יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

ד' תמוז תשפ"א (14 יוני 2021)

מינוי מס': 2398-2020

לכבוד	
המבקש	המשיבה
מר אוסאמה אבו ליל	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים
באמצעות השמאי מוחמד עאלם	באמצעות השמאית רושאן חכים
בדוא"ל: alem.shamaim@gmail.com	בדוא"ל: ROUSHAN.H3@GMAIL.COM

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 16941 חלקה 28 (חלק), מגרש 400/10 עין מאהל

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה זו פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית, הקלות ושימוש חורג, כמפורט בהמשך.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

מקור ההשבחה	מועד קובע
תכנית ג/18083	29.06.2011
הקלות ושימוש חורג	24.09.2019

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש המיועד לבנייה.
גוש	16941
חלקה	28

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נושא	פרטים
ישוב	כפר מאהל
שטח החלקה הרשום	34,836 מ"ר
המגרש הנישום	לפי תשריט חלוקה, המגרש הנישום נקבע כמגרש מספר 400/10
שטח המגרש הנישום	390 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות

המגרש הנישום ייקרא להלן "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 18.1.2021 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 13.6.2021, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה ואיתור החלקה</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

חלקה 28, ששטחה הרשום כ- 34.8 דונם, צורתה אינה רגולרית, והיא ממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של השטחים הבנויים בישוב עין מאהל, המצוי בסמוך וממזרח לשטחים הבנויים הצפוניים של נוף הגליל.

הבניה בסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בגובה של 2-4 קומות, חלקם צמודי קרקע וחלקם מעל לקומת עמודים.

גבולותיה של החלקה הינם:

מצפון: רחוב אלמלה אלקדימה, ומעברו הצפוני חלקות ועליהן מבנים; ממזרח: רחוב אלמתרבה, ומעברו המזרחי שטחים חקלאיים; מדרום: רחוב אלטחאוי, ומעברו הדרומי שטחים חקלאיים; ממערב: חלקות 26, 27, 19 ו- 35 ועליהם מבנים.

מרבית שטח החלקה אינו מפותח, למעט בית ספר הממוקם בצידה הדרום-מזרחי של החלקה, ומספר בתי מגורים, חלקם בנויים וחלקם בהליכי בניה.

לפי תשריט חלוקה מספר 201790500103, שאושר על-ידי הועדה המקומית בישיבתה מיום 6.9.2017 (להלן: "**תשריט החלוקה**"), מגרש הנכס סומן כמגרש מספר 400/10, והוא ממוקם בחלק הדרומי של חלקה 28, בצמוד ומצפון לרחוב אלטחאוי.

הפיתוח העירוני בסביבתו של מגרש הנכס כולל כבישים הסלולים באיכות בינונית, ביוב ותאורת רחוב.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

לפי תשריט החלוקה, שטחו של מגרש הנכס 390 מ"ר וצורתו דמויית מקבילית, כאשר צלע הבסיס, שאורכה כ- 23.74 מ', מהווה את חזית המגרש לרחוב אלטחאוי, ועומק המגרש כ- 17.2 מ'.

כמו כן, לפי תשריט החלוקה, בתחום מגרש הנכס, לאורך גבולו המערבי, סומנה זכות מעבר ברוחב של 2.0 מ', לטובת גישה למגרשים שמצפון למגרש הנכס.

טופוגרפיית פני הקרקע במגרש הנכס יורדת בשיפוע מתון מצפון לדרום וממערב למזרח.

במועד הסיור בנכס, מגרש הנכס אינו מבונה ונטועים עליו עצי זית. במגרש שממזרח למגרש הנכס נבנה בית מגורים חדש, דו-קומתי, ומצפון למגרש הנכס נבנים בימים אלו מספר בתים צמודי קרקע.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מספר ג/7609- עין מאהל</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4435 מיום 11.8.1996, קבעה את מרבית שטחה של חלקה 28, לרבות השטח בו ממוקם מגרש הנכס, ביעוד של שטח חקלאי, שהבניה בו תותר לפי תקנון תכנית מספר ג/6540 (תכנית זו קובעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים מסוגים שונים).

השטחים שמצפון וממערב לחלקה 28 סומנו ביעוד של מגורים א', שבו הותר, על מגרש בשטח מינימלי של 400 מ"ר (או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר), בנייה של בית מגורים בגובה של 4 קומות, לפי אחוזי בניה כוללים של 168% משטח המגרש, ובצפיפות נטו של 4 יח"ד למגרש.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית מפורטת מספר ג/18083 שכונת מגורים מזרחית- עין מאהל</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6250 מיום 14.6.2011, חלה על שטח של כ- 111.2 דונם, ומשנה את ייעודו משטח חקלאי לשטח למגורים ולצרכי ציבור.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס נכלל בתא שטח מספר 117, באזור שייעודו נקבע כאזור מגורים ב', שהשימושים שהותרו בו הינם בניית בתי מגורים עד ארבע קומות, או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת שבה ניתן למקם מחסן ביתי וחניה לרכב.

[2] יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי, בתנאים שלהלן: מתן פתרון חנייה; שהפעילות לא תגרום למטרד סביבתי; המגרש נשען על דרך ברוחב מינימלי של 12 מ'.

להלן הוראות הבניה שנקבעו בעניינו של אזור מגורים ב:

ההוראה	תוכן ההוראה
גודל מגרש מזערי	400 מ"ר. תותר חלוקת משנה של מגרשים בגודל של 600 מ"ר ומעלה לשני תתי-מגרשים, בתנאים המפורטים בתכנית.
אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת	שטח עיקרי- 144% משטח המגרש. שטח שירות- 24% משטח המגרש. ניתן לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
תכסית	42% משטח המגרש.
צפיפות	6 יח"ד לדונם נטו.
גובה מבנה	15 מ' (כולל יציאה לגג).
מספר קומות	4 מעל כניסה קובעת. ניתן לנייד קומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
קווי בניין	קדמי, צדדי ואחורי- 3.0 מ'.

<u>הוראות כלליות</u>

תנאי להיתר בניה יהא הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש כנדרש בתקנות.

החלוקה למגרשים המוצגת בתכנית הינה חלוקה מנחה, והחלוקה הסופית תקבע על-ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

תנאי למתן היתר בניה- אישור תכנית/תשריט חלוקה על-ידי הועדה המקומית, במסגרתו יש להבטיח נגישות תקינה לכל המגרשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

8. <u>רישוי</u>

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מיום 24.9.2019, הוחלט לאשר בתנאים בקשה בגוש 16941 חלקה 28 מגרש 400/10 לבניית מבנה חדש בן שתי קומות הכולל: בקומת הקרקע- ספריה + משרדים + ממ"ד + מחסן; בקומה א': יח"ד אחת + ממ"ד + משרד + חדר מדרגות.

במסגרת ההחלטה אושרו ההקלות שלהלן:

- הקלה בגודל מגרש מינימלי של 390 מ"ר במקום 400 מ"ר.
- הקלה בתכסית מפלס 0.00+, 45.48% במקום 42.0%.
- הקלה בתכסית מפלס 3.50+, 47.3% במקום 42.0%.
- הקלה בגובה קומת מגורים- 3.30 מ' במקום 3.0 מ'.

כמו כן אושר שימוש חורג למשרדים במפלס 3.50+, לתקופה של 5 שנים.

להלן טבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי			שירות			
	מגורים	משרדים	סה"כ	מקלט	מבואות ומדרגות	פרגולה	סה"כ
קרקע		132.77	132.77	12.0	20.7		32.7
א'	92.0	59.78	151.78	12.0	20.7	10.24	32.7
סה"כ	**92.0**	**192.55**	**284.55**	**24.0**	**41.4**	**10.24**	**65.4**

9. <u>מצב קנייני</u>

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 5.9.2019, שהוצג על-ידי שמאי המבקש, חלקה 28, ששטחה הרשום כאמור 34,836 מ"ר, הינה בבעלות פרטיים רבים, ובכללם אבו ליל אוסאמה, שחלקיו בחלקה הינם 115/8709.

לפי הטבלה שבתשריט החלוקה, החתומה על-ידי בעלי זכויות בחלקה, זכויותיו של אוסאמה אבו ליל יוחדו למגרש מספר 400/10, ששטחו 390 מ"ר.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתוכנית ג/18083 שעיקריה פורטו לעיל, ובהקלות והשימוש החורג שאושרו במסגרת היתר הבניה.

ככלל, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשוויים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של תכנית, לבין שוויים המלא בסמוך לאחר אישורה. עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020)).

מאחר וההקלות שאושרו אינם משנים את עיקר השטחים האחרים המותרים, הרי שההשבחה עקב אישורן תבחן לפי שיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בפאתי השטחים הבנויים שבישוב עין מאהל.

10.2. רמת הפיתוח בסביבתו של מגרש הנכס.

10.3. מאפייניו של מגרש הנכס.

10.4. אפשרויות הבניה במגרש הנכס קודם לאישורה של תכנית ג/18083 ולאחר אישורה.

10.5. היקף המימוש מכוחה של תכנית ג/18083 במסגרת היתר הבניה.

10.6. משמעותן של ההקלות על אפשרויות הבניה בנכס.

10.7. ערכי שווי בסביבת הנכס, והתאמתם למאפייני הנכס.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, מפורטים בגוף ההכרעה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. <u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
תכנית ג/18083	29.06.2011	41,400	14,038
הקלות	24.09.2019	6,111	925
שימוש חורג	24.09.2019	20,484	אין השבחה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2. **תכנית ג/18083** (מועד קובע- 29.06.2011)

התכנית הינה תכנית מפורטת, המשנה את ייעודו של מגרש הנכס מקרקע חקלאית לאזור מגורים ב', ומאפשרת הוצאת היתר בניה למגורים.

11.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי

לצורך קביעת ערכי השווי, שמאית המשיבה מציגה את הדיווחים לרשויות המס, של העסקאות שלהלן:

מועד	יעוד	גו"ח	שווי מוערך (₪)	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר
15.06.10	מגורים	16939/116	180,000	531	339
20.12.10	מגורים	16935/136	360,000	1,005	358
25.12.10	מגורים	16940/33	52,800	147	359
15.02.11	מגורים	16935/83	180,000	484	372
26.10.11	מגורים	16938/35	453,560	494	918
22.02.12	מגורים	16940/31	222,570	453	491
25.02.12	מגורים	16940/31	87,500	230	380
13.01.11	חקלאי	16930/1	5,217	141	37
07.07.10	חקלאי	16934/37	24,000	414	58
16.05.11	חקלאי	16944/60	77,000	500	154

על בסיס הנתונים שלעיל, קובעת שמאית המשיבה שווי של 580 ₪ למ"ר קרקע נטו למגורים, ושווי של 160 ₪ למ"ר ברוטו חקלאי ספקולטיבי.

בנוסף מציגה היא הדיווחים שלהלן לרשויות המס:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מועד	גו"ח	שווי מוערך (₪)	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר
24.10.15	16939/113	321,700	766	420
12.10.15	16941/26	177,177	420	422
18.02.15	16941/19	242,000	400	605
08.01.16	16940/7	114,600	191	600
15.04.16	16939/116	320,000	531	603
08.05.16	16935/144	100,000	176	568

<u>"מצב קודם"</u>

שמאית המשיבה קובעת את השטח ברוטו של מגרש הנכס ב"מצב קודם", לפי שטחו ב"מצב חדש", ובתוספת של 20%, ולפיכך קובעת היא את שוויו כ- 93,600 ₪:

93,600 ₪= 160 ₪/מ"ר X 1.2 X 390 מ"ר.

יצוין, כי בדיון שהתקיים עם הצדדים נטען על-ידי שמאית המשיבה, שמאחר והשטח ברוטו שהיה בבעלות המבקש, לפי חלקו היחסי בחלקה, הינו 460 מ"ר (34,836 מ"ר X 115/8709), הרי שאת שטח ברוטו ב"מצב קודם" נכון לחשב לפי מקדם של 1.18.

<u>"מצב חדש"</u>

שמאית המשיבה מפחיתה 10% משוויו של מגרש הנכס ב"מצב חדש" בשל פיתוח סביבתי, וקובעת את שוויו בסכום של 203,580 ₪, לפי התחשיב שלהלן:

203,580 ₪= 390 מ"ר X 0.9 X 580 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור תחשיבה לעיל, קובעת שמאית המשיבה, כי ההשבחה שחלה במגרש הנכס, עקב אישורה של התכנית הינה 109,980 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מאחר ומימוש הזכויות אינו מלא, שמאית המשיבה מחשבת את ההשבחה למימוש החלקי, לפי היחס שבין השטחים שבהיתר הבניה, לאחר ניכוי הפטור לדירת המגורים, לבין סך השטחים המותרים מכוח התכנית, בדרך שלהלן:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א
שטח מגרש	390		
<u>שטחי בניה מותרים לפי תכנית</u>			
שטח עיקרי (144%)	561.6	1.0	561.6
שטחי שירות (24%)	93.6	0.3	28.08
סה"כ			**589.69**
<u>שטחים מבוקשים בהיתר הבניה</u>			
מגורים[3]	151.78	1.0	151.78
משרדים בקומת קרקע	132.77	[4]1.15	152.68
שטחי שירות (ללא מקלטים)	63.55	0.3	19.07
סה"כ			**323.53**
שטח מגורים פטור לפי התוספת השלישית			[5](101.282)
שטח בהיתר הבניה שאינו פטור			**222.24**
חלק יחסי מהמר"א שבתכנית			37.69%
ההשבחה המלאה עקב אישור התכנית (₪)			**109,980**
השבחה למימוש חלקי (₪)			**41,400**

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת ערכי השווי ב"מצב חדש" שמאי המבקש מציג עסקאות ההשוואה משע"מ, שלהלן:

[3] . לרבות השטח שבקומה א' שהותר כשימוש חורג למשרדים.

[4] . בשומת המשיבה צוין מקדם של 0.5, אך סה"כ מר"א אינו תואם מקדם זה. מבירור עם שמאית המשיבה הובהר, כי המקדם של 0.5 הינו טעות סופר והמקדם הנכון לעמדתה הינו 1.15.

[5] . 92 מ"ר למגורים בקומה א' + 30% משטחי שירות בקומה א' (20.7 מ"ר מדרגות + 10.24 מ"ר פרגולה).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
14.12.11	16939/110	152,200	531	287
15.6.10	16939/116	180,000	500	360
24.1.11	16941/43	130,000	488	266
20.5.11	16935/166	130,000	510	255
26.7.12	16941/37	300,000	800	375
15.2.11	16935/83	180,000	484	372
ממוצע				**319**

בנוסף מפנה שמאי המבקש להחלטת השמאי המכריע סרחאן מיום 24.7.2019, שבה נקבע שווי מ"ר קרקע של 350 ₪.

עוד נטען על-ידו, כי לפי העסקאות שצוינו על-ידי שמאית המשיבה, לא כולל עסקאות חריגות, מתקבל מחיר ממוצע של 380 ₪ למ"ר קרקע.

ולפיכך, לעמדתו, לאור הנתונים שלעיל, נכון לקבוע שווי של 350 ₪ למ"ר קרקע ב"מצב חדש".

לצורך קביעת השווי ב"מצב קודם" שמאי המבקש מציג עסקאות ההשוואה משע"מ, שלהלן:

תאריך	גו"ח	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
13.1.09	16935/25	83,000	603	138
20.2.10	16935/34	40,000	302	132
28.7.10	16935/116	60,000	403	149
1.1.11	16935/76	60,000	472	127
20.2.10	16935/74	145,000	1,020	142
ממוצע				**138**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בנוסף מפנה הוא לשומה של השמאי המכריע סרחאן מיום 24.7.2019, במסגרתה נקבע שווי של 200 ₪ למ"ר קרקע ביעוד חקלאי.

עוד נטען על-ידו, כי לפי השיטה הכלכלית, שווי קרקע חקלאית מגלם ציפייה לשינוי ייעוד עתידי, ובהינתן דחייה של 6 שנים עד לשינוי היעוד (לפי שיעור היוון של 6%), ובהתחשב בהיטל השבחה עתידי, מתקבל ששוויה של קרקע חקלאית נטו צריך שיהא בשיעור של 60% משווי קרקע למגורים, ולדבריו, הרבה שמאים מכריעים קבעו את השווי נטו לפי יחס של 55% - 65% משווי נטו למגורים או לפי שווי ברוטו חקלאי בטווחים של 35% - 45% משווי מגורים נטו.

ולאור הנתונים שלעיל, קובע שמאי המבקש, כי סביר לקבוע השווי ב"מצב קודם" לפי שווי של 200 ₪ למ"ר קרקע חקלאית נטו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

"מצב חדש": 122,850 ₪= 0.9 מקדם פיתוח x 350 ₪/מ"ר x 390 מ"ר מגרש

"מצב קודם": 78,800 ₪= 200 ₪/מ"ר קרקע חקלאית נטו x 390 מ"ר מגרש

השבחה: 44,850 ₪

חישוב ההשבחה למימוש החלקי:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א
שטח מגרש	390		
<u>שטחי בניה מותרים לפי תכנית</u>			
שטח עיקרי (144%)	561.6	1.0	561.6
שטחי שירות (24%)	93.6	0.3	28.0
סה"כ			**589.6**
<u>שטחים מבוקשים בהיתר הבניה</u>			
עיקרי	284.55	1.0	284.55
שירות	41.4	0.3	12.4
סה"כ			**296.9**
שטח מגורים פטור לפי התוספת השלישית			(112)
שטח בהיתר הבניה שאינו פטור			**184.9**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלק יחסי מהמר"א שבתכנית	31.3%
ההשבחה המלאה עקב אישור התכנית (₪)	**44,850**
השבחה למימוש חלקי (₪)	**14,038**

11.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאית המשיבה</u>

בתגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש נטענו הטענות שלהלן:

- הפיתוח הסביבתי- נכון למועד הקובע, האזור שהתכנית חלה עליו היה חקלאי, והדבר נכון בפרט בעניינו של הנכס, בהיותו השטח הכי מרוחק מפיתוח ביחס ליתרת שטח התכנית. נכון להיום, בסביבתו הקרובה של הנכס קיים בית ספר מתפקד ומספר מבני מגורים מאוכלסים, והפיתוח הסביבתי מלא/בשלבים סופיים.
- ערכי השווי שבשומת המבקש נמוכים משמעותית משווי השוק הנכון למגורים בסביבה, הם מבוססים על סקר המחירים שהוצג בשומת המבקש ועל החלטת השמאי המכריע סרחאן. לעמדתה, השווי שנקבע בשומת סרחאן הינו נמוך מאוד וככל הנראה הוא נקבע כך בשל התבססות על דיווחי עסקאות שהנתונים בהם חסרים, ומבלי שבוצע ניתוח מעמיק המביא בחשבון את אופיו הייחודי של האזור (עסקאות נטו, דיווח על שטחי ברוטו), ואת ההפרשות לצרכי ציבור העומדים על כ- 40% ולפעמים אף יותר מכך.
- בשל הנתונים החסרים, נכון לקבוע את ערכי השווי בהתבסס על עסקאות לשיווק קרקעות על-ידי רמ"י, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, ולצורך זה מפנה היא לעסקאות לפיהן אישרה רמ"י תוספות בנייה ששוויין הוערך לפי 400 ₪ למ"ר מבונה, נכון לשנת 2003, ולפי 611 ₪ למ"ר מבונה בשנת 2018.
- בשומה שערך השמאי המכריע דיאמנט נקבע שווי למגורים של 1,000 ₪ למ"ר נטו, בקרקע שעליה חלה תכנית ג/18083.
- לפי הסכם מכר משנת 2014 נמכר שטח של 460 מ"ר ברוטו, שהוא כ- 307 מ"ר נטו, תמורת 200,000 ₪.
- העסקאות בקרקעות שייעודן חקלאי, שהוצגו בשומת המבקש, כוללות מרכיב ספקולציה תכנונית.
- הטענה ששמאים מכריעים קבעו את שוויו של שטח חקלאי ברוטו לפי יחס של 35%-45% משווי מגורים נטו, צריכה להיבחן בכל מקרה לגופו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ההפחתה של 10% מהשווי ב"מצב חדש" שביצע שמאי המבקש בשל הצורך באישור תשריט חלוקה אינה נכונה מאחר והדרישה לתשריט חלוקה נכונה לכל תכנית ולכל בקשה להיתר.
- בחישוב השטחים האקוויוולנטיים שהותרו בבקשה להיתר, נכון להפעיל מקדם אקוויוולנטי בשל השימוש למשרדים, שהם מותרים לפי התכנית. מקדם זה לא הובא בחשבון בתחשיב השטחים המותרים לפי התכנית, מאחר וערכי הקרקע באזור משקפים שווי של שימוש למגורים.
- בחישוב השטח הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, שמאי המבקש הביא בחשבון את השטח המיוחס לדירת המגורים במלואו, ללא הפעלת מקדמי התאמה לשטחי השירות, והפחית שטח זה מסך השטחים שבהיתר הבניה, אשר שטחי השירות שבו חושבו לפי מקדם אקוויוולנטי לשטחי שירות, והתחשיב בדרך הזו גורם לעיוות.

יצוין, כי בדיון עם הצדדים טען שמאי המבקש, כי השווי למ"ר קרקע שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע דיאמנט (1,000 ₪ למ"ר קרקע), אינו סביר, וכי גם ביישובים גדולים יותר ומבוססים, גם כיום אין ערכי שווי כאלו.

11.2.4. <u>הכרעה</u>

<u>ערכי שווי</u>

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה, לפיה קיים קושי בקביעת ערכי השווי בהתבסס על הדיווחים במערכת מיסוי מקרקעין, מהטעם שבדיווחים אלו חסרים נתונים מהותיים לקביעת הערכים, כמו למשל הנתון באשר למהותו של השטח הנמכר- האם המדובר בשטח ברוטו של המוכר, הכולל גם שטחים המיועדים לשטחי ציבור, או שמא בשטחי נטו למגורים, וכך גם באשר לתמורה- האם תשלומי המיסים בגין העסקה חלים על המוכר או שמא הקונה לקח על עצמו את תשלומם.

אציין, כי במקום בו אין נתונים נוספים מלבד אלו המדווחים במערכת מיסוי מקרקעין, אזי נכון להביא בחשבון נתונים שכאלו, בזהירות הנדרשת ובהתאמות הנכונות.

אלא שלא זה המצב בענייננו.

בהחלטת ועדת השגות על שומות רשות מקרקעי ישראל, מיום 23.12.2013, נבחנו, בין היתר, ערכי השווי בישוב עין מאהל (גוש 16935 חלקה 88 (חלק) וגוש 16939 חלקה 74 (חלק), נכון ליום 28.1.2013.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהחלטתה קבעה הוועדה, כי תוקף המחירים המוערכים על-ידי רשות המיסים, כבסיס לאומדן השווי, אינו גבוה, ולכן הדרך הראויה ובעלת התוקף הגבוה יותר לאומדן השווי, הינה כנגזרת מתוצאות מכרזי קרקע למגורים.

בהתבסס על שבעה מכרזים שבוצעו בקרקעות שבישוב עין מאהל ובישוב כפר כנא הסמוך, שחמישה מהם הינם מיום 26.10.2011, ושניים נוספים מיום 29.4.2012, קבעה הוועדה שווי של 769 ₪ למ"ר קרקע למגורים, נכון למועד המכרזים, ו- 850 ₪ למ"ר קרקע למועד הנדרש לצורך ההכרעה בהשגה (28.1.2013).

ובהתאם לשווי של 850 ₪ למ"ר מגורים נטו, קבעה ועדת ההשגות שווי של 320 ₪ למ"ר קרקע ברוטו ביעוד חקלאי, וזאת לפי צפי ההפקעות של 40%, אשר נקבע בהתבסס על ממוצע ההפרשות לצרכי ציבור בארבע תכניות שצוינו בהחלטה, ועל דחייה של חמש שנים עד לשינוי היעוד, לפי שיעור ריבית שנתית של 6%.

להלן הנתונים שבמכרזי רמ"י:

מכרז	תאריך	יישוב	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	סכום זכייה (₪)	מחיר למ"ר קרקע (₪)
277/2011	26.10.11	עין מאהל	19638/35	35/1	494	391,000	918
209/2011	26.10.2011	כפר כנא	17394/35	145	530	305,000	668
			17395/1	208	400	255,000	740
			17394/35	83	582	325,000	648
			17394/35	87	520	310,000	758
44/2012	29.4.12	כפר כנא	17394/35	17	459	300,000	758
			17394/35	74	481	400,000	965

בהתייחס למכרזים שנערכו לפני המועד הקובע, המחיר הממוצע למ"ר קרקע במכרזים שלעיל הינו 746 ₪. לאחר מקדמי התאמה בשל מיקום המגרשים שבמכרזים ביחס לשטחים הבנויים ביישוב, בהשוואה למיקום מגרש הנכס, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 700 ₪ למ"ר קרקע נטו ביעוד למגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי על המגרש שבעין מאהל חלות הוראותיה של תכנית ג/7609 ועל המגרשים שבכפר כנא תכנית ג/8588. ייעודם של המגרשים הינו מגורים א', שהשימושים המותרים בו כוללים מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (לרבות בקומה א'), ובקומת הקרקע- חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומכוני יופי, בתנאי שיובטחו מקומות חניה לשימושים אלו.

אחוזי הבניה הינם בשיעור של 168% משטח המגרש, כאשר מזה- 144% לשטחים עיקריים ו- 24% לשטחי שירות.

לפיכך יובא בחשבון, כי עובר לאישורה של תכנית ג/18083, ערכי השווי בקרקעות חקלאיות הסמוכות לשטחים סחירים גילמו הציפייה לשינוי יעוד למגורים, בהתאם לשימושים ולאחוזי הבנייה שנקבעו בתכניות שלעיל, ולפי שווי למ"ר קרקע נטו ביעוד מגורים, בבעלות פרטית, של 720 ₪ (הובאה בחשבון תוספת של 3% לקרקע שאינה בבעלות רמ"י).

לפי תחשיביי, בהנחה כי שינוי הייעוד של קרקע חקלאית ליעוד מגורים, יהא כרוך בהפרשת שטחים לצורכי ציבור בשיעור של 30%, ובהנחת דחייה של חמש שנים עד לאישורה של תכנית כאמור (לפי ריבית בשיעור שנתי של 6%), ותשלום עתידי של היטל השבחה, שווי מ"ר ברוטו של קרקע חקלאית, סביר שיהא בשיעור של 42% משווי מ"ר נטו ביעוד מגורים.

ולכן יובא בחשבון, כי עובר לאישורה של תכנית ג/18083, שווי מ"ר קרקע ברוטו ביעוד חקלאי, הינו- 300 ₪.

<u>שווי מ"ר קרקע ב"מצב חדש"</u>

כאמור, שווי מ"ר קרקע ב"מצב קודם" נקבע על-בסיס תוצאות מכרזים של מגרשים ביעוד למגורים, בהם הותרה בנייה בשיעור של 168% והותרו שימושים למגורים ומשרדים בכל הקומות, וכן שימושי מסחר מסוימים בקומת הקרקע.

אלא שבניגוד לתכניות שחלו על המגרשים שבמכרזי רמ"י, תכנית ג/18083 אינה מאפשרת שימוש של משרדים.

ולפיכך תובא בחשבון הפחתה של 5% משווי מ"ר קרקע למגורים שנקבע לעיל, כך שתחשיב ההשבחה ייעשה לפי שווי מ"ר קרקע נטו של 685 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה המלאה

שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע (₪)	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"			
460		300	138,000
"מצב חדש"			
	390	685	267,150
השבחה			**129,150**

שיעור המימוש החלקי

שמאי הצדדים מחשבים ההשבחה בגין השימוש החלקי שבהיתר הבניה לפי אותה השיטה. תחילה חושבה ההשבחה המלאה עקב אישורה של התכנית, ואחר כך חושבה ההשבחה החלקית לפי היחס שבין השטחים שהתבקשו בהיתר הבניה לבין השטחים המותרים מכוח התכנית, כאשר מהשטחים שבהיתר הבניה נוכו השטחים שביעוד למגורים, לאור הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

איני מקבל את דרך החישוב שבשומות הצדדים, ואבהיר.

בסעיף 7(ב) לתוספת השלישית נקבע, כי במקרה בו מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי, לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

השיטה לפיה יש לחשב את היטל ההשבחה במקרה של מימוש חלקי, נדונה על-ידי בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15 **זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (6.7.2015) (להלן: "**פרשת זעירא**"), ובמסגרת פסק הדין נקבעו הכללים שלהלן:

ראשית- יש להביא את השטחים השונים שבתכניות הרלוונטיות למכנה משותף, בדרך של "תרגום" כל אחד מן הסוגים למ"ר אקוויוולנטיים (מר"א), וכך גם לעניין השטחים המבוקשים בהיתר הבניה.

שנית- יש לחשב את שיעור המימוש היחסי, שהוא היחס שבין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

עוד נקבע, כי חישוב היחסיות בדרך שהתווה בית המשפט, אינה מצריכה יצירת כלל וחריגים לו, שכן בין אם המדובר ב"מוצר תכנוני חדש", המחייב יצירת מכנה משותף בין השטחים השונים וטיבם, על-ידי הכפלתם במקדמים המתאימים, ובין אם המדובר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהוספת זכויות טכנית, הניתנת לביטוי פשוט בתוספת המ"ר שאושרה, חלקיות המימוש היא לעולם אותה חלקיות.

בית המשפט מסכם וקובע, כי: *"**חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ"מידת המימוש החייבת בהיטל"**. קרי, חלקיות מימוש ההשבחה".* (ההדגשה במקור- י.י).

כפי שעולה משומות הצדדים, שיעור המימוש שנקבע על-ידם חושב לפי היחס שבין המר"א שבהיתר הבניה (בניכוי שטחים הפטורים מהיטל מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית), לבין המר"א המותרים לפי התכנית.

אלא שזו בדיוק השיטה שנשללה על-ידי בית המשפט.

לצורך חישוב חלקיות המימוש בהתאם לפסיקה **בפרשת זעירא**, יחושב להלן שוויו של מגרש הנכס, בשני מצבי התכנון במונחי מר"א.

להלן תחשיב המר"א המותרים לפי התכנית החדשה, במגרש הנכס ששטחו 390 מ"ר:

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטח עיקרי בקומת קרקע (36%)	140.4	1.15[6]	161.46
שטח שירות בקומת הקרקע (6%)	23.4	0.345[7]	8.10
יתרת שטח עיקרי	421.2	1.0	421.20
שטחי ממ"ד	24.0[8]	1.0	24.00
יתרת שטחי שירות	46.2	0.3	13.89
חצר	226.2[9]	0.25	56.55
סה"כ מר"א			**685.20**
שווי מגרש ב"מצב חדש"			267,150
שווי מר"א מבונה (₪, מעוגל)			**390**

מאחר ושווי מגרש הנכס ב"מצב קודם" הינו- 138,000 ₪, הרי שבמונחי מר"א מבונה למגורים, שווי "מצב קודם" הינו שווה ערך לכ- 354 מר"א מבונה למגורים.

[6] . הובא בחשבון מקדם 1.15 בשל האפשרויות למסחר בקומת הקרקע הכפוף לתנאים שבתכנית.
[7] . מקדם שירות- 0.3; שימוש מסחרי אפשרי בקומת הקרקע- 1.15.
[8] . לאור הצפיפות המותרת של 6 יח"ד לדונם נטו, הובא בחשבון שבמגרש יותרו 2 יח"ד
[9] . הובא בחשבון תכסית של 42% משטח המגרש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן תחשיב המר"א המבונה לפי היתר הבניה המבוקש. לעניין זה אבהיר, כי מקובלת עליי עמדת שמאי הצדדים, לפיה יש לנכות מהשטחים שבהיתר הבניה את אותם שטחים המיועדים למגורי המבקש, וזאת לאור הקביעה שבסעיף 19(ג)(1) לפיה, בהתקיים התנאים שבסעיף, שטחים אלו "לא ייראו כמימוש זכויות".

כמו כן לא יובאו בחשבון שטחי ממ"ד וזאת לאור הפטור שבסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטח עיקרי בקומת קרקע	132.77	1.15[10]	152.69
שטח עיקרי בקומה א'	151.78	1.0	151.78
בניכוי שטח בקומה א' שהוא דירת מגורים	92.00	1.0	(92.00)
שטחי שירות שאינם ממ"ד	41.40	0.3	12.42
חצר	224.5	0.25	56.13
סה"כ מר"א			**281.0**

לפיכך, סך המר"א המבונים לפי היתר הבניה, נמוכים מסך המר"א המבונים ב"מצב קודם", כך שלפי הנוסחא לחישוב שיעור המימוש היחסי שנקבעה בפרשת זעירא, הסכום שבמונה, שאמור לבטא את ההפרש שבין המר"א שבהיתר הבניה לבין המר"א ב"מצב קודם", הינו קטן מאפס, ולכן גם אין השבחה במימוש הנוכחי שניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

אציין, כי מעבר לביטויים האלגבריים, משמעות התוצאה שלעיל היא, שכל זמן ששווי המקרקעין לפי השימוש המבוקש בהיתר הבניה, אינו גבוה משווי המקרקעין ב"מצב קודם", הרי שאין לחייב המבקש בהיטל השבחה.

לעניות הבנתי, מסקנה זו עולה גם בקנה אחד עם תכליתו של היטל ההשבחה, ועם ההוראה שבסעיף 7(ב) לתוספת השלישית, המבקשים לחייב הנישום בהיטל השבחה רק במקום בו מימוש הזכויות הביא ל"התעשרותו", קרי- מימוש ששוויו עולה על זה שב"מצב קודם".

[10] . הובא בחשבון מקדם 1.15 בשל האפשרויות למסחר בקומת הקרקע הכפוף לתנאים שבתכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. **<u>הקלות</u>** (מועד קובע- 24.9.2019)

כמפורט בפרק הרישוי שלעיל, במסגרת הבקשה להיתר אישרה הוועדה המקומית שימוש חורג בחלק משטחה של קומה א', ממגורים למשרדים, וכן הקלות לגודל מגרש מינימלי, לתכסית (בקומת קרקע ובקומה א'), ולגובה קומה.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

בגין ההקלות והשימוש החורג, מחשבת שמאית המשיבה השבחה כלהלן:

הקלה מגודל מגרש מינימלי- השבחה של 15% משווי של 10 מ"ר קרקע.

הקלה בתכסית- השבחה של 18% משווי מר"א מבונה של 446 ₪, עבור 11 מ"ר חריגה מתכסית.

הקלה לגובה קומה- השבחה של 10% משווי מר"א מבונה של השטחים למגורים בקומה א'.

שימוש חורג- שמאית המשיבה מביאה בחשבון דמי שכירות חודשיים למשרדים של 35 ₪ למ"ר, אותם מחשבת היא לתקופה של חמש שנים לפי שיעור תשואה של 8%, בהשוואה לדמי שכירות חודשיים למגורים של 25 ₪ למ"ר, אותם מחשבת היא לתקופה של חמש שנים לפי שיעור תשואה של 4%. ההפרש בין הערך הנוכחי של זרם דמי השכירות בשימוש כמשרד לבין הערך הנוכחי של זרם דמי השכירות ממגורים נקבע על-ידה כהשבחה בגין השימוש החורג.

להלן ריכוז התחשיבים והסכומים שנקבעו בשומת המשיבה בשל ההקלות והשימוש החורג:

מקור ההשבחה	התחשיב	ההשבחה (₪)
הקלה לגודל מגרש מינימלי	750 ₪/מ"ר x 10 מ"ר x 0.15	1,125
הקלה בתכסית	446 ₪/מר"א מבונה x 11 מ"ר x 0.18	883
הקלה לגובה קומה	446 ₪/מר"א מבונה x 92 מ"ר x 10%	4,103
שימוש חורג		
דמי שכירות למשרדים	35 ₪/מ"ר x 12 חודשים x 60 מ"ר x 3.99 (מקדם ע.נ)= 100,616	

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

דמי שכירות למגורים	25 ₪/מ"ר x 12 חודשים x 60 מ"ר x 4.45 (מקדם ע.נ)= 80,132	
הפרש דמי שכירות לחמש שנים	20,484 ₪	20,484
סך ההשבחה בגין הקלות ושימוש חורג		**26,500**

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקש מציג 10 עסקאות השוואה שבוצעו בין חודש נובמבר 2017 לחודש פברואר 2020, ולפיהם קובע הוא שווי של 600 ₪ למ"ר קרקע, ואת שווי המגרש ב"מצב חדש כ- 234,000 ש"ח.

כמו כן, לעמדתו, סך המר"א המבונה מכוח התכנית הינו 589.6[11], ולכן קובע הוא שסביר לקבוע שווי מר"א מבונה של 400 ₪.

עוד נטען על-ידו, שלפי ההחלטה בערר 85024/17, ההקלה אינה זכות מוקנית, ולפיכך מפחית הוא משוויה 10%.

להלן ריכוז התחשיבים והסכומים שנקבעו בשומת המבקש בשל ההקלות:

מקור ההשבחה	התחשיב	ההשבחה (₪)
הקלה לגודל מגרש מינימלי	600 ₪/מ"ר x 10 מ"ר x 5% x 0.9 מאחר וההקלה אינה זכות מותנית	270
הקלה בתכסית קומת קרקע	0.42% חריגה מתכסית x 390 מ"ר x 400 ₪ x 10% x 0.9 התכלות הקלה	58.5
הקלה בתכסית קומה א'	5.3% חריגה מתכסית x 390 מ"ר x 400 ₪ x 10% x התכלות הקלה	743.4
הפסד שטח חצר	0.42% חריגה מתכסית x 390 מ"ר x 400 ₪ x 25% x 0.9 התכלות הקלה	(146.7)
סה"כ		**925**

[11] . 589.6 מר"א= 0.3 x 24% שטחי שירות x 390 מ"ר + 1.0 x 144% שטח עיקרי x 390 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדת שמאי המבקש, מאחר וגובה הקומה המותר לפי תכנית הינו 3.0 מ', הרי שההקלה בגובה קומה, המתירה תוספת של 0.3 מ', אינה משביחה.

שימוש חורג- לטענת שמאי המבקש, בחישוב ההשבחה בגין השימוש החורג, שמאית המשיבה התייחסה לנכס כבניין קיים, למרות שבמועד הקובע המקרקעין אינם מבונים.

עוד נטען, כי בישוב, הביקוש לשטחי משרד נמוך מהביקוש למגורים, ובכל זאת הובא בחשבון ששווי מר"א מבונה למשרדים גבוה ב- 10% משווי מר"א מבונה למגורים, ולכן שמאי המבקש מחשב ב"מצב קודם" שווי למגורים, ואילו ב"מצב חדש" שווי למשרדים לתקופה של חמש שנים + שווי דחוי למגורים בתום החמש שנים.

כמו כן מביא הוא בחשבון עלויות התאמה בסוף תקופת השימוש החורג לפי 300 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב שמאי המבקש:

"מצב קודם": **24,000 ₪**= 400 ₪/מר"א מבונה למגורים X 60 מ"ר.

"מצב חדש":

שווי למשרדים לחמש שנים:

6,652 ₪= 0.252 (מקדם ל- 5 שנים) X 60 מ"ר X 1.1 X 400 ₪/מר"א מבונה למגורים

שווי דחוי למגורים בסוף תקופה:

18,000 ₪= 0.75 (דחיה ל- 5 שנים לפי ריבית של 6%) X 60 מ"ר X 400 ₪/מר"א

סה"כ שווי "מצב חדש": **24,652 ₪.**

השבחה: 652 ₪.

עלויות התאמה בסוף תקופה: 13,500 ₪= 0.75 X 60 מ"ר X 300 ₪

ולכן קובע שמאי המבקש, כי השימוש החורג לא השביח את מגרש הנכס.

11.3.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

בתגובתה לשומת המבקש נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי מאחר והמבנה עדיין לא קיים, הרי שהוא ייבנה כשהוא מותאם לשימוש החורג ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה. ובאשר לסוף התקופה, אין לדעת מה יקרה, שכן בעלי הנכס יוכלו להאריך את תקופת השימוש למשרדים, בין אם לתקופת שימוש חורג נוספת ובין אם לצמיתות על-ידי הכנת תכנית מפורטת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

לא איתרתי מכרזים לשיווק קרקע בסמוך למועד הקובע.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	ישוב	שווי מר"א מבונה	שווי מ"ר קרקע
סרחאן	7.9.16	16937/7	עין מאהל	355	550
עאלם	26.2.19	17511/72	ריינה	1,280	1,500
ירקוני	25.6.19	17529/26	ריינה	1,000	1,500
דוד דדון	24.9.19	17511/16	ריינה		1,250
דיאמנט	29.1.19	17511/36	ריינה	1,500	

לאחר שבחנתי את הערכים שנקבעו בשומות המכריעות, ובהתחשב בעובדה שהשווי למר"א מבונה מחושב בשומה זו גם בהתחשב בשטח החצר, נכון לעמדתי לקבוע שווי מר"א מבונה של 800 ₪.

<u>הקלה מגודל מגרש מינימלי</u>

עיון בתשריט תכנית ג/18083 מלמד שהתכנית לא קבעה חלוקה למגרשים.

עם זאת, לפי הוראות התכנית, גודל מגרש מינימלי הינו 400 מ"ר. עוד נקבע, כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית/תשריט חלוקה על-ידי הוועדה המקומית.

לפי הוראת סעיף 137 לחוק התכנון, בעל קרקע, שחלה עליה תכנית שאושרה ושאינה כוללת חלוקת קרקע, רשאי להגיש לאישור הועדה המקומית תשריט לחלוקת אותה הקרקע.

ומהאמור בסעיפים 140(ב) ו- 149(א) לחוק התכנון עולה, כי ועדה מקומית רשאית להתיר תשריט חלוקה שיש בו משום סטיה מתכנית, אך זאת בכפוף לפרסום

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הבקשה ומתן אפשרות להגשת התנגדויות לה ועמידה בתנאים הנוספים המפורטים בסעיף 149.

בישיבתה מיום 6.9.2017, הוועדה המקומית אישרה תשריט חלוקה לפיו שטחו של מגרש הנכס, שמספרו 400/10, הינו 390 מ"ר.

כך שלהבנתי, עם אישורו של תשריט החלוקה על-ידי הוועדה המקומית, שנעשה כאמור לאחר אישורה של התכנית וקודם לבקשה להיתר, הוועדה המקומית נתנה הסכמתה להחלת הוראותיה של תכנית ג/18083, על כל אחד מהמגרשים שבתשריט החלוקה.

לאור לשונו של סעיף 149(א) לחוק התכנון, המבחין בין הקלה, שימוש חורג ותשריט חלוקה שהוא בסטיה מתכנית, ניתן לתהות האם תשריט חלוקה שהוא בסטיה מתכנית הינו בגדר "הקלה" (שאם הוא אינו עונה להגדרת "הקלה", לא ניתן לגבות בגינו היטל השבחה).

עם זאת, מאחר והטענה לא נטענה, ומאחר וממילא עניינה של טענה שכזו הינו לעצם החיוב, שלא לשמאי המכריע הכלים להכריע בה, תבחן להלן ההשבחה עקב אישורה של ההקלה לגודל מגרש מינימלי.

שמאי הצדדים מחשבים ההשבחה לפי אחוז מסוים משווי של 10 מ"ר, שהם ההפרש שבין גודל מגרש מינימלי (400 מ"ר) לגודלו של מגרש הנכס (שהוא 390 מ"ר).

לא ברור ההיגיון השמאי שבשיטה זו.

עיון בתשריט החלוקה מלמד שזה מחלק שטח של 10,092 מ"ר ל- 24 מגרשים, ש-15 מהם בגודל קטן ממגרש מינימלי.

האפשרות לחלק השטח הכלול בתשריט למגרשים קטנים מגודל מגרש מינימלי, אפשר להבנתי התאמה טובה יותר של המגרשים התכנוניים למערך הזכויות הקנייניות שבתחום התשריט, ובכך הקטין חיכוכים וקיצר את פרק הזמן הדרוש להכנה ואישור של החלוקה למגרשים.

לפיכך תובא בחשבון השבחה בשיעור של 3% משווי הזכויות שבמגרש המבקש, המגלמת קיצור של חצי שנה בהליכי החלוקה למגרשים.

עוד יובא בחשבון, כי במסגרת תשריט החלוקה, סומנה לאורך גבולו המערבי של מגרש המבקש רצועה ברוחב של כ- 2.0 מ' ובשטח של כ- 32 מ"ר, שבה נקבעה זיקת הנאה לטובת המגרשים שמצפון למגרש הנכס, ולכן שטח זה יופחת משטח החצר שבמגרש המבקש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>הקלה לגובה קומה</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה בגובה קומת מגורים- 3.30 מ' במקום 3.0 מ', ובשל כך מחשבת שמאית המשיבה השבחה בשיעור של 10% משטח המגורים שבקומה א'.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש שתוספת של 0.3 מ' אינה משביחה.

עיון בהוראות התכנית מעלה שאין בהוראותיה הגבלה על גובה קומה, וההגבלה היחידה לעניין הגובה, הינה באשר לגובה המבנה כולו, שלא יעלה על 15 מ' ולכן, לעמדתי, אין בהקלה שאושרה כדי להשביח את מגרש הנכס, מאחר וקונה מרצון, אשר מעוניין בבנייה של קומת המגורים בגובה של 3.5 מ', לא היה רואה קושי בבניה שכזו.

<u>הקלה לתכסית</u>

לפי הוראות התכנית, התכסית המותרת היא בשיעור של 42% משטח המגרש.

שמאית המשיבה מחשבת השבחה בגין 11 מ"ר החורגים מהתכסית המותרת, לפי 18% משווי מר"א מבונה, ואילו שמאי המבקש מחשב השבחה בגין חריגה של 0.42% בקומת הקרקע ו- 5.3% בקומה א', ולפי השבחה בשיעור של 10%, וכן מביא הוא בחשבון הפחתה של 10% בשל התכלות ההקלה.

לאחר עיון בבקשה להיתר הבניה, אני מקבל את חישוב השטחים החורגים שבשומת המבקש.

עם זאת, בשל החריגה הזניחה שבקומת הקרקע, ומאחר וחריגה זו הינה גם על-חשבון שטח החצר, הרי שלא תחושב השבחה בגין חריגה זו.

משמעותה של ההקלה בתכסית קומה א' היא, שלמעשה נוידו זכויות מקומות עליונות לקומה א', ולפיכך תובא בחשבון השבחה בשיעור של 5% לשטח שנויד.

כמו כן אני מקבל את טענת שמאי המבקש באשר להתכלות ההקלה (ראה לעניין זה ההחלטה בערר (ת"א) 85169-16 **בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (3.11.2020)).

עם זאת, בשל העובדה שהמדובר בבניה חדשה, תובא בחשבון הפחתה של 3% בלבד משווי ההקלה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה בגין ההקלות

הקלה	שטח	שיעור השבחה	השבחה
גודל מגרש מינימלי	685.20[12]	0.03	20.56
הפסד חצר	32 מ"ר	0.25	(8.00)
הקלה לתכסית בקומה א'	20.67	0.0485[13]	1.00
סה"כ השבחה במר"א			**11.56**
שווי מר"א מבונה (₪)			800
השבחה בש"ח			**9,248**

שימוש חורג

שמאית המשיבה מחשבת ההשבחה בגין השימוש החורג למשרדים שהותר בקומה א', לפי הפרשים בדמי שכירות לתקופת השימוש החורג.

מנגד, שמאי המבקש טוען ששווי השימוש למשרדים בישוב אינו שונה משווי השימוש למגורים. עוד נטען על-ידו, שבכל מקרה, חישוב ההשבחה לא נכון שייעשה לפי ההפרשים בדמי השכירות מאחר ואין המדובר בשטחים בנויים. לעמדתו, גם אם מביאים בחשבון השבחה בשיעור של 10% בגין השימוש למשרדים, וכן עלויות התאמה בסוף התקופה, הרי שהשימוש החורג שהותר אינו משביח.

השאלה אם השימוש שהותר למשרדים הינו שימוש משביח, צריכה להיבחן בעיניו של קונה מרצון, ולא לפי העדפותיו של מבקש ההיתר.

לפי בדיקותיי, בחלק גדול מהתכניות שאושרו בסביבה, במסגרת היעוד למגורים, הותר גם השימוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ולכן יובא בחשבון שאכן ישנו ביקוש לשימוש המעורב ולכן תוספת שימוש של משרדים הינה משביחה.

עם זאת, אני מקבל את טענת שמאי המבקש שלפיה, מאחר והמקרקעין אינם בנויים, הרי שלא נכון לבחון ההשבחה לפי ההפרש שבדמי השכירות בין שני

[12] . סה"כ מר"א במגרש הנכס (לפי התחשיב שבמדרגת ההשבחה הקודמת).
[13] . 5% השבחה ומקדם התכלות של 0.97.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השימושים, מאחר ודמי השכירות מגלמים התמורה גם בגין רכיב הבינוי ולא רק בגין רכיב הקרקע.

כמו כן אני מקבל טענתו שיש להביא בחשבון עלויות התאמה בסוף התקופה. טענת שמאית המשיבה לפיה אפשר שהשימוש החורג יוארך, נכון שתבחן למקרה ולמועד שבו יוחלט על הארכת השימוש החורג, וככל שכך יקרה, ההשבחה העתידית תקבע מבלי שיובאו בחשבון עלויות התאמה.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר, נכון לעמדתי להביא בחשבון עלויות התאמה עתידיות בשל הצורך בסידור מחדש של חלוקת החללים בשטח שהותר למשרדים, וכן התאמת אינסטלציית המים והחשמל לשימוש למגורים, ואת אלה ניתן להעריך בכ- 10,000 ₪.

לפי המפורסם באתר חברת נת"מ, דמי השכירות החודשיים המבוקשים בעיר נצרת לשטחי משרדים ברמת מעטפת הינם 39 ₪ למ"ר. בהתאמה לכך שהמדובר בדמי שכירות מבוקשים ובהתאמה למיקום הנכס, סביר בעיניי להביא בחשבון דמי שכירות חודשיים של 33 ₪ למ"ר.

לפי פרסומי השמאי הממשלתי, שיעור התשואה למשרדים במחצית השנייה של שנת 2019, בממוצע ארצי, עמד על 7%. לאור מיקומו הפריפריאלי של הנכס, יובא בחשבון שיעור תשואה של 8%, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי למשרדים ברמת מעטפת של 4,950 ₪.

לפי מחירון דקל לחודש יולי 2019, עלות בנייה למ"ר, במבנה משרדים נמוך של עד 5 קומות, הינו 3,600 ₪ ברמת מעטפת.

בהנחה שעלות הבנייה למשרד ביישוב הינה נמוכה יותר, תובא בחשבון עלות בניה של 3,300 ₪, כך שבהינתן רווח יזמי של 15%, מתקבל שווי של כ- 1,000 ₪ למ"ר מבונה למשרדים.

ולפי הערכים שלעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

רכיב	שטח	שווי מר"א	שווי שטח (₪)
"מצב קודם"			
שטח מגורים בקומה א' (עיקרי וממ"ד)	163.78	800	131,024
שטח שירות	20.70	240	4,968
סה"כ שווי			**135,992**
"מצב חדש"			

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח למגורים בקומה א' (עיקרי וממ"ד)	104	800	83,200
שטח משרד לתקופה של חמש שנים	80.48[14]	320[15]	25,754
שטח מגורים עתידי	59.78	598[16]	35,748
שטח שירות עתידי	20.70	179[17]	3,705
סה"כ שווי			**148,407**
סה"כ שווי בניכוי עלויות התאמה של 10,000 ש"ח			**138,407**
השבחה (₪)			**2,415**

12.<u>השומה</u>

לאחר שבחנתי את כלל המידע המפורט לעיל, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה במגרש הנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה למועד קובע (₪)	היטל השבחה למועד הקובע (₪)
תכנית ג/18083	29.06.2011	במימוש הנוכחי אין השבחה	
הקלות	24.09.2019	9,248	4,624
שימוש חורג	24.09.2019	2,415	1,207.5

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



[14] . הובא בחשבון ששטחי המשרדים משווקים לפי שטחי ברוטו, ולכן הובא בחשבון גם שטח חדר המדרגות

[15] . נקבע לפי שווי מר"א מבונה לצמיתות של 1,000 ₪, אך לפי מקדם של 0.32, שהוא החלק המהוון של חמש השנים הראשונות.

[16] . לפי שווי מר"א מבונה של 800 ₪, בדחיה לחמש שנים לפי ריבית שנתית של 6%.

[17] . 30% מהשווי למר"א מבונה עיקרי דחוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il