תאריך עברי	י״א סיון תשפ״ו
תאריך לועזי	27 מאי 2026
מספר אופק	51511
מספר תיק רמ״י	207036220
מספר הזמנה	4039790

לכבוד

החוכרת:
איריס גוטליב
באמצעות מר נחום פרמינגר, שמאי מקרקעין
דוא״ל: nahaifa@hotmail.com

רמ״י:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ מיטל ורדי, שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי חיפה
דוא״ל: meytalv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 11392, חלקה (חלק) 27, רח׳ הכרמל 6
שכ׳ קריית עמל, קריית טבעון

ההשגות שלפנינו הוגשו על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26.11.2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ לילך אמבון (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 16.06.2024, על ידי שמאיי המקרקעין מר גדי דגני ומר רפאל ממון (להלן: ״**שמאי רמ״י**״), ואת השומה מטעם החוכרת שנערכה ביום 23.08.2024 על ידי שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר (להלן: ״**שמאי החוכרת**״).

השגה כפולה על החלטת השמאית המחוזית, הוגשה במכתבו של שמאי רמ״י מיום 23.01.2025 ובמכתבו של שמאי החוכרת מיום 06.01.2025.

בתאריך 09.04.2025 נמסרה לצדדים הודעה על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בלבד כריקה ופנויה, לפי תכנית מאושרת (תב״ע) לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש[2].

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הינו 16.06.2024 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] קביעת ערך הקרקע לפיצול מגרש בשטח של 1,000 מ״ר בחלק הריק של החלקה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. ביקור בנכס:

ביום 20.08.2025, נערך ביקור על ידי מר מרדכי דדון חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הקרקע נשוא ההחלטה מהווה חלק מחלקה 27 בגוש 11392, סה"כ שטחה הכולל של החלקה הינו 1,583 מ"ר ומתוכה הנכס הנדון המהווה מגרש מפוצל בשטח של 1,000 מ"ר.

החלקה ממוקמת ברח' הכרמל 6, שכ' קריית עמל, קריית טבעון. בחזיתה של החלקה מבנה מגורים צמוד קרקע אשר איננו מהווה חלק מהחלטה זו. פני הקרקע משופעים ויורדים בעיקרם מכיוון מערב לכיוון מזרח. אין מחלוקת בעניין זה, ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
טב/97	17.05.1996	מתן הוראות לאופן חלוקת מגרשים.
טב/127	13.10.1996	קביעת הוראות לבריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים.
טב/מק/233	24.03.2003	קירוי ופרגולות מעל משטחי חוץ מרוצפים במגרשים תלולים.
טב/מק/210	28.06.2006	הנחיות בינוי ופיתוח שטח, התכנית קובעת תכסית מרבית 65%.
306-0465591	01.12.2019	תוכנית מתאר כוללנית קרית טבעון. ללא איחוד וחלוקה. תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. הנכס הנדון ממוקם במתחם 5A. תוספת יחידות משנה תותר במסגרת זכויות בניה מאושרות.

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

יעוד : מגורים א'.

הוראות חלוקה ואיחוד : תותר חלוקת חלקה רשומה ששטחה לפני חלוקה לא עולה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ'.

תנאי מינימום למגרש : 500 מ"ר - בית מגורים חד משפחתי.
800 מ"ר - בית מגורים דו משפחתי.

שטח עיקרי : ק.א - 22%, ק.ב - 22%.

שטחי שירות : חניה מקורה - 30 מ"ר, ממ"ד - ע"פ תקנות הג"א, מחסן - 6 מ"ר בגובה 2.2 מ' ק.עמודים - 20% משטח קומה מעל או 50 מ"ר הנמוך מביניהם בגובה 2.2 מ'.

עליית גג : שטח עליית גג לא יכלל בחישוב אחוזי הבניין ולא קומה במידה והיא מקורה בגג משופע בכל צדדיו ואם הגובה אינו עולה על 2.5 מ' נטו ו- 2.8 מ' ברוטו.

מס' קומות : 2.

גובה הבנייה : 8.5 מ' במבנה עם גג רעפים, 7 מ' במבנה עם גג שטוח.

קווי בניין : קדמי - 5, אחורי - 5 מ', צדדי - 4 מ'.

תכסית : 65%. שארית השטח יגונן או ישמר טבעי.

בריכת שחיה : שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

יעוד : מגורים א'.

הוראות חלוקה ואיחוד : תותר חלוקת חלקה רשומה ששטחה לפני חלוקה לא עולה על 2.5 דונם בתנאי שלכל אחד מהמגרשים תהיה גישה ברוחב מינימלי של 3 מ'.
לפחות 40% משטח המגרש ישאר לשימוש חורש טבעי או שטח מגונן.

6. רישוי:

לאור מטרת ההחלטה אין רלוונטיות למצב הרישוי.

7. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו החלטת השמאית המחוזית.

8. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי רמ"י	שמאי החוכרת השגה ראשונה	השמאית המחוזית	שמאי החוכרת השגה שניה
₪ 5,735,000	₪ 4,000,000	₪ 4,890,000	₪ 4,400,000

9. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית התבססה על נתוני השוואה הקיימים למגרשי מגורים ולא ראתה כי קיים צורך להשתמש בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") מעסקות לבתי מגורים. בנוסף, ציינה כי לעמדתה הכרעות בהשגה ראשונה אינן מהוות נתונים תקפים ע"פ התקינה השמאית.

בהתייחס לנתוני השוואה למגרשי מגורים, מבדיקה שנערכה בהכרעות קודמות עולה כי חלק מעסקות ההשוואה המדווחות הן עסקאות לרכישת זכויות חכירה, אשר אינן כוללות את כל זכויות הבניה ע"פ התב"ע. במקרים אלו, עבור הפער בזכויות המאושרות על פי התכנית לאלה שבחוזה החכירה, יש לשלם תשלומים נוספים לרמ"י. כלומר, התמורה בעסקה איננה מגלמת את מלוא זכויות הבניה על פיהתכנית והקונה ידרש לשלם תשלומים נוספים לרמ"י.

בהתבסס על מסד הנתונים בשומת רמ"י, אותרו עסקות למגרשים צמודי קרקע דו משפחתיים בבעלות פרטית (לא בחכירה), הכוללים גם היתר בניה. מעסקות אלו, ניתן להסיק כי שולמו אגרות והיטלי פיתוח עבור הקרקע ועבור השטח המבונה, וכי זכויות הבניה מתייחסות למלוא התב"ע, ולכן קיימת עדיפות להביאן כעסקות השוואה, מאשר לבצע התאמות שעלולות לגרום לעיוות השווי.

9.2 <u>מקדמי התאמה</u>:

<u>טופוגרפיה</u>: הנכס כולל שיפוע של כ- 30%, הובאה התאמה לטופוגרפיה ביחס לעסקות ההשוואה.
<u>הפחתה להיקף עסקה ולמיקום בעורף החלקה</u>: עסקות ההשוואה כוללות זכויות ל-1 יח"ד, הנכס הנישום כולל זכויות ל- 2 יח"ד בעורף חלקת מגורים, הדבר מצריך תכנון שביל גישה, היתכנות כלכלית

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ואילוצי תכנון (צפיפות, עורפיות, קווי בנין וכו'). לאור זאת, הובאה הפחתה בשיעור 10%.

חשיפה לשמש ולרעש מכביש מס' 75: בדומה לרמ"י, לא מצאה השמאית המחוזית כי השוק נותן לגורמים אלה משקל כלכלי.

התאמה למיקום ועורפיות: עסקאות ההשוואה כוללות מגרשים בעורף המגרש, חלקן באזור הקרוב יותר לכביש ראשי וחלקן באזור שקט יותר. במכלול הגורמים, נראה שהשיקולים מתקזזים ולכן לא הובאו בחשבון התאמות.

מקדם התאמה למועד: בהתאם להשתנות המחירים בישראל ובפרט בקרית טבעון, הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע בשיעור 8% לשנה.

9.3 הפחתה להיתר בנייה, הליך תכנוני וזמינות:

עסקות ההשוואה כוללות היתר בניה ולכן הופחת משווי כל עסקה 200,000 ₪, ההפחתה מגלמת בין היתר את שכ"ט האדריכל, אגרות בניה ומשך הדחיה עד הוצאת ההיתר וזמינות הבניה.

9.4 התאמה לבעלות:

עסקות ההשוואה שהובאו כוללות זכויות בעלות ולכן אין מקום להביא התאמה.

9.5 הוצאות פיתוח ומע"מ:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ומע"מ, בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי כוללת מע"מ.

9.6 נתונים לאומדן השווי:

הובאו בחשבון עסקות השוואה הסמוכות למועד הקובע הכוללות זכויות לבעלות מלאה.

להלן התייחסות פרטנית של השמאית המחוזית לעסקות ההשוואה במחלוקת:

גו"ח 11392/13: הזכויות בחלקה זו בחכירה ולכן לא הובאה בחשבון עסקה זו.

גו"ח 10590/13: מכיוון שקיימת מחלוקת מהו שטח המכר ומה כולל ולאור נתוני ההשוואה הוודאיים הקיימים, לא הובאה בחשבון עסקה זו.

גו"ח 1410/34: טענת זכויות חכירה רלוונטיות גם במקרה זה. בנוסף, לטענת החוכרת קיים מבנה ותיק על גבי החלקה אשר לא ברור האם תורם לשווי העסקה.

גו"ח 10607/116: הזכויות בחלקה זו בחכירה ולכן לא הובאה בחשבון עסקה זו.

10. טיעוני / עמדת החוכרת:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים ממכתב ההשגה השנייה מיום 06.01.2025 וממכתב השלמת טיעונים מיום 26.05.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 נתוני השוואה:

השמאית המחוזית דחתה את רשימת העסקאות שהובאו ע"י הצדדים וביססה את חוות דעתה על 4 עסקאות בלבד. בכל 4 העסקאות טיפלו המוכרים בתכנון הבניה החדשה, שילמו אגרות והיטלים וקיבלו בפועל היתר בניה, הכל טרם תאריך העסקה.

לטענת שמאי החוכרת, בעסקאות עם היתר יש להפחית הן את עלות ההליך התכנוני (כ- 200,000 ₪) והן

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

את מרכיב הזמן שלוקח להליך התכנוני (כשנתיים ולפי 6% לשנה), השמאית המחוזית אכן הפחיתה 200,000 ₪, אך מרכיב הזמן שהתמשך ההליך התכנוני, החל ממדידת הקרקע לצורך בקשה למידע מוקדם ועד להוצאת היתר בניה, היה בממוצע 1.7 שנים. רוכש מגרש שבו טרם התחילו בהליך שכזה, יחכה 1.7 שנים בממוצע עד שמגרשו יגיע לפוטנציאל זהה, כמו ב- 4 הדוגמאות הנדונות.

1.7 שנים לפי 6% שווה 10% לכל הפחות. יצוין כי השמאית המחוזית לקחה התאמה למועד בשיעור 8% לשנה, ולפיכך חישוב לפי 6% היא על הצד המקל. הפחתה זו בלבד משווי המכירה, מהווה 270,000 - 216,000 ₪ וברור שלא נלקחה בחשבון במסגרת הניכוי של 200,000 ₪ שמכסה רק את עלויות ההליך התכנוני עצמו, כולל שימוש ביועצים ותשלום אגרות והיטלים.

בענין זה מפנה שמאי החוכרת לפס"ד של בית המשפט העליון ע"א 6404/19 **מנהל מיסוי מקרקעי נ' אמרלד** (ניתן ביום 22.3.2022). לעמדת שמאי החוכרים, יש להפחית 10% מכל אחת ואחת מהעסקאות עליהן הסתמכה השמאית המחוזית, כך שהתוצאה הכללית תופחת במעט יותר מ- 10%, ונקבל מקסימום 4,400,000 ₪.

10.2 <u>התאמה לעורפיות</u>:

בהקשר זה, שמאי החוכרים שב על טענתו כי מהשוואת שתי העסקאות ברח' רמז בגו"ח 10607/587 באותו מועד קובע, האחת לדירה בחד משפחתי והשנייה לדו משפחתי, ניתן ללמוד על קיומו של פער בשיעור 17% בין שני המוצרים. השמאית המחוזית הפחיתה 10% בלבד, ומכאן ברור כי לא בוצעה הפחתה נוספת בגין היות כל הדוגמאות וכך גם הנכס הנדון בעורף החלקה. לעמדת שמאי החוכרים, אם מגדילים את שיעור ההפחתה לעורף, הרי השומה למגרש הנדון שהוא עורפי תקטן ולא תגדל.

10.3 <u>התייחסות התאמה לחד משפחתי</u>:

שמאי החוכרים העיר כי גם לשיטת שמאי רמ"י, אין הבדל כלכלי בין בינוי שתי יחידות חד משפחתיות לבין בינוי דו משפחתי. עוד צוין כי עסקה מיום 12.03.2023 (דוגמא מס"ד 3 בהכרעה) מתייחסת לבית חד משפחתי ולפיכך אין לתת מקדם נוסף. שמאי החוכרים העיר כי שמאי המשיגה הגיש "בקשה לתיקון טעות" ולא העלה טענה זו בפניה לפיכך לטעמי אינו יכול "להרחיב חזית" כעת, ולחזור ולטעון כי יש כאן טעות.

10.4 <u>התייחסות להיקף עסקה</u>:

לעמדת שמאי החוכרים, סכום העיסקה במקרה זה גדול פי כמה למול עסקות ההשוואה, כך שטענת שמאי המשיבה בקשר להתאמה זו אינה נכונה. מעבר לכך גם נושא זה לא נוזכר במסגרת הבקשה לתיקון טעות, ואין מקום לדון בו כעת.

11. טיעוני / עמדת רמ"י:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים ממכתב ההשגה השנייה מיום 23.01.2025 וממכתב תגובה לשומת השגה שנייה מיום 27.05.2025, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

11.1 <u>התאמה לעורפיות</u>:

שמאי רמ"י טענו כי עסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון בהכרעה בהשגה ראשונה ממוקמות אף הן בעורף, וכוללות שביל גישה ו/או זיקת הנאה המובילים אל המגרשים מחזית הרחוב, בדומה לנכס נשוא ההשגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לטענתם, מאחר שעסקאות ההשוואה כבר מגלמות מאפיינים של עורפיות ותכנון שביל גישה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיבים אלו. עוד טענו כי השמאית המחוזית הביאה בחשבון הפחתה למיקום בעורף החלקה במסגרת ההתאמה להיקף העסקה, ובכך יושמה למעשה הפחתה נוספת בגין אותם מאפיינים.

לפיכך, לשיטתם, שגתה השמאית המחוזית בכך שהביאה בחשבון הפחתה לעורפיות ולאילוצי תכנון.

11.2 <u>מצב תכנוני מאושר/התאמה לחד משפחתי</u>:

ניתן לבנות 2 יח״ד על שטח מגרש של 1,000 מ״ר. בהתחשב בשטח מגרש מינימלי של 500 מ״ר ליחידה חד משפחתית ובשטח המגרש הנישום, עולה כי עפ״י תב״ע מאושרת ניתן לבנות בנכס הנישום 2 יח״ד חד משפחתיות. כמו כן, מיותר לציין, שהגישה אל היחידה המזרחית בנכס הנישום תהיה עפ״י זיקת הנאה לרכב כמקובל וכפי שמתרחש בפועל בסביבה - ר׳ לדוגמא: גו״ח 10607/587 לעיל. עסקאות השוואה שהובאו בהכרעה הינן לבנייה דו משפחתית ואילו חלופת השומה מתייחסת ל- 2 יח״ד חד משפחתיות כאמור לעיל.

לפיכך, טוענים שמאי רמ״י כי השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את המצב התכנוני המאושר המתייחס ל- 2 יח״ד חד משפחתיות וכפועל יוצא סבורים כי חסרה התאמה לתוספת בגין סוג בינוי (חד/דו) בסך 5% בהתאם לאמור בסעיף 10.10.2 לשומתם.

יתרה מכך, בהתאם לתגזיר בסעיף 1.2 לעיל, עולה כי חלק משיקולי ההפחתה להיקף עסקה, נבע מצפיפות. שמאי רמ״י סבורים שמדובר בטעות ואין לתת הפחתה בגין הצפיפות בנכס נשוא ההשגה, אלא יש להתייחס לצפיפות בנכס נשוא ההשגה כיתרון (חד משפחתי) ביחס לעסקאות ההשוואה (דו משפחתי) ולנקוט במקדם תוספת כאמור לעיל.

11.3 <u>היקף עסקה (היתכנות כלכלית)</u>:

שמאי רמ״י טען כי גם לעניין העורפיות והצפיפות, אין הבדל מהותי מבחינת ההיתכנות הכלכלית בין מגרשים הכוללים זכויות ליחידת דיור אחת לבין מגרשים הכוללים זכויות ל־2 יחידות דיור.

לטענתו, במספר רב של הכרעות בהשגה ראשונה בקריית טבעון, ביחס למגרשים בעלי קיבולת של 2–3 יחידות דיור, כלל לא ניתנה הפחתה בגין היקף עסקה.

עוד טען כי מגרשים לצמודי קרקע מהווים מוצר המצוי במחסור, וקיים ביקוש גבוה למגרשים מסוג זה בכלל ובקריית טבעון בפרט. לשיטתו, בנסיבות אלו קיים אף יתרון לגודל, ולא חסרון המצדיק הפחתה. כתמיכה לעמדתו הפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 11388/6 מיום 26.12.2024, אשר ניתנה לאחר ההכרעה בנכס נשוא ההשגה, במסגרתה נקבע שווי בהתבסס על שלוש עסקות השוואה לנכסים סמוכים, כאשר שתיים מהעסקאות כללו זכויות ליחידת דיור אחת ועסקה נוספת כללה זכויות לשלוש יחידות דיור. לטענתו, מניתוח העסקאות עולה כי השוק אינו מייחס משמעות להבדלים בהיקף העסקה בין מגרש ליחידת דיור אחת לבין מגרש ל־3 יחידות דיור.

לפיכך, לשיטתם, אין מקום ליישם מקדם הפחתה בגין היקף עסקה או מיקום בעורף החלקה, ויש להביא בחשבון דווקא מקדם תוספת לצפיפות בגין בנייה חד משפחתית בשיעור של 5%, בהתאם לסעיף 10.10.2 לשומתם ובהתחשב בגודל המגרש המינימלי על פי תכנית טב/97.

11.4 <u>מכר עסקאות עם היתר בניה</u>:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שמאי החוכרת טוען שיש להפחית 10% מכל אחת מעסקאות ההשוואה שהביאה בחשבון השמאית המחוזית, היות ולטענתו יש לחשב את שיפור הזמינות מרגע מדידת הקרקע ושעלות שהביאה בחשבון השמאית המחוזית אינה כוללת את שיפור הזמינות, אלא רק את שכ"ט יועצים ותשלום אגרות והיטלים. אנו דוחים טענות אלו על הסף ונסביר:

מרכיב הזמן הנכון: השמאים סבורים שהמדד היחידי למשך הזמן להוצאת היתר הינו ממועד פתיחת התיק התכנוני בוועדה המקומית ועד מתן היתר הבניה, ולא ממועד הליך מדידת הקרקע, טרם הפניה לקבלת מידע מוקדם. לעמדת שמאי רמ"י, באופן סביר זמן המדידה לא אמור לעלות על כחודש ימים. מעיון בתיקי הבניין של עסקאות השוואה באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית טבעון, עולה כי משך הזמן ממועד פתיחת התיק ועד מתן היתר הבניה הינו כ- 10 חודשים בממוצע.

שיפור זמינות מכר מגרש עם היתר: עפ"י השמאית המחוזית שווי מגרש ממוצע בהתאמה לזמן ובניכוי של תרומת ההיתר, הינו כ- 2,464,000 ₪. בנקיטת מקדם דחייה של 10 חודשים בשיעור היוון של 6% המשקף מקדם של 0.05 מתקבל חסכון של כ- 123,000 ₪.

שכ"ט אדריכל: מבדיקה עם אדריכלים פעילים בקריית טבעון ומעיון בהצעות מחיר, עולה כי שכ"ט להוצאת היתר בניה נע בגבולות ה- 50,000 ₪.

חסכון באגרות בנייה והיטלים: עפ"י פרק כה' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, השווי בשומת רמ"י צ"ל שווי כולל פיתוח מלא (קרקע + מבונה), לכן בעסקאות השוואה עם היתר בניה, ברור לכל שאין להפחית מאומה בגין היטלי פיתוח ששולמו, אלא להיפך מדובר בעסקאות המגלמות פיתוח מלא בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי.

בהתאם לכלל האמור לעיל, עולה כי שיפור הזמינות (123,000 ₪) + שכ"ט אדריכל (50,000 ₪) מסתכם בכ-170,000 ₪, בקירוב לקביעת השמאית המחוזית, על כן יש לדחות את טענת שמאי החוכרת ולהשאיר על כנה את אופן הפחתת תרומת ההיתר של השמאית המחוזית.

12. דיון והכרעה:

הקרקע נשוא ההחלטה ממוקמת ברח' הכרמל 6, שכ' קריית עמל, קריית טבעון ומהווה חלק מחלקה מס' 27 בגוש מס' 11392. סך שטחה הכולל של החלקה הינו 1,583 מ"ר וחלק החלקה הנדון בפנינו מהווה מגרש מפוצל בשטח של 1,000 מ"ר.

הוועדה נדרשת להכריע בעניין אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע כריקה לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) לצורך גביית דמי היתר בגין פיצול מגרש.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון וערכי השווי הנגזרים מהם, וכן בעניין ההתאמות או ההפחתות השונות שיש להביא בחשבון בקביעת שווי הנכס הנדון.

12.1 נתוני השוואה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס להתבססות השמאית המחוזית על 4 עסקאות ההשוואה שפורטו בהכרעתה, ומשכך אין מחלוקת באשר לנתוני ההשוואה הרלוונטיים שיש להביא בחשבון. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת באופן ניתוח עסקאות ההשוואה ובשאלת ההתאמות שיש ליישם ביחס אליהן.

לפיכך, לאחר בחינת עסקאות ההשוואה, הוועדה סבורה כי בנסיבות המקרה ניתן להתבסס עליהן

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לצורך קביעת השווי, תוך יישום ההתאמות הנדרשות.

12.2 <u>השוואה למגרשים עם היתר בניה</u>:

ראשית, יצוין כי עצם קיומו של היתר בניה בנכס הנמכר אינה בהכרח מעידה על שווי מושבח מנקודת מבט אובייקטיבית. היתר בניה עשוי להיות ערוך בהתאם להעדפות סובייקטיביות של הבעלים, ולא אחת נמצא כי גם כאשר יש לנכס היתר בנייה, הרוכש מוציא היתר בניה אחר בהתאם להעדפותיו. ספק אפוא אם ניתן לומר באופן גורף שהעלויות של היתר הבנייה והחסכון בזמן נזקפים במלואם לשווי.

במקרה שלפנינו, הצדדים אינם חלוקים לגבי עצם ההשבחה של נכסי ההשוואה, אלא רק על השפעת מרכיב זה על השווי. בהתייחס למחלוקת זו, ובשים לב לאמור לעיל, הוועדה סבורה כי בנסיבות המקרה הפחתה בסך 200,000 ₪ אשר נקבעה בהשגה הראשונה היא מספקת ואף נוטה לצד הגבוה.

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה כי הן מתייחסות ליחידות דיור דו-משפחתיות שנכללו תחת היתר אחד, דבר המקנה הנחה מסוימת בעלויות היועצים ביחס ליחידה בודדת.

בעסקה ברח' אלונים 9 (מיום 23.08.2023) צוין בדיווחי רשות המיסים כי הממכר כלל "היתר, אדריכלות ועלויות בנייה בסך 350 אלף ₪"[3], נתון המעיד על קיומו של רכיב בנייה מסוים. עם זאת, מבדיקה באתר הוועדה המקומית לתו"ב קריית טבעון עולה כי ביום 05.08.2024, שנה לאחר המכר, ניתן היתר סופי שכלל שינויים, כך שניתן להסתפק בשאלה האם יש לזקוף לשווי את מלוא העלויות של ההיתר שקדם למכר.

בדומה לכך, בעסקה ברח' רמז 52 הובא בחשבון סכום של 350,000 ₪ עקב הדיווח ברשות המיסים על רכיב בנייה ("שלד"), ואולם בבדיקת תצ"א מאפריל 2023 המגרש נראה פנוי.

הוועדה לא מצאה מקום להפחתה נוספת בגין "חיסכון בזמן" (דחייה), שכן ההפחתה הקיימת כבר מגלמת בתוכה את היתרון שבקיצור הליכי הרישוי, ומתן הפחתה נוספת יהווה כפל התאמות.

יתרה מכך, יש להתחשב במאפייני הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית טבעון, שאינה מתאפיינת בעומס בירוקרטי של רשות מטרופולינית גדולה. הוכחה ליעילות הליכי הרישוי ביישוב ניתן למצוא למשל בלוחות הזמנים בפועל: ברח' רמז 52 נפתח תיק הבקשה להיתר ביום 02.09.2021 והיתר סופי ניתן ביום 21.09.2022, וברח' אלונים נפתח תיק הבקשה להיתר ביום 02.03.2022 והיתר סופי ניתן ביום 31.10.2022. לפיכך, עולה כי אין כל הצדקה להפחתת שווי נוספת בגין רכיב זה.

12.3 <u>התאמה לעורפיות ולבינוי חד משפחתי</u>:

עסקאות ההשוואה הינן למגרשים עורפיים בבינוי דו משפחתי. בדומה לעסקאות ההשוואה המגרש הנדון מהווה מגרש עורפי עם שביל גישה. לפיכך, לא יובא בחשבון מקדם התאמה בגין עורפיות.

בעניין אפשרויות לבינוי שני בתים חד משפחתיים או בית דו משפחתי אחד -בהתאם להוראות סע' 6.1 בתכנית מס' טב/97, לא תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי הכולל יח"ד אחת על מגרש הקטן מ- 500 מ"ר. המגרש הנדון הינו בשטח 1,000 מ"ר בדיוק <u>כולל שביל הגישה</u>. קרי, בחלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים חד משפחתיים הרי שיש ליצור שביל גישה המיוחס לאחד המגרשים. לצד זאת, הוראות סע' 5 לתכנית מס' טב/97 הקובעות כי המרחק בין שני מבנים לא יקטן מ- 8 מטרים. לפיכך, נראה כי בפועל קיימת היתכנות למגרש אשר יהיה בשטח שהינו פחות מ- 500 מ"ר כך שלא תהיה עמידה בהוראות

[3] כך במקור, בהתאם לדיווח רשות במיסים בשימוש משרד המשפטים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התכנית.

יצוין כי אף במגרשים עורפיים אחרים בסביבה ששטחם עולה על 1,000 מ״ר, נבנו בפועל בבינוי דו-משפחתי ולא בשני בתים חד-משפחתיים נפרדים. לעמדת הוועדה, במגרש הנדון יתאפשר בינוי של בית דו משפחתי ולא שני בתים חד משפחתיים נפרדים. לפיכך, לא יובא בחשבון מקדם התאמה בעניין זה.

12.4 <u>היקף עסקה</u>:

בהכרעה בהשגה ראשונה הובאה בחשבון הפחתה להיקף עסקה במקדם 0.9, עקב המורכבות התכנונית הנובעת מפיצול עורף חלקת המגורים המקורית והתאמתו לתוספת שתי יחידות דיור. כמפורט לעיל, עסקאות ההשוואה כוללות ממילא היתרי בניה המשקפים את פתרונות אילוצי התכנון הקיימים, ובגינם הובאה הפחתה, וכן הובאה הפחתה בגין עלויות העסקת יועצים וכיוצא בזה, המגלמת חסכון בזמן להוצאת היתר בניה. לפיכך, אנו סבורים כי בנסיבות המקרה הפחתה נוספת בגין מרכיב התכנון וההתאמה תהווה כפל הפחתה, ולא מצאנו לנכון להביא בחשבון מקדם זה.

12.5 <u>נתוני השוואה</u>:

מספר חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	תמורה מדווחת בניכוי הפחתות[4]	שטח מגרש (מ״ר)	שטח איקוו׳ (מ״ר)	התאמה למועד הקובע 5% לשנה	התאמה טופוגרפיה	מיקום סמיכות מגרש ספורט	שווי מ״ר מבונה איקוו׳
219	10478	23/08/2023	9 אלונים	₪ 2,350,000	430	275.89	1.04	0.90	1.03	₪ 8,192
219	10478	04/12/2022	9 אלונים	₪ 2,200,000	430	275.89	1.08	0.90	1.03	₪ 7,946
587	10607	12/03/2023	52 רמז	₪ 1,810,000	396	276.93	1.06	0.95	1.00	₪ 6,597
587	10607	12/03/2023	52 רמז	₪ 2,180,000	396	271.71	1.06	0.95	1.00	₪ 8,099
ממוצע										**₪ 7,709**

<u>הערות</u>:

עסקה 1 - עסקה מדווחת ע״ס של 2,700,000 ₪ נוכה סך של 350,000 ₪ בהתאם להסבר בסעיף 12.2.

עסקה 2 - עסקה מדווחת ע״ס של 2,400,000 ₪ נוכה סך של 200,000 ₪ בהתאם להסבר בסעיף 12.2.

עסקת 3 - עסקה מדווחת ע״ס 2,160,000 ₪. נוכה סך של 350,000 ₪ בהתאם להסבר בסעף 12.2.

עסקת 4 - עסקה מדווחת ע״ס 2,530,000 ₪. נוכה סך של 350,000 ₪ בהתאם להסבר בסעף 12.2.

<u>שטח אקוו׳</u>:

מהות / מס׳ עסקה	1	2	3	4	מקדם אקוו׳
שטח מגרש במ״ר	430	430	396	388	-
מס׳ יח״ד	1	1	1	1	
שטח עיקרי	189.2	189.2	174.24	170.72	1
ממ״דים - 12 מ״ר ליח״ד	12	12	12	12	1
ק. עמודים ליח״ד - 50 מ״ר או 20% משטח קומה מעל	18.92	18.92	17.42	17.07	0.4
מחסן - 6 מ״ר ליח״ד	6	6	6	6	0.5
חניה - 30 מ״ר ליח״ד	30	30	30	30	0.3
בריכת שחיה - 50 מ״ר ליח״ד	50	50	50	50	0.35
חצר - תכסית 65%	150.5	150.5	216.88	210.64	0.25
סה״כ שטח אקוו׳	**275.89**	**275.89**	**276.93**	**271.71**	-

[4] בהתאם למפורט בהערות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

13. תחשיב:

שטח מגרש	**1,000 מ"ר**		
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' (מ"ר)**
שטח עיקרי 44%	440.0	1	440.0
ממ"ד (12 מ"ר * 2 יח"ד)	24.0	1	24.0
קומת עמודים מפולשת (25 מ"ר * 2 יח"ד)	50.0	0.4	20.0
מחסנים (6 מ"ר * 2 יח"ד)	12.0	0.5	6.0
חניה מקורה (30 מ"ר * 2 יח"ד)	60.0	0.3	18.0
בריכת שחיה (50 מ"ר *2 יח"ד)	100.0	0.35	35.0
שביל גישה	191	0.1	19.1
חצר (תכסית 65%)	350.0	0.25	87.5
סה"כ שטח אקו'			**649.6**
שווי מ"ר מבונה			7,709 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			**5,007,000** ₪

הפער בין קביעת הוועדה לבין הכרעת השמאית המחוזית הינו במתחם הסבירות (פער של כ-2.4%). משכך, הוועדה לא מצאה עילה להתערב בשווי שנקבע והחליטה להותיר את הכרעת השמאית המחוזית על כנה.

14. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ובכך החלטת השמאית המחוזית נותרת בעינה.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לענייניים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד ערן עסיס	מרדכי דדון
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית