דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16/12/2025
מספר מינוי: 1745-2025
מספרנו: 197-1745-2025

לכבוד
המבקש, מר חיראללה יאסין
באמצעות השמאי מר סאלח קפורה
salehkafora@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל
באמצעות השמאי מר סאלח אבו ריא
s_aboria@netvision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 78 בגוש 19379
מגרש מס' 100 בהתאם לתוכנית 262-1005545
אספדי 14, עראבה

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות ג/10137, ו- 262-1005545.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. **מועדים:**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משבח	מועד קובע
ג/10137	11/09/2002
262-1005545	22/02/2023

2.1 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ, ביום 02/09/2025.

2.2 ביום 12/11/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	מגרש ביעוד למגורים ב׳
גוש	19379
חלקה	78
שטח חלקה[1]	1,311 מ״ר
מגרש	מגרש מס׳ 100 בהתאם לתוכנית 262-1005545
שטח מגרש[2]	1,102 מ״ר
זכויות משפטיות	זכות בעלות
מיקום	אספדי 14, עראבה

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר עראבה. גובה טופוגרפי כ- 200 מטר מעל פני הים.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה ובניינים הכוללים שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר, מגרשים ריקים ומגרשים אחרים בשלבי בניה שונים, וקרקע ריקה נטועה עצי זית.

הסביבה בשלבי מימוש והפיתוח הסביבתי חלקי וכולל בין היתר: דרכי אספלט ללא מדרכות ותאורת רחוב.

<u>תיאור החלקה</u>

חלקה מס׳ 78 בגוש 19379 בשטח רשום של 1,311 מ״ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, בעת הביקור, החלקה נטועה עצי זית.

<u>תיאור המגרש</u>

הנכס נשוא חוו״ד, מהווה מגרש מס׳ 100 בהתאם לתוכנית 262-1005545, בשטח של 1,102 מ״ר, בעל צורה רגולרית דמוית מלבן הכולל פינה עגולה בחלקו הדרום מזרחי. הפיתוח באזור המגרש טרם הושלם.

הטופוגרפיה במקרקעין מישורית.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20230884, מתוכנן על המגרש, הקמת בניין הכולל שימושים מעורבים של מסחר ומגורים בן שלוש קומות מעל לקומת קרקע וחניון.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 07/09/2025.

[2] בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20230884.

5. **<u>המצב המשפטי:</u>**

5.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 07/09/2025 לחלקה 78, בגוש 19379 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	19379.
חלקה	:	78.
שטח רשום	:	1,311 מ״ר.
בעלים	:	עמאד מוחמד יאסין (1/2), יאסין חיראללה (1/2).
הערות	:	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7. תיקונים שונים בהערה, מיום 17/07/2013, לטובת ג׳האד יאסין.
זיקות הנאה	:	החלקה כפופה לזיקת הנאה, זכות מעבר ברוחב 2 מ׳ לאורך גבולה הצפוני לחלקה מס׳ 77. חלקה נהנית מזיקת הנאה, זכות מעבר ברוחב 2 מ׳ לאורך גבולה הצפוני לחלקה מס׳ 81.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

6.1 מצב קודם

6.1.1 <u>RP/50/42</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בעיתון רשמי 1533 ביום 14/11/1946.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד חקלאי.

6.2 מצב חדש

6.2.1 <u>ג/10137</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5105 ביום 27/08/2002 ובעיתונים ביום 22/07/2002.

<u>מטרת התוכנית</u>:

שינוי תכנית מתאר עראבה ג/4014 מאושרת על ידי שינוי ייעוד שטחים חקלאיים לייעודי קרקע מגורים א', מסחרי ועליו מגורים, בניני ציבור, שצ"פ, שירותי דרך ותחנת דלק ודרכים.

בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון מסווג אזור מגורים א' ודרך.

<u>להלן הוראות הבניה באזור מגורים א'</u>:

גודל מגרש מנמלי	:	400 מ"ר או כפי שקיים.
שטח עיקרי	:	138%.
שטחי שירות	:	6%.
תכסית	:	42%.
צפיפות יח"ד לדונם	:	16.
גובה מבנה	:	12.5 מ'.
מס' קומות	:	4 קומות ללא קומת עמודים, 3 מעל קומת עמודים.
קווי בניין	:	צידי, אחורי- 3 מ', קדמי - 3 מ' או כפי שקיים בתשריט.

6.2.2 <u>262-0469916</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7825 ביום 05/06/2018 ובעיתונים מיום 08/06/2018.

מטרת התוכנית:

שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאזור מסחר ומשרדים.

יובהר כי התוכנית מסווגת את חלקה מס' 81, ביעוד מסחר ומשרדים, ומסמנת תחום השפעה.

בהתאם להוראות התוכנית לא אותרו הוראות מיוחדות לתחום השפעה.

6.2.3 262-1005545

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 11097 ביום 07/02/2023 והפרסום האחרון בעיתונים ביום 03/02/2023.

מטרת התוכנית:

שינוי הוראות וזכויות בנייה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- תוספת 20% לשטחים העיקריים לפי סעיף חוק 62 א 16.
- שינוי גובה מבנים מותר.
- שינוי מס' קומות מותר.
- הוספת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף חוק 62 א 15.

בהתאם לתשריט התוכנית הנכס הנדון מסומן כתא שטח מס' 100 ביעוד 'מגורים ב''.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים ב':

גודל מגרש מנמלי	:	400 מ"ר.
אחוז בניה עילי עיקרי	:	158%.
אחוז בניה עילי שירות	:	6%.
אחוזי בניה תת קרקעי שירות	:	60%.
תכסית	:	42%.
צפיפות יח"ד לדונם נטו	:	10.
גובה מבנה	:	22 מ'.
מס' קומות	:	5 מעל לכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט.

6.3 רישוי

6.3.1 <u>בקשה להיתר בניה מס׳ 20230884</u>

בקשה להיתר בניה מס׳ 20230884 הכוללת, מבנה מוצע 4 קומות מעל קומת חנייה, קומת מרתף חניון, קומת קרקע מסחר, קומה א׳ מגורים 4 יח״ד, קומה ב׳ 4 יח״ד, קומה ג׳ 2 יח״ד סה״כ 10 יח״ד.

ביום 28/08/2024 החליטה רשות הרישוי, לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

<u>רצ״ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר</u>:

קומה	למטרות עיקריות					סה״כ עיקרי	למטרות שירות				סה״כ שירות	סה״כ הבניין
	מגורים	מסחר	מרפסת	מצללה	עיקרי ממ״ד		ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	ממ״ק	חניון		
חניון	23.66					23.66				586.39	592.27	615.93
קרקע	37.34	395.15				432.49			22.36		22.36	454.85
א	455.12					455.12						455.12
ב	442.16					442.16		12.96			12.96	455.12
ג	295.99		11.52	68.77	1.44	377.72	18	3.48			24.48	402.2

7. **<u>היטל השבחה בשומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקש	עמדת המשיבה
ג/10137	11/09/2002	₪ 54,766	₪ 89,668
262-1005545	22/02/2003	₪ 33,000	₪ 165,300

הצדדים חלוקים באשר מקדמי הפחתה בגין: מגבלות בניה, קרבה לתחנת דלק, שוליות, פיתוח חלקי ומקדם שטח מסחר ממגורים.

8. **<u>עמדות הצדדים</u>**

8.1 <u>תוכנית ג/10137, מועד קובע 11/09/2002.</u>

8.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1.1 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה ערך סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבע, שווי מ״ר קרקע, להלן טבלה מרכזת:

גוש	חלקה	שמאי מכריע	שנה	שווי קודם	שוו חדש	קרקע/מבונה
19353	13	מוטי דיאמנט	1987	30	50	קרקע
19356	14	דוד דדון	1987	25	40	קרקע
19380	122	עאטף עאלם	1987	30	40	קרקע
19384	14	שושי שפירא	1987	25	50	קרקע
19385	90	מוטי דיאמנט	1987	25	40	קרקע
19385	90	מוטי דיאמנט	1994	110	130	קרקע
19353	13	מוטי דיאמנט	1994	110	130	קרקע
19356	14	דוד דדון	1994		100	מבונה
19380	122	עאטף עאלם	1994		163	מבונה
19384	14	שושי שפירא	1994		68	מבונה
19346	34	לילך בן פורת	1996	120	200	קרקע
19346	34	עאטף עאלם	1996	78	140	קרקע
19356	18	קציר	1997	135	225	קרקע
19381	103	מוטי דיאמנט	2002	162	240	קרקע
19379	83	משה נדם	2004	300	300	קרקע
19381	102	שלומי יפה	2004	130	183	קרקע
19381	115	עאטף עאלם	2004	130	183	קרקע
19384	14	שושי שפירא	2004		338	מבונה
19356	18	קציר	2005		480	מבונה

גוש	חלקה	שמאי מכריע	שנה	שווי קודם	שוו חדש	קרקע/מבונה
19381	115	עאטף עאלם	2005		450	מבונה
19354	58	עומר סרחאן	2015	255	500	קרקע
19353	48	אריה אריאל	2016	250	485	קרקע
19354	1	יעקב פז	2016	258	400	קרקע
19354	2	אריה אריאל	2016	250	485	קרקע
19354	1	יעקב פז	2018	403	453	קרקע
21182	22/24	אפרת שלו	2020		550	מבונה
19356	14	דוד דדון	2020		500	מבונה

בנוסף, שמאי המשיבה, מצטט את השומה המכרעת של מר משה נדם בחלקה 18397/83, לאותה תוכנית.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה, סבור ששווי מ״ר קרקע, במצב הקודם, הינו בסך 280 ₪, ושווי מ״ר קרקע במצב החדש, הינו בסך 420 ₪.

8.1.1.2 <u>מקדם בגין קירבה לתחנת דלק</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק בסך 15%.

בדיון נטען ע״י שמאי המשיבה, שערכי השווי שנקבעו, מגלמים את הקירבה לתחנת דלק והעובדה כי המשיבה נתנה היתרי בניה אינה מעידה על קיומן של מגבלות בניה.

8.1.1.3 <u>מקדם בגין מגבלות בניה למגורים</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מגבלות בניה למגורים, אשר נקבעו בהתאם לתוכנית 262-0469916 בסך 20%.

בדיון נטען ע״י שמאי המשיבה, שאילו באמת יש מגבלת בניה, המשיבה לא הייתה מאשרת את היתר הבניה הנדון, המשיבה מחפשת כל פתרון תכנוני על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה ולמנוע מצב של בניה לא חוקית במיוחד שיש תחנת דלק.

המשיבה בדקה, האם המקרקעין מוגבל. במקרה זה קיים, בנק 'מרכנתיל' ממש על הגבול של חלקה 81 והבנק קיבל היתר בניה. המרחק מחלקה זו, בפינה הצפון מזרחי הוא במרחק של 48 מטר למשאבות ולכן אין מגבלה ולא צריכה להיות הפחתה בשל קרבה לתחנת הדלק.

8.1.1.4 <u>מקדם בגין שוליות</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות בסך 5%.

בדיון נטען ע"י שמאי המשיבה, שערכי השווי שנקבעו, מגלמים את השוליות.

8.1.1.5 מקדם בגין פיתוח חלקי:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין פיתוח חלקי בסך 5%.

בדיון נטען ע"י שמאי המשיבה, שערכי השווי שנקבעו מגלמים את רמת הפיתוח.

8.1.1.6 מקדם בגין שטחי מסחר:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון מקדם אקו' לשטחי המסחר בסך 1.25.

8.1.1.7 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח המגרש לפי הגרמושקה: 1,102 מ"ר.

שטח החלקה הרשום: 1,311 מ"ר.

שווי קרקע ביעוד חקלאי: 280 ₪ למ"ר.

שווי קרקע ביעוד מגורים: 420 ₪ למ"ר.

שווי קודם: 367,080 = 280* 1311

שווי חדש: 462,840 = 420* 1102

השבחה: 95,760 מגלמת 144% = 1,586.88 מ"ר מבונה עיקרי ושירות.

סך הבניה המסחרית: 395.15= אקו' 1.25= 98.78 מ"ר תוספת שווי.

סך הבניה אקו' במדרגה זו: 1,685.66= 98.78 + 1,586.88

פטורים: יח"ד 140 מ"ר, ממ"דים: 59.8= 18+19.44+22.36 : סה"כ 199.8 מ"ר.

מטראג' מחייב : 1,485.86 = 199.8 – 1,685.66.

השבחה יחסית במדרגה זו: 89,668.48 = 95,760 * 1586.8 / 1485.86.

היטל השבחה: 44,834 ₪.

8.1.2 עמדת המבקש

8.1.2.1 ערכי שווי:

שמאי המבקש אינו חולק על ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

8.1.2.2 מקדם בגין קירבה לתחנת דלק:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון, מקדם הפחתה, בגין קירבה לתחנת דלק בסך 15%.

בדיון נטען ע"י שמאי המשיבה, שערכי השווי שנקבעו מגלמים את הקירבה לתחנת דלק.

8.1.2.3 מקדם בגין מגבלות בניה למגורים:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון, מקדם הפחתה בגין מגבלות בניה למגורים, אשר נקבעו בהתאם לתוכנית 262-0469916 בסך 20%.

8.1.2.4 מקדם בגין שוליות:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות בסך 5%.

8.1.2.5 מקדם בגין פיתוח חלקי:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין פיתוח חלקי בסך 5%.

8.1.2.6 מקדם בגין שטחי מסחר:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון, מקדם אקו' לשטחי המסחר בסך 1, הנכס ממוקם ברחוב עורפי שאין בו תנועה, אלא תנועה דלה, שאינה זוכה לשום חשיפה בשל מיקומו ובשל הסמיכות לתחנת הדלק המהווה, מפגע פסיכולוגי. לכן, יש להביא בחשבון מקדם מסחר 1 בשל חוסר הכדאיות, ראיה לכך הרחוב בנוי ברובו למגורים ו/או מלאכה בקומת הקרקע. ואין בו פעילות מסחרית.

8.1.2.7 תחשיב השבחה שמאי המבקש:

להלן ניתוח השטחים כפי שהציג שמאי המבקש:

מפלס	שטח	יעוד	מקדם עיקרי	שירות	מקדם שירות	שטח אקו'
-3.15	23	מגורים	0.8	592	0	18
0	395	מסחר	1	22	0	395
0	37	מגורים	1			37
4.25	455	מגורים	1			455
7.65	442	מגורים	0.98	12	0	433
11.05	295	מגורים	0.96	24	0	283
סה"כ						1,621

להלן תחשיב ההשבחה שמאי המבקש:

שטח המגרש ברוטו - 1,311 מ"ר

שט המגרש נטו - 1,102 מ"ר

₪ שווי מ"ר מצב קודם - 280

₪ שווי מ"ר מצב חדש - 420

מצב קודם

1,311 מ"ר * 280 ₪ /מ"ר - 367,080 ₪

מצב חדש:

1,102 מ"ר * 420 ₪ / מ"ר - 462,840 ₪

השבחה למגרש 144%- 95,760 ₪
זכויות בניה לפי תוכנית ג/10137
שטח מגרש- 1,102 מ״ר
עיקרי - 138%
שרות- 6%
סה״כ 144%
זכויות במ״ר- 1,586 מ״ר
פטורים:
יח״ד-140 מ״ר:
שטח מבוקש אקו׳- 1,621 מ״ר
לחיוב
1,621 מ״ר אקו׳ - 140 מ״ר- 1,481 מ״ר
ההשבחה
1481/1586 * 95,760 ₪ = 89,240 ₪
מקדם הפחת בגין סמיכות לתחנת דלק - 15%
מקדם הפחתה בגין מגבלות בניה למגורים - 20%
מקדם הפחתה בגין שוליות - 5%
מקדם הפחתה בגין פיתוח חלקי - 5%
השבחה לאחר הפחתה- 54,766 ₪
היטל השבחה- 27,383 ₪

8.1.3 **<u>הכרעה תוכנית ג/10137, מועד קובע 11/09/2002:</u>**

8.1.3.1 <u>ערכי שווי</u>:

לאחר עיון במסד הנתונים בשומת המשיבה, בדגש על השומה המכרעת של מר משה נדם, מיום 25/10/2011, בגו"ח 19379/83, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע, אני מקבל את הסכמת הצדדים, שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי, במצב הקודם בסך 280 ₪ ושווי מ"ר קרקע במצב החדש, בסך 420 ₪.

8.1.3.2 <u>מקדם בגין קירבה לתחנת דלק</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת דלק בסך 15%.

לצורך כימות ההשפעה הראויה של תחנת הדלק על המקרקעין שבנדון, עיינתי במחקרי דלפי משנת 2020 ביחס לשאלה (מס' 40): "בהנחה שווי בית צמוד קרקע שאינו סמוך לתחנת דלק הוא 100% מהו המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא סמוך לתחנת דלק?". עפ"י תוצאות המחקר, מתקבל מקדם הפחתה ממוצע של 0.85 בגין קרבת בית צמוד קרקע, לתחנת דלק. יחד עם זאת, במקרה הנדון, מדובר במבנה הכולל, עירוב שימושים בבנייה רוויה, בעיר סואנת בה קיים ביקוש לתחנות דלק. לאור זאת, הרי שיש להביא בחשבון, הפחתה נמוכה יותר.

בנוסף, עיינתי במספר שומות מכריעות שהתייחסו לסוגיה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	עיר	מקדם הפחתה	הערות
דנה שיחור	30892/1	ירושלים	0.95	קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק
ארז כהן	10403/33-34	חדרה	0.97	עבור מרכיב המגורים
יצחק ברמן	6771/11	ת"א	0.85	קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק
אלי כהן	3933/18	ראשון לציון	0.9	קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק

לאור האמור ובהתאם למיקום הנכס וקרבתו לתחנת הדלק, הממוקמת בחלקה 80, אני סבור, שהמקדם הראוי להפחתה, בגין קרבה לתחנת דלק, הינו 0.95.

8.1.3.3 <u>מקדם בגין מגבלות בניה למגורים</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מגבלות בניה למגורים, אשר נקבעו בהתאם לתוכנית 262-0469916 בסך 20%.

בכדי לבדוק את טענת שמאי המבקש, ראיתי לנכון לבדוק האם ניתנו היתרי בניה מסביבת הנכס הנדון, במיוחד לחלקות הגובלות בחלקה מס' 80 שעליה בנויה תחנת הדלק. להלן הממצאים, בחלקה 81 הופק היתר בניה מס' 20220297 מיום 31/08/2023, שמהותו תוספת

קומה שלישית, לשימוש משרדים, מעל מבנה קיים, לפי היתר מספר 2011050 קומת מסחר-בנק מעל קומת חניה, היתר הבניה מתאר הבניין הצפוני בחלקה הגובל את חלקה מס׳ 80. בנוסף, אין להתעלם מהעובדה שבנכס הנדון, אושרה הבקשה להיתר בניה מס׳ 20230884, אשר מנצלת את זכויות הבניה, מכוח תוכנית 262-1005545, ללא כל הגבלה.

לאור האמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקש, לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלות בניה נוספות ככל וקיימות.

8.1.3.4 מקדם בגין שוליות:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות בסך 5%.

להלן טבלה המסכמת את זכויות הבניה בהתאם לתוכנית ג/10137, ושטח יח״ד ממוצע:

שטח מגרש	1,102
זכויות בניה עיקרי	138%
זכויות בניה שירות	6%
סה״כ עיקרי	1,521
סה״כ שירות	66
סה״כ שטחי בניה	1,587
סה״כ יח״ד	18
ממוצע שטח ליח״ד	88

מהאמור לעיל עולה, כי שטח יח״ד ממוצע, הינו בסביבות 88 מ״ר, בכך אני סבור שאין מקום להביא בחשבון, מקדם הפחתה בגין שוליות.

8.1.3.5 מקדם בגין פיתוח חלקי:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין פיתוח חלקי בסך 5%.

מעיון במסד הנתונים ובשומות המכריעות אשר שימשו בסיס לקביעת ערכי השווי, עולה, כי הנתונים נשענים על נכסים המצויים בסביבת הנכס הנדון ואשר מאופיינים ברמת פיתוח דומה. בנסיבות אלו, המסד ההשוואתי משקף את רמת הפיתוח, ועל כן ערכי השווי שנקבעו זה מכבר, מגלמים רכיב זה במלואו. לפיכך, איני סבור כי יש מקום לביצוע הפחתה נוספת בגין רמת הפיתוח.

8.1.3.6 מקדם בגין שטחי מסחר:

שמאי המשיבה סבור שהמקדם הראוי בגין שטחי מסחר ממגורים, הינו 1.25, מנגד שמאי המבקש סבור שהמקדם הראוי הינו 1 בהתאם למיקום הנכס הנדון.

להלן סיכום שומות מכריעות שהתייחסו לסוגייה זו בעיר עראבה:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
11/10/2011	שושי שרביט שפירא	19384/14	1.3
20/02/2024	אווילין דודזון שמאמה	19384/8	1.2

יובהר כי השומות המכריעות המפורטות לעיל, מתייחסות לנכסים המצויים לאורך כביש, מס' 805, אשר מהווה ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר עראבה, המאופיין בחשיפה גבוהה ובנגישות תחבורתית. לעומת זאת, הנכס הנדון, ממוקם ברחוב פנימי, בעל רמת חשיפה נמוכה יותר, ביחס לנכסים שנדונו במסגרת ההכרעות האמורות. בנסיבות אלה, אני סבור, כי המקדם הראוי לשטחי מסחר ממגורים הינו בסך 1.15.

8.1.3.7 פטור של 140 מ"ר:

ראשית אומר, כי סוגיית הזכאות לפטור, אינה קביעה של השמאי המכריע, אלא היא בסמכותה של הוועדה המקומית ותלויה בהתאם לדין, בעמידה בתנאים מתלים, אשר רק היא, יכולה לבדוק התמלאותם בהתאם לחוק.

יחד עם האמור, בחנתי את טענת שמאית המבקש, וכן את האפשרות למתן פטור עבור זכויות בניה, בשטח כולל של עד 140 מ"ר.

אפנה להוראות החוק, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 19 , סעיף קטן ג', (1) (2):

> " (ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.
>
> (2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תוכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך

זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961. "

אפנה לתא"מ 19402-05-18 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (פורסם בנבו) בתאריך 30/4/2019, שם פורטה פסיקה רלוונטית לעניין זה, לרבות סקירת דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע שם כי:

"נוכח הרציונל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג)(1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית. ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכונית"

דברים אלו נקבעו גם בהחלטה בערר/51/015 אביב ירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

בנוסף, אפנה לעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו) בתאריך 11/04/2024, נפסק כי לשמאי המכריע סמכות להכריע בטענה לגבי תחולת הפטור, ונקבע שם כי:

אני סבור, כי טענה לתחולת פטור הינה טענה שונה מטענה כנגד החיוב כשלעצמו. למעשה, כאשר נטענת טענה של נישום לפטור גלומה בכך הודאה כי אין מחלוקת על החיוב כשלעצמו, אלא הנישום טוען בקווים כלליים - 'אכן קיים חוב בהיטל השבחה, אולם קיים לי פטור.'

במילים אחרות, קיימת הבחנה בין מקרה בו הנישום חולק על עצם החיוב שלו בהיטל השבחה, למשל, כאשר הוא טוען שאין הוא בעל זכות במקרקעין, לבין מקרה בו מודה הנישום שקיים לו חוב עקרוני בהיטל השבחה, כמו במקרה שלפניי, אבל הוא זכאי לפטור. ומכאן, בעוד שבמקרה הראשון אין אפשרות

לפנות למינוי שמאי מכריע, הרי דרך זו אינה חסומה בפני הנישום במקרה של טענת פטור.

פרשנות זו תואמת לטעמי את אחת מתכליות המחוקק במתן אפשרות הפניה הישירה לשמאי מכריע והיא מניעת עומס מיותר על ועדות הערר, וייחוד הערררים אשר מוגשים ישירות לוועדת הערר לנושאים בהם לא נדרשת כל הכרעה שמאית.

שיקוליי יעילות דיונית, מובילים אף הן לקבלת פרשנות זו, ואסביר. במקרים רבים הפטור

מהיטל השבחה אינו פטור מוחלט, כך שתחשיב הפטור מחייב תחשיב שמאי מפורט. למשל, כך נדרש היה לעשות במקרה שלפניי ככל שהיה מוכר הפטור, וכך גם נדרש בסוגי פטור נוספים, למשל הפטור לדירת מגורים מכוח סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית.

לכן, **במקרים אלו יהיה יעיל יותר כי השמאי המכריע, אשר דן במכלול הנושאים השמאיים, ייבחן גם את תחולת הפטור ויערוך את החישוב המתאים לאור תחולתו של הפטור. כך, במידת הצורך, ובמידה ויוגש ערר על השומה המכרעת, יעמוד כבר בפני ועדת הערר התחשיב השמאי של הפטור.**

לפיכך אני סבור, כי כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור.(ההדגשה של ד.ב.)

לאור האמור לעיל, אערוך תחשיב עם מתן פטור של 140 מ״ר.

8.1.3.8 <u>תחשיב ההכרעה- תוכנית ג/10137</u>:

חישוב שיעור ההשבחה			
מצב קודם RP/50/42			
מהות	**שטח החלקה במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע**	**סה"כ**
שטח ביעוד חקלאי	1,311	₪ 280	₪ 367,080
מקדם בגין קרבה לתחנת דלק			0.95
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 348,726
מצב חדש תוכנית ג/10137			
מהות	**שטח המגרש במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע**	**סה"כ**
שטח ביעוד מגורים	1,102	₪ 420	₪ 462,840
מקדם בגין קרבה לתחנת דלק			0.95
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 439,698
השבחה			₪ **90,972**
היטל השבחה (50%)			₪ **45,486**
תחשיב היטל ההשבחה בכפוף לפטור			
מהות			**סה"כ**
שטח דירה פטור, במ"ר			140
זכויות בניה בהתאם לתוכנית ג/10137			1,586.88
חלק פטור			8.822%
היטל השבחה בכפוף לפטור			₪ **41,473**

8.2 תוכנית 1005545-262, מועד קובע 22/02/2023.

8.2.1 עמדת המשיבה

8.2.1.1 ערכי שווי:

בנוסף לשומות המכריעות מסעיף 8.1.1.1 לעיל, שמאי המשיבה ערך סקר עסקאות מכר, כדלקמן:

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	מהות	שווי למ"ר
19353	50	16/03/2022	427,500	450	מגורים	950.0
21178	22	3/8/2022	600,000	620	מגורים	967.7
19347	102	4/8/2022	1,000,000	1073	מגורים	932.0
21182	92	4/5/2023	450,000	553	מגורים	813.7
19353	79	5/6/2023	500,000	1000	מגורים	500.0
19346	35	9/12/2023	300,000	400	מגורים	750.0
19382	2	13/12/2023	350,000	616	מגורים	568.2
ממוצע						783.1

בנוסף, שמאי המשיבה, מצטט עסקאות מכר מהשומה המכרעת של גב' נתלי הוכטייל בגו"ח 19388/13.

מהאמור לעיל, שמאי המשיבה סבור, ששווי מ"ר קרקע במצב החדש המגלם זכויות בניה בשיעור 164% הינו בסך 1,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע למגורים, במצב הקודם, המגלם זכויות בניה, בסך 144% הינו בסך 850 ₪.

8.2.1.2 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

השבחה בניצול מלוא זכויות הבניה: 165,300 ₪ = 1,102 * 150

8.2.2 עמדת המבקש

8.2.2.1 ערכי שווי:

שמאי המבקש אינו חולק על ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

8.2.2.2 תחשיב ההשבחה שמאי המבקש:

20%* 1,102 מ"ר מגרש = 220 מ"ר

220 מ"ר * 150 ₪ = 33,000 ₪.

8.2.3 **<u>הכרעה תוכנית 1005545-252, מועד קובע 22/02/2023:</u>**

8.2.3.1 <u>ערכי שווי</u>:

לאחר עיון בשומה המכרעת של גב' נתלי הוכטייל, מיום 24/02/2025, בגו"ח 19388/13, למועד קובע 05/11/2022, ומסד הנתונים שהציג שמאי המשיבה, אני מקבל את הסכמת הצדדים וקביעת שמאי המשיבה, שווי מ"ר קרקע למגורים במצב הקודם בסך 850 ₪ ושווי מ"ר קרקע למגורים, במצב החדש, בסך 1,000 ₪.

8.2.3.2 <u>מקדם בגין קירבה לתחנת דלק</u>:

כאמור בסעיף 8.1.3.2 לעיל.

8.2.3.3 <u>מקדם בגין שטחי מסחר</u>:

כאמור בסעיף 8.1.3.6 לעיל.

8.2.3.4 <u>חלקיות המימוש</u>:

סוגיית אופן חישוב ההשבחה במסגרת מימוש חלקי, נדונה בפני ועדת ערר ירושלים, בתיק 258-260/16 סיטי מרקט רזידנט בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו, מיום (12/07/2020 להלן: "ערר סיטי מרקט"). בהחלטה זו התייחסה ועדת הערר לשתי הנוסחאות אשר נקבעו בפרשת זעירא ובפרשת קלמן, וקבעה כי יש לתת את הבכורה לנוסחת זעירא, אשר אומצה ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 6589/15, בפסק דין מיום 23/12/2019 וכך קבעה ועדת הערר:

> "לבסוף, ואולי העיקר, אימוץ של נוסחת זעירא מביא לידי ביטוי את העקרון המנחה בתחום היטל ההשבחה – שאלת קיומה של התעשרות. נוסחת קלמן עשויה להוביל לחיוב בתשלום היטל השבחה גם במקרה בו בעל הזכויות לא התעשר ביחס למצב קודם. די בכך כדי להצדיק אימוץ נוסחה שלא מביאה לתוצאה מסוג זה. תוצאה זו גם עומדת בסתירה חזיתית לעקרונות המנחים הבסיסיים ביותר של היטלי ההשבחה. "

<u>ובהמשך</u>:

> "בסיכומו של דבר, אנו סבורים כי בית המשפט העליון אימץ באופן מפורש את נוסחת זעירא. בית המשפט העליון פתח כי במקרי קצה בהם נוסחת זעירא מובילה לתוצאות בלתי סבירות תידרש התאמה מסויימת שלה (עמדתנו היא, כאמור, כי ההתאמה צריכה להיעשות באמצעים חיצוניים ולא בשינוי הנוסחה). אכן, ניתן היה להכריע אחרת, והמשיבה הבהירה היטב כי היא סבורה שצריך

היה להכריע אחרת, אך בסופו של דבר בית המשפט העליון הוא הערכאה העליונה והכרעתו מחייבת וכך אנו קובעים."

בהתאם לעקרונות שצוינו בערר מרקט סיטי, לעיל, חלקיות המימוש נגזרת מהיחס בין שווי המימוש החלקי, לבין השווי במצב הקודם.

יישום נוסחה זו, מביאני למסקנה, כי חלקיות המימוש, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, נשוא הכרעתי, הינה בשיעור של 85.44%, כמוצג בפירוט בתחשיב ההשבחה שלהלן.

תחשיב פס"ד זעירא	
חישוב השבחה במימוש מלא	
שטח אקו' מצב קודם	1,540.60
שטח אקו' מצב חדש- מימוש מלא	1,761
שטח להשבחה במימוש מלא	220.40
חישוב השבחה במימוש חלקי בבקשה להיתר בניה מס' 20230884	
שטח אקו' מצב קודם	1,540.60
שטח אקו' מצב חדש- מימוש חלקי	1,728.91
שטח להשבחה במימוש חלקי מבוקש	188.32
שיעור מימוש	**85.44%**

הערות:

- להלן טבלת שטחים בהתאם לתוכנית ג/10137:

שטח מאושר בתוכנית ג/10137				
מהות	ז.ב	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי עילי	138%	1520.76	1	1,521
שטח שירות עילי	6%	66.12	0.3	19.836
סה"כ שטח אקו'				1,541

- להלן טבלת שטחים בהתאם לתוכנית 262-1005545:

שטח מאושר בתוכנית 262-1005545				
מהות	ז.ב	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי עילי	158%	1741.16	1	1,741
שטח שירות עילי	6%	66.12	0.3	19.836
סה"כ שטח אקו'				1,761

- להלן טבלת שטחים המוצעים בבקשה להיתר מס׳ 20230884, בהתאם לטופס 1 עם מתן מקדמים אקו׳:

שטח מבוקש בבקשה להיתר בניה מס׳ 20230884			
מהות	שטח	מקדם	סה״כ
מגורים עיקרי עילי	1230.61	1	1,230.61
מגורים עיקרי תת קרקעי	23.66	0.8	18.93
מסחר	395.15	1.15	454.42
מרפסות	11.52	0.25	2.88
מצללה	68.77	0.3	20.63
עיקרי ממ״ד	1.44	1	1.44
סה״כ			1,728.91

8.2.3.5 **<u>תחשיב ההכרעה- תוכנית 262-1005545</u>:**

חישוב שיעור ההשבחה			
מצב קודם תוכנית ג/10137			
מהות	**שטח המגרש במ״ר**	**שווי מ״ר קרקע**	**סה״כ**
שטח ביעוד מגורים	1,102	850 ₪	936,700 ₪
מקדם בגין קרבה לתחנת דלק			0.95
סה״כ שווי מצב קודם			889,865 ₪
מצב חדש תוכנית 262-1005545			
מהות	**שטח המגרש במ״ר**	**שווי מ״ר קרקע**	**סה״כ**
שטח ביעוד מגורים	1,102	1,000 ₪	1,102,000 ₪
מקדם בגין קרבה לתחנת דלק			0.95
סה״כ שווי מצב חדש			1,046,900 ₪
חישוב ההשבחה			
ההשבחה למימוש מלא			157,035 ₪
חלקיות המימוש בהתאם לפס״ד זעירא			85.44%
השבחה למימוש חלקי (חלקיות המימוש)			134,175 ₪
היטל השבחה (50%)			67,087 ₪

9. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תוכניות ג/10137 ו- 262-1005545, כתוצאה מאישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20230884 :

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה מלא	היטל השבחה במימוש חלקי
ג/10137	11/09/2002	₪ 82,946	₪ 41,473	---
262-1005545	22/02/2023	₪ 157,035	₪ 78,518	₪ 67,087

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מס' 1- שומות מכריעות:

