שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

04/05/2014

ד' אייר, תשע"ד

תיק: 12.1631.05.14

מס' מינוי: 1285

לכבוד: מרים מיצמכר ואח'
באמצעות מר זוהר דרורי ומר דוד שקד
שמאי המבקשים
ד.נ. יזרעאל, מושב מרחביה
בדוא"ל: dws@zahav.net.il

הועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה
באמצעות מר גדי דגני וגב' נתלי הוכטייל
שמאי המשיבה
ד.נ. 3573, פארק תעשייה קיסריה
בדוא"ל: dar-gar@zahav.net.il

שומה מכרעת

גוש 16736 חלקה 39

עפולה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשים מר זוהר דרורי ומר דוד שקד מיום 02.12.2013 בצירוף עותק מידע לנכס מפנקס הזכויות, שומות מכריעות שנערכו ע"י מר אריה אריאל בגו"ח 16703/7 (להלן: שומת אריאל), ומר מוטי דיאמנט בגו"ח 16742/6 (להלן: שומת דיאמנט) במועד הדיון נמסר עותק חוזה המכר נשוא המימוש.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר גדי דגני וגב' נתלי הוכטייל מיום 09.10.2013. ביום 20.02.2014 התקבלה תגובתם לשומת המבקשים.

1.3 ביום 23.02.2014 התקיים דיון בפני. פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, שלא הגיבו עליו. ביום 27.04.2014 התקבלו לוחות האיזון וההקצאה בתכנית מופקדת ג/20010. לוחות אלו הוגשו לאחר הדיון, בחריגה מלוחות הזמנים ושלא בהתאם להחלטתי, לפיכך לא ייכללו במסמכים העומדים בפני.

1.4 ביום 16.01.2014 ביקרתי בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר של 9/10 חלקים מהבעלות.

3. פרטי הנכס

גוש - 16736,

חלקה - 39,

שטח רשום - 3,680 מ"ר,

מיקום - בחלקה הצפון מערבי של עפולה.

4. התאריך הקובע

תכנית	תאריך קובע
ג/12567	30.03.2005
ג/18647	16.12.2011

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם במתחם חדש המשמש למגורים צמודי קרקע בחלק המערבי של העיר עפולה, ממזרח לדרך מס' 65 וממזרח לדרך מס' 60. סביבת הנכס מאופיינת ממערב בשטחים פתוחים עם עיבוד חקלאי ובניה חדשה ברמה גבוהה, בבתים בני קומה אחת עד שתי קומות ממזרח.

הפיתוח באזור המגורים מלא וברמת תחזוקה טובה.

הנכס ממוקם בהמשך לרחוב לוטם בקטע דרך ללא סלילה או פיתוח.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 39 בגוש 16736 מהווה חלקה מלבנית מישורית עליה קיים עיבוד חקלאי. החלקה גובלת בדרך לא סלולה ממזרח ומדרום.

5.3 החלקה גובלת

מצפון - בשטח פתוח חקלאי,

ממזרח - בבית מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת,

מדרום - בשטח פתוח חקלאי,

ממערב - בשטח פתוח חקלאי.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6. מצב תכנוני[1]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם			
ג/מש/42/1	תוקף	1180	13.03.1942
הכרזה על קרקע חקלאית		1435	07.03.1968
מצב חדש			
הכרזה על קרקע חקלאית		4031	06.18.1991
ג/12567	תוקף	5379	15.03.2005
ג/18647	תוקף	6329	01.12.2011

מצב קודם

6.1 ג/מש/42/1[2]

התכנית קובעת יעודי קרקע והוראות בנייה בעיר עפולה ומייעדת את גוש[3] 16736 לאזור **חקלאי** בו מותרת הקמת מבנים שישמשו לחקלאות וכן בית מגורים בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר. התכנית כוללת הוראות נוספות לגבי שטח החצר ומתקני עזר ומתירה הקמה של מבנים נוספים כגון ביתן שומר, מתקני שירות להשקיה וכיוצ"ב.

מצב חדש

6.2 תכנית ג/12567

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללת לעיר בהיקף של 100,000 תושבים ומייעדת את הנכס נשוא השומה לאזור **מגורים עירוני** במתחם תכנון **D- 1** **המיועד לאיחוד וחלוקה** ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה, הכולל ההנחיות שלהלן:

- צפיפות - 4 יח"ד/ דונם,
- תכסית - 45%,
- קומות - 3.

הפרוגרמה במתחם תכנון D-1

- שטח - 695 דונם,
- מגורים א' - 650 דונם,
- קיבולת יח"ד - 1,200,

---

[1] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות ותכניות מחוזיות שלא פורטו
[2] הוראות תכנית באנגלית
[3] זיהוי גרפי לפי תשריט

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שצ"פ - ברמה שכונתית רגילה,

שב"צ - שטחי ציבור ברמה שכונתית רגילה ורצועה לתכנון מפורט לרכבת.

מהנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית[4] עולה שהשטחים הם "שטחי ברוטו" אשר מהם יופקעו כ-40% בממוצע לצרכי ציבור בתכניות מפורטות.

<u>הערות לפרוגרמה</u>:

- ניתן לשנות שטחים המצוינים בטבלה בהיקף ±20% בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה למתחמים אלו, בלא שהדבר יחשב כשינוי לתכנית מתאר.
- ניתן לשנות את גבולות המתחמים בהיקף כ 15% משטחם לכל כיוון בלא שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית מתאר.

<u>היתרי בניה</u>:

לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא בכפוף **לתכנית מפורטת**.

<u>שלבי ביצוע</u>

התכנית כוללת 4 שלבי ביצוע עיקריים, לפיהם **מתחם 1- D מתוכנן לביצוע בשלב ד' האחרון, תוך 20 שנה ממתן תוקף** ובכפוף לאישור תכנית מפורטת לרצועת הרכבת. **כמו כן נקבע שיישום משמעותי של רובע D יהיה רק בשלבים המאוחרים של תכנית זו.**

6.3 <u>תכנית ג/18647</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר עפולה ג/12567 ומאפשרת מתן היתר בנייה באזור תעסוקה ומסחר לפי תכנית ג/12567 בתנאי שחלה במקום תכנית מפורטת קודמת[5].
באזורים אלו לא תידרש תכנית מפורטת חדשה כתנאי להוצאת היתר בנייה. במסגרת התנאים להיתרי בנייה אלו נדרש תכנן מפורט של דרכים הגובלות בתכנית, חניון תת-קרקעי, תכנית עיצוב אדריכלי, תכנון פיתוח סביבתי, וכיוצ"ב.

התכנית קובעת זכויות הבנייה שלהלן באזור מגורים א':

עיקרי - 64%,

שרות - 20% מעל הקרקע, 30% מתחת לקרקע,

תכסית - 45%,

קומות - 3,

צפיפות - 4 יח' לדונם.

---

[4] סעיף 2.2.1 הערה 1
[5] הנכס לא נכלל בייעוד זה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>הוראות להכנת תכנית מפורטת:</u>

התכנית מאפשרת גמישות בהיקף התכנית המפורטת הנדרשת במתחמי התכנון שנקבעו בתכנית ג/12567, באופן שתנאי לאישורה של תכנית מפורטת יהיה ששטח התכנית במתחם צמוד דופן לתכנית מאושרת עם תשתיות מתאימות לא יפחת מ-10 דונם ושטח של 20 דונם במתחמים שאינם עומדים בקריטריונים.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם לעותק מידע, שהופק מפנקס הזכויות באמצעות האינטרנט ביום 03.12.2013, עולה כי חלקה 39 בגוש 16736 בשטח 3,680 מ"ר, רשומה בבעלות המפורטת להלן:

תאריך	מהות	בעלות	תעודת זהות	החלק בנכס
02.01.2013	מכר לפי צו בית משפט	שושנה חצרוני	3094166	135/800
		גדעון נקש	277312	80/800
		יגאל חשמונאי	09434820	30/800
		שרה זלצמן	009434812	30/800
		בלהה טל	009434838	30/800
		מרים מיצמכר	003499647	30/800
		הילה רבינוביץ	003499654	30/800
		שולמית כהן	050388701	30/800
31.10.2013	תיקון טעות סופר	זכריה חצרוני	003116233	135/800
		אברהם סירי	212339041 (דרכון ארה"ב)	270/800

<u>הערות</u>

7.1.1 הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 10.09.2013 לטובת ליאור אברהם, יורם רחמים ואברהם גולדפינגר על הבעלות של יגאל חשמונאי, שרה זלצמן, בלהה טל, מרים מיצמכר, הילה רבינוביץ ושולמית כהן. בהתאם להסכם.

7.1.2 הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 31.10.2013 לטובת ליאור אברהם, יורם רחמים ואברהם גולדפינגר על הבעלות של שושנה חצרוני, זכריה חצרוני ואברהם סירי. בהתאם להסכם ולייפוי כוח בלתי חוזר.

7.2 **בהתאם לחוזה מכר מיום 01.09.2013** מכרו מרים מיצמכר (30/800), הילה רבינוביץ (30/800), שולמית כהן (30/800), יגאל חשמונאי (30/800), שרה זלצמן (30/800) ובלהה טל (30/800) לאברהם ליאור (25%), רחמים יורם (25%) וגולדפינגר אברהם (50%) **22.50% ממגרש בשטח של 7.416 דונם**, המגרש מורכב משתי חלקות, **חלקה 38 וחלקה 39 בגוש 16736 בתמורה ל- 520,000 ₪.**

7.3 בהתאם לחוזה מכר מיום 23.10.2013 מכרו זכריה חצרוני (135/800), שושנה חצרוני (135/800) ואברהם סירי (270/800) לאברהם ליאור (25%), רחמים יורם (25%) וגולדפינגר אברהם (50%) **67.50% ממגרש בשטח של 7.416 דונם, המגרש מורכב משתי חלקות, חלקה 38 וחלקה 39 בגוש 16736 בתמורה ל- 1,551,800 ₪.**

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 המועדים הקובעים,

8.1.2 תיאור הנכס ומיקומו.

8.2 הנקודות שבמחלוקת בגין תכנית ג/12567

8.2.1 שמאי המבקשים

8.2.1.1 מהות ההשבחה

בהתאם להוראת תכנית ג/12567, הנכס ממוקם במתחם D-1 המיועד לתכנון מפורט בטווח של 20 שנים מיום אישור התכנית.

המתחם נשוא השומה צמוד לשכונת המגורים המבוקשת ביותר בעפולה ובמצב קודם היו לחצי תכנון להפשרתה כקרקע צמודת הדופן בהתאם לרמת הביקוש. סביר להניח שהליכי תכנון מפורט לשינוי ייעוד היו מתחילים דווקא שם. במצב חדש התכנית מכניסה מתחמים אחרים לשלבים ראשוניים לתכנון וקובעת שהתכנון המפורט בנכס יהיה לשטח אדיר מימדים שיחל רק בעוד כ- 20 שנה- בכך למעשה יש פגיעה ולא השבחה.

התכנית הנדונה מהווה תכנית כתמים ומתן היתר בנייה כפוף לאישורה של תכנית מפורטת הכוללת טבלאות איזון. בשומת דיאמנט נקבע שהיא נותנת, לכל היותר, גושפנקה לכך שהקרקע תופשר בעתיד. מאחר ובמצב החדש לא הוקצו מגרשים, קשה לדעת היכן יוקצה מגרש בעלי הזכויות ולכן קשה להגדיר את הקרקע בתב"ע כקרקע מופשרת לבניה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.1.2 שווי

מצב קודם

שווי מ"ר קרקע נקבע על 132 ₪ בהסתמך על הערכים שנקבעו בשומות כמפורט להלן:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	שווי מ"ר קרקע
עאטף עאלם	21.03.2011	16696/17-22	$30
מוטי דיאמנט[6]	06.09.2012	16742/6	$30

מצב חדש

שווי מ"ר קרקע נקבע על 145 ₪ בהסתמך על פסיקת השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 06.09.2012, שקבע שהשווי במצב חדש[7] גבוה ב-20% מהשווי במצב הקודם.

שמאי המבקשים ביצעו הפחתה של 10% לשווי שנקבע על ידם בגין שלב התכנון המפורט הצפוי עפ"י התכנית.

פערי שווי

שמאי המבקשים ציינו שבשומות מכריעות שנערכו ע"י מר דיאמנט ומר עאטף בחלקות 20-21, 14-15 בגוש 16668 (להלן: שומת עאטף), במתחמים C1 ו- C3, בהם השלב התכנוני היה של 10 שנים, נקבעו פערים של 20% - 25% לשווי בהשוואה בין מצב קודם ומצב חדש. במתחם D1 הצפי הוא ל- 20 שנים ולכן מן הראוי שהפער יהיה נמוך יותר ולא 50% כפי שנקבע שומת המשיבה.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.1.3 מהות ההשבחה

החלקה נכללת במתחם D-1 אשר שברובו מיועד למגורים א' וההשבחה נוצרת בעקבות שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית למגורים צמודי קרקע.

מטרתה הראשונה והעיקרית של תכנית המתאר היא יצירת רצף תכנוני ומערכת עירונית אחת רצופה. הנכס אינו ממוקם במתחם המוגדר "בין שתי העפולות" לכן יש לדחות את טענת שמאי המבקשים הקובע שבמצב קודם, סביר שהליכי התכנון היו מתחילים במתחם D. מאז אושרה

[6] שווי מ"ר מצב קודם נקבע על 154 ₪ לאחר הפחתה של 20% מהשווי במצב החדש- נ.ג.
[7] השווי במצב חדש נקבע על 185 ₪ - נ.ג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

השכונה הצמודה לנכס בתכנית ג/במ/206 ועד תכנית המתאר, לא הופשרה קרקע חקלאית במשך הרבה מאוד שנים.

8.2.1.4 <u>שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה קבעו השווי במצב קודם על 79 ₪ בהסתמך על שומת עאטף והציגו נתוני השווי שלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	שווי למ"ר קרקע
10.06.1999	16667/11	1,000 מ"ר	38,827 ₪	39 ₪
28.12.1999	16667/11	1,000 מ"ר	37,800 ₪	38 ₪
03.04.2000	16731/32	3,700 מ"ר	121,500 ₪	33 ₪
23.08.2000	16730/41	3,800 מ"ר	132,900 ₪	35 ₪
19.07.2004	16677/50	12,913 מ"ר	376,532 ₪	29 ₪

לעמדתם, שווי קרקע ספקולטיבית במצב הקודם הינו נגזרת של הפוטנציאל העתידי למימוש הקרקע והנו על הצד הזהיר 20$ למ"ר קרקע חקלאית.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה קבעו השווי במצב חדש על 118 ₪ בהסתמך על שומת עאטף והציגו נתוני השווי שלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	שווי למ"ר קרקע
22.06.2005	16668/26	8,700 מ"ר	1,003,490 ₪	115 ₪
08.03.2006	16743/4,5,9,28,31,32,36	10,700 מ"ר	1,809,500 ₪	169 ₪
03.07.2006	16672/24	1,000 מ"ר	155,650 ₪	156 ₪
05.07.2006	16672/24	500 מ"ר	77,013 ₪	154 ₪

השווי קרקע במצב חדש עומד על 30$ למ"ר על הצד הזהיר.

<u>שווי ההשבחה</u>

שווי ההשבחה נבחן בשתי דרכים, האחת בהתאם לנתוני השווי והשנייה בהתאם לנתונים בשומת עאטף. ההשבחה נקבעה לפי הערך הנמוך מבניהם. בהערכת שווי הקרקע הובאה בחשבון דחייה למימוש של 20 שנה כפי שמפורט בהוראות התכנית. בנוסף הובאה בחשבון האפשרות שיממשו מספר מתחמים במקביל, מה שיביא למימוש מתחם זה לפי תום 20 שנה.

8.2.2 תחשיב

שמאי המבקשים		שמאי המשיבה	
שווי מ"ר קרקע מצב קודם	132 ₪[8]	שווי מ"ר קרקע מצב קודם	$ 20
שווי מ"ר קרקע מצב חדש	145 ₪[9]	שווי מ"ר קרקע מצב חדש	$ 30
שטח	3,680 מ"ר	שטח	3,680 מ"ר
מצב קודם			
שווי		שווי	
132 ₪/מ"ר × 3,680 מ"ר =	484,104 ₪	20,000 $/דונם × 3.680 דונם =	$ 73,600
		תחשיב נוסף בהתאם לשווי קרקע שנקבע בשומת השמאי המכריע מר עאטף עאלם	
		שווי מ"ר קרקע מצב קודם	79 ₪
		79,000 ש"ח/דונם × 3.680 דונם =	290,720 ₪
מצב חדש			
שווי		שווי	
145 ₪/מ"ר × 3,680 מ"ר =	532,514 ₪	30,000 $/דונם × 3.680 דונם =	$ 110,400
		תחשיב נוסף בהתאם לשווי קרקע שנקבע בשומת השמאי המכריע מר עאטף עאלם	
		שווי מ"ר קרקע מצב חדש	118 ₪
		118,000 ש"ח/דונם × 3.680 דונם =	434,240 ₪
השבחה			
שווי מצב חדש	532,514 ₪	שווי מצב חדש	$ 110,400
שווי מצב קודם	484,104 ₪	שווי מצב קודם	$ 73,600
		השבחה	$ 36,800
		השבחה ב - ₪ שע"ח : 4.37	160,000 ₪
		השבחה בהתאם לנתוני השמאי המכריע עאטף עאלם	
		שווי מצב חדש	434,240 ₪
השבחה	48,410 ₪	שווי מצב קודם	290,720 ₪
היטל השבחה	24,205 ₪		**143,520** ₪
היטל השבחה יחסי	**21,785** ₪	**ההשבחה למימוש (90%)**	**129,168** ₪

[8] $30
[9] $33

8.3 <u>הנקודות שבמחלוקת בגין תכנית ג/18647</u>

8.3.1 <u>שמאי המבקשים</u>

8.3.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המבקשים טוענים שאין בתכנית שינוי תכנוני מהמצב הקודם, שהיא מותירה את החלקה תחת הגדרה של תכנית מתאר הכפופה לתכנון מפורט ומפנים לשומת אריאל, בה נקבע שהתכנית אינה משביחה כיוון שההשבחה נובעת מהאפשרות לקידום תכנון מפורט רק לחלקות שאינן דורשות התאגדות. עוד נקבע שם שאין להביא בחשבון פוטנציאל התאגדות, מאחר שאין וודאות שהדבר בר ביצוע. לטענתם אין למסות דברים של "כמעט" או פוטנציאל, כפי שאין ממסים במכר על "שבס" או הקלה בקו בניין. שמאי המבקשים מפנים לעמ' 11 בשומה שם ניתן לראות שהשמאי המכריע מתייחס לתכנית עפ/2/12567 ולא לתכנית הנדונה בהקשר של הזמינות.

התכנית מגדירה במצב חדש קריטריונים לתכנון הכוללים שטח מינימאלי של 10 דונם לתכנית בחלקות צמודות דופן או 20 דונם למובלעת. קריטריון נוסף הוא שביום אישורה של התכנית הנדונה תחול בנכס תכנית מפורטת תקפה. מאחר ובנכס אין תכנית מפורטת תקפה, התכנית אינה משביחה אותו.

לטענתם, בהעדר שינוי תכנוני ובהעדר שינוי בזמינות ומאחר והתכנית מותירה את הנכס תחת הגדרת תכנית מתאר הכפופה לתכנון מפורט, אין השבחה. בספרו של הנריק רוסטוביץ[10] נקבע שנטל השכנוע במיסוי, לעולם מוטל על הרשות הממסה. בשומת המשיבה נעשה שימוש במקדמים אקדמאים נטולי אחיזה והוכחה ויש לדחותם, כפי שדוחים תביעה לפי סעיף 197 שבה הנפגע לא הוכיח ירידת ערך.

8.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

8.3.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מקטינה את הסיכון ואי הודאות לאישורה של תכנית ולכן היא משביחה. התכנית כוללת הוראות לגבי ייעוד הקרקע, אחוזי בנייה, שיעור הפקעות וסימון לדרכים ומאפשרת לוועדה המקומית להכין תכנית מפורטת בסמכותה, בשונה מהמצב הקודם שבו לא היה ניתן להכין תכנית מפורטת. ההשבחה משקפת את השיפור שנוצר מקיצור משמעותי בזמן המימוש.

[10] היטל השבחה עמ' 590-591 (1996)

התכנית מאפשרת לערוך תכניות מפורטות בקרקע בשטח מינימאלי של 10 דונם, באזורים בהם לא חלות תכניות מפורטות. לחילופין, בקרקע שחלה עליה תכנית מפורטת, ניתן להוציא היתרי בניה. לטענת שמאי המשיבה המתחם הנדון אינו עומד בתנאי השני אולם עומד בתנאי הראשון. חלקות 38 ו- 39, ששטחן המשותף 7,360 מ"ר, נמצאות בצמוד לשטח מתוכנן ונדרש צירוף של חלקה אחת נוספת כדי לעמוד בהתניה של מתחם מינימאלי בשטח 10 דונם. גם צירוף שטח דרכים סמוכות יכול להביא לשטח התכנית הנדרש.

לעניין נטל ההוכחה נטען שההשבחה נקבעה בהסתמך על עסקת מכר שבוצעה בסמוך לנכס הנישום ולא על בסיס מקדמים אקדמיים.

8.3.2.2 <u>שווי</u>

שווי מ"ר קרקע למגורים נקבע על 1,400 ₪ בהסתמך על נתוני ההשוואה המפורטים להלן:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	שווי למ"ר קרקע
10.06.2012	16739/141	502 מ"ר	770,000 ₪	1,533 ₪
23.10.2011	16739/64	505 מ"ר	600,000 ₪	1,200 ₪
01.07.2011	16739/62	486 מ"ר	790,000 ₪	1,625 ₪
20.05.2012	16740/64	2,662 מ"ר	3,892,000 ₪	1,462 ₪

שמאי המשיבה מסתמכים גם על עסקה בגו"ח 16737/31 מיום 28.08.2012 למכר שטח של 3,763 מ"ר בתמורה ל-2,263,400 ₪[11]. המכר בוצע בחלקה דומה הקרובה לנכס.

8.3.2.3 <u>מקדמים</u>

מקדם סיכון מצב קודם - 10%,

מקדם סיכון מצב חדש - 5%.

8.3.2.4 <u>התייחסות לשומת אריאל</u>

הנכס נשוא הדיון שונה באופן משמעותי מהנכס בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר אריה אריאל, ששטחו עומד על 1,742 מ"ר ומחייב שיתוף פעולה ואיחוד של יותר חלקות ובעלים בהשוואה לנכס הנדון. בנוסף, הנכס שם נמצא במתחם C2, שעל מרביתו קיימת כבר תכנית מפורטת מאושרת, כך

[11] שווי מכירה לפני הפרסום במערכת מס שבח- 1,281,460 ₪ - נ.ג.

שנכון לתאריך הקובע אין משמעות לקיצור הזמן שהתכנית יצרה במצב חדש, מאחר והצפי למימוש החלקה עומד על שנתיים, לעומת הנכס הנדון שנכלל במצב קודם במתחם שמימוש התכנון בו צפוי בעוד 20 שנה.

בנוסף נטען שהשלביות שהתכנית קבעה משקפת את קצב התכנון ולוח הזמנים לתכנון של הוועדה ואם אדם פרטי ירצה להגיש תכנית לפי הקריטריונים, הוא יוכל לעשות זאת לפי הוראות התכנית במצב החדש.

הנכס נשוא הדיון צמוד דופן לפיתוח ובנייה קיימת ואפשר בנקל לפתחו לעומת מצב קודם שבו הוא נכלל במתחם שהתכנון בו דחוי לתקופה הארוכה ביותר.

8.3.3 תחשיב

שמאי המבקשים	שמאי המשיבה	
	שווי מ"ר קרקע	1,400 ₪
	חישוב שווי החלקה	
	שטח מתחם	
	650 דונם × 0.6 (הפקעה צפויה) =	390,000 מ"ר
	שווי מתחם	
	390 דונם × 1,400 ₪/מ"ר =	546,000,000 ₪
	חלק יחסי של החלקה	
	3.680 דונם / 650 דונם =	0.00566
	שווי החלקה	
	546,000,000 ₪ × 0.00566 =	3,090,360 ₪
מצב קודם		
	דחייה מינ' של 4 שנים להכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית ג/12567	
	שיעור היוון שנתי	6%
	שנות דחייה	4
	נוסחת קרקע ספקולטיבית	
	(100 ₪ / (2 × (((0.5 – (4^1.06)) × 0.9[12] =	59 ₪
	59 ₪ / 100 ₪ =	0.59
	שווי חלקה	
	3,090,360 ₪ × 0.59 (דחייה) =	1,823,000 ₪

[12] 10% דחייה בגין סיכון ואי ודאות

מצב חדש	
	דחייה מינ' של 2 שנים להכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית ג/18647
	שיעור היוון שנתי 6%
	שנות דחייה 2
	נוסחת קרקע ספקולטיבית
	(100 ₪ / (2 × ((0.5 – (2^1.06))) × 0.95[13] = 76 ₪
	76 ₪ / 100 ₪ = 0.76
	שווי חלקה
	3,090,360 ₪ × 0.76 (דחייה) = 2,398,000 ₪
	על הצד הזהיר ובהתאם לעסקה בחלקה סמוכה ובעלת שטח זהה ששווייה 2,263,400 ₪
	שווי חלקה 2,289,000 ₪
השבחה	
	שווי מצב חדש 2,289,000 ₪
	שווי מצב קודם 1,823,000 ₪
	השבחה (100%) 466,000 ₪
השבחה אין השבחה	**ההשבחה למימוש (90%)** 419,400 ₪

[13] 5% דחייה בגין סיכון ואי ודאות

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 "מימוש זכויות" במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני וקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>תכנית ג/12567</u>

10.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית השביחה את שווי המקרקעין, אולם חלוקים על שווי הקרקע במצב קודם ומצב חדש. עיקר המחלוקת נגזרת מהפוטנציאל שיש לייחס לקרקע במצב קודם בהיותה קרקע צמודת דופן לאחת השכונות המבוקשות בעפולה, שלטענת שמאי המבקשים משקפת פוטנציאל גבוה עם אפשרות להכנת תכנית, ללא ההתניות שנקבעו במצב חדש, לעומת שמאי המשיבה הקובעים שהתכנית משנה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים, שעל אף התנאים שנקבעו בה היא משפרת את שווי החלקה.

תכנית ג/מש/42/1 במצב קודם מציגה תכנון לעיר רדיאלית המתפתחת סביב מרכז קיים וכוללת את הנכס בלב אזור חקלאי בשולי העיר.
יש להניח שהכנת תכנית להפשרת קרקע חקלאית למגורים תכלול מתחם גדול יחסית המאפשר תכנון הולם בראיה אורבנית עם הקצאות נדרשות לצרכי ציבור ויישום מדיניות תכנון כלל עירונית.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בגבול הנכס אושרה באמצע שנות ה-90 כ-8 שנים טרם אישורה של תכנית המתאר, תכנית ג/במ/206 בשטח כ-600 דונם וועדות התכנון לא מצאו לנכון לכלול את הנכס בתחומה.

במצב חדש, הנכס נכלל **ביעוד מגורים א' ברמה מתארית** היוצר רמת וודאות תכנונית להכללת הנכס בתכנית מפורטת עתידית בטווח של עד 20 שנים. יעוד מתארי למגורים, כולל גם שטחי ציבור הנדרשים לצורך קיומה של רקמה אורבנית המספקת שירותים נאותים לאוכלוסייה שבתחומה.

שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית נתנו עדיפות לאזורים A, B, המהווים במצב קודם קרקע חקלאית הממוקמת בין עפולה עילית לעפולה. מתן עדיפות לאזורים אלו מהווה שינוי במדיניות התכנון שעד אז כללה פיתוח ותכנון סביב שני מוקדים נפרדים. במהלך שנות ה-90 אושרו מספר תכניות ול"ל בתחום עפולה עילית ורק תכנית ול"ל אחת[14] בתחום עפולה בצמידות לנכס. להערכתי, השינוי בשווי המשקל של מוקדי הפיתוח בעיר, היה חלק מהשיקולים לשינוי מדיניות התכנון.

10.1.2 שווי

10.1.2.1 מצב חדש

שמאי המבקשים קבעו שווי של 145 ₪/מ"ר[15] לעומת כ-30$[16] שקבעו שמאי המשיבה.

מעסקאות שנערכו בסביבה, בקרקע בעלת מאפיינים דומים לנכס עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר מ"ר ש"ח	מתחם
16668/26	22.06.2005	8,670	1,003,490	116	D1
16672/30	03.10.2006	1,073	78,288	73	D3
16672/30	21.06.2007	500	66,001	132	D3

[14] ג/במ/206
[15] $33
[16] 131 ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מעסקאות נוספות שנערכו בגו"ח 16672/24 במתחם D3 מצביעות על הערכים שלהלן:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר מ"ר ש"ח
16672/24	02.07.2006	15,853	1,292,040	82
16672/24	03.07.2006	1,000	81,115	81
16672/24	03.07.2006	1,000	155,652	156
16672/24	05.07.2006	500	66,667	133
16672/24	05.07.2006	1,500	197,000	131
16672/24	05.07.2006	500	66,667	133
16672/24	06.07.2006	500	66,015	132
16672/24	20.09.2006	1,000	121,744	122
16672/24	27.09.2006	1,000	120,900	121
16672/24	26.10.2006	500	66,000	132
16672/24	26.10.2006	500	66,000	132
16672/24	15.11.2006	500	55,900	112
16672/24	16.11.2006	1,000	194,000	194
16672/24	10.12.2006	1,000	152,460	152
16672/24	03.01.2007	1,000	188,500	189
16672/24	21.01.2007	500	97,000	194
16672/24	22.04.2007	500	66,000	132
16672/24	20.05.2007	1,000	131,999	132
16672/24	08.10.2008	1,000	132,132	132
16672/24	18.09.2008	1,000	200,000	200

ממוצע המחירים לשנת 2006 מצביע על כ-135 ₪ למ"ר קרקע, לפיכך קיבלתי השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בסך $30.

10.1.2.2 <u>מצב קודם</u>

שמאי המבקשים קבעו שווי של 132 ₪/מ"ר[17] לעומת 79 ₪[18] שקבעו שמאי המשיבה. שני הצדדים גזרו השווי במצב קודם ממצב חדש. שמאי המבקשים קבע הפחתה בשיעור כ- 10% מהשווי החדש, לעומת כ- 33% שקבעו שמאי המשיבה.

מעסקאות שנערכו בקרקע חקלאית במתחם B1, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה מפירוט	שווי למ"ר קרקע
22.12.1999	16731/32	3,741	108,550 ₪	29 ₪
03.04.2000	16731/32	3,741	121,530 ₪	32 ₪
23.08.2000	16730/41	3,804	132,802 ₪	35 ₪
25.06.2003	16730/13	1,994	69,789 ₪	35 ₪
25.12.2003	16730/32	3,010	75,000 ₪	25 ₪
25.12.2003	16730/19	4,750	118,800 ₪	25 ₪

ערכים אלו תואמים במקורב השווי למ"ר קרקע חקלאית במועד הקובע, בשטחים שאינם נכללים בתכנית המתאר:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע
07.09.2003	16671/5	86,200 ₪	2,587	33 ₪

מעסקאות שנערכו בסביבת הנכס בקרקע ביעוד חקלאי מובהק (לא צמודת דופן ולא כלולה כאזור לפיתוח בתכנית המתאר), עולה שערכי השווי עומדים על הטווח שבין 30 ל-35 ₪ למ"ר קרקע.

בהתחשב בכך שהנכס צמוד דופן לתכנית מאושרת[19] מאמצע שנות ה-90 ובהתחשב בהתפתחות אורבנית סבירה, יש להביא בחשבון השווי את הציפייה שהיתה קיימת במצב קודם כפי שנקבע ברע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חב' להנדסה ובניין בע"מ ול.י.ג.ר. השקעות בע"מ כדלהלן:

"**הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי** ..., שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כך שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות

[17] $30
[18] $20
[19] ג/במ/206 אושרה ביום 08.02.1996

מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של קרקע. משקלן של צפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה״.

בהתחשב בכך שבקרקע מגולמות ציפיות סבירות לפיתוחה של העיר, בהמשך למרקם האורבני הקיים, אינני סבורה שיש לקבוע את שוויה במצב קודם לפי שווי חקלאי מובהק, אלא כנגזרת של השווי במצב חדש בהתחשב בדחייה וסיכון.
בהערכת השווי במצב קודם יש להביא בחשבון שהתכנית שיפרה את רמת הוודאות להפשרת הקרקע ליעוד למגורים ואף קבעה הצפיפות הצפויה בה, לצד העדפת הפיתוח לאזור החיבור בין עפולה עילית לעפולה.

משומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס עולה שהפער בשווי בין המצב הקודם למצב החדש באזור B2 הוערך בכ-42% ובאזור D 1 ו-D3 בכ-33% כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מס׳ מתחם	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	היחס בין מצב קודם לחדש	הפרש
אבישי זיו	16730/13-18,21-24	B2	70 ₪	120 ₪	58%	42%
אריה אריאל	16729/3	B2	70 ₪	120 ₪	58%	42%
מוטי דיאמנט	16679/2	C3	112 ₪	131 ₪	85%	15%
עאטף עאלם	16668/14,15,20,21	**D1**	**79** ₪	**118** ₪	67%	**33%**
מוטי דיאמנט	16742/6	C1	154 ₪	185 ₪	83%	17%
אמנון נזרי	16677/2-6[20]	**D3**	**40** ₪	**60** ₪	67%	**33%**

לאור מכלול הנתונים, מצאתי שהפרש של כ-33% מהווה הפרש סביר לפוטנציאל התכנוני שהיה גלום בחלקה במצב קודם והוא מבטא היטב את הוודאות והצפי להפשרת הקרקע ליעוד מגורים, בהשוואה לחוסר הוודאות והסיכון שהיו במצב קודם, על אף צמידות הדופן של החלקה לקרקע בייעוד מגורים.
לאור מכלול הנתונים מצאתי שהשווי של $20 למ״ר קרקע שנקבע ע״י שמאי המשיבה במצב קודם, סביר.

10.1.2.3 <u>ההשבחה</u>

לאור מסקנותי לעיל, לא מצאתי שיש מקום לשינוי ההשבחה שנקבעה ע״י שמאי המשיבה.

[20] צמוד דופן

10.2 <u>תכנית ג/18647</u>

10.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

שמאי מבקשים טוענים שהתכנית אינה משביחה מאחר ואין בה תכנון חדש ומפנים לשומת אריה אריאל בה נקבע שהתכנית משביחה רק בחלקות שאינן דורשות התאגדות. שמאי המשיבה טוענים מנגד שהתכנית מקטינה את הסיכון והדחייה וקובעת אחוזי בנייה, שיעור הפקעות וסימון לדרכים ולמעשה מביאה למצב בו ניתן להכין תכנית מפורטת.

תכנית ג/18647, אינה מפרטת את התכנון המתארי שהיה במצב קודם, למעט הגדרת זכויות הבנייה שיהיו באזור מגורים א'. פירוט זה מהווה שלב מתקדם יותר בהתפתחות התכנונית.
בנוסף, התכנית מאפשרת גמישות להגדרת תחום התכנית העתידית, מבלי לשנות את הצפי לאישורה, באופן המאפשר בתנאים מסוימים להקטין את שטח המתחם לתכנון ב-D1 מ-695 דונם ל-10 דונם.

מאחר והרכב הבעלות בחלקות 38, 39 זהה והמימוש בהן בוצע יחד, יש להניח שהבעלים פועלים כיחידה אחת. שטח החלקות עומד על כ-7,416 מ"ר. במצב זה, להוראות התכנית לאפשרות לצמצום שטח התכנית מ-695 דונם ל-10 דונם יש משמעות מבחינת הזמינות לתכנון צפוי שיביא בחשבון קונה סביר.

10.2.2 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר קרקע בסך 1,400 ₪ למגורים ובנכס כ-495 ₪ למ"ר במצב קודם וכ-622 ₪ במצב חדש. שמאי המבקשים לא הציגו נתוני שווי וקבעו כי אין השבחה.

מעסקאות מכר שבוצעו בסמיכות למועד הקובע <u>טרם הגשת התכנית</u> עולים הנתונים שלהלן:

חלקה	תאריך	שטח	שווי מכירה	מחיר למ"ר קרקע	מתחם	ייעוד
16682/18	01.07.2008	1,386	92,125 ₪	66 ₪	D2	מגורים עירוני
16672/24	18.09.2008	1,000	200,000 ₪	200 ₪	D3	מגורים א'

לאחר הפקדת התכנית ולקראת מתן תוקף בוצעו העסקאות שלהלן:

חלקה	תאריך	שטח	שווי מכירה	מחיר למ"ר קרקע	מתחם	ייעוד
16668/26	22.03.2010	4,335	₪ 888,675	₪ 205	D1	מגורים א'
16694/7	14.04.2011	25,320	₪ 9,400,000	₪ 371	D1	
16672/37	16.06.2011	12,277	₪ 2,149,999	₪ 175	D3	
116694/10	19.06.2011	27,920	₪ 5,700,001	₪ 204	D1	
16677/3	08.12.2011	1,000	₪ 174,000	₪ 174	D3	מגורים א', מגורים עירוני ובית עלמין
16677/3	08.12.2011	1,000	₪ 174,000	₪ 174	D3	
16677/3	08.12.2011	2,000	₪ 348,000	₪ 174	D3	
16677/3	08.12.2011	1,000	₪ 174,000	₪ 174	D3	
16677/3	08.12.2011	1,000	₪ 174,000	₪ 174	D3	
16677/3	08.12.2011	4,000	₪ 696,000	₪ 174	D3	
16677/3	11.12.2011	1,000	₪ 174,000	₪ 174	D3	

לאחר מתן תוקף לתכנית בוצעו העסקאות שלהלן:

חלקה	תאריך	שטח	שווי מכירה	מחיר למ"ר קרקע	מתחם	ייעוד
16677/5	26.12.2011	500	₪ 208,800	₪ 418	D3	מגורים א', מגורים עירוני ובית עלמין
16677/5	26.12.2011	1,000	₪ 348,000	₪ 348	D3	
16677/5	26.12.2011	500	₪ 174,000	₪ 348	D3	
16677/5	27.12.2011	500	₪ 150,800	₪ 302	D3	
16677/5	30.12.2011	1,000	₪ 348,000	₪ 348	D3	
16677/5	22.03.2012	500	₪ 208,800	₪ 418	D3	
16677/5	16.05.2012	1,000	₪ 464,000	₪ 464	D3	
16677/5	31.05.2012	500	₪ 232,000	₪ 464	D3	

מעסקה בסביבת הנכס עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה	מחיר מ"ר	מתחם
16737/31	28.08.2012	3,763	₪ 1,281,460	₪ 341	D1

מניתוח העסקאות נשוא המימוש הנדון, בחלקות 38,39 בגוש 16736 עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	תמורה	חלק נמכר	שטח נמכר	שווי מ"ר
01.09.2013	₪ 520,000	22.50%	1,669	₪ 312
23.10.2013	₪ 1,551,800	67.50%	5,006	₪ 310

בהתחשב בנתונים שלעיל, קבעתי השווי במצב קודם על 200 ₪ ובמצב חדש על 320 ₪. עסקאות המכר שהוצגו משקפות עלייה משמעותית בשווי הקרקע בשנת 2011.

10.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

3,680 מ"ר X 200 ₪ = 736,000 ₪

<u>שווי מצב חדש</u>

3,680 מ"ר X 320 ₪ = 1,177,600 ₪

<u>ההשבחה</u> **<u>441,600 ₪</u>**

11. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	
			מלא	9/10
ג/12567	30.03.2005	בהתאם לשומת המשיבה		
ג/18647	16.12.2011	441,600 ₪	220,800 ₪	198,720 ₪

הערכים להיטל השבחה יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה