ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

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

בס"ד **י"ח אלול תשפ"ו**

תאריך : 31/08/2026
מס' מינוי : 307-2026
מספרנו : 1222

לכבוד

עלי אבו ריא
ע"י מונתסר ח'טיב, שמאי מקרקעין
montaser.kh13@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב לב הגליל
ע"י מוניב בדארנה, שמאי מקרקעין
jalelsrv@gmail.com
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 19323 חלקה 22, דרום מזרח סכנין</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, ומימוש בדרך של מכר.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר מוניב בדארנה שנערכה ביום 12/12/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר מונתסר ח'טיב, שנערכה ביום 26/02/2026 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 10/06/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, ומימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע*	הערות
262-0723023	10/12/2021	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

*בהתאם לאתר האינטרנט של מנהל התכנון, הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתונות נערך בתאריך 08/09/2023. שמאי הצדדים הביאו בחשבון את המועד הקובע לפי תאריך הפרסום בילקוט הפרסומים ביום 25/11/2021. בהחלטה זו אביא בחשבון את הסכמת הצדדים לעניין מועד אישור התכנית, בדגש על כך שלא נמצאו או הוצגו הפרסומים הרלוונטיים בעיתונות.

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 26/08/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה לא מבונה בתחומה נטועים עצי זית.

מיקום הנכס: דרום מזרח סכנין.

פרטי רישום גוש: 19323.

חלקה: 22.

הבעלות רשומה ע"ש[1]:

הבעלים	ת.ז	החלק בנכס
חמד אבראהים מוחמד אבו-יונס	-	65 / 155
זהרה עלי טאהא מוחמד אבו-רייא	-	10 / 155
חלאילה גמאל	055198204	2 / 31
אבו יונס מאזן	052444114	4 / 31
אבו יונס אמין	056291263	4 / 155
אבו יונס אמין	056291263	16 / 155
אבו ריא מוטלק (ז"ל)	020299608	2 / 31
אבו ריא עלי	023105570	4 / 31

המימוש שבנדון הינו מכר חלק של 4/31 מהחלקה שבנדון בבעלות אבו ריא עלי, בהתאם להסכם מכר מתאריך 05/08/2025 (שעיקריו יפורטו להלן).

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 06/08/2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בגבולה הדרום מזרחי של העיר סכנין, בצמוד לאזור המאופיין בבנייני מגורים בני 1-5 קומות, ובפיתוח הכולל כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

חלקה 22 שבנדון הינה בשטח רשום של 2,565 מ״ר וצורתה אינה רגולרית. החלקה כאמור אינה מבונה, בתחומה נטועים עצי זית, והיא אינה גובלת בפיתוח כל שהוא (ממוקמת בעורפן של חלקות בתחומן בנויים בתי מגורים).

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 המצב הקודם

- תכנית RP/50/42 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון הרשמי, חוברת מס׳ 1533, מיום 14/11/1946. התכנית מהווה תכנית גלילית למחוז הצפון.

בתשריט התוכנית (שערוך בקנ״מ של 1:100,000) מסומנים הישובים כאזורי פיתוח וסביבם מסומנים השטחים כאזורים חקלאיים.

בהתאם להוראות התוכנית השימושים המותרים הינם באזור חקלאי הינם משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הוועדה המחוזית, בנייני נופש, אורוות, רפתות, לולים וכו׳.

מגרש מינימלי באזור חקלאי מוגדר בגודל של 1,000 מ״ר וניתן לבנות עד 15% משטח המגרש או 180 מ״ר, הנמוך מבניהם. קווי הבניין מוגדרים במרחק של 10 מ׳ לכל צד וגובה המבנים הינו עד 8 מ׳, בשתי קומות.

5.2 המצב החדש

- תכנית 262-0723023 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 10014 מיום 25/11/2021. התכנית מהווה את תכנית ג/25137 לתכנון שכונה מזרחית בסכנין.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי מדובר בתכנית שינוי יעוד משטח ללא תכנית למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים. השטח המתוכנן ממוקם במזרח העיר סכנין, בכניסה המזרחית לעיר ומשני צידי הדרך האזורית 805 (התכנית מצויה בתחום השיפוט של סכנין).

כ 99% משטח התכנית מצוי באזור חקלאי עפ״י תמ״מ 9/2 בשטח ללא תכנון מפורט. התכנית מקודמת על ידי הרשות המקומית, כאשר רובו המכריע של השטח בתכנית בבעלות פרטית. שטח התכנית הינו כ- 485 דונם, התכנית כוללת בחישוב נומינאלי כ- 2,450 יח״ד.

בגבול התכנית הצפוני אושרה תכנית לקריית החינוך (ג/19889) וממערבה לה תכנית ג/12048, ג/12049 ו- ג/12051 המאושרות. התכנון שם דגש על התחבורה וההמשכיות עם הסביבה ועוד התכנית מציעה בעיקר שטח למגורים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת השכונה.

התכנון מותאם לתכנית המתאר הכוללנית, הנמצאת היום בשלבי של הגשת מסמכים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית, שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

מטרת התכנית הינה תכנון שכונת מגורים בשטח שרובו ללא תכנון מפורט במזרח סכנין, ועיקרי הוראותיה הינן: קביעת הוראות, זכויות, והנחיות בניה; קביעת ייעודי קרקע ושימושים; תכנון מערך הדרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום החלקה שבנדון נקבעו יעודים למגורים ב' (חלק מתאי שטח מס' 26 ו 27), לשטח ציבורי פתוח (חלק מתא שטח מס' 45), ולדרך מוצעת. בנוסף, החלקה מסומנת כחלק משטח המיועד לאיחוד וחלוקה.

<u>ליעוד מגורים ב', נקבעו הוראות בתכנית הכוללות, בין היתר, כדלקמן</u>:

- <u>שימושים</u> - ישמש להקמת מבני מגורים, שימושי מסחר ותעסוקה, שאינם מהווים מטרד למגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ליח"ד. מסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד ובכפוף לבדיקת עמידה בתקן חניה נדרש בתחומי המגרש, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים חובה וטרום חובה, מגרשי משחקים, ושטחי חניה.

- <u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u> - על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן מגרשים עם סימון חזית מסחרית יתוכננו עם מאפייני עיצוב אחידים: חזית מסחרית מסחר תתאפשר בקומת קרקע בלבד ובכפוף לבדיקת עמידה בתקן חניה נדרש בתחומי המגרש; כניסות למגורים תהינה מופרדות מהכניסות לחזית המסחרית; מחסנים: לא יותרו מחסנים אלא בתחום המגרש וכחלק מהמבנה; מרתפים: בכל מגרש תותר בניית מרתף, פני המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב היתר בנייה לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- <u>חניה</u> - חניה תהיה בתחום המגרש. תותר בניית חניה מקורה בחזית קדמית ובקו בניין אפס.

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה שנקבעו לתאי השטח הסחירים הממוקמים בחלקן בתחום החלקה שבנדון</u>:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש כללי במ"ר	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטח בניה ה - %			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות לד'	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	קווי בניין במ'			
				מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	מתחת לכניסה הקובעת שרות								צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	26	2,472	400	120%	30%	50%	200%	50%	20	8	18 מ'	4	1	3	3	3	3
	27	5,039	400	120%	30%	50%	200%	50%	40	8	18 מ'	4	1	3	3	3	3

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>הערה ברמת הטבלה</u>:

א' - גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב' - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג' - קווי הבניין למבנים הקיימים שחורגים לתוך קו הבניין המוצע יהיו לפי מסגרת המבנה הקיים.

ד' - בייעוד משולב של מגורים ומסחר, תותר המרת זכויות ממסחר למגורים.

ה' - השימושים שאינם מגורים המפורטים בסעיף 4.1 לא יעלו על 15% משטחי הבנייה המותרים. מתוכם 50 מ"ר למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ליח"ד.

ו' - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף (4.1) לתכנית.

ז' - בכל שטח התכנית תהינה 20% יח"ד קטנות.

<u>בתכנית נקבעו הוראות לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, כדלקמן</u>:

- תנאי לכל בניה ופיתוח, יהיה אישור תכנית איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ולא ניתן יהיה להוציא היתרים ללא תכנית איחוד וחלוקה מאושרת.
- תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5. תכנית החלוקה יבטיח שמירה על רוחב הדרכים וגודל שטחי הציבור (שצ"פ, ושב"צ). שלד התנועה לעניין רוחבן של הדרכים והחתכים הטיפוסיים הינו מחייב ולא ניתן לשינוי במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. עם זאת, תינתן לוועדה המקומית גמישות מינימלית לגבי תוואי הדרכים, לצורך טיוב תכנית האיחוד והחלוקה, בלי לפגוע בעקרונות שנקבעו במערך הדרכים המוצע בתכנית. ככל שתכנית איחוד וחלוקה תשנה את החיבורים לכביש 805 ולו במעט, השינוי יחייב אישור משרד התחבורה ונת"ע.
- ניתן לקדם שני מתחמי תכנון צפוני ודרומי, (בהתייחס לדרך ארצית 805) כך שבכל אחד מהמתחמים תקודם תכנית לאיחוד וחלוקה על מנת לאפשר את מימושה. האיחוד והחלוקה יערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדת התכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה.
- השטחים הציבוריים הפתוחים בדגש על צירי האורך והרוחב וכן כלל פתרונות התכן שהוצגו לעניין זה בנספח הנופי הינם מחייבים ולא ניתנים לשינוי במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. עם זאת, תינתן לוועדה המקומית גמישות מינימלית לגבי מיקום השצ"פים, לצורך טיוב תכנית האיחוד והחלוקה, בלי לפגוע בעקרונות שנקבעו בנספח הנופי המוצע בתכנית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור, נקבעו שלבי ביצוע לתכנית לפיהם המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

6. רישוי

כאמור לעיל, החלקה שבנדון אינה מבונה.

7. המצב הקנייני

7.1 נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 06/08/2025, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	19323.
חלקה:	22.
שטח החלקה:	2,565 מ"ר.
הבעלות רשומה ע"ש:	כמפורט בסעיף 3 לעיל.

בנסח רשומות הערות אזהרה, בניהם הערה לטובת גנאים סמיר, בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר, על הבעלות של אבו ריא עלי.

7.2 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 05/08/2025 בין אבו ריא עלי (להלן: "**המוכר**"), ובין גנאים סמיר (להלן: "**הקונה**"), ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

- המוכר הינו הבעלים הרשום של 421/24488 חלקים מחלקה 9 בגוש 19323 באדמות העיר סחנין ושטחה 3,061 מ"ר, וכן הבעלים של 4/31 חלקים מחלקה 22 בגוש 19323 ושטחה 2,565 מ"ר.
- המוכר מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בשתי החלקות.
- שני הצדדים מצהירים שהם סיכמו את מחיר המקרקעין הנ"ל על סך של 275,000 ₪ (מאתים שבעים וחמישה אלף ₪) שישולמו ע"י הקונה בהעברה בנקאית לחשבון המוכר.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
262-0723023	₪145,800	₪18,865

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציג סקירה של ערכי שווי מ״ר קרקע ברוטו ביעוד חקלאי ע״פ עסקאות השוואה בנכסים דומים בסמוך למועד הקובע, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שטח	שווי מ״ר ברוטו
019323-0129	31/10/2020	210,000	0.444	708	297
019323-0020	28/03/2020	63,575	0.166	200	318
019323-0119	12/12/2020	67,757	0.1	280	242
ממוצע					**285**

בהתאמה לזמן הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי מ״ר קרקע ביעוד חקלאי במצב הקודם 300 ₪ למ״ר.

שמאי המשיבה מציג סקירה של שווי מ״ר קרקע ברוטו ביעוד מגורים לא זמין, כפי שנקבע ע״י שמאים מכריעים, כדלקמן:

- בשומתו של שמאי מכריע שלומי יפה מיום 06/10/2022 בחלקה 19269/291 למועד קובע 31/10/2020 נקבע שווי מ״ר מבונה 1,000 ₪ למ״ר זמין לבניה.
- בשומתה של השמאית המכריעה לילך בן פורת בחלקה 19269/241 למועד קובע 29/07/2021, נקבע שווי מ״ר מבונה 900 ₪ למ״ר זמין לבניה.
- בשומתה של השמאית המכריעה לילך בן פורת בחלקה 19290/290 למועד קובע 20/11/2020, נקבע שווי מ״ר מבונה 800 ₪ למ״ר זמין לבניה

בהמשך לכך מנתח שמאי המשיבה את נתוני השווי לעיל, כדלקמן:

שווי מ״ר ₪	מועד קובע	מקדם התאמה לזמן	שווי מ״ר מותאם
1,000	31/10/2020	1.06	1,060
900	29/07/2021	1.025	923
800	20/11/2020	1.055	844
ממוצע שווי מ״ר ₪			**942**

בהתאמה קבע שמאי המשיבה שווי של 950 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע זמין לבניה, ובמקדם דחיה לאישור תכנית של 0.85, הביא בחשבון בחישוב ההשבחה שווי של 800 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע לא זמין לבניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם - ללא תכנון	ע"פ תכנית RP/50/42
שטח העסקה ברוטו (מ"ר)	331
יעוד	חקלאי
שווי מ"ר קרקע (₪)	300
שווי מצב קודם (₪)	99,300
מצב חדש - לתכנון בעתיד	**ע"פ תכנית - 262 0723023**
שטח העסקה נטו (מ"ר)	215
יעוד	מגורים ב' לא זמין
מרחב אקו' (מר"ב אקו')*	142.50%
סה"כ מר"ב בשטח העסקה	306.38
שווי מ"ר מבונה (₪)	800
שווי מצב חדש (₪)	245,100
השבחה במימוש מלא (₪)	145,800

*

ז"ב (%)	מקדם	ז"ב אקו'
120	1	120
30	0.5	15
50	0.15	7.5
סה"כ מ"ר מבונה אקו' ב %		**142.5**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני הדגיש שמאי המשיבה את עמדתו בנושאים הבאים, כדלקמן:

שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם הביא בחשבון שמאי המבקש החלטות שמאים מכריעים אך הנ"ל אינן מהווים אינדיקציה בלעדית לשווי ויש לבחון עסקאות שנערכו בפועל.

שמאי המשיבה מציין כי המתחם הוא לאיחוד וחלוקה וכי הכנת התכנית ערכה כ 10 שנים. שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך במועד הקובע עסקאות בקרקע מגלמות פוטנציאל שיש לנטרלו (שווי ספקולטיבי), ובהתאם נדרש לבחון מה שוויה של קרקע חקלאית מחוץ למתחם.

ביחס למצב החדש מציין שמאי המשיבה כי, בצורה דומה, יש לבחון שומות מכריעות נוספות בסביבה.

שמאי המשיבה מציין כי במגרשי המגורים נקבעו זכויות בניה קונקרטיות ביעוד מגורים ב' של בשיעור של כ 200% (ברוטו) ובתכסית של 50%. שמאי המשיבה מציין כי בשכונה יש זכויות שאינן דומות למתחמים שכנים, ובהתאם השווי הוערך לפי שווי מ"ר מבונה אקו', בדגש על כך שגם במתחם עצמו יהיו מגרשים בשווים שונים בבעלות במושע לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה, וכך גם שם הנ"ל יערך בקביעת שווי אקו'.

שמאי המשיבה מסכים עם שמאי המבקש ומציין כי הדחיה נדרשת לתקופה של 5 – 6 שנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי הפיתוח במתחם שבנדון דומה למתחמים אחרים בשלב תכנית הביניים ולכן קביעות מתחמים סמוכים של שמאים מכריעים מתייחסות לקרקע ללא פיתוח (לדוגמה במתחם קריית חינוך וכו').

שמאי השיבה מדגיש כי במצב החדש יש לנתח את השווי לפי מ"ר מבונה אקוו'.

שמאי המשיבה מציין כי השווי למגורים הוא הנמוך ביותר ביחס ליעודים אחרים במתחם, וכי בהתאם נקבע צפי הזכויות במצב החדש. שמאי המשיבה מציין כי מיקום הנכס משפיע על העובדה שסיכוי גבוה לכך שיתקבל בגין חלק החלקה מגרש או חלק ממגרש ביעוד מגורים.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו כי שטח הממכר הינו 330.96 מ"ר (2,565 מ"ר * 4/31), ואת מקדמי השווי הבאים, כדלקמן:

- <u>מקדם קרבה לשטח בנוי במצב קודם</u> - 1.05 (החלטות שמאים מכריעים מתייחסות לחלקות בעלות מיקום נחות ביחס לחלקה נשוא החלטה זו כפי שיפורט להלן).
- <u>מקדם גודל שטח במצב חדש</u> - 0.95 (שטח הממכר קטן ויש צורך בהפקעה מבעלי הזכויות בתחום תכנית 262-0723023 לעריכת תכנית איחוד וחלוקה, כפי שיפורט להלן).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מציין הכרעות שמאים מכריעים לגבי התכנית שבנדון, כדלקמן:

- בשומתו והכרעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף מיום 13/1/2023 בגוש 19267 חלקה 93 (להלן: "**שומת יוסף**") נקבעו הערכים הבאים – שווי מצב קודם (מ"ר ברוטו ביעוד חקלאי): 375 ₪ למ"ר, ושווי מצב חדש (מ"ר ברוטו ביעוד סחיר לא זמין): 480 ₪ למ"ר.
- בשומתו והכרעתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 11/5/2023 בגוש 19267 חלקה 73 (להלן: "**שומת טיגרמן**") נקבעו הערכים הבאים - שווי מצב קודם (מ"ר ברוטו ביעוד חקלאי): 450 ₪ למ"ר, ושווי מצב חדש (מ"ר ברוטו ביעוד סחיר לא זמין): 550 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש מציין כי לאור קביעותיהם של השמאים המכריעים לגבי חלקות בתחום התכנית הוא רואה לנכון לערוך ממוצע בין שתי ההערכות עם התאמות לחלקה שבנדון, כדלקמן:

- <u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המבקש מציין כי מיקום החלקה נשוא החלטה זו עדיף מאשר החלקות שלגביהן נערכו השומות המכריעות שכן חלקה 22 גובלת בשכונת מגורים, והחלקות שלגביהן נערכו שומות מכריעות מרוחקות יותר מאזורים שקיימת בהן בניה חוקית.

בהתאם לאמור קבע שמאי המבקש שווי מצב קודם (מ"ר ברוטו ביעוד חקלאי), כדלקמן:

(375 ₪ + 450 ₪) / 2 * 1.05 = 433 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>שווי מצב חדש</u> – שמאי המבקש מציין כי שטח הממכר קטן מאוד לאור ההפקעה הצפויה, ובהתאם יש מקום לתת מקדם שווי לעניין גודל השטח במיוחד לאור העובדה וטרם נודע אחוז ההפקעה המדויק שיישא בו כל בעל זכות בתחום התכנית[2].

בהתאם לאמור קבע שמאי המבקש שווי מצב חדש (מ"ר ברוטו ביעוד סחיר לא זמין), כדלקמן:

(480 ₪ + 550 ₪) / 2 * 0.95 = 490 ₪ למ"ר.

בהתייחס לשומת המשיבה מציין שמאי המבקש כי שמאי המשיבה לא אזכר ולא התייחס להחלטות השמאים המכריעים לעניין התכנית המשביחה, וכי התייחסות מורחבת לעניין הערכים ותחשיב השומה שערך שמאי המשיבה הועברו במכתב עם פניה לתיקון השומה (שצורפה כנספח לשומת המבקש). שמאי המבקש מציין כי הבקשה לתיקון שומה נדחתה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם – חקלאי	
שטח ברוטו	2,565 מ"ר
שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי	433 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,110,645 ₪
מצב חדש – סחיר לא זמין	
שטח ברוטו	2,565 מ"ר
שווי מ"ר קרקע ביעוד סחיר לא זמין	490 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	1,256,850 ₪
השבחה במימוש המבוקש	
השבחה מלאה	146,205 ₪
חלק הממכר בחלקה	4/31
השבחה בממכר	18,865 ₪

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני חזר שמאי המבקש על האמור בשומתו, והרחיב בנושאים הבאים כדלקמן:

שמאי המבקש מציין כי הסכם המכר שבנדון מתייחס לשתי חלקות ואילו שומת המשיבה נערכה לחלקה 22. שמאי המבקש מציין כי התקבלה לאחרונה שומה דומה גם לחלקה 9. שמאי המבקש חוזר על האמור בשומתו, ומציין כי יש הכרעות דומות וקרובות באזור של השמאים המכריעים דוד טיגרמן ויגאל יוסף. שמאי המבקש מציין כי בשומתו ערך ממוצע בין שתי ההכרעות, והביא בחשבון התאמה לקרבה לאזור מגורים.

בנוסף על האמור, ציין שמאי המבקש כי הביא בחשבון הפחתה לשטח קטן במצב החדש.

[2] שמאי המבקש מציין כי תכנית איחוד חלוקה מס' 262-1022821 פורסמה להפקדה, טבלאות האיזון והחלוקה המופקדות כוללות הפקעות ותשלומי איזון, התכנית הופקדה פעמיים כאשר כל פעם הועברה גרסא אחרת של טבלאות האיזון והחלוקה.
שמאי המבקש מוסיף כי בהפקדה הראשונה הטבלאות נערכו ע"י השמאי ענאן סלאמה בהפקדה השנייה ע"י השמאי מוסטפא חלאילה, שתי הגרסאות אינן זהות ועם קביעות שונות.
שמאי המבקש מציין כי לפי המידע שנודע לו מבירור מול הועדה ומול בעלי עניין מתוכנן שינוי נוסף לטבלאות האיזון והחלוקה בעקבות ההתנגדויות הרבות שעלו מטבלאות האיזון והחלוקה לעניין מיקומי המגרשים, שיעור ההפקעה ותשלומי האיזון, ובשל כך טרם התקבלה ודאות לגבי שיעור ההפקעה ותשלומי האיזון שיישאו בהם כל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מדגיש כי בשלב התכנית לא ידוע מה הזכויות שהתקבלו בסופו של דבר בגין החלקה שבנדון שכן טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה. שמאי המבקש מציין כי תכנית האיחוד וחלוקה עדיין לא אושרה (סביר כי הנ"ל תאושר בסבב שלישי).

לעניין הדחייה מציין שמאי המבקש כי שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.85 המבטא תקופה מאוד קצרה (ל 3 שנים ככל הנראה), בפועל עד היום לא אושרה תכנית מפורטת ולא ידוע איזה מגרש יתקבל בפועל בגין החלקה שבנדון.

שמאי המבקש מציין כי שומת המשיבה לא כללה התייחסות לנושא הפיתוח, ומדגיש כי האזור אינו מפותח. שמאי המבקש מדגיש כי הפנה לשתי החלטות של שמאים מכריעים, לשתי חלקות נפרדות, והנ"ל מפורט בשומתו.

9. הכרעה

9.1 כללי

כאמור לעיל, הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה לא מבונה בתחומה נטועים עצי זית. על החלקה חלה תכנית 262-0723023 לפיה שטח נרחב בחלק הדרום מזרחי של העיר סכנין משנה את ייעודו משטח חקלאי לשטח שכונת מגורים.

התכנית שבנדון מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית, שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות, אך היא הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום החלקה שבנדון נקבעו יעודים למגורים ב' (חלק מתאי שטח מס' 26 ו 27), לשטח ציבורי פתוח (חלק מתא שטח מס' 45), ולדרך מוצעת, ובנוסף, החלקה מסומנת כחלק משטח המיועד לאיחוד וחלוקה.

המימוש שבנדון נערך במסגרת הסכם מכר מיום 05/08/2025 לפיו נמכרה (בין היתר) הבעלות ב 4/31 חלקים מהחלקה שבנדון.

שמאי הצדדים חלוקים בניהם בעיקר על ערכי השווי שיש להביא בחשבון בחישוב שווי החלקה בשני מצבי התכנון. להלן החלטתי במחלוקות שנתגלעו בין הצדדים.

9.2 ערכי שווי

שווי מצב קודם

שמאי הצדדים אינם חלוקים על גישת קביעת שווי המצב הקודם, שנערך על בסיס שווי מ"ר קרקע חקלאי, והכפלתו בשטח הנמכר. המחלקות הינה כאמור נסובה על שווי מ"ר קרקע חקלאית.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר קרקע בסך של 300 ₪ למ"ר בהתבסס על עסקאות מכר מחלקות בגוש 19323 שאינן נכללות בתחום התכנית שבנדון, ומנגד, שמאי המבקש קבע שווי למ"ר קרקע בסך של 433 ₪ למ"ר, כממוצע בין קביעות השמאים המכריעים בשומת יוסף ובשומת טיגרמן, בתוספת מקדם בשיעור 5% למיקום החלקה שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בסוגיה זו קיבלתי באופן חלקי את עמדתו של שמאי המבקש. שמאי המשיבה קובע שווי למ״ר חקלאי מחלקות מרוחקות מגבול אזור המגורים, שאינן נכללות במסגרת התכנית שבנדון. בהתאם לכך אכן מנוטרל הפוטנציאל הנובע מתכנון התכנית כנדרש, אולם מנוטרל גם הפוטנציאל הקונקרטי הנובע ממיקום החלקה בגבול שכונת מגורים בנויה ומפותחת.

מעיון בשומת יוסף ובשומת טיגרמן, אני סבור כי יש לקבל את השווי למ״ר קרקע חקלאית שנקבע בשומת יוסף (375 ₪ למ״ר) שכן הנ״ל נשען על מסד נתונים ראוי בנסיבות העניין, ובהתחשב במיקום החלקה נשוא שומה זו.

אציין כי גם מנתוני הצדדים שהוצגו בשומת טיגרמן, ניכר שווי דומה לשנקבע בשומת יוסף, אך בפועל בחר השמאי המכריע טיגרמן לקבוע שווי גבוה יותר, בהתאם לעמדתם הסופית של שמאי הצדדים שטענו בפניו (שווי של 459 ₪ למ״ר לטענת המשיבה מול שווי של 420 ₪ למ״ר לטענת המבקש). בהתחשב בכך שאכן נדרש לנטרל פוטנציאל הנובע מאישור התכנית, אני סבור כי קביעת השווי בשומת יוסף הינה סבירה בנסיבות העניין ובהתאם החלטתי לאמץ שווי זה בהחלטתי.

<u>שווי מצב חדש</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין גישת קביעת שווי המצב החדש. שמאי המשיבה קובע שווי זה לפי שווי מ״ר מבונה דחוי, בהתאם להיקף זכויות הבניה הצפי בחלקה, ומנגד, שמאי המבקש קובע את שווי המצב החדש על בסיס שווי למ״ר קרקע לאחר אישור התכנית (בהפחתה של 5% לגודל).

בסוגיה זו קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש. כאמור לעיל, התכנית שבנדון הינה תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, לא החל בתחומה פיתוח תשתיות, ונדרש כי תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה תוך הפרשת שטחים לשימוש ציבורי.

בהתחשב בכך שקיימות עסקאות מכר רבות לקרקעות בתחום התכנית שנערכו לאחר אישורה (כמפורט בשומת יוסף ושומת טיגרמן), ובכך שנערך הסכם מכר לנכס שבנדון, קביעת שווי המצב החדש ראוי ותערך בגישת ההשוואה לשווי הקרקע, המגלם את מרבית ההתאמות הנדרשות.

בהמשך לאמור, להלן ניתוח השווי המתקבל מהעסקה שנערכה בנכס (בהתאמה למועד הקובע):

גו״ח	שטח במ״ר	החלק הנמכר	השטח הנמכר במ״ר
19323/9	3,061	0.0172	52.625
19323/22	2,565	0.1290	330.97
סה״כ שטח קרקע שנמכר במ״ר			**383.59**
מחיר בעסקה מיום 05/08/2025			₪275,000
מחיר למ״ר קרקע			₪717
מקדם התאמה לזמן ולהתקדמות תכנונית			0.763
שווי מ״ר קרקע במצב החדש, במעוגל			**₪550**

<u>הערה</u>: מקדם ההתאמה לזמן ולקידום תכנוני נקבע לפי 6% לשנה, והוא מבטא גם את העלייה בשווי הקרקע וגם את קיצור זמן הדחיה עד למימוש הזכויות שיוקנו בתכנית עתידית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור, ובהתחשב באמור בשומת טיגרמן (בה נקבע שווי דומה במצב החדש), ובאמור בשומת יוסף, אני סבור כי יש לקבוע את שווי המצב החדש בנכס שבנדון לפי 550 ₪ למ״ר קרקע (ללא הפחתות נוספות).

9.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב	שטח במ״ר	שווי למ״ר	סה״כ שווי
חדש	330.97	₪550	₪182,032
קודם	330.97	₪375	₪124,113
סה״כ השבחה			**₪57,919**

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
262-0723023	10/12/2021	₪57,919	₪28,960

בהתאם לסמכותי לפי סע׳ 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com