות		**1.05**	**2,614** ₪

הערות

(1) עלויות הבניה הופחתו באופן אחיד למעט בעסקה מס׳ 1 בה בהתאם לדיווח הבית ישן יותר.

(2) קיבלנו את טענת שמאי המשיגים כי בנכס בעסקה מס׳ 2 קיימת בניה נוספת ברמת מעטפת מעבר למפורט בדיווח.

עסקאות במדרך עוז :

עסקה מס׳ 1			
נתונים			
יום מכירה		17/03/2013	
גוש חלקה		12776/147	
שטח בנוי		157 מ״ר	
שטח מגרש		632 מ״ר	
שנת בניה		2013	
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה		1,788,002 ₪	
בניכוי מע״מ	17%	1,528,207 ₪	
בניכוי רווח יזמי	5%	1,455,435 ₪	
שווי המחוברים	157 מ״ר	4,000 ₪	628,000 ₪
יתרה לקרקע			**827,435** ₪
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
מחסן	30 מ״ר	0.5	15 מ״ר
חניה מקורה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר
ממ״ד	7 מ״ר	1	7 מ״ר
שטח חצר	348 מ״ר	0.25	87 מ״ר
סה״כ שטח אקווויולנטי			359 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**2,302.27** ₪
התאמה לזמן		**1.27**	**2,917** ₪

עסקה מס׳ 2			
נתונים			
יום מכירה		11/08/2015	
גוש חלקה		12776/112	
שטח בנוי		220 מ״ר	
שטח מגרש		571 מ״ר	
שנת בניה		2011	
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה		2,350,002 ₪	
בניכוי מע״מ	18%	1,991,527 ₪	
בניכוי רווח יזמי	5%	1,896,692 ₪	
שווי המחוברים	220 מ״ר	4,000 ₪	880,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,016,692** ₪
חישוב שטח אקווויולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
מחסן	30 מ״ר	0.5	15 מ״ר
חניה מקורה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר
ממ״ד	7 מ״ר	1	7 מ״ר
שטח חצר	314 מ״ר	0.25	79 מ״ר
סה״כ שטח אקווויולנטי			351 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**2,896** ₪

עסקה מס׳ 3			
נתונים			
יום מכירה		05/07/2016	
גוש חלקה		12776/131	
שטח בנוי		160 מ״ר	
שטח מגרש		511 מ״ר	
שנת בניה		2009	
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה		2,120,000 ₪	
בניכוי מע״מ	17%	1,811,966 ₪	
בניכוי רווח יזמי	5%	1,725,682 ₪	
שווי המחוברים	160 מ״ר	4,000 ₪	640,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,085,682** ₪
חישוב שטח אקווויולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
מחסן	30 מ״ר	0.5	15 מ״ר
חניה מקורה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר
ממ״ד	7 מ״ר	1	7 מ״ר
שטח חצר	281 מ״ר	0.25	70 מ״ר
סה״כ שטח אקווויולנטי			343 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**3,167** ₪

עסקה מס׳ 4				
נתונים				
יום מכירה	25/08/2016			
גוש חלקה	12776/22			
שטח בנוי	270 מ״ר			
שטח מגרש	510 מ״ר			
שנת בניה	2011			
ניתוח העסקה				
מחיר מכירה	2,390,000 ₪			
בניכוי מע״מ	2,042,735 ₪	17%		
בניכוי רווח יזמי	1,945,462 ₪	5%		
שווי המחוברים	1,080,000 ₪	4,000 ₪	270 מ״ר	
יתרה לקרקע	**865,462 ₪**			
חישוב שטח אקוויוולנטי				
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**	
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר	
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר	
מחסן	30 מ״ר	0.5	15 מ״ר	
חניה מקורה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר	
ממ״ד	7 מ״ר	1	7 מ״ר	
שטח חצר	281 מ״ר	0.25	70 מ״ר	
סה״כ שטח אקוויוולנטי			343 מ״ר	
שווי מ״ר מבונה			**2,526 ₪**	

עסקה מס׳ 5			
נתונים			
יום מכירה			09/07/2017
גוש חלקה			12776/145
שטח בנוי			132 מ״ר
שטח מגרש			573 מ״ר
שנת בניה			2010
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה			2,050,000 ₪
בניכוי מע״מ		17%	1,752,137 ₪
בניכוי רווח יזמי		5%	1,668,702 ₪
שווי המחוברים	132 מ״ר	4,000 ₪	528,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,140,702 ₪**
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
מחסן	30 מ״ר	0.5	15 מ״ר
חניה מקורה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר
ממ״ד	7 מ״ר	1	7 מ״ר
שטח חצר	315 מ״ר	0.25	79 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי			351 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**3,247.20 ₪**
התאמה לזמן		**0.931**	**3,023 ₪**

עסקאות ביקנעם:

עסקה מס׳ 1				
נתונים				
יום מכירה				09/03/16
גוש חלקה				12742/121
שטח מגרש				603 מ״ר
ניתוח העסקה				
מחיר מכירה				1,820,000 ₪
בניכוי מע״מ			17%	1,555,556 ₪
חישוב שטח אקוויוולנטי				
פירוט (לשתי יח״ד)	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**	
שטח עיקרי	300 מ״ר	1	300 מ״ר	
שירות	50 מ״ר	0.5	25 מ״ר	
חניה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר	
שטח חצר	223 מ״ר	0.25	56 מ״ר	
סה״כ שטח אקוויוולנטי			391 מ״ר	
שווי מ״ר מבונה			**3,975.86 ₪**	
התאמה בגין צפיפות		**1.05**	**4,175 ₪**	
התאמה למיקום		**0.7**	**2,922 ₪**	

עסקה מס׳ 2				
נתונים				
יום מכירה				31/12/15
גוש חלקה				12796/8
שטח מגרש				554 מ״ר
ניתוח העסקה				
מחיר מכירה				1,575,000 ₪
בניכוי מע״מ			17%	1,346,154 ₪
חישוב שטח אקוויוולנטי				
פירוט (לשתי יח״ד)	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**	
שטח עיקרי	388 מ״ר	1	388 מ״ר	
שירות	55 מ״ר	0.5	28 מ״ר	
שטח חצר	321 מ״ר	0.25	80 מ״ר	
סה״כ שטח אקוויוולנטי			496 מ״ר	
שווי מ״ר מבונה			**2,714.95 ₪**	
התאמה בגין צפיפות		**1.05**	**2,851 ₪**	
התאמה למיקום		**0.7**	**1,995 ₪**	

עסקה מס' 3			
נתונים			
יום מכירה	20/09/15		
גוש חלקה	12796/22		
שטח מגרש	259 מ"ר		
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה	₪ 900,000		
בניכוי מע"מ	18%	₪ 762,712	
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	181 מ"ר	1	181 מ"ר
שירות	26 מ"ר	0.5	13 מ"ר
שטח חצר	150 מ"ר	0.25	37 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			231 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			**3,297** ₪
התאמה למיקום		**0.7**	**2,308** ₪

עסקה מס' 4			
נתונים			
יום מכירה			07/03/16
גוש חלקה			12796/9
שטח מגרש			253 מ"ר
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה			₪ 975,000
בניכוי מע"מ		17%	₪ 833,333
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	177 מ"ר	1	177 מ"ר
שירות	25 מ"ר	0.5	13 מ"ר
שטח חצר	147 מ"ר	0.25	37 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			226 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			**3,680** ₪
התאמה למיקום		**0.7**	**2,576** ₪

החלטת ועדת השגות למגרש 32/2/4

בהחלטת ועדת השגות מיום 30/10/2014 הוערך שווי מגרש בשטח 500 מ"ר בעין העמק ללא מע"מ וללא פיתוח ולאחר התחשבות בעורפיות בסך 412,000 ₪ ליום 03/06/2013. לאחר התאמת מועד ותוך התחשבות בשטח אקוויוולנטי של 317.5 מ"ר ובהתעלם מהעורפיות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,344 ₪.

שקלול הממצאים:

שיקלול שווי מ"ר מבונה			
מקור	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שקלול**	**סה"כ**
עין העמק	2,509 ₪	0.5	1,254 ₪
יקנעם	2,450 ₪	0.15	368 ₪
מדרך עוז	2,906 ₪	0.15	436 ₪
וועדת השגות עין העמק	2,344 ₪	0.2	469 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**2,527** ₪
שווי מ"ר מבונה בהתחשב בעורפיות במעוגל		**0.925**	**2,340** ₪

12. <u>תחשיב</u>

תחשיב שווי מגרש 31/2			
שטח מגרש			605 מ״ר
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שטח שירות	25 מ״ר	0.6	15 מ״ר
חצר	330 מ״ר	0.25	83 מ״ר
סה״כ שטח אקווויולנטי			**338 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ללא מע״מ			2,340 ₪
שווי המגרש כולל פיתוח			789,750 ₪
עלות פיתוח כולל מע״מ			202,992 ₪
שווי המגרש ללא מע״מ וללא פיתוח			**586,758** ₪

תחשיב שווי מגרש 31/3			
שטח מגרש			574 מ״ר
שטח עיקרי	200 מ״ר	1	200 מ״ר
שטח עיקרי שולי	50 מ״ר	0.8	40 מ״ר
שטח שירות	25 מ״ר	0.6	15 מ״ר
חצר	299 מ״ר	0.25	75 מ״ר
סה״כ שטח אקווויולנטי			**330 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח ללא מע״מ			2,340 ₪
שווי המגרש כולל פיתוח			771,615 ₪
עלות פיתוח כולל מע״מ			197,932 ₪
שווי המגרש ללא מע״מ וללא פיתוח			**573,683** ₪

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל את ההשגה בחלקה ולקבוע את שווי המגרשים ליום 14/06/2016 ללא מע״מ וללא פיתוח כדלקמן:

מגרש 31/2- 586,758 ₪ חמש מאות שמונים ושישה אלף שבע מאות חמישים ושמונה שקלים חדשים

מגרש 31/3- 573,683 ₪ חמש מאות שבעים ושלושה אלף שש מאות שמונים ושלושה שקלים חדשים

(-)	(-)	(-)
סיגלית שושן	מיכל כהן, עו״ד	ארז כהן
מנהלת מחוז תל אביב והמרכז	יו״ר ועדת ההשגות	שמאי מכריע