



תאריך עברי : כ"ג חשון תש"פ
תאריך לועזי : 21 נובמבר 2019
מס' תיק רמ"י : 22142334 א
מס' פנייה : 37633
לקביעת שכ"ט : 7.9 יח' שומה

לכבוד

גב' ליאור כהן פטרר	מר מורן בר-טל	מר ניצן מקובר
צוות חוזים לדורות	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין
רמ"י – מרחב עסקי צפון	רח' הבנקים 11, חיפה	רח' מצדה 87, תל מונד
liorc@land.gov.il	moranba1@zahav.net.il	makovern@gmail.com

אג"נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

גוש 11469 חלקה 14 (בחלק) מגרש 46A לפי תב"ע ג/17676, מושב היוגב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 16.09.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה ו/או דמי חכירה, בחלופות כדלקמן:

א. אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

ב. אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.971 דונם.

ג. אומדן שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מבניהם, לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מורן בר-טל ביום 25.03.2019 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 18.08.2019 – להלן: "המשיגים".

1.3. בתאריך 28.10.2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות:

מטעם המשיבה: שמאי המשיבה מר מורן בר-טל ומר אלדד חיימי מאגף חוזים לדורות ברמ"י.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

מטעם המשיגים : שמאי המשיגים מר ניצן מקובר.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו היום תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17.11.2019.

1.4. בתאריך 28.10.2019 התקבל במייל מאת שמאי המשיגים מסמך הרכב הנחלה ובתאריך 17.11.2019 התקבלה תגובתו על תגובת שמאי המשיבה.

1.5. בתאריך 10.11.2019 התקבלה במייל תגובתו של מר מורן בר טל, שמאי המשיבה, הכוללת את המסמכים הבאים: התייחסות לפרוטוקול הדיון, מצגת לתכנית מתאר לדרום השרון, מסמכים המתייחסים למקדם אי סחירות, טבלת יח"ד מוצעת למושב עדנים, תב"ע בכפר חיים (עמק חפר), תכנית מוצעת למושב רם און, תכנית מוצעת למושב בית נקופה והחלטת ועדת השגות מכפר סירקין.

1.6. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים:

- מקדמי התאמה הנדרשים לצורך ניתוח ערכי השווי.
- פוטנציאל לתוספת יחידה רביעית בנחלה.
- עסקות השוואה.
- שווי זכות הבעלות בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש : 11466
חלקות : 14 (בחלק)
שטח רשום : 29,854 מ"ר
שטח להערכה : בהתאם להזמנת השומה : חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם וחלקת מגורים בשטח 2.971 דונם.
מגרש : מגרש מס' 46A על פי תב"ע ג/17676
מהות הנכס : חלקת מגורים בנחלה מס' 46
כתובת עירונית : מושב היוגב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 22.01.2019.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

5. מועד הביקור בנכס:

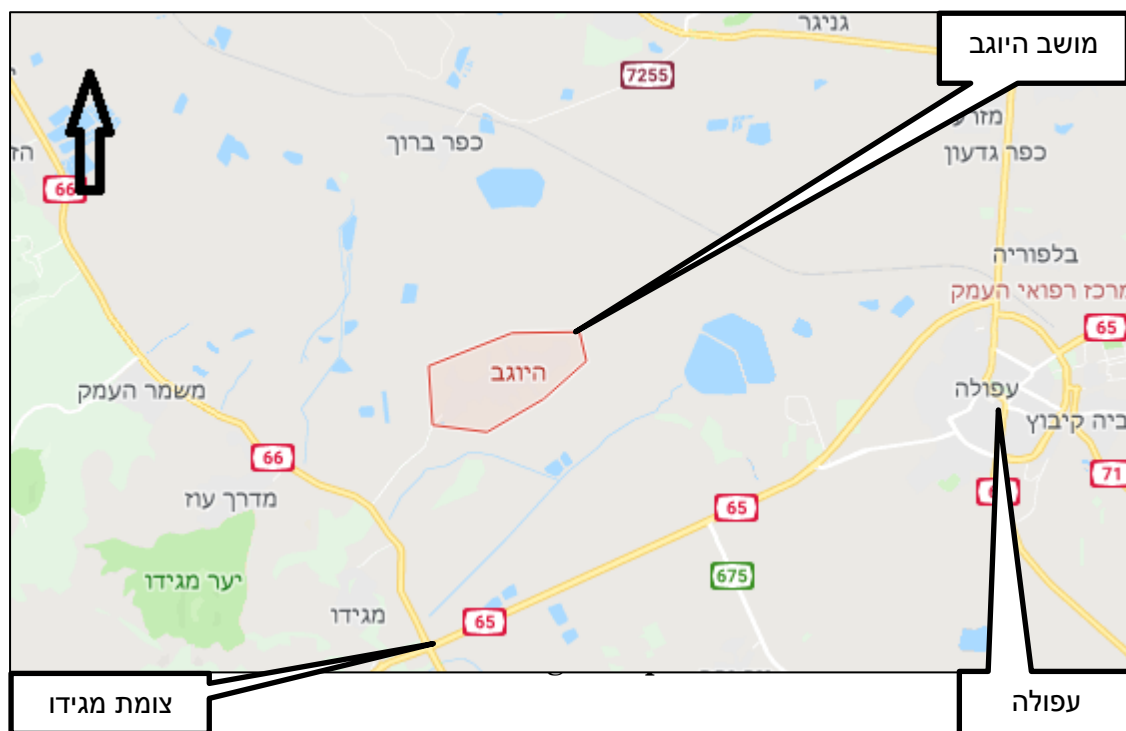
ביום 18.11.2019 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנישום ממוקם במושב היוגב הנמצא בעמק יזרעאל. המושב שוכן לצד כביש מגידו-יקנעם כ-7 ק"מ ממערב לעפולה, בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל. הכניסה למושב דרך כביש מס' 66 אשר מקשר בין צומת מגידו לצומת התשבי. המושב בעל צביון כפרי וכולל נחלות חקלאיות עליהם בתי מגורים (ותיקים לרוב) ובעורפם שטח חקלאי. בימים אלה מסתיים שלב הפיתוח של הרחבה א'. במרכז המושב מספר מבני ציבור כגון: מזכירות, בית כנסת, מגרש ספורט וגני ילדים. הפיתוח הסביבתי תואם למושבים וכולל בין היתר: כביש סלול אספלט, תשתיות חשמל עילי, תשתיות מים וביוב.

תרשים סביבת הנכס:





6.2 הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקת המגורים במגרש 46A עפ"י תכנית ג/17676 בגודל של כ-2.5 דונם לפי חלופה 1 ו-3 ובשטח 2.971 דונם בהתאם לחלופה 2. הנכס ממוקם בחלקו המזרחי של המושב ומצדיו נחלות.

על חלקת המגורים בית מגורים חד קומתי מבניה ותיקה ובעורפו סככות שניכר שאינם בשימוש. עורף הנחלה פונה לשטח פתוח לכיוון מזרח.

להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בשטח:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 10.10.2019 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 11469 חלקה 14.

שטח רשום: 29,854 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

7.2. הרכב הנחלה בהתאם לרמ"י:

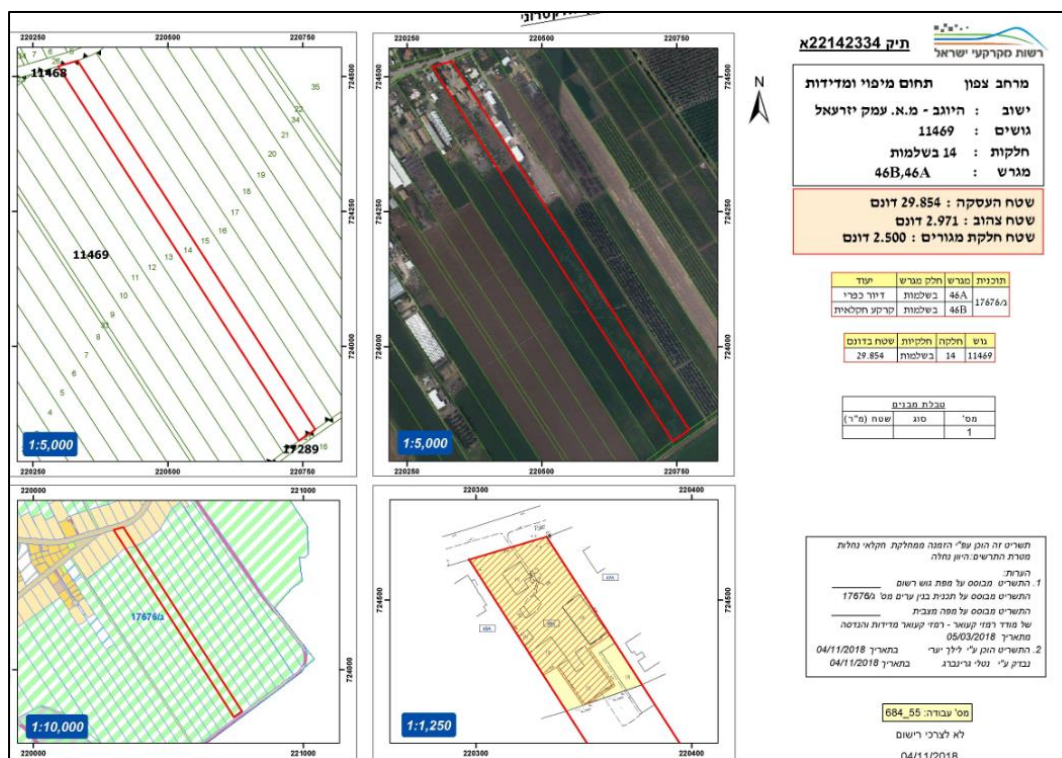
בהתאם לתשריט הנחלה מיום 04.11.2018 שהועבר אלינו מרמ"י עולים בין היתר הפרטים הבאים²:

ולחלן פרטיה:

סה"כ שטח הנחלה 29.854 דונם.

שטח צהוב (46A) 2.971 דונם.

שטח חלקת מגורים 2.500 דונם.



² הועבר לעיוני מאת המשיגים הרכב הנחלה מיום 11.02.2018 שהופק ע"י מזכיר המושב, בה שטח חלקת המגורים הינו 2.970 ד' ושטח חלקה א' בכללותה 29.969 ד'.



8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומתוך דף מידע תכנוני שהתקבל מרמ"י:

8.1.1. תכנית מפורטת מס' ג/17676:

תכנית מפורטת מס' ג/17676 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6755 בתאריך 05.02.2014.
מטרות התוכנית הינן בין היתר כדלהלן :

- ❖ הרחבת אזור המגורים - תוספת 101 מגרשים חד משפחתיים של כ- 500 מ"ר.
- ❖ פיצול מגרשי מגורים ב' (משקי עזר) למגרשים קטנים יותר.
- ❖ הסדרת פעילות לא חקלאית באזורי המגורים בנחלות.
- ❖ הסדרת השימושים החקלאיים העסקיים במושב.
- ❖ בהתאם לתכנית, מגרש 46A ביעוד מגורים ביישוב כפרי ומגרש 46B ביעוד קרקע חקלאית.

להלן זכויות הבניה באיזור מגורים במושב כפרי :

גודל מגרש מינ' (במ"ר)	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית	גובה	מספר קומות	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
1,990	35%	10%	*	*	681	45%	3	1	23%	גג שטוח- 9 מ' גג משופע- 10 מ' + עליית גג	*	
	פל"ח: 250 מ"ר	פל"ח: 50 מ"ר			פל"ח: 300 מ"ר					פל"ח: גג שטוח- 3.5 מ' גג משופע- 5.5 מ'	פל"ח: קומה 1	

*תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישומרו.

קוי בנין שנקבעו בתכנית :

קדמי - 5 מ', צידי ימני - 3 מ', צידי שמאלי - 3 מ', אחורי - 0 מ'.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

עמוד 6 מתוך 26

<http://Shuma.justice.gov.il>



להלן תשריט מתוך תכנית ג/17676:



8.1.2. תמ"א/35

תמ"א/35 תיקון 1ב' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 07.07.2016 מגדירה את סך יח"ד המרבי במושב, לרבות דיור מוגן, כקבוע בלוח המצורף לתכנית או בתכנית שאושרה טרם אישור תוכנית זו, הגבוה מביניהם. בהתאם לתמ"א/35 תיקון 1ב', היחידות המירביות במושב היוגב – 400 יח"ד. בהתאם לתכנית ג/17676 מספר היחידות הקיימות במצב הקיים הינו 346 יח"ד, בתוכנית מאושרת תוספת 151 יח"ד ובסה"כ מצב קיים ומוצע כוללים סה"כ 496 יח"ד.

להלן תמצית תיקון תמ"א/35 – יח"ד שלישית בנחלות.

במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב' בתנאים הבאים:

יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו ל-2.5 דונם ובלבד:

1. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
2. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

8.1.3. תכנית מתאר מקומית מס' ג/21645:

תכנית מתאר מקומית מס' ג/21645 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 7349 בתאריך 21.09.2016 ובה הוראות תכנית מפורטת. מטרת התוכנית הינה תוספת שימושי פל"ח בתחום המגורים בראש הנחלה - מושב היוגב. התכנית אינה רלוונטית לחלופות הנדרשות בשומה.

8.2. סיכום מצב תכנוני

להלן סיכום מצב תכנוני לשימוש מגורים בלבד ובהתאם למועד הקובע לשומה.

גודל מגרש מינ' (במ"ר)	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד למגרש	תכנית	גובה	מספר קומות	ברכה (מ"ר)
	עיקרי	שחת							
1,990	35%	10%	681	45%	3	23%	גג שטוח- 9 מ' גג משופע- 10 מ'	שתי קומות + עליית גג	50

הערות-

- זכויות הבניה לפי הנמוך מבין השניים - 681 מ"ר או 45% (בנכס הנדון 681 מ"ר).
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישומרו.

8.3. רישוי

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית 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:

מס' חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	5,537,548 ₪	3,500,000 ₪
2	5,757,444 ₪	3,720,000 ₪
3	3,774,601 ₪	2,670,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס³:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי הקרקע מבתי מגורים במגידו, רמות מנשה ומדרך עוז. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- ❖ עסקה לבית מגורים מהרחבת הישוב מגידו משנת 2017.
- ❖ 2 עסקות לבתי מגורים מרמות מנשה שנעשו בשנים 2016 ו-2018.
- ❖ 2 עסקות לבתי מגורים ממדרך עוז שנעשו בשנים 2017 ו-2018.
- ❖ בשקלול הנתונים הובא מקדם מיקום למגידו בשיעור 0.85, לרמות מנשה בשיעור 0.8 – ולמדרך עוז 1.2.
- ❖ מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות ובשקלול הנתונים, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח הינו 4,792 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ חילוץ ערכי הקרקע מעסקות ההשוואה כלל ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 8%, הפחתת עלויות בניה בשיעור 6,000 ₪/מ"ר והתאמה למועד (3% לעסקה משנת 2017 ו- 8% לעסקות משנת 2016).
- ❖ בחלופות 1,2 ניתנה הפחתה בשיעור 0.9 בגין התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות והפחתה להיקף עסקה ביחס לבתים פרטיים. מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' 4,313 ש"ח.
- ❖ בחלופה 3 ניתנה הפחתה בשיעור 0.95 בגין התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות והפחתה להיקף עסקה ביחס לבתים פרטיים. מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' 4,553 ש"ח.
- ❖ ליחידה הרביעית בנחלה הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 4 שנים עד להכנת תכנית מפורטת ובשיעור היוון של 6%. כמו כן, ניתנה התאמה למיקום בעורף הנחלה לפי מקדם 0.9 לאור צורת החלקה והנגישות.
- ❖ עבור חלופה 3 ניתנה הפחתה בגין מגבלת חוכר וקרובו בשיעור 0.95.

³ ראה פרוט בסעיפים 8-9 לשומת המשיבה.

❖ ניתנה תוספת בשיעור 5% עבור תרומת העורף החקלאי ביחס לעסקות ההשוואה.

❖ הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1:			
אומדן שווי זכויות הבעלים לפי תוכנית מאושרת עבור שלוש יחידות + פוטנציאל ליחידה נוספת בשטח של 2.5 דונם			
שטח קרקע של 2.5 דונם			
זכויות הבניה:			
סה"כ 681 מ"ר			
לכל יחידה יחס שטח שירות של 50 מ"ר כולל ממ"ד, יתרת השטחים עיקריים			
לכל יחידה יחס תכנית של 200 מ"ר ובנוסף שטח בריכת שחיה, סה"כ תכנית 650 מ"ר, היתרה חצר: 1,850 מ"ר.			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו
שטח עיקרי	531	1	531
ממ"ד (12.5*3)	37.5	1	37.5
שטחי שירות	112.5	0.5	56.25
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
חצר 1500 מ"ר בניכוי תכנית	850	0.25	212.5
חצר שולית	1000	0.2	200
סה"כ שטח אקו			1,055
שווי מ"ר מבונה אקו כולל מע"מ ופיתוח			4,313
תוספת עבור תרומת שטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
סה"כ שווי מ"ר מבונה			4,529
סה"כ שווי הנחלה כולל מע"מ ופיתוח			4,776,590
תוספת שווי בגין פוטנציאל יחיד נוספת			594,832
סה"כ שווי מגרש 2,500 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			5,371,422
התאמת בעלות	3%		5,537,548
סה"כ שווי מגרש 2,500 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			5,537,548
שטח יחידה נוספת			
185 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות			
תחשיב פוטנציאל יחידה נוספת			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו
יחידה נוספת בעורף הנחלה	185	1	185
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטחי שירות	37.5	0.5	18.75
הפסד שטח חצר	-160	0.2	-32
סה"כ שטח אקו			184
שווי מ"ר מבונה אקו כולל מע"מ ופיתוח			4,313
תוספת עבור שטחים חקלאיים בעורף הנחלה		1.05	4,529
התאמה לעורף הנחלה		0.9	4,076
סה"כ שווי יחידה נוספת כולל מע"מ ופיתוח			750,963
בדחיה למימוש להכנת תוכנית לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%			594,832

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570



חלופה 2:			
אומדן שווי זכויות הבעלים לפי תוכנית מאושרת עבור שלוש יח"ד + פוטנציאל ליחידה נוספת בשטח של 2,971 דונם			
שטח קרקע של 2,971 דונם			
זכויות הבניה:			
סה"כ 681 מ"ר			
לכל יחידה יחס שטח שירות של 50 מ"ר כולל ממ"ד, יתרת השטחים עיקריים			
לכל יחידה יחסה תכנית של 200 מ"ר ובנוסף שטח בריכת שחיה, סה"כ תכנית 650 מ"ר, היתרה חצר: 2,321 מ"ר.			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו
שטח עיקרי	531	1	531
ממ"ד (12.5*3)	37.5	1	37.5
שטחי שירות	112.5	0.5	56.25
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
חצר 1500 מ"ר בניכוי תכנית	850	0.25	212.5
חצר שולית	1000	0.2	200
חצר שולית	471	0.1	47.1
סה"כ שטח אקו			1101.85
שווי מ"ר מבונה אקו כולל מע"מ ופיתוח			4,313
תוספת עבור תרומת שטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
סה"כ שווי מ"ר מבונה			4,529
סה"כ שווי הנחלה כולל מע"מ ופיתוח			4,989,889
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד נוספת			594,832
סה"כ שווי מגרש 2,971 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			5,584,721
התאמת בעלות	3%		5,757,444
סה"כ שווי מגרש 2,971 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			5,757,444
שטח יחיד הנאספת			
185 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות			
תחשיב פוטנציאל יחיד הנאספת			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו
יחיד הנאספת בעורף הנחלה	185	1	185
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטחי שירות	37.5	0.5	18.75
הפסד שטח חצר	-160	0.2	-32
סה"כ שטח אקו			184
שווי מ"ר מבונה אקו כולל מע"מ ופיתוח			4,313
תוספת עבור שטחים חקלאיים בעורף הנחלה		1.05	4,529
התאמה לעורף הנחלה		0.9	4,076
סה"כ שווי יחידה נאספת כולל מע"מ ופיתוח			750,963
בדחיה למימוש להכנת תוכנית לתקופה של 4 שנים משעור היוון של 6%			594,832

חלופה 3:			
אומדן שווי זכויות הבעלות לבינו של 375 מ"ר			
שטח קרקע 2,500 מ"ר			
חלוקה לשני מבנים, יתרת השטח, חצר			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו
עיקרי	375	1	375
חצר עד 1,500 מ"ר (כולל תכנית)	1,125	0.25	281.25
יתרת חצר עד 2.5 דונם	1,000	0.15	150
סה"כ שטח אקו			806.25
שווי מ"ר מבונה סלל מע"מ ופיתוח			4,553
סה"כ שווי			3,670,540
סה"כ שווי מגרש בשטח סלל של 2.5 דונם סלל מע"מ ופיתוח			3,670,540
תוספת בגין שטחים חקלאיים בעורף המגרש		1.05	3,854,067
מקדם מגבלת חוכר וקרוב		0.95	3,661,363
התאמת בעלות	3%		3,774,601
שווי זכויות הבעלות במגרש סלל מע"מ ופיתוח			3,774,601

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס⁴:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע מעסקות לבתי מגורים מהמושב כפר ברוד. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- ❖ 3 עסקות לבתי מגורים מהמושב כפר ברוד משנת 2018.
- ❖ מחילוץ נתוני ההשוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה על סך 4,300 ש"ח/מ"ר.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- ❖ חילוץ ערכי הקרקע מעסקות ההשוואה כלל ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 8% והפחתת עלויות בניה בשיעור 5,000 ש"ח/מ"ר.
- ❖ הובאו בתחשיב מקדמי ההתאמה הבאים: מקדם התאמה לנחלה ממגרשי מגורים בהרחבה לגודל, היקף עסקה ופיתוח בשיעור 0.9, מקדם פגיעה בשווי המגורים עקב מבנה הפליח המצוי בחלקה קטנה יחסית של 2.5 ד' בלבד בה נדרשת בניית 3 יח"ד ויחידת הורים-0.95, מקדם בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי-0.95 ומקדם התאמה לצורה דמויית טרפז ולטופוגרפייה נמוכה מהרחוב-0.99.
- ❖ הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

⁴ ליתר פירוט ראה עמ' 9-12 לשומת המשיגים



9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש במגורים (בהתבסס על תב"ע בנחלה מס' 92)

תחשיב 2.5 דונם:			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
יח"ד 1	עיקרי ק.ק.	177	177
	שרות ק.ק.	27.5	13.75
	עיקרי ק.א.	36	34.2
יח"ד 2	עיקרי ק.ק.	177	177
	שרות ק.ק.	27.5	13.75
	עיקרי ק.א.	36	34.2
יח"ד 3	עיקרי ק.ק.	175	175
	שרות ק.ק.	25	12.5
	בררכת שחיה	50	17.5
דרך גישה ליח"ד עור	150	0.1	15
חצר עד 1500 (תכסית 23%)	890	0.25	222.5
יתרת חצר עד 2000	500	0.2	100
חצר גרעינית יח"ד 3 עד 500**	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו'			
שווי מ"ר אקו'			
מקדם התאמה לנחלה			
מקדם התאמה השפעת פל"ח בחלקה של 2.5 דונם			
מקדם התאמה לצורה דמוית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב			
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי			
דחיה עד לאישור תב"ע ממורטת 1-2 שנים בשיעור היוון 6%			
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בש"ח :			
התאמה לבעלות	3%		נ"מ 3,497,403
במעגל			נ"מ 3,500,000

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש במגורים (בהתבסס על תב"ע בנחלה מס' 92)

תחשיב 2.971 דונם:			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
יח"ד 1	עיקרי ק.ק.	177	177
	שרות ק.ק.	27.5	13.75
	עיקרי ק.א.	36	34.2
יח"ד 2	עיקרי ק.ק.	177	177
	שרות ק.ק.	27.5	13.75
	עיקרי ק.א.	36	34.2
יח"ד 3	עיקרי ק.ק.	175	175
	שרות ק.ק.	25	12.5
	בררכת שחיה	50	17.5
דרך גישה ליח"ד עור	150	0.1	15
חצר עד 1500 (תכסית 23%)	782	0.25	195.5
יתרת חצר עד 2471	971	0.2	194.2
חצר גרעינית יח"ד 3 עד 500**	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו'			
שווי מ"ר אקו'			
מקדם התאמה לנחלה			
מקדם התאמה השפעת פל"ח בחלקה של 2.5 דונם			
מקדם התאמה לצורה דמוית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב			
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי			
דחיה עד לאישור תב"ע ממורטת 1-2 שנים בשיעור היוון 6%			
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בש"ח :			
התאמה לבעלות	3%		נ"מ 3,717,588
במעגל			נ"מ 3,720,000

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570



חלופה 3 - תחשיב 2.5 דונם לפי ז.ב.ש של 375 מ"ר :

תחשיב 2.5 דונם :			
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי קומות קרקע	300	1	300
עיקרי קומה א'	75	0.95	71.25
דרך גישה ליח"ד עורפית	150	0.1	15
חצר עד 1,000 מ"ר	550	0.25	137.5
חצר עד 2,500 מ"ר	1500	0.15	225
סח"כ מר"א			748.75
שווי מר"א כולל מע"מ ופיתוח בש"ח			4,300
מקדם התאמה לצורה דמויית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב			0.99
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם התאמה השפעת פל"ח בחלקה של 2.5 דונם			0.95
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי			0.95
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בש"ח :			2,588,989 ₪
התאמה לבעלות במעוגל	3%		2,670,000 ₪

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 28.10.2019 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- ❖ מאפייני הנחלה - הנחלה כוללת בית מגורים חד קומתי ומבני משק. המגרש בעל צורה טרפזית, נמוך ממפלס הרחוב ובעל שיפוע קל ממערב למזרח.
- ❖ פוטנציאל - הפוטנציאל הובא בין היתר לפי הכרעה בהשגה בנחלה מס' 92 במושב היוגב, שם אושרה לאחרונה תכנית שמהותה פיצול מגרש מנחלה. כמו כן, הובאה דחיה בין שנה לשנתיים לאישור התב"ע בריבית 6%. לעניין הפוטנציאל כפי שהובא בשומת המשיבה-הוצגו מקרי קצה בהתייחסות לתב"עות בהכנה עבור 4 יח"ד ויותר. מושבים אינם מעוניינים בכך ורוצים לשמור על הצביון. יש להביא פוטנציאל הנראה לעין ואשר ישקף את התמורה הראויה בין "קונה ומוכר מרצון". אין זה נכון להביא "פוטנציאל מלאכותי" שאינו נראה לעין ואשר לא היה מתומחר כלל בנכס אחר ובקרקע אחרת שהיא בבעלות פרטית.
- ❖ התייחסות לנתון שהוצג ע"י שמאי רמ"י, תב"ע בכפר חיים - חברי המושב מימנו את הוצאת התב"ע (מיליונים ש"ח) וזאת לאחר זמן של כ-5 שנים ויותר שחברי המושב עסקו בהכנתה. הסיבה שהתב"ע כוללת 4 יח"ד בנחלה משום שהמושב לא הצליח לממש הרחבה. עוד עולה משיחות עם גורמים שונים המטפלים בהכנת תב"עות במושבים, כי הרוב המכריע פועל בניסיון להוספת היחידה השלישית.
- ❖ מגבלת חוכר וקרובו - במקום בו קיימת מגבלה בניצול הזכויות, השוק מתמחר את המגבלה ומעניק בגינה הפחתה בשווי הנכס.
- ❖ התאמות - יש להביא מקדם התאמה בין הנחלה לבין עסקאות ההשוואה ממגרשי הרחבה בעקבות גודל שונה, צפיפות, רמת פיתוח והבדלים במוניטין בין "ישן לחדש".
- ❖ דרך גישה - לדרך בתוך חלקת המגורים צריך לתת הפחתה, זו לא דרך שבונים עליה.
- ❖ חלק חקלאי - מגרש עם חלק חקלאי פונה לקהל מצומצם יותר ויש להביא בחשבון הפחתה לגודל המביאה בחשבון את המגבלה הזאת. גידולים חקלאיים היום לא בהכרח רווחים.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- ❖ הכרעה בנחלה 92 ביוגב - סברנו שיש לתקן טעות שנעשתה בהכרעה בהשגה בנחלה 92 במושב היוגב אך בסופו של דבר, העסקה נערכה רק לחלופה של 375 מ"ר ולכן לא היה צורך בחלופה 2 ולא השגנו על ההכרעה. מההכרעה עולה כי אין עקביות במקדמים ונלקחו בשווי מ"ר מבונה נתוני ההשוואה ממדרך עוז כאשר נרשם שיובאו לבקרה בלבד.
- ❖ פוטנציאל - התב"ע הקיימת מאפשרת בניית 3 יח"ד מלאות ב-3 מבנים נפרדים. הפוטנציאל הינו מעבר ל-3 יח"ד הקיימות במסגרת תיקון 1' לתמ"א 35. הוצגו הדוגמאות הבאות:

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

- מושב רם און, תכנית מוצעת- עד 5 יח"ד רגילות + 1 יח"ד קטנה (תלוי בשטח חלקת המגורים).
- מושב בית נקופה, תכנית מוצעת- 5 יח"ד רגילות + יחידה קטנה.
- דרום השרון - מסמכים כלליים להוספת יותר מיחידה שלישית במקרים בהם קיימות יתרות+ טבלה לדוגמא של מושב עדנים- 4 יח"ד + יחידה קטנה.
- עמק חפר- תב"ע מאושרת למושב כפר חיים עבור 4-5 יח"ד+ יחידה קטנה.
- ❖ **מקדם אי סחירות בחלופה 3 (375 מ"ר)- רמ"י מבקשת לבטל הפחתה לחוכר וקרובו מאחר והמגבלה אינה יורדת לשורשם של המקרקעין ובעת מכר לצד ג' המגבלה מתבטלת. הועברו לחיזוק טענה זו, מכתבים שכתב השמאי הראשי לשעבר טל אלדרוטי והחלטת ועדת השגות בכפר סירקין שניתנה בשנת 2014.**
- ❖ **התייחסות לשומת המשיגים :**
 - חולק על מקדם נמוך יותר לשטח עיקרי בקומה א' לצמודת קרקע. הפחתה לשביל גישה, ההפחתה מגולמת בחצר השולית ואין צורך לבצע הפחתה כפולה.
 - הפחתה לנחלה לעומת עסקות ההשוואה - לא כל כך ברור איפה ממוקמים הבתים בכפר ברוד, האם סמוכים לנחלות או לא ולכן לא מסכים עם ההפחתה האוטומטית.
 - היקף עסקה ומיקום בסביבת בינוי של נחלות - נוהגים לבצע אם יש בניה מסיבית, צפיפות, היקף בניה גבוה ובחלופה 3 אין סיבה גם לתת הפחתה של 10% אלא 5% , לא תמיד נותנים את ההפחתה הזו.
 - עסקות השוואה - כפר ברוד ממוקם בסמיכות למגדל העמק, אבל אין בין היוגב לכפר ברוד קרבה פיזית (רק במפה).
- ❖ **חלק חקלאי- השטח הזה הוא לא חלק מהעסקה/השומה. אנחנו מתייחסים לעורף חקלאי מהיבטים של נוף, פגיעה, תרומה, אבל לא בפרמטרים של שווי. זה לא חלק מהעסקה אבל מאפשר תכנון מיטבי.**

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את חלקת המגורים בנחלה מס' 46, עפ"י תב"ע ג/17676 במושב היוגב. בהתאם למטרת חוות הדעת, הערכת השווי מתייחסת לחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם ולחלופה נוספת לחלקת מגורים בשטח 2.971 דונם. הצדדים חלוקים בנושא מקדמי ההתאמה השונים אשר יש להביא בחשבון בשומה, בשווי מ"ר אקווי, בפוטנציאל ליחידה רביעית בנחלה, בעסקות ההשוואה ובשווי זכויות הבעלות בנכס, בהתאם לחלופות. הנכס הנישום הינו "נכס ייחודי" המתייחס לרכיב הקרקע למגורים של הנחלה, לכן עסקות בנחלות, אינן מהוות עסקות השוואה ישירות המתאימות לניתוח השווי. לאור האמור ובהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, אני סבורה כי יש לבסס את ערכי השווי לחלקת המגורים שבנדון בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים לבניה צמודת קרקע במושב היוגב ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. גישת השומה:

כאמור לעיל, לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת עסקות ההשוואה שהוצגו על ידם, אני סבורה כי הגישה העדיפה לשום את הנכס היא גישת השוואה אשר לה תוקף גבוה יותר, אולם משאין בנמצא עסקות השוואה למגרשים ריקים בין פרטיים במושב היוגב, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה וחילוץ שווי הקרקע ממושבים סמוכים הדומים להיוגב ככל שניתן, תוך התאמות נדרשות. בהכרעתי התבססתי על נתוני השוואה לעסקות שנעשו לבתי מגורים בשכונת ההרחבה ממושב כפר ברוך.

10.2.2. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל קיים על הנכס מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.3. היטל השבחה:

בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים ולחוות הדעת המשפטית של רמ"י מיום 29/11/2017.

10.2.4. עסקות ההשוואה:

שמאי המשיבה הציג עסקות השוואה ממגידו, רמות מנשה וממדרך עוז ואילו שמאי המשיגים, הביא נתוני השוואה מכפר ברוך. מהיכרותי את הסביבה

ומבדיקה מול אנשי נדל"ן, עולה כי המושב הדומה ביותר להיובג הן מבחינת תשתיות, קהילה ורמת החיים הינו **כפר ברוך**. לאור זאת, אתבסס על עסקות ההשוואה מכפר ברוך. הצגתי בשומתי את 3 העסקות הקרובות ביותר למועד הקובע לשומה (שתי עסקות לא הוצגו ע"י שמאי המשיגים).

10.2.5. חילוץ עלויות בניה:

מביקורי בכפר ברוך, התרשמתי כי רמת הבניה והגימור עולה בקנה אחד עם בניה סטנדרטית ומודרנית, על כן בהתבסס על ה"קווים המנחים" – פרק יח', אני קובעת עלויות בניה בסך 5,000 ש"ח/מ"ר.

10.2.6. מקדם התאמה למועד:

הובא מקדם בשיעור 5% לשנה.

10.2.7. עלויות פיתוח:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, הערך הסופי בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח.

10.2.8. מקדמי התאמה:

❖ **סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה** - שמאי המשיבה התייחס למקדם זה והביא תוספת 5%. שמאי המשיגים טען כי הדבר לא בהכרח מהווה יתרון אלא להיפך. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי הסמיכות לשטחים חקלאיים תורמת למרכיב הפרטיות הקיימת לנחלה לעומת מגרשי הרחבה. על כן, הבאתי תוספת של 5% בגין גורם זה.

❖ **מקדם לנחלה ביחס לעסקות ההשוואה** - ההערכה הינה למגרש בשטח עד 2.5 ד' ו-2.971 דונם עם זכויות בניה נרחבות ואילו עסקות ההשוואה הן למגרשים בשטח של כחצי דונם ליח"ד אחת. כמו כן, בכפר ברוך ניכר רמת פיתוח גבוהה וחדשה יותר, המקבלת ביטוי בתשתיות חדשות, פיתוח מודרני ומשופר ביחס לסביבה בו נמצא הנכס הנישום. על כן, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 10%.

❖ **התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי** - שמאי המשיגים הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 5% מאחר ויח"ד אחת בנחלה תימכר עם השטח החקלאי ולא ניתן לסחור בה בנפרד. רוכש פוטנציאלי שרוכש בית מגורים במושב, יכול לראות בשטח החקלאי יתרון הן מבחינת פרטיות והן מבחינת אפשרות להניב ממנו הכנסה כלשהי. על כן, איני מוצאת לנכון להביא בחשבון הפחתה זו.

❖ **מקדם התאמה לצורה דמוית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב** - שמאי המשיגים הביא הפחתה בשיעור 1% בגין צורה וטופוגרפיה נמוכה. בסיור בנכס ניכר כי הטופוגרפיה תואמת את מפלס הרחוב. לעניין צורת הנחלה, ניתן לנצל את כל זכויות הבניה תחת מגבלת קווי הבנין ולכן, איני רואה לנכון להביא הפחתה זו.

❖ **מגבלת חוכר וקרויב** – בחלופה 3 הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין מגבלה זו

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

בשיעור 5%. בדיון ובמסמכים שהתקבלו לאחר מכן, חזר בו שמאי המשיבה בעניין הבאת המקדם.

שמאי המשיבה טען כי המגבלה תוסר לחלוטין בעת המכר שכן, תשלום דמי החכירה מהווה "מקדמה" לתשלום דמי הרכישה. בחירת המסלול הינה שיקול סובייקטיבי של החוכר ובמידה ולא יבחר במסלול דמי הרכישה, הרי שנמצא במסלול דמי חכירה עם המגבלה של מגורים לחוכר וקרובו בלבד. לאור זאת, החלטתי להביא את המקדם בשיעור 5% בחלופה 3 בלבד.

❖ **התאמה לבעלות** - הבעלות בנכסי ההשוואה שהוצגו הינה של מדינת ישראל/קק"ל, לפיכך בוצעה התאמה לבעלות ע"י חלוקה של השווי המתקבל במקדם 0.97, בהתאם לשמאי הצדדים ובהתאם לפרק כה' לקווים המנחים.

10.2.9. תכסית בחלופות 1,2 :

בהתאם לסעיף 5.2 לפרק כ"ט לקווים המנחים, כאשר זכויות הבניה נקבעו בתכנית (או בהקלה) באחוזים משטח מגרש, על השמאי לחשב את זכויות הבניה משטחו כפי שנקבע בתכנית, גם אם שטחו עולה על 2.5 דונם. לפיכך, שטח התכסית בחלופות 1 ו-2 ייגזר מתוך שטח חלקת המגורים המלאה 2.971 דונם.

10.2.10. פוטנציאל :

שמאי המשיבה התייחס לפוטנציאל לתוספת יחידה רביעית בנחלה במסגרת תמ"א 35 תוך דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%. שמאי המשיגים לעומתו, לא הביא פוטנציאל לתוספת יחידה רביעית בנחלה. בהתאם לסעיף 5 בפרק כ"ט לקווים המנחים, פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי. בבירור מול הוועדה לתכנון ובניה יזרעאלים, אין כיום ישובים בתחומי המועצה אשר עובדים על גיבוש תכנית לתוספת יחידה רביעית. לעומת זאת, בבדיקה מול מתכנן המועצה האזורית גלבוע (מועצה סמוכה), ניכר כי 3 מושבים החלו בתהליך הכנת תכנית לתוספת יחידה רביעית, ביניהם: רם-און, כפר יחזקאל ואביטל. התכניות נמצאות לפני הגשה לוועדה המרחבית. לאור זאת, הפוטנציאל לתוספת יחידה נוספת בנחלה ביוגב קיים אך קרוב לוודאי שייקח שנים עד שימומש.

אישור תכנית לתוספת יחידה רביעית יחייב את המושב בין היתר, לשינויים בתשתיות המושב והמועצה, להוספת מבני ציבור ולשינויים תחבורתיים ככל שיעלו. בעת הביקור בנכס ובמושב, ניכר כי אחוז קטן של בעלי הזכות בנחלה, הוסיפו יחידה שלישית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון פוטנציאל בזכויות בניה של 185 מ"ר עיקרי + ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר + 37.5 מ"ר שירות, וזאת בדחיה ל-4 שנים בשיעור היוון 6%. איני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה כי סל הזכויות יוגדל לכדי כך. זכויות הבניה שאחשב בהכרעה זו הנן בהתאם לתכניות שונות לפיצול היחידה השלישית ביוגב, לפיהם: 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות. כמו כן ולאור האמור

מחוז חיפה והצפון



לעיל, אני סבורה כי מקדם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6% הינו משקף יותר נכון את השוק.

10.2.11. התייחסות להכרעתי הקודמת ביוגב-נחלה מס' 92 :

במועד הכרעתי במושב היוגב עבור נחלה מס' 92 לא היו מונחים בפני פרק כ"ט לקווים המנחים- "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה", בנוסף הנתונים מהמועצה האזורית גלבע לא היו ידועים לי.

סיכום המקדמים אשר הובאו בחשבון בתחשיב השומה:

סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה-1.05

מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקות השוואה-0.9

מקדם מגבלת חוכר וקרוב-0.95

התאמה למועד – 5%

פוטנציאל יחדיה רביעית- דחיה ב-10 שנים ובשיעור היוון 6%

התאמה לבעלות מלאה-חלוקה במקדם 0.97

10.3. נתונים לאומדן השווי

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים ממושב כפר ברנ :

מס"ד	גוש/חלקה	מס' מגרש	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח בני' במ"ר	שטח מגרש במ"ר
1	17278-0034	1008	17/02/2019	2,200,000 ₪	2010	140	500
2	17277-0011	1036	28/12/2018	2,865,000 ₪	2009	255	550
3	17278-0003	1010	25/03/2018	2,350,000 ₪	2009	181	519

מס"ד	מחיר מתואם לתקופה לפי 5% לשנה	בניכוי יזמות 6%	ע.בנייה לפי 5,000 ₪/מ"ר	שווי הקרקע	מ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל מע"מ ופיתוח
1	2,192,080 ₪	2,068,000 ₪	700,000 ₪	1,368,000 ₪	298.5	4,583 ₪
2	2,874,741 ₪	2,712,020 ₪	1,275,000 ₪	1,437,020 ₪	311	4,621 ₪
3	2,447,525 ₪	2,308,986 ₪	905,000 ₪	1,403,986 ₪	303.25	4,630 ₪

לסיכום: מניתוח הנתונים, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח, בממוצע הינו 4,611 ₪.



זכויות בניה בכפר ברוך :

שטח במ"ר	תב"ע ג/11840
200	עיקרי
32	שרות
25	חניה
200	תכסית

ניתוח שטחים אקוו' בעיסקאות השוואה (בהתאם לתב"ע ג/11840) :

ניתוח עסקה מס"ד 1			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	200	1	200
שרות	32	0.5	16
חניה	25	0.3	7.5
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח אקוו' (במ"ר)			298.5

ניתוח עסקה מס"ד 2			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי ק"ק	200	1	200
שרות	32	0.5	16
חניה	25	0.3	7.5
חצר	350	0.25	87.5
סה"כ שטח אקוו' (במ"ר)			311

ניתוח עסקה מס"ד 3			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי ק"ק	200	1	200
שרות	32	0.5	16
חניה	25	0.3	7.5
חצר	319	0.25	79.75
סה"כ שטח אקוו' (במ"ר)			303.25



11. תחשיב השומה:

11.1. חלופה 1

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	530	1	530
שרות	115	0.5	57.5
ממ"ד	36	0.9	32.4
בריכה	50	0.35	17.5
תכנית 23% + בריכה	733	$(2,971 \times 23\%) + 50$	
חצר (500 מ"ר * 3 יח"ד)	1,500	0.25	375
יתרת חצר	267	0.15	40.05
סה"כ שטח אקו'			1,052
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,611 ₪
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות ההשוואה (צפיפות וגודל)			0.9
תוספת פוטנציאל יחידה רביעית בנחלה, דחיה ב-10 שנים בשיעור היוון 6% *			392,795 ₪
התאמה לבעלות-חלוקה ב 0.97			5,130,695 ₪
ובמעוגל, שווי זכות הבעלות למלוא התב"ע + פוטנציאל בחלקת המגורים בשטח 2.5 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח			5,130,000 ₪



11.2. חלופה 2

שטח אקו' במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	מהות
530	1	530	עיקר
57.5	0.5	115	שרות
32.4	0.9	36	ממ"ד
17.5	0.35	50	בריכה
$= (2,971 \times 23\%) + 50$		733	תכנית 23% + בריכה
375	0.25	1,500	חצר (500 מ"ר * 3 יח"ד)
110.7	0.15	738	יתרת חצר
1,123			סה"כ שטח אקוו'
4,611 ₪			שווי מ"ר מבונה אקוו'
1.05			תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה
0.9			מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות ההשוואה (צפיפות וגודל)
392,795 ₪			תוספת פוטנציאל יחידה רביעית בנחלה, דחיה ב-10 שנים בשיעור היוון 6% *
5,449,639 ₪			התאמה לבעלות-חלוקה ב 0.97
5,450,000 ₪			ובמעוגל, שווי זכות הבעלות למלוא התב"ע + פוטנציאל בחלקת המגורים בשטח 2.5 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח

הבהרה:

חלוקת שטחי שרות-באופן יחסי לשטחים בתב"ע
(חלופות 1-2)

שטח בניה כולל	45%	681 מ"ר
שטח עיקר	35%	530 מ"ר
שטחי שרות	10%	151 מ"ר



* פוטנציאל יחידה נוספת			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	160	1	160
שטח שרות	50	0.5	25
הפסד שטח חצר, בהנחה לבינוי דו קומתי ובקומת הקרקע שטחי השרות	130	0.25	-32.5
סה"כ שטח אקו'			152.5
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,611 ₪
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות ההשוואה (צפיפות וגודל)			0.95
שווי פוטנציאל יחידה רביעית			701,420 ₪
דחייה 10 שנים בשיעור היוון 6%			0.56
במעגל, שווי היחידה הרביעית בדחיה			392,795 ₪

11.3. חלופה 3

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח בינוי	375	1	375
חצר גרעינית	500	0.25	125
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר	1,625	0.15	243.75
סה"כ שטח אקו'			743.75
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,611 ₪
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות ההשוואה (צפיפות וגודל)			0.9
מקדם מגבלת חוכר וקרוב			0.95
שווי ביניים מתואם, כולל מע"מ ופיתוח			3,078,772 ₪
התאמה לבעלות-חלוקה ב 0.97			3,173,992 ₪
ובמעגל, שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר בחלקת המגורים בשטח 2.5 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח			3,170,000 ₪

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 14 בגוש 11469, חלקת המגורים בנחלה במושב היוגב, כריקה ופנויה כבסיס לגביית תשלום דמי רכישה ו/או דמי חכירה כדלהלן:

חלופה 1- שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם למועד קובע 22.01.2019, בסך של:

5,130,000 ₪ (חמישה מליון מאה ושלשים אלף ₪).

חלופה 2- שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.971 דונם למועד קובע 22.01.2019, בסך של:

5,450,000 ₪ (חמישה מליון ארבע מאות וחמישים אלף ₪).

חלופה 3- שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מביניהם לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם למועד קובע 22.01.2019, בסך של:

3,170,000 ₪ (שלושה מליון מאה ושבעים 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ליא אמבון

שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

הגב' איריס כפרי משה- רמ"י, ראש תחום שמאות צפון.