יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ״ח אלול תשפ״ה

תאריך לועזי : 21/09/2025

מס׳ מינוי : 1016-2025

לכבוד,

מוחמד ד׳יאב

באמצעות ה״ה איאד זועבי - שמאי מקרקעין. דואר אלקטרוני : iyadzoubi27@gmail.com

להלן ״המבקש״

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל

באמצעות ה״ה מוסטפא חליאלה - שמאי מקרקעין. דואר אלקטרוני : huliut.mk@gmail.com

להלן ״המשיבה״

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 18581, חלק מחלקה 52

1,000/9,601 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה

דרום העיר טמרה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית שפלת הגליל (להלן: "המשיבה"), לבין מוחמד ד'יאב (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 13/01/2025, שנערכה ע"י ה"ה מוסטפא חליאלה, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 16/05/2025 שנערכה ע"י זועבי איאד, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
ג/15756	04/12/2013
תמ"ל/1101	16/01/2021 [1]

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי
גוש	:	18581
חלקה	:	52 (חלק)
שטח חלקה	:	9,601 מ"ר
שטח נישום	:	1,000 מ"ר
כתובת	:	דרום העיר טמרה
זכויות	:	בעלות

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 08/08/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 14/07/2025 נשלחו לצדדים שאלות הבהרה כתחליף לדיון. הצדדים התייחסו לשאלות.

1. בשומות הצדדים המועד הקובע הינו 11/01/2021 אולם יום פרסום לתוקף בעיתונים (המאוחר ליום פרסום לתקוף ברשומות) הינו ביום 01/01/2021

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם (המשיבה לא הגישה את תגובתה).

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הדרומי של העיר טמרה.

טמרה היא עיר ערבית מוסלמית במחוז הצפון בישראל. העיר שוכנת בגליל התחתון כ-5 קילומטרים צפונית לשפרעם וכ-20 קילומטרים דרומית-מזרחית לעכו.

סביבת הנכס מאופיינת בקרקעות חקלאיות הכולל מטעי זיתים ואדמות טרשים. מצפון לנכס שכונה מגורים מבונה.

7.2. תיאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה 1,000 מ״ר מחלקה 52 בגוש 18581, ששטחה הכולל 9,601 מ״ר. לחלקה צורה הנדסית אי רגולרית.

פני הקרקע משופעים.

בעת הביקור החלקה נטועה בכרם זיתים.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/12/2025, עולה כדלקמן:

גוש וחלקה	18581/52
שטח רשום במ״ר	9,601 מ״ר
בעלות	מוחמד ד׳יאב - 1/4 חלקים
	פוזי סולימאן עיסא דיאב - 1/4 חלקים
	ג׳מאל סולימאן עיסא דיאב - 1/4 חלקים
	אבו רומי מוחמד - 1/4 חלקים
הערות	רשומה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו״ב מיום 16/03/2020
	רשומה הערה בדבר זיקת הנאה - החלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2 מ׳ כמסומן במפת הגוש.

8.2. הסכם מכר:

הסכם מכר מיום 05/05/2024, בין מוחמד ד׳יאב (המוכר) לבין עוסמאן פתחי (הקונה), ממנו עולים הפרטים הבאים:

הממכר: חלק מזכויותיו של המוכר (1/4 חלקים מהחלקה) המסתכם בשטח של 1,000 מ״ר מחלק מחלקה 52 בגוש 18581.

התמורה: 600,000 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני</u>[2]:

<u>מצב קודם:</u>

9.1. <u>תכנית RP/50/42</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 1533 מיום 14/11/1946

תכנית מנדטורית המסווגת את שטח החלקה שבנדון כ"אזור חקלאי" עם זכויות בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינ' : 1,000 מ"ר

זכויות בניה : 15% או 180 מ"ר לפי הנמוך מביניהם

מס' קומות : 2 (בגובה מקסימלי של 8 מ').

<u>מצב חדש:</u>

9.2. <u>תכנית ג/15756</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6698 מיום 19/11/2013

<u>מטרות התוכנית</u>:

- ביסוסה של העיר טמרה כעיר מרכזית באזור.
- ייעוד שטחים בעיר עבור הרחבתה לקיבולת אוכלוסייה של 50,000 נפש לשנת היעד 2020 (תוספת של כ-8,000 יח"ד).
- הסדרת תכנון העיר על כל השטחים הכלולים בה קיימים וחדשים.
- שדרוג והסדרה של אזורי תעסוקה בעיר.
- שדרוג והסדרה של מערך השטחים הירוקים בעיר.
- שדרוג והסדרת השטחים למוסדות ציבור, חברה, קהילה ובריאות.
- חלוקת העיר למתחמי פיתוח.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.
- קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
- שדרוג, הסדרה ותוספת של דרכים במערך דרכים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- הגדלת שטחים עבור היעודים השונים.
- קביעת תכליות ושימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה לכל יעוד קרקע והגדרת הצפיפות באזורים החדשים.
- קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות פיתוח והנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

בהתאם לתשריט התכנית, סווג הנכס שבנדון ב"אזור מגורים, מוסדות ציבור ושצ"פ".

2. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>תכליות ושימושים</u>:
שטח לתכנון מפורט המיועד לבנייני מגורים בבניה רוויה, מוסדות ציבור ברמה שכונתית וברמה עירונית, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומגרשי חניה.
אין להתיר שימושים שיגרמו למטרד למגורים לפי שיקול הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
מסחר שכונתי יכלול: מכולת, סופרמרקט מקומי, בית מרקחת, מספרות, חנויות לשירותי השכונה, מכשירי כתיבה וכו'.
שטח ציבורי ושטחים ציבוריים פתוחים בסה"כ לא יקטנו מ-20% משטח היעוד.
באזור זה תאושר תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.
תותר הקמת מבנים בגובה 5 קומות (15 מ' לא כולל מתקנים טכניים על הגג), סה"כ 150% בניה ובצפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו וכל זאת בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

<u>זכויות בניה</u>:
על פי תכנית מפורטת.

<u>הוראות להכנת תכניות מפורטות עבור חלקים בתכנית המתאר[3]</u>:
א. התכנית המפורטת תפרט את סוגי השימושים וההיקפים המותרים בכל אזור תוך גמישות מרבית אפשרית לבחירת כל אחד מהשימושים ובלבד שלא יפגע הייעוד הראשי.
ב. התכנית המפורטת תקבע את מרווח הגמישות של ההוראות הכמותיות (צפיפות מגורים, שטחים וכו').
ג. בהוראות התכנית המפורטת ייקבע כי היתר הבניה יציג מימוש מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור האפשריות, על פי תכנית, בשטח המגרש.
ד. תוספת שטחים לצרכי ציבור קטנים על פי הצורך תוך שמירה על היקף הקצאות כולל לשטחי ציבור של כ-40%. תכנית בינוי לכלל המתחם.
ה. פתרונות בניה ועיצוב אדריכלי.
ו. פתרונות בתחום איכות הסביבה.
ז. פתרונות בתחום התשתיות.
ח. פתרונות בתחום הפיתוח.
ט. התכנית המפורטת תעמוד בהוראות תמ"א 34ב'3 ותמ"א 34ב'4.
י. התכנית המפורטת תכלול הוראות המבטיחות כי פיתוח שטחי המגורים, המסחר והתעסוקה השונים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות וכן מוסדות ציבור ושצ"פ לפי העניין.
יא. התכנית המפורטת תתנה מתן היתרי בנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושדרת כדין.
יב. תכנית מפורטת תקצבע הנחיות לשלביות ביצוע בתחומה.
יג. תכנית מפורטת שבתחומה נכלל רדיוס מגן, תכלול הגדרה של יעוד קרקע של מתקן הנדסי.

3. עיקרי הדברים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

9.3. **<u>תכנית תמ"ל/1101</u>**, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 9327 מיום 27/01/2020[4]

<u>מטרת התכנית</u>:

הקמת שכונת מגורים חדשה כהמשך לעיר טמרה מדרום, הכוללת כ-5,270 יח"ד בתמהיל מגוון, תוך קביעת מערך דרכים ותשתיות, הקצאות לצרכי ציבור, פיתוח של שטחים ציבורים פתוחים ופארקים עירוניים, שטחי מסחר ותעבסוקה לרווחת תושבי השכונה ותושבי העיר כולה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע.

ב. קביעת מגרשים להקמת שכונת מגורים בהיקף 5,270 יח"ד, שטחי מסחר בהיקף 45 אלף מ"ר (עיקרי) ותעסוקה בהיקף של כ-75 אלף מ"ר (עיקרי) וכן שטחים למוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים.

ג. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

ד. קביעת זכויות בניה בשטח התכנית.

ה. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בשטח התכנית.

ו. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

ח. קביעת זיקות הנאה.

ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

י. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

בהתאם לטבלאות האיזון, תמורת הזכויות בחלקת המקור 52 בגוש 18581 התקבלו זכויות במגרשים 43, 44, 45 ו-46.

מצב נכנס					מצב יוצא					
גוש	חלקה	שטח רשום	שטח כלול	שווי יחסי	מגרש תמורה	שטח מגרש המוקצה	חלקים במגרש	יעוד המגרש	שווי יחסי	תשלומי איזון (בעל זכויות מקבל)
18581	52	9,601 מ"ר	9,601 מ"ר	0.66382%	43	1,641 מ"ר	1	מגורים ב'	0.66252%	0.00130%
					44	1,512 מ"ר	1			
					45	2,623 מ"ר	1			
					46	1,469 מ"ר	1			

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות
				מעל כניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים ב'	מגורים	43	1,641 מ"ר	1,329 מ"ר	532 מ"ר		821 מ"ר	40%	13	7
		44	1,512 מ"ר	1,225 מ"ר	490 מ"ר		756 מ"ר	40%	12	7
		45	2,623 מ"ר	2,098 מ"ר	839 מ"ר		1,312 מ"ר	40%	21	7
		46	1,469 מ"ר	1,175 מ"ר	470 מ"ר		735 מ"ר	40%	12	7

4. פרסום תוקף בעיתונים ביום 01/01/2021

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10. <u>רישוי</u>:
קרקע ריקה ופנויה

11. <u>שומות הצדדים</u>:
ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
ג/15756	04/12/2013	₪ 100,000	₪ 59,500
תמ"ל/1101	11/01/2021[5]	₪ 302,474	₪ 117,000

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:
הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:
<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, ה"ה מוסטפא חלאילה</u>:
12.1.1. <u>תכנית ג/15756</u>:
- נתוני השוואה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה הינם כדלקמן:

<u>מצב קודם</u> - קרקע חקלאית

מס"ד	תאריך	גוש וחלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר מוערך	מחיר למ"ר	מקדם התאמה למועד קובע	מחיר מוערך למ"ר
1	19/07/2014	18566/106	482	₪ 150,000	₪ 311	0.97	₪ 301
2	16/07/2014	18579/87	634	₪ 160,000	₪ 252	0.97	₪ 245
3	30/10/2014	18579/23	574	₪ 125,000	₪ 218	0.95	₪ 208
4	28/07/2015	18579/81	1,500	₪ 399,000	₪ 266	0.92	₪ 244
5	03/01/2016	18566/132	40	₪ 15,000	₪ 375	0.89	₪ 335
6	18/09/2016	18566/255	1,000	₪ 380,000	₪ 380	0.86	₪ 326
7	17/02/2012	18579/56	860	₪ 194,000	₪ 226	1.09	₪ 246
מחיר ממוצע למ"ר קרקע חקלאית							**₪ 272**

הכרעה מיום 27/11/2023 של השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, בגוש וחלקה 18566/62 לפיה נקבע שווי של 370 ₪/מ"ר חקלאי ברוטו.
לאור מיקומה של החלקה נשוא השומה, המהווה אזור נחות משמעותית ממיקומה של החלקה נשוא ההכרעה לרבות היעדר פיתוח בחלקה שבנדון אל מול פיתוח ברמה בינונית בחלקה נשוא ההכרעה, סבור שמאי המשיבה כי שווי למ"ר קרקע חקלאית הינו כ-330 ₪/מ"ר.

<u>מצב חדש</u> – מגורים
הכרעה מיום 27/11/2023 של השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, בגוש וחלקה 18566/62 לפיה נקבע שווי של 530 ₪ /מ"ר למ"ר ברוטו לא זמין.

5. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 27/12/2020 ובעיתונים ב-01/01/2021 לפיכך המועד הקובע הינו 16/01/2021

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- תחשיב השבחה:

מצב קודם	
יעוד	חקלאי
שטח הממכר	1,000 מ״ר
שווי למ״ר	330 ₪
שווי חלקה מצב קודם	330,000 ₪
מצב חדש	
יעוד	לתכנון מפורט בעתיד
שטח הממכר	1,000 מ״ר
שווי למ״ר	430 ₪
שווי חלקה מצב חדש	430,000 ₪
השבחה	**100,000** ₪
היטל השבחה	**50,000** ₪

12.1.2. תכנית תמ״ל/1101:

- נתוני השוואה בהתאם לעמדת שמאי המשיבה הינם כדלקמן:

בטבלת האיזון של התכנית נקבע שוויים של שני המגרשים שבנדון לפי 940 ₪/מ״ר נטו זמין לבניה. משווי זה ניתן לגזור שווי מצב קודם בגישה הספקולטיבית כלהלן:

שווי מצב חדש	-	940 ₪/מ״ר נטו
שווי מצב קודם	-	A
השבחה	-	940 ₪/מ״ר - A
היטל השבחה	-	470 ₪/מ״ר - 0.5A
שווי מצב חדש בניכוי היטל השבחה	-	470 ₪/מ״ר + 0.5A
דחייה ל-7 שנים לפי שיעור היוון 4%	-	402 ₪/מ״ר + 0.38A

מתקבלת המשוואה A = 0.38A + 334 ₪/מ״ר

A = 539 ₪

- תחשיב השבחה:

מצב קודם	
יעוד	לתכנון מפורט בעתיד
שטח הממכר	1,000 מ״ר
שטח הממכר (לאחר הפרשה בשיעור 24.6%)	754 מ״ר
שווי למ״ר	539 ₪
שווי חלקה מצב קודם	406,568 ₪
מצב חדש	
יעוד	מגורים ב׳
שטח הממכר נטו	754 מ״ר
שווי למ״ר	940 ₪
שווי חלקה מצב חדש	709,042 ₪
השבחה	**302,474** ₪
היטל השבחה	**151,237** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.2. <u>עמדת המבקש – ה"ה ד'יאב מוחמד</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר זועבי איאד</u>:

12.2.1. <u>כללי</u>:

- החלקה ללא גישה ולכן סביר לקחת מקדם הפחתה של 0.85 למועד הקובע לתכנית ג/15756.
- במונחים של המועדים הקובעים ועד היום, הסביבה הקרובה הייתה ללא פיתוח בסיסי (חשמל, ביוב, מים, אספלט, בזק) ולכן סביר לקחת מקדם הפחתה סביב 0.66 בהתאם להחלטת השמאי המכריע, מר מוטי דיאמנט בכפר ריינה (גוש וחלקה 17511/6).
- קיים פחת פונקציונאלי סביבתי - אזור התעשייה והמזבלה שנמצאים בסביבה הקרובה של הנכס הנישום מהווים מטרד סביבתי מובהק לנכס הנישום.
- הבניה הרווחת בשכונה הסמוכה פשוטה ומצביעה על אוכלוסיה עניה.
- בניה רוויה לפי 7 קומות בעיר טמרה מהווה מוצר חדש. בהתאם למידע שקיבל שמאי המבקש מיזמים שהקימו מבנים בכפר יאסיף, הסבירות לניצול מלוא הזכויות בעתיד הנראה לעיל נמוכה וזאת בשל אי בשלות במגזר.

12.2.2. <u>תכנית ג/15756</u>:

- נתוני השוואה בהתאם לעמדת שמאי המבקש הינם כדלקמן:

תאריך	גוש וחלקה	שטח נמכר במ"ר	יעוד	מחיר מוערך	מחיר למ"ר	מקדם התאמה ליעוד	מקדם התאמה למיקום	מועד העסקה	שווי למ"ר ברוטו מתואם
21/12/2013	18566/72	1,932	מגורים ומסחר	₪ 900,000	₪ 465	0.9	0.8	1	₪ 335
21/05/2014	18566/46	1,500	מגורים ומסחר	₪ 864,000	₪ 576	0.9	0.7	0.96	₪ 346
23/09/2015	18565/14	365	מגורים א'	₪ 167,000	₪ 457	0.9	0.7	0.95	₪ 275
בממוצע									**₪ 320**

- <u>תחשיב השבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>	
שטח	1,000 מ"ר
שווי למ"ר	₪ 250
שווי חלקה מצב קודם	₪ 250,000
<u>מצב חדש</u>	
שטח	1,000 מ"ר
שווי למ"ר	₪ 320
שווי חלקה מצב חדש	₪ 320,000
השבחה הכוללת	**₪ 70,000**
התאמה למאפייני הנכס המיוחדים (ללא גישה)	0.85
השבחה לאחר התאמות	**₪ 59,500**
היטל השבחה	**₪ 29,750**

12.2.3. <u>תכנית תמ"ל/1101</u>:

נתוני השוואה בהתאם לעמדת שמאי המבקש הינם כדלקמן:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מס״ד	תאריך	גוש וחלקה	שטח נמכר במ״ר	מחיר מוצהר	מחיר מוערך ע״י מס שבח	מחיר למ״ר	מקדם התאמה למעמד התכנית	מועד העסקה	שווי למ״ר ברוטו מתואם
1	02/12/2019	18581/42	970	₪ 200,000	₪ 375,000	₪ 560	1.15	1.05	₪ 676
2	09/03/2020	18581/50	440	₪ 260,000	₪ 260,000	₪ 591	1.15	1.04	₪ 707
3	30/12/2020	18581/55	786	₪ 270,000	₪ 420,000	₪ 534	1.15	1	₪ 614
4	15/11/2020	18581/51	600	₪ 265,000	₪ 420,000	₪ 700	1	0.96	₪ 672
5	10/01/2023	18581/51	680	₪ 400,000	₪ 476,000	₪ 700	1	0.92	₪ 644
6	03/11/2023	18581/31	971	₪ 600,000	₪ 815,000	₪ 839	1	0.89	₪ 747
7	10/02/2024	18581/60	612	₪ 200,000	₪ 511,000	₪ 835	1	0.88	₪ 735
8	07/09/2024	18581/51	650	₪ 300,000	₪ 474,000	₪ 729	1	0.85	₪ 620
ממוצע למ״ר									**₪ 677**

- תחשיב השבחה:

מצב קודם	
שטח	1,000 מ״ר
שווי למ״ר	₪ 500
שווי חלקה מצב קודם	₪ 500,000
מצב חדש	
שטח	1,000 מ״ר
שווי למ״ר	₪ 677
שווי חלקה מצב חדש	₪ 677,000
השבחה הכוללת	**₪ 177,000**
התאמה למאפייני הנכס המיוחדים (ללא גישה)	0.66
השבחה לאחר התאמות	**₪ 117,000**
היטל השבחה	**₪ 58,500**

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- ערכי שווי לתכניות ג/15756
- מקדמי התאמה בגין חוסר גישה לחלקה, היעדר פיתוח, פחת פונקציונאלי סביבתי תב״ע ג/15756.
- סימון רצועת דרך בתכנית ג/15756.
- אופן התחשיב. אופן חישוב ההשבחה בתכנית תמ״ל/1101.
- ערכי שווי לתכנית תמל/1101.
- תשלומי איזון במסגרת תכנית תמל/1101.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. ערכי שווי לתכנית ג/15756

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע במצב קודם בסך של 330 ₪/מ״ר ברוטו ושווי קרקע במצב חדש בסך של 430 ₪/מ״ר.

שמאי המבקש קבע שווי קרקע במצב קודם בסך של 250 ₪/למ״ר ושווי קרקע במצב חדש בסך של 320 ₪/למ״ר (לפני התאמות).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

תכנית ג/15756 פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 18/10/2009. קרקעות חקלאיות אשר סווגו בהתאם לתכנית ג/15756 ביעוד מגורים, מסחר וכו', מגלמות פוטנציאל תכנוני כלשהוא לשינוי יעוד החל ממועד הפקדת התכנית.

בהתאם להלכת "לוסטרניק" נקבע שיש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת הציפיה לאישור התכנית המשביחה עצמה והליכי התכנון הקשורים בטבורם לתכנית המשביחה.

לצורך בחינת השווי במצב קודם ביעוד חקלאי, נבחנו ע"י עסקאות השוואה אשר אינן מגלמות פוטנציאל כלשהוא לשינוי יעוד, כאשר במסגרת תכנית ג/15756 סווגו ביעוד חקלאי או יער.

יוער מדובר במיקום שאינו זהה בסביבתו ובציפייה לשינוי ייעוד לחלטתי בגוש 18566/חלקה 62.

<u>עסקאות השוואה לשווי מצב קודם (קרקע ביעוד חקלאי)</u>:

תאריך	גוש וחלקה	שטח נמכר מדווח	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מחיר למ"ר קרקע שטח מדווח
31/12/2013	18580/42	1,441 מ"ר	259,380 ₪	259,380 ₪	180 ₪
02/12/2013	18582/26	1,500 מ"ר	200,000 ₪	200,000 ₪	133 ₪
24/08/2013	18580/7	2,143 מ"ר	400,000 ₪	400,000 ₪	187 ₪
13/08/2013	18580/31	642 מ"ר	100,000 ₪	100,000 ₪	156 ₪
ממוצע למ"ר					**164** ₪

במצב החדש, תכנית ג/15756 מהווה מתאר לעיר טמרה כאשר במסגרתה קיים מגוון רחב של יעודיי קרקע. הנכס נשוא חוות הדעת מסווג ביעוד "מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים" כאשר על פי הוראות התכנית מדובר בשטח לתכנון מפורט המיועד לבנייני מגורים בבניה רוויה, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים, דרכים ומגרשי חניה - כלל הזכויות הינם בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה, המפורטת בעמוד 13 לתקנון התכנית, ניתן ללמוד כי מלבד היעוד נשוא חוות הדעת, בכלל יעודי הקרקע קיים פירוט של זכויות הבניה.

לאור האמור, אותרו ע"י 4 עסקאות השוואה אשר ייעודם זהה לנשוא חוות הדעת עפ"י תכנית ג/15756 נתון אשר מפחית את הצורך בביצוע התאמות למינהן וקבלת הנחות עבודה.

<u>עסקאות השוואה לשווי מצב חדש</u>:

תאריך	גוש וחלקה	שטח נמכר מדווח	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מחיר למ"ר קרקע שטח מדווח
19/11/2014	18581/60	1,575 מ"ר	180,000 ₪	483,840 ₪	307 ₪
07/05/2014	18581/42	1,217 מ"ר	400,000 ₪	400,000 ₪	329 ₪
24/05/2014	18581/48	100 מ"ר	34,000 ₪	34,000 ₪	340 ₪
20/04/2014	18581/48	500 מ"ר	170,000 ₪	170,000 ₪	340 ₪
ממוצע למ"ר					**329** ₪

לאור עסקאות ההשוואה שלהלן, הובא בחשבון שווי הקרקע במצב קודם הינו 165 ₪/למ"ר קרקע ושווי קרקע למצב חדש הינו 330 ₪/למ"ר קרקע.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.2. **<u>מקדמי התאמה בגין חוסר גישה לחלקה, היעדר פיתוח, פחת פונקציונאלי סביבתי תב"ע ג/15756</u>**

ניתוח עסקאות ההשוואה אשר פורטו בחוות דעתו של שמאי המבקש, נותחו תוך נקיטת מקדמי התאמה למועד העסקה, יעוד החלקה והתאמה למיקום. בנוסף, שמאי המבקש נוקט במקדם הפחתה של 0.85 מסך ההשבחה, המבטא לעמדתו את מאפייני הנכס (ללא גישה) . שמאי המשיבה לא התייחס לנתונים אלה.

החלטה:

בהתחשב כי מס"ד הנתונים עליו התבססתי הן למצב החדש והן במצב הקודם הינם בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר לנכס נשוא חוות הדעת, הרי שמתייתר הצורך בנקיטת מקדמי התאמה כלשהם והנחות עבודה.

ביחס לטענה לפי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.85 מההשבחה וזאת לאור הנתון כי הנכס ללא גישה, ראשית, אציין כי מדובר במתחם אשר לא זמין לבניה וכי בהתאם להוראות התכנית יש להכין תכנית מפורטת. משמעות הדברים הינה כי אולם קיימת הפשרה של הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד "מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים" אך השימוש בפועל שניתן לעשות בקרקע עד לאישורה של התכנית המפורטת הינו שימוש חקלאי ולפיכך היעדר גישה קיים בשני מצבי התכנון.

שנית, בהתאם לתשריט התכנית צפונית לחלקה נשוא חוות הדעת מסומנת "דרך מוצעת", כך שגם בהיבט הנ"ל התכנית נתנה מענה למיקום והגישה לחלקה.

במכלול הנתונים אשר פורטו לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בסוגיה שבנדון ונקיטת מקדם הפחתה כלשהוא.

14.3. **<u>סימון רצועת דרך בחלק הצפוני של החלקה תב"ע ג/15756</u>**

הצדדים לא התייחסו לנתון כי במסגרת תכנית ג/15756 סומן חלק הצפוני של החלקה (בשטח של כ-665 מ"ר [6]) ביעוד דרך מוצעת. מאחר ובעלי הזכויות רשומים בחלקה במושע וכי לא הוצג בפני הסכם שיתוף כלשהוא, הרי שהשפעת סימון רצועת הדרך הינה על כלל בעלי הזכויות.

החלטה:

במסגרת תכנית תמל/1101, המהווה תכנית איחוד וחלוקה, פורסמו טבלאות איזון מהם ניתן ללמוד כי חלקה 52 בגוש 18581 נכנסה במצב הנכנס בשטח הרשום של 9,601 מ"ר. לאור עיקרון רציפות המס, השפעת סימון רצועת הקרקע במסגרת המצב החדש למדרגת השבחה זו לא תובא בחשבון.

14.4. **<u>אופן חישוב ההשבחה בתכנית תמ"ל/1101</u>**

שמאי המשיבה העריך את השבחה לתכנית תמל/1101 לפי נוסחת קרקע ספקולטיבית, בעוד ששמאי המבקש העריך את ההשבחה לתכנית בהתאם לערכי שווי בכל מצב תכנוני.

6. עפ"י מדידה גראפית מאתר GOVMAP

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:
ייעוד החלקה שבנדון במצב קודם הינו חלק ממתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, שתנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנית מפורטת הכולל הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בעוד שבמצב החדש התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בה נתקבלו תמורת הזכויות בחלקה 52 מגרשי תמורה ביעוד מגורים ב'. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי הדרך הנכונה להערכת ההשבחה במקרה שלפני הינה בחינת מרכיב ההשבחה בכל מצב תכנוני.

14.5. <u>ערכי שווי לתכנית תמל/1101</u>

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע במצב קודם בסך של 500 ₪/מ"ר ברוטו ושווי קרקע במצב חדש בסך של 677 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש קבע שווי קרקע במצב קודם בסך של 539 ₪/למ"ר נטו ושווי קרקע במצב חדש בסך של 940 ₪/למ"ר נטו (לפני התאמות).

החלטה:
תכנית תמל/1101 עמדה בתנאי סף ונקלטה ביום 27/10/2019 ופורסמה להפקדה בעיתונים ביום 26/12/2019. בהתחשב באמור, ביחס לשווי מצב קודם, בחנתי עסקאות השוואה טרם מועד קליטת התכנית וזאת בכדי לנטרל את השפעות התכנית והפוטנציאל הגלום בעסקאות אשר אושרו לאחר מכן.

<u>עסקאות השוואה לשווי מצב קודם:</u>

תאריך	גוש וחלקה	שטח נמכר מדווח	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מחיר למ"ר קרקע שטח מדווח
29/09/2019	18581/60	520	180,000 ₪	210,000 ₪	404 ₪
30/07/2019	18581/40	167	50,000 ₪	67,000 ₪	401 ₪
27/06/2019	18581/40	111	46,000 ₪	46,000 ₪	414 ₪
27/06/2019	18581/55	393	164,000 ₪	164,000₪	417 ₪
18/05/2019	18581/40	223	40,000 ₪	89,000 ₪	399 ₪
18/05/2019	18581/40	223	40,000 ₪	89,000 ₪	399 ₪
19/01/2019	18581/48	600	270,000 ₪	300,000 ₪	500 ₪
ממוצע למ"ר					**419** ₪
בהתאמה למועד הקובע					**460** ₪

ביחס לשווי מצב חדש, אותרו ע"י 4 עסקאות השוואה אשר תמורת הזכויות בחלקות המקור התקבלו תמורתם מגרשי תמורה ביעוד מגורים ב'.

תאריך	גוש וחלקה	שטח רשום	מגרשי תמורה	יעוד	שטח ממכר מדווח ברוטו	שטח ממכר נטו	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	מחיר למ"ר קרקע נטו
15/11/2022	18581/51	15,320 מ"ר	36	מגורים ב'	600 מ"ר	474 מ"ר	265,000 ₪	420,000 ₪	886 ₪
			37	מגורים ב'					
			39	מגורים ב'					
			40	מגורים ב'					
08/09/2021	18581/40	8,039 מ"ר	248	מגורים ב'	100 מ"ר	75 מ"ר	45,000 ₪	45,000 ₪	600 ₪
			249	מגורים ב'					
			81	מגורים ב'					

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

19/09/2021	18581/40	8,039 מ״ר	248	מגורים ב׳	100 מ״ר	75 מ״ר	45,000 ₪	45,000 ₪	600 ₪
			249	מגורים ב׳					
			81	מגורים ב׳					
23/05/2021	18581/40	8,039 מ״ר	248	מגורים ב׳	670 מ״ר	504 מ״ר	300,000 ₪	300,000 ₪	595 ₪
			249	מגורים ב׳					
			81	מגורים ב׳					
ממוצע למ״ר									**670** ₪

לאור עסקאות ההשוואה שלהלן, הובא בחשבון שווי הקרקע במצב קודם הינו 460 ₪/למ״ר לקרקע ושווי קרקע למצב חדש ביעוד מגורים ב׳ הינו 670 ₪/למ״ר קרקע.

14.6. <u>תשלומי איזון</u>

הצדדים לא התייחסו לנתון כי במסגרת טבלאות האיזון לתכנית תמל/1101, בעלי הזכויות בחלקה 52 בגוש 18581 קיבלו תשלומי איזון בשיעור של 0.0013% מסך המתחם בשווי של 415,157,303.44 ₪, המהווה 5,397.04 ₪.

החלטה:

תשלומי איזון מהווים חלק מההקצאה במצב התכנוני החדש ולכן יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי המצב החדש.

<u>תחשיבי השבחה</u>:

<u>תכנית ג/15756</u>:

<u>מצב קודם</u>		
שטח החלקה		9,601 מ״ר
שווי למ״ר קרקע חקלאי		165 ₪
סה״כ שווי מצב קודם		1,584,165 ₪
<u>מצב חדש</u>		
שטח החלקה		9,601 מ״ר
שווי למ״ר קרקע חקלאי		330 ₪
סה״כ שווי מצב חדש		3,168,330 ₪
השבחה		
השבחה לכלל החלקה		1,584,165 ₪
חלק נישום	1,000/9,601	10.4156%
השבחה לחלק הנישום		**180,000** ₪
היטל השבחה (50%)		**90,000** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תכנית תמ"ל/1101:

מצב קודם				
שטח החלקה				9,601 מ"ר
שווי למ"ר קרקע				460 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**4,416,460** ₪
מצב חדש				
מס' מגרש	**יעוד**	**שטח מגרש**	**שווי למ"ר קרקע**	**סה"כ שווי**
43	מגורים ב'	1,641 מ"ר	670 ₪	1,099,470 ₪
44	מגורים ב'	1,512 מ"ר	670 ₪	1,013,040 ₪
45	מגורים ב'	2,623 מ"ר	670 ₪	1,757,410 ₪
46	מגורים ב'	1,469 מ"ר	670 ₪	984,230 ₪
סה"כ שווי מגרשי התמורה				**4,854,150** ₪
תשלומי איזון (מקבל)				5,397.04 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**4,859,547.04** ₪
השבחה				
השבחה לכלל החלקה				443,087 ₪
חלק נישום			1000/9601	10.4156%
השבחה לחלק הנישום				**46,150** ₪
היטל השבחה (50%)				**23,075** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגין אישור תכניות בניין עיר, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
ג/15756	04/12/2013	₪ 180,000	₪ 90,000
תמ"ל/1101	16/01/2021	₪ 46,150	₪ 23,075

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com