

תאריך עברי : כ' סיוון תשפ"ד
תאריך לועזי : 26/06/2024
מס' תיק רמ"י : 207050356
מספרינו (אופק) : 50050
לקביעת שכ"ט : 7 יח' שומה

לכבוד

גב' נויט יוסף
צוות חוזים לדורות
רמ"י – מרחב צפון והגולן
navity@land.gov.il

מר מאהר ח'ורי
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
maher1khoury@gmail.com

מר מיכאל קונובסקי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
kunovskymichael1@gmail.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 5 בגוש 12676, מגרשים מס' 54/1 ו-54/2 עפ"י תכנית ג/4957, מושב אליקים

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 27/03/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, וזאת לצורך גביית דמי רכישה¹.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר מאהר ח'ורי ביום 20/05/2023 - להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מיכאל קונובסקי מיום 05/03/2024 - להלן: "שמאי המשיגים".
- 1.3 בתאריך 28/03/2024 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11/04/2024 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.
- 1.4 בתאריך 29/03/2024 התקבלה הבהרת שמאי המשיבה כי המועד הקובע לשומת המשיבה הינו 20/05/2023.
- 1.5 בתאריך 31/03/2024 שלח שמאי המשיגים את בקשתו לקיום דיון וכן מסמכים משלימים².
- 1.6 בתאריך 10/04/2024 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות:
מטעם המשיבה: מר מאהר ח'ורי ומר זיו הבלר – שמאי מקרקעין וגב' נופר אברהמי – מ"מ ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון והגולן.
מטעם המשיגים: מר מיכאל קונובסקי – שמאי מקרקעין ומר יהודה דיין – עורך דין ושמאי מקרקעין.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/04/2024, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 02/05/2024.

¹ בהערות להזמנת השומה צוין כי הערכה נדרשת למלוא זכויות הבניה כולל פוטנציאל, פחות 143 מ"ר עיקרי ששולמו, לחלקת מגורים בשטח 2.332 דונם.

² היתרי בניה, תשריטים, בקשה מתאריך 08/07/2019 למתכנן מחוז צפון להגדלת קיבולת מכסת המגורים במושב אליקים, מסמך בקשה לתיקון תמ"א 35 – הגדלת קיבולת יח"ד במושב ממאי 2019, 2 הכרעות בהשגה ראשונה במושב עין העמק, החלטת ועדת השגות במושב עין העמק ופלטאי דיווחים של עסקות מרשות המיסים – מידע נדל"ן.

מחוז חיפה והצפון

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

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

- 1.7. בתאריך 17/04/2024 התקבלה תגובת מ"מ ראש תחום שמאות ברמ"י, כי שטח העסקה הוא כפי שמופיע בשומת המשיבה ואין צורך בשינוי.
- 1.8. בתאריך 18/04/2024 התקבלה הבהרת גב' לילך יערי, מאגף המיפוי ברמ"י, לעניין שטחי המגרשים.
- 1.9. בתאריך 30/04/2024 שלח שמאי המשיגים תחשיב מעודכן בהתאם להבהרה שהתקבלה מאגף המיפוי ברמ"י.
- 1.10. הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, ההתאמות הנדרשות, תחשיב שווי הנכס הנישום ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	12676.
חלקה:	5 (בחלק).
שטח חלקה רשום:	4,986 מ"ר.
מס' מגרש:	מגרשים מס' 54/1 ו-54/2 עפ"י תכנית ג/4957.
שטח הנכס הנישום:	2,332 מ"ר ³ .
מהות הנכס:	חלק מחלקת מגורים בנחלה.
מיקום:	בחלק הדרום מזרחי של מושב אליקים.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וכולל מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 20/05/2023, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 06/06/2024 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקת מגורים בנחלה בשטח כולל של 2,332 מ"ר במושב אליקים.

³ בהתאם להזמנת השומה ותשריט רמ"י.

בהתאם להבהרה שהתקבלה ממחלקת המיפוי ברמ"י, שטח מגרש מס' 54/1 הינו 1,622 מ"ר ושטח מגרש 54/2 הינו 710 מ"ר. יצוין כי שטחים אלה תואמים לתשריט חלוקה חח/12676/5 (ראה פירוט במצב התכנוני).

6.1. הסביבה:

אליקים הוא מושב ברמות מנשה הנמצא בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מגידו⁴.

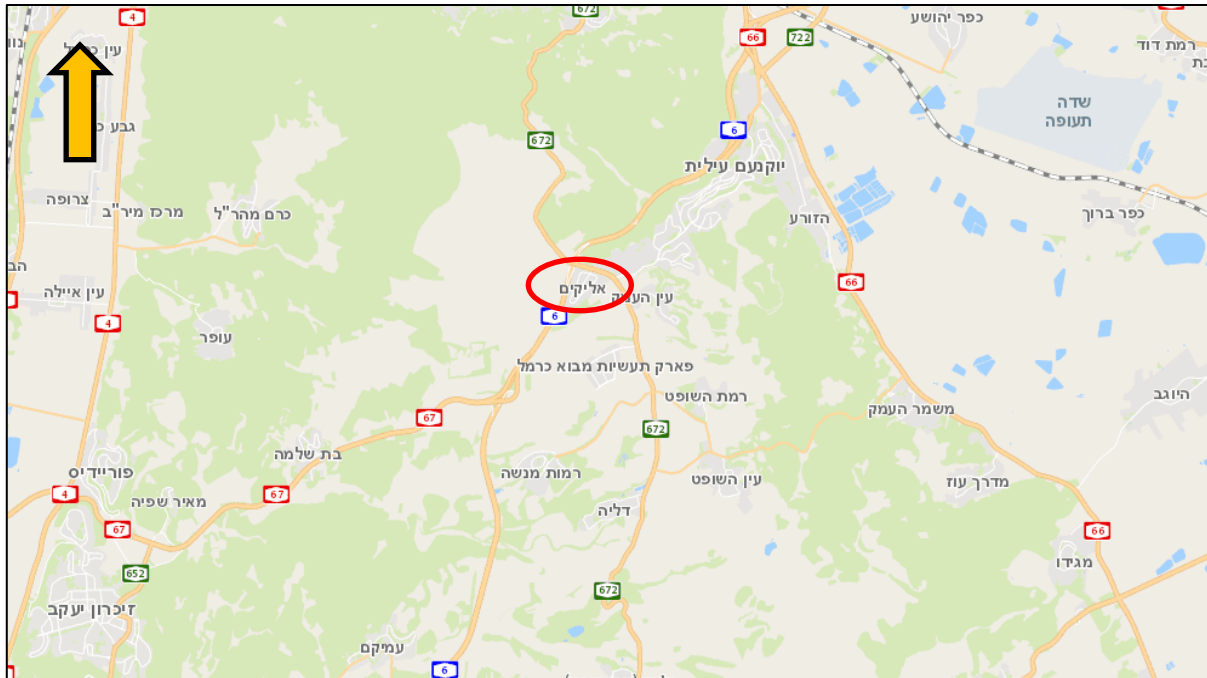
המושב הוקם בשנת 1949 ומונה כ-970 תושבים⁵.

המושב בעל נגישות טובה לכביש 6 (שוכן ממזרח לכביש 6, בסמיכות למחלף אליקים) וממוקם בסמיכות וממערב למושב עין העמק ולעיר יקנעם עילית, מדרום וממערב לכביש מס' 672. הגישה למושב מתאפשרת באמצעות כביש המסתעף דרומה מכביש מס' 672.

הבניה במושב מאופיינת בבניה כפרית נמוכה של בתי מגורים ותיקים לרוב. במרכז המושב מרוכזים רוב מבני הציבור, ביניהם, בתי כנסת, גני ילדים, מרפאה, מכולת, מועדוני נוער וקשישים ובית ספר יסודי "קשת התקווה"⁶.

הפיתוח הסביבתי תואם למושבים חקלאיים וכולל, בין היתר, כבישים סלולים (חלקם במצב רעוע), מדרכות לסירוגין, חשמל על גבי עמודים, תאורת רחוב, תשתיות תקשורת, מים ובוב.

תרשים סביבת הנכס:



⁴ ישובי מועצה אזורית מגידו נמצאים תחת מרחב התכנון של הועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים.

⁵ עפ"י טבלת יישובים באתר הלמ"ס, נכון לסוף שנת 2022.

⁶ בית ספר עם כיתות מעורבות בהן לומדים תלמידים חילוניים ודתיים יחדיו. בית הספר קולט תלמידים משלושת יישובי המועצה – מדרך עוז, עין העמק ואליקים ומשולבים בו ילדים עולים מיקנעם ומילדי הקיבוצים שבאזור.

6.2 הנכס:

הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום מזרחי של מושב אליקים, ידוע כמגרשים מס' 54/1 ו-54/2 עפ"י תכנית ג/4957 ומהווה חלק מחלקת מגורים בנחלה בשטח כולל של 2,332 מ"ר.

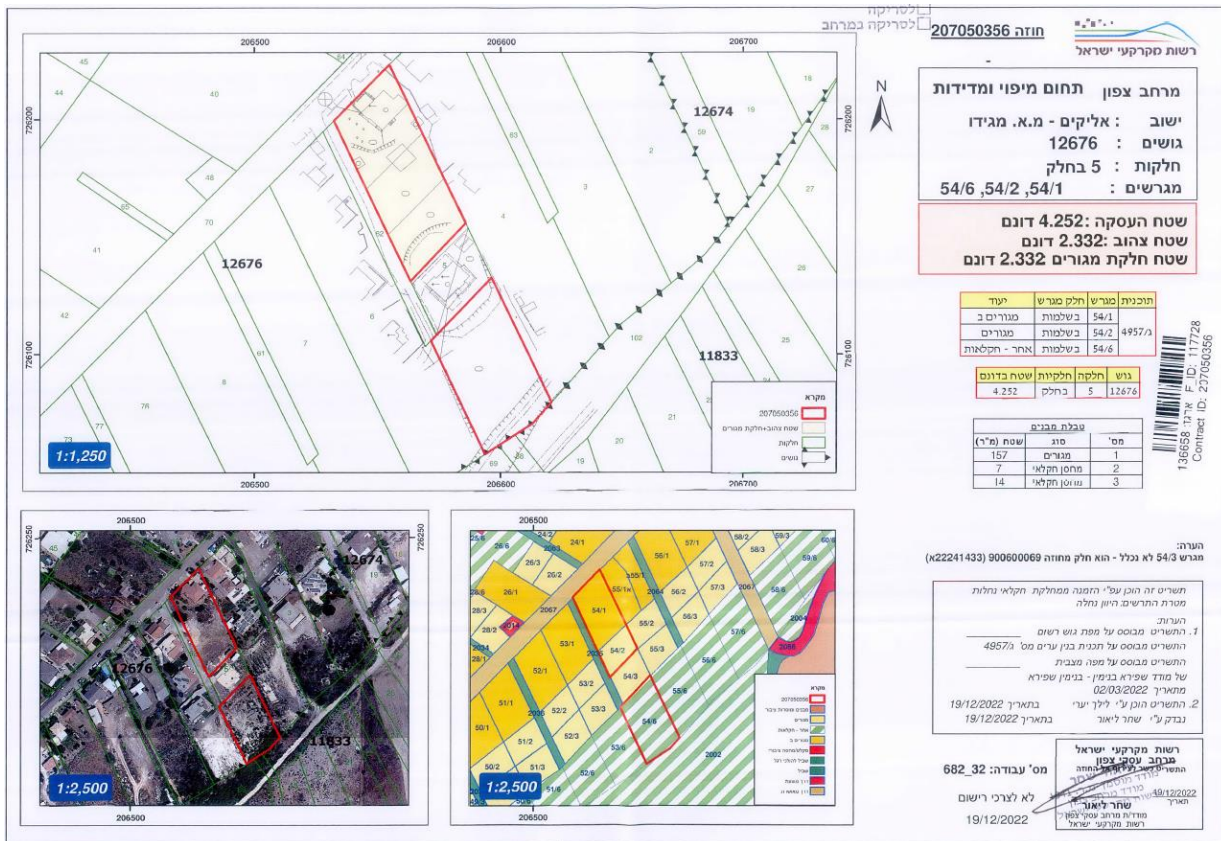
הסביבה הקרובה מאופיינת בתמהיל מעורב של בניה צמודת קרקע לצד מבני אחסנה וחקלאות (לא רבים), כמקובל במושבים חקלאיים.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש מס' 54/1, לו יש חזית צפונית לרחוב, בנוי בית מגורים ותיק בבניה קונבנציונלית עם גג רעפים. מגרש מס' 54/2, הממוקם מדרום למגרש מס' 54/1, ריק מבינוי. הגישה אל המגרשים באמצעות דרך גישה סטטוטורית העוברת ממערב (בנוסף הגישה למגרש מס' 54/1 הינה ישירות מהרחוב).

מדרום למגרש מס' 54/2 בנוי בית מגורים צמוד קרקע על גבי מגרש מס' 54/3 ומדרום לו מגרש מס' 54/6 המהווה את השטח החקלאי של נחלה (מגרשים אלה אינם מהווים חלק מהכרעה זו).

הטופוגרפיה הכללית בעלת שיפוע היורד מכיוון צפון לדרום וצורת המגרשים דמוית טרפז.

תשריט הנכס כפי שצורף להזמנת השומה:





קומפילציה של התכניות החלות בנכס הנישום ובסביבתו, על רקע תצלום אוויר⁷:



הערה: הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

תמונות מביקור בנכס וסביבתו:



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 13/05/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 5 בגוש 12676; מ.א. מגידו.

שטח רשום: 4,986 מ"ר.

בעלויות: רשות הפתוח – בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפני חוזה חכירה.

⁷ תצ"א משנת 2023 מתוך מערכת ה-GIS של הועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום⁸:

8.1 תכנית מס' ג/4957 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4018 בתאריך 18/06/1992.

מטרת התכנית היא קביעת אזורים למגורים, ע"י חלוקת המגרש המשפחתי למגרשים נוספים לבניה עבור הבנים, לשטחי ציבור, לחקלאות ולדרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מהווה 2 מגרשים תכנוניים:

מגרש מס' 54/1 ביעוד אזור מגורים ב' – אזור זה נועד לבנית מבנה מגורים אחד במגרש ובניני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידולים חקלאיים ומוסכים למכונות ורכב חקלאי (או 2 מבני מגורים עם פיצול המגרש עפ"י תשריט חלוקה מאושר). תותר בנית מבנים לגידול בעלי חיים או גידול בעלי חיים במבנים הקיימים, בתנאי שגידול זה לא יהווה מטרד אקולוגי ותברואתי למבני המגורים הקיימים ו/או הנוספים המבוקשים.

מגרש מס' 54/2 ביעוד אזור מגורים ב-א – באזור זה ניתן לבנות מבנה מגורים כבאזור מגורים א', בתנאי שיסולקו ויהרסו מבני המשק הקודמים. סה"כ ניתן לבנות 3 מבני מגורים במגרש המשפחתי המקורי באזורי מגורים ב' ו-ב-א.

להלן סיכום זכויות הבניה בנכס הנישום:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש מינימלי	מס' מבנים במגרש	מס' קומות	שטח בניה בקומה	סה"כ שטח בניה מותר	שטח מבני עזר	הערות
54/1	אזור מגורים ב' - עשוי להתפצל למגרשי בניה באישור הועדה המקומית	1,000 מ"ר ניתן לפיצול למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר כל אחד	2	2	-	30% לכל מבנה אך לא יותר מ-240 מ"ר לכל מבנה	בהתאם להחלטת הועדה המקומית*	מרווחי בניה - קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', ואחורי 5 מ'
54/2	אזור מגורים ב-א	500 מ"ר	1	2	25%	50%	25 מ"ר	תותר בניה בתנאי סילוק המבנים הקודמים

* בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית בישיבתה מס' 2003397 מתאריך 13/05/2003, יותרו שטחי שירות של 10% אך לא יותר מ-80 מ"ר לכל מבנה עבור קומת עמודים מפולשת (מתוכם לא יותר מ-5% או 40 מ"ר לכלל השימושים המותרים עפ"י התקנות לשטחי שירות). בכל מקרה סה"כ שטחי הבניה למבנה במגרש לא יעלו על 40% או 320 מ"ר.

8.2 תכנית שיכון ציבור מס' 2/682/1 שאושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 11/11/2003.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף "לשיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מסומן כחלק ממגרש מס' 53 ביעוד אזור מגורים. התכנית באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפיתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תב"ע מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה. היתרי בניה למבנים חדשים או תוספות בניה למבנים קיימים יינתנו ע"י הועדות המוסמכות כדין, בהתאם לתב"ע מאושרת קיימת בתוקף.

⁸ מתוך אתר רמ"י, אתר מינהל התכנון, אתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים וחוות דעת תכנונית חתומה ע"י מהנדסת הועדה שצורפה להזמנת השומה. על הנכס חלות תכניות נוספות אשר אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

8.3. תיקון 101 לחוק התכנון והבניה

בתיקון 101 אשר אושר בכנסת ב 01.08.2014 הוגדרו השינויים הבאים:
הרחבת סמכויות התכנון של הועדות המקומיות, הגברת השקיפות של עבודת מוסדות התכנון, פטור מהיתר ו/או תכנון, אישור מקוון (נכנס לתוקף ביום 03.04.2016), מכוני בקרה (נכנס לתוקף בנובמבר 2016). הוגדרו ארבעה סוגים שונים של ועדות מקומיות – רגילה, עצמאית, עצמאית מיוחדת ועצמאית שיש לה תכנית כוללת. סיווג הועדות מבטא את רמת המקצועיות והכלים המצויים בידי הועדה בתחום התכנון ובהתאם נקבעו לכל ועדה סמכויות הולכות וגדלות, החל מועדה מקומית "רגילה" ועד לועדה מקומית "עצמאית עם תכנית כוללת" שהיא הועדה העצמאית ביותר.

בהתאם לתיקון, הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום מועצה אזורית במחוז צפון או במחוז הדרום, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר.

8.4. תמ"א 35 שינוי מס' 1ב' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 07/07/2016.

תמ"א/35, שינוי מס' 1ב' – יישובי לוח 2, מגדירה את סך יח"ד המותרות במושב אליקים – 300 יח"ד⁹. בהתאם למכתב מתאריך 08/07/2019 שנשלח למתכנן המחוז בבקשה להגדלת קיבולת מכסת המגורים במושב אליקים¹⁰ (בקשה לתוספת של 200 יח"ד לקיבולת היישוב בלוח 2 בתמ"א 35/1), עולה כי מס' יח"ד המאושרות סטטוטורית עומד על 322 יח"ד¹¹.

בהתאם לבדיקתי, כמפורט להלן, מס' יח"ד המאושרות במושב אליקים הינו כ-330 יח"ד:

מס' תכנית (מאושרת)	מס' יח"ד שנוספו
ג/4957	326
ג/19879	1
254-0288738	2
254-0661967	2
254-0505412	1
254-0344507	2
סה"כ	334

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

במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב', בתנאים הבאים¹²:

- 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 עד 2.5 דונם ובלבד:
 - שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
 - שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

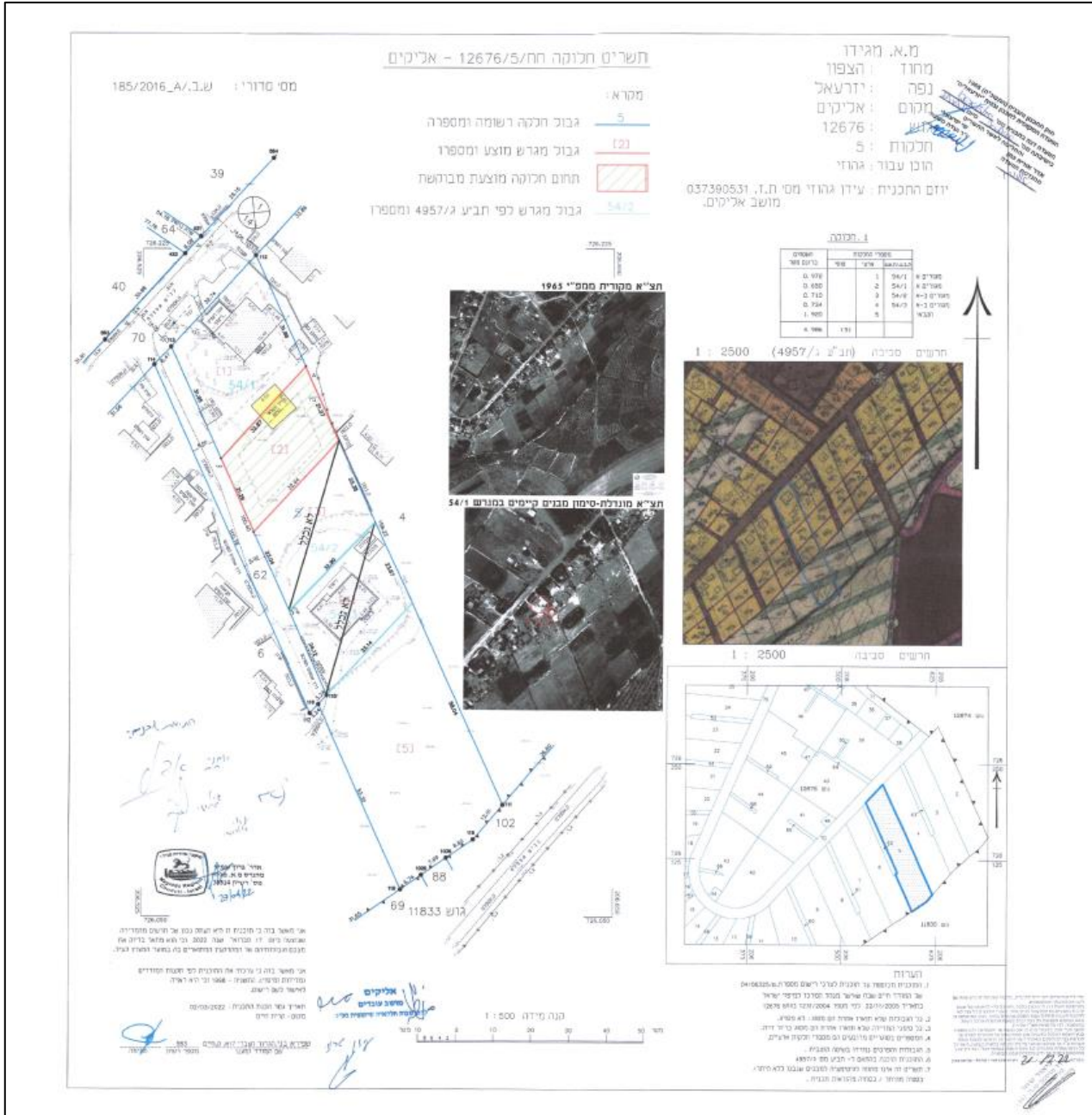
⁹ יצוין כי, בהתאם להוראות התכנית, במחוז צפון מס' יח"ד יהיה עפ"י הקבוע בלוח 2 אלא אם נקבע אחרת בתכנית מתאר מחוזית, ותוספת יחידות הדיור תמוקם בשטח המיועד לפיתוח ביום אישור תכנית זו.

¹⁰ נשלח ע"י שמאי המשיגים.

¹¹ יצוין כי מס' יח"ד המצוין הינו ללא יחידה שלישית בנחלה אשר עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל אינה נספרת בלוח 2 (ראה בעניין זה גם מסמך בקשה לתיקון תמ"א 35 – הגדלת קיבולת יח"ד במושב, ממאי 2019, שנשלח ע"י שמאי המשיגים ונערך ע"י י"ד יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ).

¹² נכון למועד אישור שינוי 1ב' לתמ"א 35, ניתן היה לבנות 2 יח"ד בחלקת המגורים ולכן הוראות תמ"א 35 שינוי 1ב' מאפשרות תוספת יח"ד בלי קשר לקיבולת יח"ד במושב אליקים בהתאם ללוח 2.

8.5. תשריט חלוקה חח/12676/5 שאושר במליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2022006 מתאריך 22/06/2022. תשריט החלוקה אושר בכפוף לאישור המועצה מגידו ואישור רמ"י. להלן תשריט חלוקה חח/12676/5:



בהתאם לתשריט המוצג מעלה, מגרש תב"ע מס' 54/1 (מגורים א') מורכב ממגרש ארעי מס' 1 בשטח 0.972 דונם וממגרש ארעי מס' 2 בשטח 0.650 דונם (סה"כ 1.622 דונם), מגרש תב"ע מס' 54/2 (מגורים ב-א) מסומן מגרש ארעי מס' 3 בשטח 0.710 דונם ומגרש תב"ע מס' 54/3 (מגורים ב-א) מסומן מגרש ארעי מס' 4 בשטח 0.734 דונם. השטח החקלאי מסומן כמגרש ארעי מס' 5 בשטח 1.920 דונם.

מחוז חיפה והצפון

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

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

8.6. **תכנית תמ"מ 9/2, שינוי מס' 31 – יקנעם (מושבה), אליקים ועין העמק – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10924 בתאריך 23/11/2022.**

מבין מטרות התכנית, שינוי מס' יחידות הדיור הקבוע בנספח 2 של תמ"מ 9/2 לישוב אליקים מ-350 יח"ד ל-600 יח"ד. על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית – מחוז צפון, תמ"מ 9/2 (התכנית הראשית) למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. בהתאם לתכנית, תוספת יח"ד תתאפשר רק בתחום ישוב כפרי/קהילתי המסומן בתשריט ייעודי קרקע, בתכנית מקומית כוללת מגורים תינתן עדיפות לקביעת תמהיל מגוון של גודל מגרשים ויחידות דיור, ונספח 2 יעודכן בתכנית הראשית כך שהישוב אליקים יעודכן לישוב עם נחלות ובמקום "350" יירשם ליישוב מס' יח"ד של 600.

8.7. **תכנית מס' 0739110-254 פורסמה להפקדה בי.פ. 12333 בתאריך 13/04/2024.**

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללת למועצה אזורית מגידו. לא ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות מכוח התכנית. מבין מטרות התכנית:
- מתן מענה תכנוני כולל למועצה האזורית מגידו, להיקף אוכלוסייה של כ-25,000 תושבים, תוך ניצול משאבים קיימים, איגום משאבים וחסכון בקרקע.
- קביעת אופן הפיתוח של כל אחד מיישובי המועצה, כולל יצירת שלד יישובי ברור ומענה לצרכי הישוב העתידיים, תוך שמירה על רוח המקום, על צביון הכפרי חקלאי בדגש על מאפייני המרקם הקיבוצי והמשק החקלאי המשפחתי וקצב גידול הדרגתי ומבוקר.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום ממוקם בתת מתחם 6.2 ומסווג ביעוד מגורים. במצב המוצע, בין היתר, העצמת אופיו החקלאי של המושב, הגדלת הישוב ע"י ציפוף המרקם הבנוי ופיתוח שכונת מגורים בעלת אופי מושבי, צמודת דופן ומותאמת לטופוגרפיה ואיתור מיקום עקרוני לשטח מרוכז למבני משק. תוספת 274 יח"ד למצב מאושר וסה"כ 600 יח"ד.

הוראות נוספות למתחם:

- תכנית מפורטת לתוספת יח"ד בישוב תכלול את תחום הישוב במלואו. לחלופין, מוסד תכנון רשאי לאשר תכניות למקטעים שונים בהתאם לשיקול הדעת.
- בתכנית תיבחן תוספת יחידות דיור לפי השלבים – עיבוי פנימי לרבות בתחום השטחים הכלואים בתחום הישוב הקיים, במידה ולא ניתן יהיה לממש את מלוא היחידות בעיבוי פנימי יבחן שטח המגורים הדרומי המסומן עם הנחיות מיוחדות נוספות (תא שטח 700). התכנית תוכן בהתאם להוראות סעיף 4.1.6. ובין היתר בהתאם לעקרונות הבאים:
תוספת המגורים תתוכנן בצמידות דופן לישוב הוותיק, התכנית תכלול הוראות לשלבויות פיתוח בניה ואכלוס במנות קטנות ככל האפשר, צפיפות מינימלית לבניה חדשה תהיה 4 יח"ד/דונם, במסגרת התכנית תבחן האפשרות לתוספת יחידה נוספת וליחידה קטנה שנחלה לפי הוראות תמ"מ א 35/1 ב או עדכוניה.

¹³ נכון למועד הקובע בהכרעה זו, התכנית הייתה בסטטוס החלטה בדיון בהפקדה מתאריך 12/07/2021.

8.8. תמצית תוכניות נוספות רלוונטיות למטרת השומה שאותרו במושב אליקים :

מס' תכנית	סטטוס עדכני	סטטוס נכון למועד הקובע	מטרת התכנית	עיקרי הוראות התכנית	זכויות בניה בחלקת המגורים	הערות
254-1063361	החלטה בדיון בהפקדה - 08/04/2024	קבלת תכנית - 15/03/2023	תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה בנחלה 59	תוספת יח"ד שלישית בנחלה לפי הוראות תמ"א 1/35 ב (בנוסף ל-2 יח"ד התקפות), שינוי קווי בנין, הוספת 240 מ"ר לשטח עיקרי ו-40 מ"ר לשיטחי שירות לטובת היחידה השלישית, שינוי הוראות בינוי בהתאם, הטמעת מנגון פיצולים הפרדת מגרש מנחלה. התכנית כפופה לתכנית כוללת מס' 254-0739110.	גודל מגרש מזערי - 500 מ"ר, שטח עיקרי - 720 מ"ר, שטחי שירות - 120 מ"ר, מס' יח"ד - 3, מס' מבנים - 3, תכנית - 60% (או עפ"י קיים). התכנית למגרש ממוצל תהיה עד 40%	שטח חלקת המגורים - 1,762 מ"ר
254-1162254	בדיקה מקדמית - תכנית אינה עומדת בתנאי סף - 04/03/2024	התכנית התקבלה בוועדה המקומית לבדיקת תנאי סף בתאריך 15/02/2024	הסדרת מצב קיים, תוספת יח"ד וזכויות בניה	הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-3 יח"ד, שינוי קווי בנין, הגדלת שטח עיקרי מותר לבניה מ-480 מ"ר ל-584.5 מ"ר (סה"כ 7% משטח המגרש), שינוי הוראות בדבר גודל/מספר מבנים במגרש, שינוי הוראות בדבר קביעת תכנית, קביעת הוראות להריסת מבנים.	גודל מגרש מוחלט - 1,493 מ"ר (ניתן לפיצול מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר), שטח עיקרי - 39%, שטחי שירות - 10%, מס' יח"ד - 3, תכנית 50%	שטח חלקת המגורים - 1,493 מ"ר סביר להניח כי התכנית הייתה בהכנה בסמוך למועד הקובע
254-1068485	בדיקה מקדמית - תכנית אינה עומדת בתנאי סף - 04/03/2024	התכנית התקבלה בוועדה המקומית לבדיקת תנאי סף בתאריך 15/02/2024	הסדרת מצב קיים, תוספת יח"ד וזכויות בניה	הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד, שינוי קווי בנין, הגדלת שטח עיקרי מותר לבניה מ-480 מ"ר ל-595.3 מ"ר (סה"כ 7% משטח המגרש), שינוי הוראות בדבר גודל/מספר מבנים במגרש, שינוי הוראות בדבר קביעת תכנית, קביעת הוראות להריסת מבנים.	גודל מגרש מוחלט - 1,647 מ"ר (ניתן לפיצול מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר), שטח עיקרי - 36%, שטחי שירות - 10%, מס' יח"ד - 4, תכנית - 50%	שטח חלקת המגורים - 1,647 מ"ר סביר להניח כי התכנית הייתה בהכנה בסמוך למועד הקובע
254-1089986	תכנית נדחתה - 16/08/2023	קבלת תכנית - 01/09/2022	הגדלת שטח נחלה ל-2.5 דונם ופיצול מגרש מנחלה	שינוי יעוד של מגרש 19/1 ממגורים ב' למגורים ב' בשינוי כפרי, הגדלת שטח נחלה, פיצול מגרש ושינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א', תוספת יח"ד לפי הוראות תמ"א 1/35, הארכת דרך משולבת קיימת לצורך גישה למגרש המפוצל, הגדרת קווי בנין, הגדלת זכויות בניה ומס' יח"ד.	גודל מגרש מזערי - 1,000 מ"ר, שטח עיקרי - 624 מ"ר, שטחי שירות - 160 מ"ר, מס' יח"ד - 4, תכנית - 35%	שטח חלקת המגורים - 2,051 מ"ר במגרש 19/1 (חלקת המגורים של הנחלה) אושרו 4 יח"ד בזכויות בניה של 784 מ"ר. התכנית באה לפתור בעיה קניינית בין יוזמי התכנית, התכנית מוסיפה 1 יח"ד וזכויות בניה של 250 מ"ר (עיקרי + שירות)
254-0344507	פורסמה למתן תוקף - 02/02/2023	פורסמה למתן תוקף - 02/02/2023	הוראות זכויות בניה	שינוי קווי בנין, שינוי הוראות בינוי בדבר מס' מבנים במגרש, הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד, קביעת תכנית בניה עד 42% הוספת 7% לאחוזי הבניה העיקריים, שינוי גובה הבניה, קביעת הוראות הריסת בניה.	גודל מגרש מזערי - 500 מ"ר, שטח עיקרי - 585 מ"ר, שטחי שירות - 160 מ"ר, מס' יח"ד - 4, תכנית - 42%	שטח חלקת המגורים - 1,504.5 מ"ר
254-0801506	פרסום להפקדה ברשומות - 24/01/2023	פרסום להפקדה ברשומות - 24/01/2023	הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה	הסדרת יעוד דרך ומגורים ע"י איחוד וחלוקה ותכנוני לצורך הסדרת מבנה קיים, שינוי קווי בנין בהתאם לקיים, שינוי תכנית באזור מגורים מ-25% ל-40%, קביעת גובה מבנה, קביעת הוראות להריסה, מתן תנאים והוראות להיתר בניה.	גודל מגרש מזערי - 500 מ"ר, שטח עיקרי - 30% (30% לכל מבנה אך לא יותר מ-240 מ"ר), שטחי שירות - 10% (לא יותר מ-80 מ"ר לכל מבנה), מס' יח"ד - 2, תכנית - 40%	שטח חלקת המגורים - 1,615 מ"ר לא התבקשה תוספת יח"ד
254-0505412	פורסמה למתן תוקף - 23/08/2022	פורסמה למתן תוקף - 23/08/2022	הסדרת יעודי קרקע, זכויות בניה והוראות בינוי בנחלה 42	שינוי גאומטריה של מגורים ב' בשינוי כפרי בהתאמה למצב קיים ע"י איחוד וחלוקה ותכנוני, שינוי קווי בנין בהתאם למצב קיים, שינוי הוראות בינוי בנושא מספר מסבנים במגרש מגורים ב' מ-2 ל-3, תוספת 1 יח"ד לפי הוראות תמ"א 1/35 במגרש מגורים, הגדלת זכויות בניה עיקריות בנחלה בסך 131.6 (7%), הרחבת דרך מאושרת, מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר, קביעת הוראות בנושא הריסה.	גודל מגרש מזערי - 1,000 מ"ר (ניתן לפיצול מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר), שטח עיקרי - 32.5% (21 כפול 240 מ"ר) + 7% סה"כ 611.6 מ"ר, שטחי שירות - 10% (שטחי שירות שהוספו לפי החלטת הוועדה המקומית), מס' יח"ד - 3 (כולל יח"ד נוספת לפי תמ"א 1/35), תכנית - 50%	שטח חלקת המגורים - 1,880 מ"ר התכנית באה להסדיר את שטח המגורים בנחלה בהתאם לבניה קיימת
254-0661967	פורסמה למתן תוקף - 24/02/2021	פורסמה למתן תוקף - 24/02/2021	הסדרת מצב קיים, תוספת יח"ד וזכויות בניה	הגדלת מס' יח"ד בתא שטח מ-2 ל-4 יח"ד, שינוי קווי בנין, הגדלת שטחי עיקרי המותר לבניה מ-480 מ"ר ל-578 מ"ר (סה"כ 7% משטח המגרש), שינוי הוראות בדבר גודל/מספר מבנים במגרש, שינוי הוראות בדבר קביעת תכנית, קביעת הוראות להריסת מבנים.	שטח עיקרי - 578 מ"ר, שטחי שירות - 160 מ"ר, מס' יח"ד - 4, תכנית - 50%	שטח חלקת המגורים - 1,397 מ"ר התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד בנוסף ל-2 יח"ד התקפות ותוספת של 98 מ"ר עיקרי והסדרת מצב קיים (קווי בנין, חריגות בניה)
254-0288738	פורסמה למתן תוקף - 15/04/2018	פורסמה למתן תוקף - 15/04/2018	שינוי לתכנית מס' 4957/ג לצורך מתן ליגיטימציה למבנים קיימים בסטייה מהתוכנית המאושרת	שינוי קווי בנין, הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד, הגדלת אחוזי בניה עיקריים עד 143 מ"ר (7%), הגדלה לקביעת תכנית בניה עד 35%, שינוי הוראות בינוי בדבר גודל ומס' מבנים במגרש.	גודל מגרש מזערי - 1,000 מ"ר, שטח עיקרי - 624 מ"ר, שטחי שירות - 160 מ"ר, מס' יח"ד - 4, תכנית - 35%	שטח חלקת המגורים - 2,052 מ"ר התכנית הובאה לאישור במגמה ליצור אפשרות חוקית לרשויות לאשר מבנים שנבנו בסטייה מהוראות התכנית החלה על השטח

* בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, בשטח התכנית אושרה תכנית 254-0288738 שהגדילה את מס' יח"ד מ-2 ל-4 בשנת 2018. הוועדה לא רואה לנכון לעשות הגדלה נוספת של יח"ד בנחלה על חשבון המסכה של הישוב ומן הראוי לעשות תכנית כוללת לישוב לצורך תכנון יתר יח"ד שנותרו במסכה של הישוב. התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 23/06/2022 וזאת לאחר הפצת מכתב מתכנתת המחוז בדבר הוספת יח"ד נוספת בנחלה ופיצול מגרש מגורים במסגרת תכנית נקודתיות. בהתאם למכתב נדרש להכין תכנית כוללת ליישובים לצורך הוספת יח"ד נוספת כנדרש בסעיף 8.1 לתמ"א 1/35 וכי לא ניתן יהיה עוד להפקיד תכנית נקודתיות לתוספת יח"ד.

כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

מחוז חיפה והצפון

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

8.9. תכנית רישוי:

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית בקשה להיתר. מבדיקה באתר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים, עולה כי בתאריך 01/08/2011 ניתן היתר בניה מס' 20110065 לבניה חדשה + ממ"ד בשטח עיקרי של 128 מ"ר ושטח שירות של 12 מ"ר, במגרש מס' 54/3 עפ"י תכנית ג/4957. בתאריך 27/03/2016 הוגשה בקשה לבנית בית מגורים חד משפחתי בשטח עיקרי של 130.07 מ"ר ושטח שירות של 32.06 מ"ר, במגרש מס' 54/1 עפ"י תכנית ג/4957. בישיבת רשות רישוי מקומית מס' 20180069 מתאריך 17/06/2018 התקבלה החלטה לאשר את הבקשה. בהתאם למידע מאתר הוועדה נראה כי לא התקבל היתר בניה. עוד יצוין כי בהתאם לישיבות רשות הרישוי, עולה כי המגרש נוצר מתוקף תכנית חלוקה חח/5/12676, אשר מתוקפה ניתן לבנות סה"כ 5 יח"ד בחלקה. יש לבקש הקלה במספר היחידות.

9. שומות ועמדות הצדדים¹⁴:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 4,240,000	₪ 1,074,179

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 8 עסקות מכר של בתי מגורים מהמושבים אליקים, עין העמק ומדרך עוז, שנערכו בשנים 2020 – 2023.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים¹⁵, קבע שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקו" על סך 3,980 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי החוכר רכש בחוזה המקורי 143 מ"ר. בהתאם לכך ולאור הנחיות מזמין השומה, הופחתו 143 מ"ר עיקרי באומדן השווי.
- בהתאם להוראות תכנית ג/4957, הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד בדחיה עד לאישור תשריט חלוקה (1.5 שנים בשיעור היוון 6%).
- לאור היקף זכויות הבניה המאושרות הוחלט שלא להביא תוספת זכויות בניה מכוח תיקון 101.
- בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, בהערכת שווי הפוטנציאל לא הובא בחשבון תשלום צפוי של היטל השבחה.
- עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים, שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים בנחלה, תבוצע בגישת ההשוואה

¹⁴ בתאריך 30/04/2024 העביר שמאי המשיגים תחשיב מתוקן לשומת ההשגה. ההתייחסות הינה לתחשיב המתוקן. בנוסף בשומת ההשגה הוערכו, בחלופה נפרדת, שווי הזכויות במגרש 54/1 בשטח קרקע של 1,550 מ"ר ובקיבולת בניה של 143 מ"ר מבונים. ההתייחסות הינה בהתאם לחלופת השומה הרלוונטית להכרעה זו וכפי שנתבקשנו להעריך בהזמנת השומה מרמ"י (וכפי שהוערך בשומת המשיבה).

¹⁵ 60% לעסקת המכר ממושב אליקים, 20% לעסקות המכר ממושב עין העמק ו-20% לעסקות המכר ממושב מדרך עוז.



הישירה למגרשים ביעוד מגורים לבניה צמודת קרקע בסביבתו הקרובה של הנכס. עסקות נחלות במקרה הנדון אינן מהוות עסקות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים.

- בנייתו נתוני השוואה הובאה בחשבון התאמה למועד קובע בשיעור של כ-6% לשנה והפחתה למיקום בשיעור 5% - 10% (ממושב עין העמק 5% וממושב מדרך עוז 10%)¹⁶.

- בחילוץ מרכיב הקרקע מנתוני השוואה נוכח רווח יזמי בשיעור 0% - 4% ועלות בניה בסך 3,200 – 5,500 ₪ למ"ר. לאחר חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני השוואה, הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

- בתחשיב שווי הנכס הובאה בחשבון הפחתה של 10% למיקום ולבינוי בסביבה של נחלות.

9.2.3. תחשיב השומה:

נתונים לתחשיב			
2,332			שטח חלקת המגורים במ"ר
562			סה"כ זכויות בניה למגורים (בקיטור 143 מ"ר ששולמו)
-		101	זכויות בניה נוספות צפויות למגורים (מ"ר עיקרי) מכוח תיקון 101
3,980	₪		שווי מ"ר מבונה אקר, כולל מני"מ ופיתוח

אומדן שטח אקו' בנכס			
מגורים	עיקרי	שירות	תכסית
זכויות בניה במ"ר	457.00	105.00	380
שטח בניה במ"ר	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מר"ב אקו'
שטח עיקרי- יחיד מגרש 54/1	240	1.00	240
שטח עיקרי- יחיד מגרש 54/2 (מגרש אמצע עם דרך גישה)	217	0.95	206
יתרת שטח עיקרי ל-2 יחיד (בקיטור 143 מ"ר עיקרי ששולם בחוזה המקורי)	-	0.80	-
שטח מני"ד ל-2 יחיד	24	1.00	24
שטח שרות (ללא מני"ד) ל-2 יחידות	81	0.50	41
חצר עיקרית (עד 1,500 מ"ר)	1,120	0.25	280
חצר שולית (מני"ד 1,500 מ"ר)	832	0.20	166
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			957

511.00

אומדן שווי הנכס, כולל מני"מ ופיתוח

2,332			שטח חלקת המגורים במ"ר
957			סה"כ מ"ר אקו' בנכס (מלא הקיבולת בתב"מ)
3,980	₪		שווי מ"ר מבונה אקר, כולל מני"מ ופיתוח
3,808,860	₪		שווי הזכויות למלא הקיבולת בתב"מ, כולל מני"מ ופיתוח
897,131	₪		שווי הזכויות לפוטנציאל יחיד נוספת
0	₪		נוספת זכויות מכוח תיקון 101
4,705,991	₪		סה"כ
4,235,392	₪		בהפחתה למיקום ולבינוי בסביבה של נחלות
4,235,392	₪		סמוכות לשטחים חקלאיים בעורף הנחלה
4,240,000	₪		שווי הזכויות בנכס כולל מני"מ ופיתוח, במעוגל

תחשיב פוטנציאל יחידה נוספת (מכוח תכנית ג/4957):

שווי מ"ר מבונה אקר, כולל מני"מ ופיתוח	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	תכסית לחישוב
3,980	240	80	200
זכויות בניה ליחיד הנוספת	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מר"ב אקו'
שטח עיקרי ליחיד מגרש 49/1	240	1	240
מני"ד	12	1	12
יתרת שטחי שירות	68	0.5	34
הפסד חצר שולית	-200	0.20	-40
סה"כ נוספת שטח מבונה אקו' במ"ר			246
שווי פוטנציאל ליחידה נוספת, כולל מני"מ ופיתוח			979,080
עורפיית			979,080
בדחייה עד לאישור תשריט חלוקה (לפי 1.5 שנים בשיעור היוון 6%)		0.9163	897,131

¹⁶ ההתאמות מהתמורה בעסקות.

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 11 עסקות מכר של בתי מגורים מהמושבים אליקים, עין העמק ומדרך עוז, שנערכו בשנים 2020 – 2023¹⁷ ושווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע ב-3 הכרעות בהשגה ראשונה ובהחלטת ועדת השגות במושב עין העמק.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים¹⁸, קבע שמאי המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקו' על סך 1,900 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שמדובר במושב ותיק המאופיין בבתי מגורים ותיקים וכי במקום קיים פיתוח סביבתי בסיסי ברמה סבירה.
- הובא בחשבון זיכוי שטחים שהוכרו לחוכר, לרבות שטח חצר שעוגן בחוזה החכירה.
- בהערכת השווי הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני הבא לידי ביטוי בתוספת בניה של יחידת דיור במגרש 54/1 בכפוף להכנת תשריט חלוקה (הובאה בחשבון דחיה של שנתיים בשיעור היוון 6% עד לאישור תשריט).
- עסקות ההשוואה נותחו בהתאם להיתרי בניה סרוקים המשקפים את השטחים הבנויים עפ"י היתרי הבניה והובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל (בהתחשב בפחת של 0.7% לשנה).
- בחילוץ מרכיב הקרקע מנתוני ההשוואה נוכח רווח יזמי בשיעור 4% - 10% ועלות בניה בסך 6,135 – 8,669 ₪ למ"ר.
- בנייתו נתוני ההשוואה הובאה בחשבון התאמה למועד קובע בשיעור של 5% לשנה, על מרכיב הקרקע בלבד וזאת בדומה להחלטת ועדת השגות בעין העמק. עליית המחירים בשיעור של 5% הובאה עד למועד קובע 06/07/2022 ולאחר מועד קובע זה לא הובאה עליית מחירים כלל.
- בנייתו עסקות ההשוואה מהמושבים עין העמק ומדרך עוז הובאה בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 5%. בנוסף, לנתוני ההשוואה ממדרך עוז, הובאה בחשבון הפחתה לרמת פיתוח בשיעור 20%.
- בנייתו עסקות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמים אקו' בהתחשב בשוליות השטחים.
- בנייתו שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה ובהחלטת ועדת השגות במושב עין העמק, הובאה בחשבון הפחתה לרמת פיתוח בשיעור 20%, הפחתה למיקום בשיעור 5% ותוספת בגין דחיה להשלמת הפיתוח הסביבתי בשיעור 5%.
- בתחשיב שווי הנכס הנישום הובאה בחשבון הפחתה בגין גודל והיקף בשיעור של 8%.

¹⁷ 8 העסקות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה 1-3 עסקות נוספות מהמושבים אליקים ועין העמק.

¹⁸ 40% לעסקות המכר ממושב אליקים, 20% לעסקות המכר ממושב עין העמק, 20% לעסקות ממושב מדרך עוז ו-20% לממוצע ערכי השווי מהכרעות בהשגה ראשונה במושב עין העמק.



9.3.3 תחשיב השומה:

שטח אקוו'	מקדם	שטח במ"ר	שטח קרקע	תיאור
			1,622 מ"ר	מגרש 54/1
200.00 מ"ר	1	200.00 מ"ר		שטח עיקרי גרעין עד 200 מ"ר
32.00 מ"ר	0.8	40.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 200 מ"ר ועד 240 מ"ר
0.00 מ"ר	0.7	0.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 240 מ"ר
34.00 מ"ר	0.5	68.00 מ"ר		שטח שירות ללא ממ"ד
12.00 מ"ר	1	12.00 מ"ר		שטח ממ"ד
7.20 מ"ר	0.1	72.00 מ"ר		חצר שולית (בזיכוי שטח מגרש מקורי 1,550 מ"ר)
			710 מ"ר	מגרש 54/2
200.00 מ"ר	1	200.00 מ"ר		שטח עיקרי גרעין עד 200 מ"ר
32.00 מ"ר	0.8	40.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 200 מ"ר ועד 240 מ"ר
28.00 מ"ר	0.7	40.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 240 מ"ר ועד 280 מ"ר
24.00 מ"ר	0.6	40.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 280 מ"ר ועד 320 מ"ר
17.50 מ"ר	0.5	35.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 320 מ"ר
12.00 מ"ר	1	12.00 מ"ר		שטח ממ"ד
6.50 מ"ר	0.5	13.00 מ"ר		שטחי שרות ללא ממ"ד
75.00 מ"ר	0.25	300.00 מ"ר		חצר גרעינית עד 300 מ"ר ליה"ד :
30.00 מ"ר	0.15	200.00 מ"ר		חצר שולית מעל 300 מ"ר ועד 500 מ"ר ליה"ד
3.25 מ"ר	0.1	32.50 מ"ר		חצר שולית מעל 500 מ"ר ליה"ד
713.45 מ"ר				סה"כ מ"ר מבונה אקו' עבור 2 יח"ד ללא פוטנציאל:
				מגרש 54/1 - פוטנציאל ליחידה נוספת
				תיאור
200.00 מ"ר	1	200.00 מ"ר		שטח עיקרי גרעין עד 200 מ"ר
32.00 מ"ר	0.8	40.00 מ"ר		שטח עיקרי מעל 200 מ"ר ועד 240 מ"ר
12.00 מ"ר	1	12.00 מ"ר		שטח ממ"ד
34.00 מ"ר	0.5	68.00 מ"ר		שטחי שרות ללא ממ"ד
20.00 מ"ר	0.1	200.00 מ"ר		הפסד חצר שולית
258.00 מ"ר				סה"כ מ"ר מבונה אקו' עבור הפוטנציאל ליחידה נוספת
0.89				דחיה 2 שנים עד לאישור תשריט (ריבית 6%), מקדם :
229.62 מ"ר				סה"כ מ"ר מבונה אקו' עבור הפוטנציאל ליחידה נוספת במגרש 54/1 בדחיה:
	מקדם שווי			סיכום :
713.45 מ"ר	1			סה"כ מ"ר מבונה אקו' עבור 2 יח"ד (ללא פוטנציאל) :
229.62 מ"ר	1			סה"כ מ"ר מבונה אקו' עבור יחידה נוספת (פוטנציאל) :
157.30 מ"ר	1.1	143.00 מ"ר		הפחתה בגין שטח עיקרי בגינו שולמו דמי היוון
75.00 מ"ר	0.25	300.00 מ"ר		הפחתה בגין חצר גרעינית חכורה (עד 300 מ"ר) :
30.00 מ"ר	0.15	200.00 מ"ר		הפחתה בגין חצר שולית חכורה (עד 500 מ"ר) :
66.25 מ"ר	0.1	662.50 מ"ר		הפחתה בגין חצר שולית חכורה (מעל 500 מ"ר) :
614.52 מ"ר				סה"כ מ"ר מבונה אקו' לאחר הפחתות
		1,900 ₪		שווי מ"ר מבונה
	כולל פיתוח ומע"מ	1,167,586 ₪		שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח
8.00%				הפחתה בגין גודל והיקף
		1,074,179 ₪		שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח לאחר התאמות כולל פיתוח ומע"מ

מחוז חיפה והצפון

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

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 10/04/2024, באמצעות אפליקציית ZOOM ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות נציגי המשיגים:

- **שווי מ"ר מבונה אקו' וניתוח עסקות השוואה** – שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת המשיבה על סך 3,980 ₪ אינו סביר ונובע כנראה מניתוח שגוי של עסקות השוואה, לרבות אי דיוקים בשטחים הבנויים עפ"י היתרי הבניה, ביחס לשטחים המדווחים ברשות המיסים.
- **התאמה למועד** – שמאי המשיבה מביא בחשבון עליית מחירים בשיעור של 8% ביחס למועד קובע 06/07/2022. בשומה שערך ביחס לחלקה 73 בגוש 12676, מתאריך 06/07/2022, קבע שווי מ"ר מבונה אקו' באליקים על סך 3,680 ₪. מדובר על עלייה של 8% בתוך כ-10 חודשים בלבד, כאשר בהתאם למדד מחירי הדיור חלה עלייה של כ-0.9% בלבד. מהיכרות עם מאפייני שוק המקרקעין בסביבה, בתקופה הנ"ל חלה ירידת מחירים וזאת על אף העלייה במדד הכללי של מחירי הדירות. בשומת ההשגה הובאה בחשבון התאמה של 5% לשנה עד למועד יולי 2022, ממועד זה אין להביא תוספת. בתקופה זו הייתה ירידת מחירים. בהתאם למדד מחירי הדיור, לכל היותר, הייתה עלייה של 0.9%. כאשר הריבית החלה לעלות באופן אגרסיבי, נעצרה עליית המחירים והסתמנה אפילו ירידה. בשומת ההשגה הוצג מדד מחירי הדיור, הוכח שאין עליית מחירים וזאת, בניגוד לשומת המשיבה בה אין שום הוכחה לעליית מחירים בשנה האחרונה.
- **החלטת ועדת השגות במושב עין העמק** – בהחלטת ועדת השגות במושב עין העמק, למועד קובע 30/06/2021, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך כ-3,000 ₪, בהתאמה למועד של 5% לשנה, כפי שנקבע בהחלטה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של כ-3,300 ₪ וזאת ללא התאמה לאליקים. התאמת השווי משכונת ההרחבה בעין העמק, בה מתוכנן פיתוח סביבתי מודרני, שעדיף משמעותית מרמת הפיתוח הסביבתי באליקים, מחייבת שיעור הפחתה של 20% לפחות וזאת בנוסף להפחתה הנדרשת בגין מיקומו הנחות של אליקים לעומת עין העמק.
- **החלטת ועדת השגות בעין העמק מוכיחה כי ערכי השווי, עליהם התבסס שמאי המשיבה, גבוהים משמעותית מהשווי הסביר שיש לקבוע בנכס הנדון.**
- **עלויות בניה ורווח יזמי** – שמאי המשיבה קבע עלויות בניה ושיעור רווח יזמי נמוך מהנדרש ולמעשה, אינו מביא בחשבון את רמת הגמר בנכסי השוואה.
- **עלויות בניה** – מפנים להחלטת ועדת השגות במושב עין העמק לעניין עלויות הבניה המתאימות (כולל עלויות נלוות). מחירון דקל לחודש מאי 2023 קובע עלות של 5,980 ₪ למ"ר לפני מע"מ, כעלות ישירה לבית סטנדרטי בתנאי טופוגרפיה נוחים, לא כולל תכנון, פיקוח וכו'. בתוספת מע"מ + 20% עבור הוצאות נלוות (עפ"י הקווים המנחים ועל הצד הזהיר) + 7% בצ"מ מתקבלת עלות בניה של 8,984 ₪ למ"ר. על עלות זו יש להביא פחת סביר.
- **שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות בניה שככל הנראה לא כוללות עלויות עקיפות ואינן כוללות מע"מ.**
- **רווח יזמי** – בהתאם לקווים המנחים, יש להבחין בין שיעור הרווח היזמי לבניה יזמית צמודת קרקע ולבניה עצמית צמודת קרקע. שיעור הרווח היזמי בבניה עצמית נמוך מאשר בבניה יזמית וזאת, מאחר

שהיזם העצמי בונה את המבנה באמצעות "קבלן מפתח", אשר מתמחר את עלויות הבניה בעודף ביחס לעלויות הבניה הכוללות של קבלני משנה שיזם בבניה יזמית שוכר את שירותיהם. למעשה, כאשר בחר שמאי המשיבה ברווח יזמי של בניה עצמית, היה עליו להביא בחשבון תוספת לעלויות הבניה של "קבלן מפתח", מעבר לעלויות הישירות והעקיפות עפ"י מחירוני בניה כדוגמת מחירון דקל.

כמו כן, בקווים המנחים הובהר כי בסביבה פריפריאלית מקדם הסיכון גדול יותר ובהכרח שיעור הרווח היזמי גבוה יותר ממיקום מרכזי. כל נתוני ההשוואה מאזורים פריפריאליים ולכן שיעור הרווח היזמי צריך להיות יותר גבוה מ-5%. בנוסף, נקבע בקווים המנחים כי בתקופת אי יציבות כלכלית, כפי שקיים במועד הקובע, חלה עליה ברווח היזמי ולכן שיעור הרווח היזמי צריך להיות גבוה הרבה מעבר ל-5%.

- **שוליות שטחים עיקריים** – שמאי המשיבה מביא בחשבון את כלל השטחים העיקריים העולים על 240 מ"ר במקדם 0.8. מדובר במגרשים בהם ניתן לבנות בית מגורים אחד בשטח העולה על 420 מ"ר עיקרי בכל המגרש. מדובר בשטח שולי, שספק רב אם קיימת היתכנות כלכלית ליישמו במגרשי הבניה (לא אותרו מבנים בהיקף בניה כה רחב בישוב אליקים או בישובים דומים לו), המחייב הפחתה משמעותית בגין שוליות, במקדם 0.5 ואולי אף במקדם נמוך יותר.

מפנים למקדמים האקו' שנקבעו בהחלטת ועדת השגות במושב עין העמק.

- **שטח הנכס הנישום** – בהתאם לתשריט, שטח הנכס הנישום מסתכם ל-2,332 מ"ר. בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים של 1,550 מ"ר עבור מגרש 54/1 ו-720 מ"ר עבור מגרש 54/2 המסתכמים ל-2,270 מ"ר. יש לחשב את זכויות הבניה לפי אחוזי בניה ולא לקבוע את המקסימום.

לאור ההבהרה שהתקבלה לגבי שטחי המגרשים נשלח תחשיב מתוקן. זכויות הבניה במגרש 54/1 נותרו ללא שינוי ואילו זכויות הבניה במגרש 54/2 קטנו ביחס להיקף זכויות הבניה שנקבע בשומת ההשגה.

- **התאמה לבעלות** – הישובים אליקים, עין העמק ומדרך עוז הם ישובים שהוגדרו באזור עדיפות לאומית. מאחר וכל עסקות ההשוואה מבוססות על חוזי חכירה מהוונים, עפ"י מלוא זכויות הבניה בתכנית מאושרת במועד ההקצאה, הרי שניתן לבצע הקניית בעלות ללא עלות ובכך להסיר את "החיסוך" הקיים, ככל שקיים, בין רמ"י לבין החוכר. מאחר והקניית הבעלות אינה כרוכה בתשלום הרי שאין כל הצדקה לתת תוספת בגין התאמה לזכות בעלות.

- **שקלול נתוני ההשוואה** – לעסקות ההשוואה מאליקים יש לתת את המשקל הגבוה ביותר.

- **רמת פיתוח** – רמת הפיתוח בעין העמק ובמדרך עוז גבוהה, הרבה יותר, מרמת הפיתוח באליקים. שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה למיקום הנכס באליקים אך לא מביא בחשבון את הפיתוח הבסיסי הקיים באליקים.

- **שטחים לקיזוז ומקדמים אקו'** – שמאי המשיבה מפחית את שטח הקיזוז ממגרש 54/2 במקום להפחיתו ממגרש 54/1. יש לחשב את שטח הקיזוז במקדם 1 לכל הפחות. מאחר שמדובר בשטח גרעיני, ראוי היה לחשב את שטח הזיכוי במקדם 1.1 המבטא גילום של שוליות לשטח בניה.

עפ"י החלטת הנהלת רמ"י, שטחי שירות שנרכשו ייחשבו כשטח עיקרי. שמאי המשיבה חישב את שטחי השירות שנרכשו בעבר לפי ערך של שטחי שירות ולא לפי ערך של שטחים עיקריים. בהערכת השווי בשומת ההשגה הופחת גם שטח החצר במגרש 54/1, שנרכש כחלק בלתי נפרד במסגרת חוזה החכירה. בהכרח אין מקום לגבות כספים נוספים בגין החצר שהוחכרה בחוזה החכירה.

- **הכרעות בהשגה ראשונה באליקים** – בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 19/05/2022 נקבע שווי של 3,190 ₪ למ"ר מבונה אקו'. בהכרעה זו הייתה טעות במקדמי ההתאמה לחצר ואילו היה מקדם אחיד של

מחוז חיפה והצפון

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

0.25 התוצאה הייתה נמוכה בכ-8.4%. העסקות בהכרעה נותחו בהתאם לדיווח ברשות המיסים ולא בהתאם להיתרי הבניה בהם השטח גדול מהדיווח ברשות המיסים.

בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/08/2023 נקבע שווי של 3,411 ₪ למ"ר מבונה אקו'. בהכרעה נקבעו עלויות בניה של 4,500 – 5,500 ₪ למ"ר. מדובר בעלויות בניה אשר אינן כוללות עלויות עקיפות. כמו כן נקבע שיעור רווח יזמי נמוך מהמקובל.

בהתאם למצוין, נראה כי נפלו טעויות בהכרעות בהשגה ראשונה באליקים, הוגשה עליהן השגה שניה כך שההכרעות אינן סופיות ולכן הן לא הובאו בחשבון בשקלול נתוני ההשוואה. יצוין כי השווי שנקבע בשומת המשיבה גבוה בכ-17% - 25% מהשווי שנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה, בטווח זמן של כ-4 – 10 חודשים בלבד.

9.4.2. טענות נציגי המשיבה:

- **התאמה למועד** – כאשר טוענים שיש ירידת מחירים יש להוכיח זאת. גם אם במקום כלשהו נמצאה ירידת מחירים, קשה להשליך מזה למקום אחר. יש להתאים את סוג הנכס, לא מדובר במוצר סטנדרטי דוגמת דירת מגורים של 3-4 חדרים. נחלה מהווה מוצר מבוקש, כך גם מגרשי מגורים, מדובר במוצרים שמאז ומתמיד היה להם ביקוש. ניתן לראות את עליית המחירים אפילו במושב עין העמק אליו הפנו שמאי המשיגים, עסקה משנת 2022 על סך 2,600,000 ₪ ועסקה משנת 2023 (פחות משנה) על סך 3,475,000 ₪.
- **הכרעות והחלטות קודמות** – החלטת ועדת השגות שצוינה ע"י שמאי המשיגים היא למועד קובע ישן וכמו כן, יש עסקות והן עדיפות. שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומת ההשגה על סך 1,900 ₪ לא תואם אפילו את ההכרעות הישנות שנעשו בסביבה. בהכרעה הכי עדכנית באליקים, למועד קובע ינואר 2022, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך 3,400 ₪. עד למועד הקובע במקרה הנדון עברה שנה וחצי.
- **שוליות שטחים עיקריים** – אין הבדל מהותי בין הצדדים.
- **שטח הנכס הנישום** – מדובר בטענה משפטית, השטחים בהזמנת העבודה הם 1,550 מ"ר ו-720 מ"ר. בתשריט לא מופיעים שטחי המגרשים. שטחי הבניה באליקים נגזרים באחוזים. כל זכויות הבניה הובאו בחשבון בשומה. הפער בין השטחים קיבל ביטוי בחצר.
- **רמת פיתוח** – כאשר עורכים התאמה מביאים בחשבון גם את הפיתוח הסביבתי. מפנים להכרעה בהשגה ראשונה מיום 25/03/2024, במגרש מס' 188 במושב נתיב השיירה. בהכרעה צוין כי ההתאמה למיקום בין שני הישובים מגלמת את הבדלי הפיתוח.
- **שטחים לקיזוז ומקדמים אקו'** – 143 מ"ר קיבלו מקדם אקו' 1. סך זכויות של 457 מ"ר הם לאחר קיזוז של 143 מ"ר. 457 מ"ר (לאחר קיזוז ה-143 מ"ר) הם אלו שחולקו לשטחים עיקריים, שטחי שירות, שוליות וכו'.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה את חלקת מגורים בנחלה במושב אליקים. עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים¹⁹:
"שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום,²⁰
בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת
קרקע,²¹ במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות..."

בהתאם לקווים המנחים, לאור ייחודיות הנכס המוערך, יש לבחון את סבירות תוצאת השומה. שימוש
בעסקות השוואה משני סוגי נכסים (נחלות ומגרשים צמודי קרקע) מסייע לבדיקת הסבירות. בבחינת
עסקות השוואה לנחלות יש לוודא שהעסקות נערכו כאשר השוק הפנים את משמעותיות החלטת רמ"י
והמחיר בעסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונת בנחלה, לרבות פוטנציאל, וכי תשלום דמי הרכישה חל
על המוכר.

שמאי הצדדים התבססו על גישת החילוץ, על בסיס עסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע מהמושבים
אליקים, עין העמק ומדרך עוז. בדומה לשמאי הצדדים, לא אותרו על ידי נתוני השוואה למגרשי מגורים או
נחלות המתאימים לביסוס השווי. בהיעדר נתוני השוואה לביסוס שווי בגישת ההשוואה, שנערכו בסמוך
למועד הקובע, מקובלת עלי גישת שמאי הצדדים.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר ואופן ניתוחם, ההתאמות
הנדרשות, הפוטנציאל התכנוני ומסקנת השווי. התייחסותי למחלוקות אלה בסעיף עקרונות השומה
שלהלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים. כמו
כן, בתחשיב שווי הנכס הנישום לא נלקח בחשבון רכיב היטל השבחה, זאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ
המשפטי לממשלה מיום 18/06/2020 ובהתאם לפרק כ"ה בקווים המנחים. לפיכך השומה היא השומה
מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאי מס' 1.

10.2.2. שטחים לקיזוז ומקדמים אקו':

מטרת השומה, לרבות חלופות השומה והמועד הקובע, נובעים ממתווה העסקה לפיה נערכה השומה
הראשונה. לפיכך, טענת שמאי המשיגים בעניין השטחים לקיזוז והיקפם, מהווים מחלוקת
משפטית/עסקית שעל הצדדים לדון ביניהם שלא במסגרת ההכרעה בהשגה ראשונה.
לטענת שמאי המשיגים יש לחשב את השטח לקיזוז במקדם אקו' 1.1. באופן כללי, יש לשמור על עקביות
באופן ניתוח נתוני ההשוואה ובתחשיב שווי הנכס הנישום. שמאי הצדדים הביאו בחשבון, בניתוח נתוני
ההשוואה, שטח עיקרי גרעיני במקדם אקו' 1 ולשטחים עיקריים שוליים ניתן מקדם נמוך יותר. לפיכך,
אני מאמץ את עמדת שמאי המשיבה בעניין המקדם האקו' המתאים לשטחים שקוזזו (143 מ"ר עיקרי
במקדם 1).

¹⁹ עדכון מס' 2 – אייר תשפ"ב, מאי 2022.

²⁰ תוך העדפת עסקאות השוואה לגביהן נדרשו פחות התאמות (הן מבחינה מספר ההתאמות והן מבחינת ערכן המוחלט).

²¹ בין אם מדובר בעסקאות בהרחבות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים שפוצלו מחלקת המגורים בנחלות.

10.2.3. פוטנציאל תכנוני דחיה:

בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי. בהתאם למפורט בסעיף 8 להכרעה זו, אינני מקבל את הסכמת הצדדים כי אין פוטנציאל לתוספת יח"ד בנכס הנישום. ראשית, לצורך הוספת יח"ד אין צורך בעדכון לוח 2 לתמ"א 35 כפי שצוין בשומות הצדדים. שנית, **נכון למועד הקובע**, אושרו מס' תכניות לתוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה בחלקת המגורים (בחלקן לתוספת יח"ד 1 ובחלקן לתוספת 2 יח"ד²²). כמו כן, בתכניות נוספות, שטרם אושרו, התבקשה תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה. בהתחשב במצוין לעיל וכן, בצורת המגרש, דרכי הגישה וכי השומה מבוססת הנחה שהנכס הנישום ריק ופנוי, נראה כי נכון למועד הקובע, קיים פוטנציאל מוחשי בנכס הנישום, לו השוק מייחס תרומה כלכלית, לתוספת יח"ד והגדלת זכויות הבניה (מעבר ליח"ד נוספת בכפוף לאישור תשריט חלוקה).

מאחר שתוספת 2 יח"ד אושרה בעיקר במקרים של הסדרת מצב קיים (הכרעה זו מבוססת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה) ועל הצד הזהיר, הובאה בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד 1 בלבד. כמו כן, בהתאם לתכניות שאושרו במושב ואף בהתאם לתכניות שטרם אושרו, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי בשיעור 7% משטח המגרש²³. בתחשיב השווי הובא בחשבון כי לשטחים השוליים אין תרומה כלכלית במצב המאושר ותרומתם הם בראיה לניצול עתידי במסגרת תוספת יח"ד והגדלת זכויות הבניה.

יצוין כי בהכרעה בהשגה ראשונה במושב אליקים, מתאריך 29/08/2023, בה שמאי הצדדים לקחו חלק, לא הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד והגדלת זכויות הבניה (מעבר ליח"ד הנוספת בכפוף לאישור תשריט חלוקה). במקרה הנדון, בהתחשב במועד הקובע, בתכניות נוספות שאותרו בסביבה ובמאפייני הנכס, אני סבור כי קיים פוטנציאל מוחשי-כלכלי בנכס הנישום שאינו מגולם בנתוני ההשוואה.

דחיה – בבחינת הליך אישור תכניות²⁴ שהתקבלו במושב, נראה כי משך הזמן ממועד קבלת התכנית ועד לאישורה הינו כ-1.5 שנים בממוצע. לפרק זמן זה יש להוסיף עוד תקופת ייזום והכנת התכנית בטרם הגשתה ולפיכך, הובאה בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%.

דחיה עד לאישור תשריט חלוקה – מבדיקתי עולה כי נכון למועד הקובע, קיים תשריט חלוקה בנכס הנישום ולכן, לא הובאה בחשבון דחיה עד לאישור תשריט חלוקה, כפי שהובאה בחשבון בשומות הצדדים.

10.2.4. ניתוח נתוני ההשוואה

שטחים בנויים – שטחי הבניה בנתוני ההשוואה נבחנו בהתאם להיתרי הבניה (אלה שאותרו) המפורסמים באתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים. בחלק מנתוני ההשוואה השטחים אינם תואמים לשטחים המדווחים בדיווחי רשות המיסים – מידע נדלן/מערכת שע"מ. בעסקות בהן המבנים ותיקים²⁵ ועל הצד הזהיר, העסקות נותחו בהתאם לשטח הבנוי הגדול יותר (בין השטח הבנוי המדווח לבין השטח הבנוי עפ"י היתר), ללא מרפסות ושטחים לא מקורים המגולמים בתרומת המחברים שהובאה בחשבון.

רווח יזמי – שמאי המשיגים טען כי יש לנקוט רווח יזמי בשיעור גבוה יותר וזאת בשל מיקום פריפריאלי ותקופת אי יציבות כלכלית. הנכס הנישום ונכסי ההשוואה מאופיינים בבניה עצמית צמודת קרקע. בנכס מסוג זה הרוכשים/המוכרים אינם מאופיינים כיזמים אלא בפרטיים אשר בונים את ביתם לשימוש

²² תוספת 2 יח"ד בעיקר כחלק מהסדרת מצב קיים.

²³ בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בנתוני ההשוואה, זכויות אלה אינן מגולמות בהם.

²⁴ 254-0344507, 254-0505412 ו-254-0661967.

²⁵ חלק מהנתונים (מהמושבים אליקים ועין העמק) הינם לבניה ותיקה יחסית וייתכן שבחלקם כוללים בניה שלא בהיתר.

אישי²⁶. בנוסף, כפי שכבר צוין, מדובר בסוג נכס המהווה מוצר עם ביקוש קשיח והיצע מוגבל. לפיכך, בהתאם לקווים המנחים ולהתרשמותי מנכסי ההשוואה²⁷, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 4% - 5%. תרומת מחוברים – בהתאם לקווים המנחים ולמידע הקיים בסמוך למועד העסקות, באמצעות כלים שונים²⁸, נבחנה על ידי תרומת המחברים בעסקות ההשוואה. בהתאם להתרשמותי, בניתוח עסקות ההשוואה הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך של 5,000 – 6,800 ₪ למ"ר (כולל מע"מ). תרומת המחברים שהובאה בחשבון מגלמת, בין היתר, עלויות עקיפות, רמת גמר, שטחי מרפסות ומשטחים לא מקורים, פיתוח חצר, היקפי הבניה ופחת. יצוין כי תרומת המחברים שהובאה בחשבון נבחנה ונמצאה סבירה, לרוב על הצד הזהיר, גם ביחס לעלות בניה ישירה בהתאם למחירוני דקל נכון למועד העסקות וזאת, בתוספת עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור 25%, מע"מ בשיעור 17%, תוך התחשבות בפחת סביר של 1.5% לשנה.

10.2.5. התאמה למיקום ולהיקף עסקה:

עסקת השוואה ממושב אליקים – רמת הפיתוח הסביבתי זהה לפיתוח הסביבתי בנכס הנישום ולפיכך הובאה בחשבון הפחתה להיקף עסקה בשיעור 5%. עסקות השוואה ממושב עין העמק – מושב עין העמק ממוקם בסמוך למושב אליקים, בקרבה לכביש מס' 6 ובסמוך למחלף אליקים. הפיתוח הסביבתי ותיק יחסית (חשמל ע"ג עמודים ומדרגות לסירוגין), אך עדיף על הפיתוח הסביבתי בנכס הנישום. לפיכך, הובאה בחשבון התאמה למיקום ולהיקף עסקה בשיעור 10%.

עסקות השוואה ממושב מדרך עוז – רמת הפיתוח הסביבתי חדישה באופן יחסי ועדיפה על רמת הפיתוח בנכס הנישום. מיקומו של מושב מדרך עוז בסמוך לכביש מס' 66, בקטע שבין צומת מגידו לצומת משמר העמק, מדובר בקטע המאופיין בגודש תנועה בשעות העומס. מיקומו של מושב אליקים, בסמוך לכביש 6 עדיף. בשקלול הנתונים הובאה בחשבון התאמה, על הצד הזהיר, בשיעור של 10% למיקום ולהיקף עסקה.

10.2.6. עלויות פיתוח:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. כמצוין בסעיף 10.2.4, ההתאמה למיקום שהובאה מגלמת את הבדלי הפיתוח בין הנכס הנישום לנתוני ההשוואה.

10.2.7. התאמה למועד קובע:

כפי שטען שמאי המשיגים, באופן כללי, שוק המקרקעין נמצא ב"עצירה מסוימת" וזאת בעיקר בשל הליך העלאת הריבית במשק. יחד עם זאת, קיים קושי להעריך את השתנות מחירי המקרקעין באזור ספציפי בהתבסס על סקרי הלמ"ס שהוצגו ע"י שמאי המשיגים ועל אחת כמה וכמה בסוג הנכס הנישום (קרקע לבניה צמודת קרקע). כפי שציין שמאי המשיבה, סקר הלמ"ס אינו כולל מגרשי מגורים צמודי קרקע (ולא חלקות מגורים בנחלה) ואף לא בתי מגורים שנבנו בבניה עצמית. כפי שטען שמאי המשיבה, הנכס הנישום מהווה מוצר מבוקש עם היצע מוגבל, ובהתחשב בעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות בנכסים מסוג זה, אביא בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של כ-5% לשנה.

²⁶ ראה בעניין זה גם החלטת ועדת השגות מיום 27/05/2024 בקיבוץ מחניים (אופק מס' 48390).

²⁷ סיור חיפוי בנכסי ההשוואה, תצלומי אוויר מהשנים הרלוונטיות, עיון בהיתרי בניה, דיווחי רשות המיסים וגוגל "street view".

²⁸ סיור חיפוי בנכסי ההשוואה, תצלומי אוויר מהשנים הרלוונטיות, עיון בהיתרי בניה, דיווחי רשות המיסים וגוגל "street view".

10.2.8. התאמה לבעלות מלאה:

שמאי המשיגים טען כי מאחר והקניית הבעלות אינה כרוכה בתשלום, הרי שאין הצדקה לבצע התאמה לזכות הבעלות. זכות הבעלות מהווה את הזכות החזקה ביותר מבין הזכויות במקרקעין ומן הסתם שהיא עדיפה על זכות החכירה. גם אם טענתו של שמאי המשיגים נכונה, הרי שעסקות ההשוואה נערכו לזכות החכירה, במועד העסקות ה"חיכוך" קיים ובכדי להסירו יש לבצע דבר מה נוסף²⁹. עוד יצוין בעניין טענה זו, כי המשיגים לא הציגו העתקי חוזי חכירה לעסקות ההשוואה המראים כי נרכשו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות. לפיכך, ובהתאם לקווים המנחים, חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בדומה לשמאי הצדדים, הובאו על ידי בחשבון עסקות השוואה מהמושבים אליקים, עין העמק ומדרך עוז. בהתחשב כי קיימים נתונים ברי השוואה עדכניים יחסית, שנערכו עד כשנתיים טרם המועד הקובע, לא הובאו בחשבון נתונים שנותחו בשומות הצדדים לפני מועד זה. בשומת המשיגים נותחה עסקה ממושב עין העמק שנערכה בתאריך 23/05/2023 (גו"ח 11742/29), מניתוח העסקה עולה כי היא חריגה וייתכן כי התמורה בה מושפעת מיחסים מיוחדים – מכר בין בני משפחה (יורשים) ולפיכך לא הבאתי אותה בחשבון. כמו כן, נופו נתונים נוספים, שלא הובאו בחשבון בשומות הצדדים, שבניתוחם התקבלה יתרה חריגה לשווי מרכיב הקרקע או שלא היה ניתן לזהותם באופן ודאי. הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות ועדת השגות אינן מהוות נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית וכפי שציין שמאי המשיבה, יש עסקות שוק והן עדיפות. ראוי לציין כי דווחו לרשויות המס מס' עסקאות שנערכו בנחלה³⁰. מבדיקתי מדובר בהעברה ללא תמורה בין בני משפחה ובתשלום דמי היוון. אין מדובר בעסקות המשקפות שווי שוק ולכן הן לא הובאו בחשבון.

²⁹ יש צורך בביצוע פעולת הרכישה מול רמ"י, ייתכן שיהיה על החוכרים להיעזר בבעלי מקצוע ולכן ייתכנו עלויות נוספות.

³⁰ בתאריכים 03/03/2024, 08/03/2023 ו-24/01/2019.



10.3.1. נתוני השוואה עליהם אתבסס וניתוחם (מקור: מידע נדל"ן/מערכת שע"מ):

נתון השוואה ממושב אליקים:

הערות	שטח חלקה (במ"ר)	תמורה	שטח בנוי עפ"י היתר בניה ללא מרפסות ומשטחים לא מקורים (במ"ר)	שטח בנוי מדווח (במ"ר)	שנת בניה	גוש/חלקה	יום מכירה
בית מגורים ותיק בשטח של כ-168 מ"ר (עיקרי + מרתף + מבנה עזר) + מרפסות ומשטחים לא מקורים.	847	₪ 2,600,000	168	243	1987	12675/25	19/07/2021

שוי מגרש מתואם	התאמה לבעלות מלאה	התאמה להיקף עסקה	התאמה למועד	יתרה לקרקע	סה"כ תרומת מחוברים	תרומת מחוברים למ"ר	בניכוי רווח יזמי (4%)	תמורה
₪ 1,772,093	0.97	0.95	1.09	₪ 1,660,000	₪ 840,000	₪ 5,000	₪ 2,500,000	₪ 2,600,000

ניתוח שוי מ"ר מבונה אקו' מגרש בשטח 847 מ"ר - יעוד אזור מגורים א' לפי תכנית ג/4957			
שטח מבונה אקו'	מקדם אקו'	שטח (במ"ר)	מהות
200	1	200	שטח מבונה עיקרי עד 200 מ"ר
54	0.9	60	שטח מבונה עיקרי 201 - 260
114.45	0.7	163.5	שטח מבונה עיקרי מעל 260 מ"ר
12	1	12	ממ"ד
6.5	0.5	13	שטחי שירות
75	0.25	300	חצר גרעינית
50.3	0.15	335.25	יתרת חצר
512.25			סה"כ מ"ר מבונה אקו'
₪ 1,772,093			שוי מגרש מתואם
₪ 3,459			שוי מ"ר מבונה אקו'

מחוז חיפה והצפון

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



נתוני השוואה ממושב עין העמק:

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	שנת בניה	שטח בנוי מדווח (במ"ר)	שטח היתר בניה ללא מרפסות ומשטחים לא מקורים (במ"ר)	שטח בנוי שהובא בחשבון (במ"ר)*	תמורה	שטח חלקה (במ"ר)	הערות
1	26/01/2023	11742/39	1992	270	256.8	263	ש 3,475,000	650	בית מגורים הכולל מסי מפלסים בשטח בנוי של כ-257 מ"ר (כולל חדר בטחון ומחסן) + מרפסת לא מקורה בשטח 6.68 מ"ר.
2	13/02/2022	11742/31	1994	170	-	170	ש 2,600,000	682	לא אותר היתר בניה. נעשה שימוש כחצר בחלק העורפי של החלקה (מחוץ לתחומי החלקה).
3	09/05/2021	11742/38	1993	190	197	197	ש 2,900,000	670	בית מגורים בנוי בשטח של כ-197 מ"ר (כולל קומת מרתף).

*הגבוה מבין המדווח לבנוי עפ"י היתר בניה, בניכוי מרפסות ומשטחים לא מקורים.

מס"ד	תמורה	בניכוי רווח יזמי (4%)	תרומת מחוברים למ"ר	סה"כ תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	התאמה למועד	שווי מגרש מתואם
1	ש 3,475,000	ש 3,341,346	ש 6,000	ש 1,578,000	ש 1,763,346	1.02	ש 1,798,613
2	ש 2,600,000	ש 2,500,000	ש 6,000	ש 1,020,000	ש 1,480,000	1.07	ש 1,583,600
3	ש 2,900,000	ש 2,788,462	ש 5,500	ש 1,045,000	ש 1,743,462	1.1	ש 1,917,808
ממוצע							
התאמה למיקום ולהיקף עסקה (-10%)							
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)							
ש 1,766,674							
ש 1,590,007							
ש 1,639,182							

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' מגרש בשטח ממוצע של 667 מ"ר - יעוד אזור מגורים א' לפי תכנית ג/6997			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח מבונה עיקרי 201 - 260	60	0.9	54
שטח מבונה עיקרי מעל 260 מ"ר	73.5	0.7	51.45
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	13	0.5	6.5
חצר גרעינית	300	0.25	75
יתרת חצר	200.25	0.15	30.0
סה"כ מ"ר מבונה אקו' 428.95			
שווי מגרש מתואם בשטח ממוצע של 667 מ"ר ש 1,639,182			
שווי מ"ר מבונה אקו' ש 3,821			

מחוז חיפה והצפון

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



נתוני השוואה ממושב מדרך עוז :

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	שנת בניה	שטח בנוי מדווח (במ"ר)	שטח היתר בניה ללא מרפסות ומשטחים לא מקורים (במ"ר)	תמורה	שטח חלקה (במ"ר)	הערות
1	26/12/2021	12776/47	2016	170	249	2,935,000 ₪	523	בית מגורים בנוי בשטח של כ- 249 מ"ר (כולל מרפסות מקורות) + פרגולות ושטחים לא מקורים בשטח של כ-124 מ"ר.
2	19/09/2021	12776/51	2012	245	223	2,950,000 ₪	510	בית מגורים בנוי בשטח של כ- 223 מ"ר + משטחים לא מקורים בשטח של כ-25 מ"ר.

מס"ד	תמורה	בניכוי רווח יזמי (5%)	תרומת מחוברים למ"ר	סה"כ תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	התאמה למועד	שווי מגרש מתואם
1	2,935,000 ₪	2,795,238 ₪	6,800 ₪	1,693,200 ₪	1,102,038 ₪	1.07	1,179,181 ₪
2	2,950,000 ₪	2,809,524 ₪	6,000 ₪	1,338,000 ₪	1,471,524 ₪	1.08	1,589,246 ₪
ממוצע							
התאמה למיקום ולהיקף עסקה (-10%)							
בהתאמה לבעלות מלאה (/0.97)							
1,384,214 ₪							
1,245,793 ₪							
1,284,323 ₪							

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' מגרש בשטח ממוצע של 517 מ"ר - יעוד אזור מגורים ג' (שלב א') לפי תכנית ג/במ/153 (זכויות לפי גנ/16310)			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח מבונה עיקרי מעל 200 מ"ר	50	0.9	45
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	85	0.5	42.5
חצר גרעינית	284.4	0.25	71.1
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			370.6
שווי מגרש מתואם בשטח ממוצע של 517 מ"ר			1,284,323 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'			3,466 ₪

שקלול הנתונים			
מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה אקו'	שקלול	סה"כ
אליקים	3,459 ₪	40%	1,384 ₪
עין העמק	3,821 ₪	40%	1,528 ₪
מדרך עוז	3,466 ₪	20%	693 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל			3,605 ₪

בשקלול הנתונים הובא בחשבון מס' הנתונים שנתחו בכל ישוב וכן את מיקום הישובים ביחס למיקום הנכס הנישום.

מחוז חיפה והצפון

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



11. תחשיב השומה:

חישוב שטח מבונה אקו' במצב מאושר			
מגרש מס' 54/1 עפ"י תכנית ג/4957			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד	400	1	400
שטח מבונה עיקרי מעל 200 מ"ר ליח"ד	80	0	0
ממ"דים	24	1	24
שטחי שירות	80	0.5	40
חצר גרעינית	600	0.25	150
יתרת חצר	438	0.15	65.7
סה"כ שטח מבונה אקו' עפ"י תב"ע בתוקף			679.7
מגרש מס' 54/2 עפ"י תכנית ג/4957			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח מבונה עיקרי 201 - 260	60	0.9	54
שטח מבונה עיקרי מעל 260 מ"ר	95	0.7	67
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	13	0.5	6.5
חצר גרעינית	300	0.25	75
יתרת חצר	232.5	0.15	34.9
סה"כ שטח מבונה אקו' עפ"י תב"ע בתוקף			449.4
חישוב שטח מבונה אקו' פוטנציאלי (מגרש מס' 54/1)			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי (7% + 80 מ"ר במצב המאושר)	194	1	194
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	44	0.5	22
הפסד יתרת חצר	-250	0.15	-37.5
תוספת חצר גרעינית על חשבון יתרת חצר*	300	0.1	30
סה"כ			220.5
מקדם דחיה (3 שנים בשיעור 5%)			0.864
סה"כ זכויות אקו' פוטנציאליות נוספות			190.5
* תוספת חצר גרעינית על חשבון יתרת חצר - הובא בחשבון כי 300 מ"ר מיתרת החצר (עפ"י המצב המאושר) "יהפכו" לחצר הגרעין הצמודה ליח"ד הנוספת, עם אישורה. לכן, הובאו בחשבון 300 מ"ר במקדם 0.1 (הפרש המקדמים בין חצר גרעינית - 0.25 לבין יתרת חצר - 0.15).			
תכסית - הונח בינוי מלא בקרקע (תכסית 50% בדומה לתכנית שאושרו/נמצאות בהכנה בישוב).			
תחשיב שווי הנכס עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל			
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב מאושר + פוטנציאל			1319.6
בקיצוץ 143 מ"ר עיקרי בהתאם להזמנת השומה			1176.6
שווי מ"ר מבונה אקו'			ש"ח 3,605
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ			ש"ח 4,241,643
במעגל			ש"ח 4,242,000

השווי המתקבל הינו בפער של פחות מ-1% מהשווי שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה.

מחוז חיפה והצפון

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



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, וזאת לצורך גביית דמי רכישה הינו:

4,240,000 ₪ (ארבעה מיליון מאתיים וארבעים אלף ₪).

הערך הנקוב כולל מע"מ והוצאות פיתוח.

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

ב ב ר כ ה,

רון תמיר
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתקים:

גב' איריס כפרי-משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון והגולן.

מחוז חיפה והצפון

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