תאריך: 21/07/2025
מספר מינוי: 2419-2024
מספרנו: 321-2419-2024

לכבוד

המבקשת, סולמאר יזמות והשקעות בע"מ
באמצעות השמאי/ת גיל קידר
בדו"אל gilkeidar15@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון
באמצעות השמאי/ת גדעון קרול
בדו"אל gideon@gcarol.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 12589, חלקה 135,
חלק ממגרש 501 לפי תכנית 301-034612, רחוב הגולן פינת רחוב הגליל, נופית

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעות מינוי מספר 2419-2024 מיום 4/11/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון, מיום 15/9/2024, ערוכה על ידי גדעון קרול, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומה מטעם המבקשת מיום 19/12/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, סולמאר יזמות והשקעות בע"מ, מיום 19/11/2024, ערוכה על ידי גיל קידר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 4/12/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 4/12/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחו השלמות ע"י הצדדים.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית 301-034612.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - חלקי (חלק של 3,039/4,039 חלקים משטח החלקה).

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומות המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומות מטעם המבקשת (שומה למימוש 1,000 מ"ר ושומה למימוש 2,039 מ"ר).

ב. דרישות תשלום.

ג. נסח רישום.

ד. פרוגרמה תכנונית להרחבת נופית.

ה. חוזה מכר.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 301-034612	31/8/2018

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 8/12/2024.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים, הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	מגרש ללא בינוי.
גוש	-	12589.
חלקה	-	135.
שטח החלקה	-	4,039 מ״ר.
מגרש	-	מגרש 501 בתכנית 301-034612.
שטח המגרש	-	4,039 מ״ר.
החלק הנמכר במימוש הנדון	-	3,039 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב הגולן פינת רחוב הגליל, נופית.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בסמיכות לכניסה הדרומית לישוב נופית.
נופית הינו ישוב הממוקם בגליל התחתון בתחום המועצה האזורית זבולון.
הישוב הינו ישוב קהילתי קטן הכולל אוכלוסיה של כ-3,000 נפשות.
הישוב החל להבנות משנת 1984 ומאז התווספו לו שלבי בניה של הרחבת הישוב.
הישוב מאופיין בבניה צמודת קרקע.

הרחובות:

רחוב הגליל:
הרחוב מהווה חלק מדרך מס׳ 762 והינו רחוב דו סטרי המהווה ציר תנועה ראשי בישוב ומחבר את כל חלקו המזרחי.

רחוב הגולן:
חלקה הצפוני של החלקה גובל בחלק רחוב הגולן המצוי שלבי פיתוח, נכון למועד הביקור בנכס. רחוב הגולן הינו רחוב דו סטרי פנימי המתפצל מרחוב הגליל.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 135 בגוש 12589 בשטח רשום של 4,039 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין טרפזית לא רגולרית הפונה בחזיתה הצרה לרחוב הגליל ובחזיתה הרחבה להמשך רחוב הגולן בחלקו הלא מפותח.

<u>המגרש</u>:

המגרש הנדון מהווה מגרש בייעוד למסחר בשטח של 4,039 מ״ר.

מגרש 501 זהה לחלקה 135 בגוש 12589 שנרשמה לאחרי קביעתו.

<u>הבינוי</u>:

נכון למועד הביקרו בנכס, המגרש ללא בינוי.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 2/9/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה:

גוש	-	12589.
חלקה	-	135.
מס׳ חלקה קודם	-	17.
שטח החלקה	-	4,039 מ״ר.
מקור	-	פרצלציה לא רצונית משנת 2020.
בעלויות	-	גנאיים חוסיין, בשלמות.
הערות	-	הערה בדבר אתר עתיקות.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מסרי אחמד על חלק של 1000/4039.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת סולמאר יזמות והשקעות על חלק של 1000/4039.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת סולמאר יזמות והשקעות על חלק של 2000/4039.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8.2. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 22/7/2024 עולים הפרטים כדלקמן:

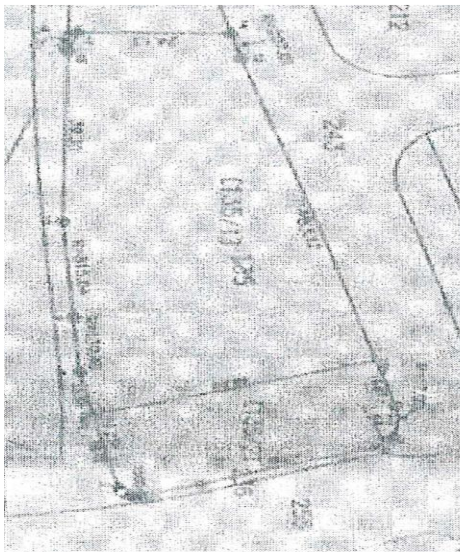
המוכר - גנאים חוסיין.

הקונה - סולמאר יזמות והשקעות בע"מ, ע"י נעם טלר.

הנכס - מגרש 501 עפ"י תכנית 301-0340612 המצוי בישוב נופית בשטח רשום של 4,039 מ"ר והרשום כחלקה 135 בגוש 12589.

הצהרות - המוכר מכר למסרי אחמד 1000/4039 חלקים בחלקה עפ"י תשריט.

הסכם שיתוף - ביום 20/7/2024 נחתם בין המוכר ובין מסרי אחמד הסכם שיתוף בצרוף תשריט חלוקה עדכני המייחד לכל צד חלקים מסויימים מהזכויות בחלקה. בהתאם לתשריט חלקו של מסרי אחמד מהווה את החלק הצמוד לרחוב הגליל ואילו יתרת השטח הנמכרת במסגרת עסקה זו מהווה את החלק העורפי של המגרש הכולל חזית לרחוב הגולן.



החלק הנמכר - 1000/4039 חלקים ובעסקה נפרד 2039/4039 חלקים.

התמורה - 1,711,089 ש"ח נטו.

מיסוי - הקונה ישא במיסי המוכר. היטל השבחה ישולם ע"י הקונה עד לרף של 1,200,000 ש"ח עבור 2 עסקאות המכר.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבים אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה.

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת ותואמת למועד הרכישה שהינו 3/2/2022.

מצב קודם			
תכנית	**מועד פרסום תוקף**	**י.פ**	**מהות התכנית**
ג/400	10/1/1963	989	תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר. התכנית מסווגת את הנכס בייעוד חקלאי.
זב/94/במ	16/3/1995	4291	תכנית זו גובלת בשטח החלקה וחלה על שטח של כ-26 מ״ר משטח החלקה הנכלל בה בייעוד לדרך מוצעת. מטרת התכנית הינה הקמה ופיתוח של שכונת מגורים, מרכז מסחרי ותעסוקה במטרה להרחיב את הישוב נופית כדי לבססו ולהעלות בו את רמת השירותים.
מצב חדש			
301-0340612	16/8/2018	7702	התכנית הינה תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ומקנה לבעלי הזכויות של מחצית מחלקת המקור 12589/4, מר חוסיין גנאים, את הזכויות המלאות במגרש מס׳ 501 בייעוד למסחר. בהתאם לטבלאות האיחוד וחלוקה לא יחולו תשלומי איזון. <u>מטרת התכנית</u>: הרחבת אזורי המגורים של הישוב להבטחת התפתחותו לטווח ארוך, הסדרת אזורים למגורים ולמוסדות ציבור, לספורט למסחר ולמשרדים, הסרת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			והסדרת התנועה בתחום התכנית באמצעות דרכים וחניות שיתאימו ליעודים השונים. שימושים: חניות, סדנאות וגלריות, בנק, סניף דואר, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, מכוני כושר ויופי ושרותי רווחה ופנאי. משרדים לסוגיהם. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כולל תת קרקעיים. שטחים פתוחים ופיתוח נופי. זכויות: שטח מגרש מינימלי – 500 מ״ר (תותר חלוקה עפ״י מגרש מינימלי). שטח עיקרי – 85%. שטח שירות – 5%. סה״כ בניה – 90%. גובה – 18 מ׳. קומות – 4 + קומה תת קרקעית. תנאים: התכנית קובעת תנאים להוצאת היתרי בניה ובין היתר, הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים, תאום עם ח״ח לעניין הקמת תחמ״ש, חדרי שנאים וכד׳, קבלת אישור רשות העתיקות, אישור תכנית עיצוב אדריכלי, סקר גאולוגי, אישור תשריט לצרכי רישום.

10. <u>רישוי</u>

הנכס ללא בינוי ונכון למועד המימוש לא הופקו היתרי בניה בתחום המגרש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה חלק הנמכר של 3039/4039	היטל השבחה לפי המשיבה חלק הנמכר של 3039/4039	השבחה לפי המבקשת חלק הנמכר של 3039/4039	היטל השבחה לפי המבקשת חלק הנמכר של 3039/4039
תכנית 301-0340612	₪ 2,787,657	₪ 1,393,829	₪ 995,234	₪ 497,617

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד. בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית 301-0340612 בלבד.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם לגבי ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו.

המימוש הנדון הינו ביחס לחלק נמכר של 3,039/4,000 מ"ר משטח החלקה.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשים
מצב תכנוני קודם	חלק מחלקה (50%) ביעוד לשטח ללא תכנון מפורט (16,901 מ"ר) ודרך (26 מ"ר).	אין מחלוקת בעניין זה.
מצב תכנוני חדש	מגרש ביעוד למסחר ומשרדים.	אין מחלוקת בעניין זה.
מתודת התחשיב	שווי המצב הקודם חושב בהתאם לקרקע צמודת דופן לישוב וללא יעוד מפורט ומשכך חושב שווי לקרקע בייעוד חקלאי עם פוטנציאל כללי והמצב החדש חושב בהתאם למגרש התמורה התואם לחלקה שנרשמה על פיו וזאת בהתאם	שווי המצב הקודם חושב כנגזרת של המצב החדש. שווי המצב הקודם חושב בהתאם לשטח ברוטו תוך חלוקה שווה ל-4 קומות ומתן מקדמי שווי שונים לקומות.

	לזכויות הבניה המוקנות בתכנית בייעוד למסחר ולמשרדים. השטח חושב בהתאם לשטח נטו תוך חלוקה ל-4 קומות ללא מקדמי שווי לקומות.	
שווי מ״ר קרקע מצב קודם	200 ש״ח/מ״ר. הוצגו נתונים כדלקמן: שומת השמאי המכריע, מישל אשור, בגו״ח 10498/77 בקרית אתא למועד קובע 7/7/2018 שם נקבע שווי קרקע בייעוד חקלאי של 145 ש״ח/מ״ר. שומת השמאי המכריע, דוד דדון, בגו״ח 10255/45 בקרית אתא למועד קובע 5/6/2018 שם נקבע שווי קרקע בייעוד חקלאי של 140 ש״ח/מ״ר. שומת השמאי המכריע, ברק שוורצברד, בגו״ח 10394/28 ברכסים שם נקבע שווי בייעוד חקלאי של 250 ש״ח למ״ר למועד 9/1/2021. שומת השמאי המכריע, דוד טיגרמן, בגו״ח 11520/32 בדליית אל כרמל, שם נקבע שווי בייעוד חקלאי של 200 ש״ח/מ״ר למועד 20/6/2018. שומה השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 10498/49, קריית אתא, חלק ממגרש תמורה 80 בתכנית כ/248, שם נקבע שווי מ״ר קרקע בייעוד לשטח לתכנון בעתיד של 150 ש״ח/מ״ר למועד קובע 8/7/2018. שומת השמאי המייעץ, מישל אשור, בחלק מגושים שונים	65% משווי מצב חדש. הוצגו נתונים כדלקמן: בגו״ח 10316/26 סמוך למצפה עדי נמכרה ביום 9/10/2018 קרקע בשטח של 250 מ״ר במחיר של 100,000 ש״ח המשקפת 400 ש״ח/מ״ר. בגו״ח 10328/19 סמוך למצפה עדי נמכרה ביום 26/1/2017 קרקע בשטח של 1,672 מ״ר במחיר של 485,000 ש״ח המשקפת 290 ש״ח/מ״ר. בגו״ח 10330/7 סמוך למצפה עדי אך מרוחק יותר ובמיקום נחות לנכס נמכרה ביום 6/1/2017 קרקע בשטח של 1,000 מ״ר במחיר של 300,000 ש״ח המשקפת 300 ש״ח/מ״ר. בגו״ח 17858/6 בישוב שמשית נמכרה ביום 4/12/2019 קרקע בשטח של 3,011 מ״ר במחיר של 1,300,000 ש״ח המשקפת 431 ש״ח/מ״ר. בגו״ח 17858/6 בישוב שמשית נמכרה ביום 28/11/2016 קרקע בשטח של 1,505 מ״ר במחיר של 600,000 ש״ח המשקפת 400 ש״ח/מ״ר. בגו״ח 17596/29 בישוב שמשית נמכרה ביום 27.06.18 קרקע בשטח של 1,813 מ״ר במחיר מוערך של 1,360,000 ש״ח המשקפת 750 ש״ח/מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	בקריית אתא, נקבע שווי מ״ר קרקע חקלאית ביעוד שטח פיתוח עירוני לסך של 165 ש״ח/מ״ר ושווי מ״ר קרקע בייעוד קרקע לפיתוח עירוני ע״ס 210 ש״ח/מ״ר. התייחסות לעסקאות שהוצגו ע״י שמאי המבקשת: ביחס לעסקה בגו״ח 10316/26 הוא מציין שמדובר בחלקה צמודת דופן לבניה קיימת וכן בעסקה של 250 מ״ר בלבד. לגבי העסקה בגו״ח 17858/6 הוא מציין כי מדובר במיקום בלב הישוב שאושרה לגביו תכנית לשינוי יעוד כך שהמחיר מגלם ציפיות קונקרטיות לגבי העסקה בגו״ח 17596/26 הוא מציין כי מדובר בחלקה נטועה בעצי זית בסמיכות לחלקה בנויה וזה משפיע על התמורה. ביחס לשיטת החישוב הוא מציין כדלקמן: בסופו של יום שמאי המבקש שהציג עסקאות לא מבסס את חוות דעתו על עסקאות אלו, אלא בחר להתבסס על מודל כלכלי מרובה משתנים לצורך קביעת מרכיב השווי במצב קודם על פי מקדם של 0.65 מהמצב התכנוני החדש. על פי הפסיקה והפרקטיקה השמאית שווי המקרקעין אמור	בגו״ח 17596/17 בישוב שמשית נמכרה ביום 13/2/2019 קרקע בשטח של 5,327 מ״ר במחיר של 3,995,250 ש״ח המשקפת 750 ש״ח/מ״ר. העסקאות באזור זה מאופיינות ברוכשים מהמגזר הערבי אשר רמת האמינות של דיווחיים באותם השנים לא הייתה גבוהה ולכן סביר, כי השווי המדווח הינו נמוך משמעותית מהעסקה בפועל ולכן מהווה צד נמוך. עסקאות אלו משקפות נאמנה יותר את השוק בקרקעות צמודות דופן בישובים קהילתיים, מאשר העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה. בשומת השמאית המכריעה, נטלי הוכטייל, בגו״ח 10561/43 בעתלית במקרה דומה אך במגורים למועד קובע 30/2/2019 היא נתקלה בסיטואציה דומה בה לא נמצאו עסקאות השוואה נאותות וקבעה כי יש להביא בחשבון פוטנציאל כללי ולכן עסקאות בקרקעות צמודות דופן דומות הינן עסקאות השוואה המשקפות נכונה את השווי. בהתאם לפסיקה יש להתייחס לפוטנציאל כחלק מהשווי במצב הקודם. לעניין זה הוא מפנה לפסיקה כדלקמן: החלטה בעניין ״דלי דליה״, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן: **״לצורך סעיף 197 לחוק, בעל הקרקע אכן יוצא נפסד לכאורה בשל אי ההתחשבות בפוטנציאל התכנוני,**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	להתבסס אמור להתבסס על גישת ההשוואה כגישה עיקרית ורלוונטית ולכן לדעתו יש לדחות את גישת שמאי המבקשת בנושא זה. בנוסף הוא מציין, כי המקדם של 0.65 אינו מביא בחשבון פרמטרים רלוונטיים לביסוסו כגון: סיכון ואי וודאות לעניין מועד אישור תב"ע לשינוי יעוד, העלויות הכרוכות בעלויות תכנון, היטל השבחה צפוי בעת אישור התכנית המשביחה וגורמים ופרמטרים שונים נוספים.	**אך לצורך היטל השבחה בעל הקרקע נמצא מרוויח בשל ההתחשבות בפוטנציאל התכנוני, בכך נוצר איזון מסוים".** החלטה בפס"ד 55960-02-23 **<u>נתיבי ישראל נ' אלרחמן שחאדה ואח'</u>** שאומנם דן בפיצוי הפקעה אך התייחס לסוגיה זו ושם נקבע, בין היתר, כדלקמן: **"ניכר אם כן, כי הלכת דלי דליה ענייה בנטרול שווי הנוע מציפיות סובייקטיביות לעליה עתידית במחיר הקרקע עקב תכנית משביחה שהופקדה ולאור דברי כב' השופט עמית, עניינה אינו בנטרול שווי הנובע מתכונות אינהרנטיות של המקרקעין ללא קשר או זיקה לשינוי יעוד, כגון מיקומה הגאוגרפי, הגישה הנוחה אליהם, הנוף הנשקף מהם, איכות האדמה וקלות עיבודה וכיו"ב תכונות המוסיפות לשווי המקרקעין".** החלטת ועדת ערר במחוז צפון בערר 67/100 **<u>זיו ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב עפולה</u>** שם נקבע, בין היתר, כדלקמן: **"ענין אחר הוא השפעת מיקומם של נכסי העוררים כגורם המשפיע על מחירם, יש להבחין בין השפעה של ציפיה סבירה בגין תכנית עתידית על מחיר אותם מקרקעין, לבין השפעתו של מיקום המקרקעין ששומתם נדרשה. אבחנה זו יכולה להיות קשה**

		בישומה המעשי, כאשר מיקום המקרקעין יכול להוות גם בסיס לציפייה כזו או אחרת...כגון משקל מיקומה של דירת מגורים לעומת עסק, במרכז העיר או במרחק ממנה". התכונות האינהרנטיות של החלקה והן פוטנציאל התכנוני שלה מהווה גורם המשפיע על שוויה. לכן נקבע מקדם של 0.65 ביחס לשווי מצב חדש. המקדם הינו בהתאם לסקירת זמני טיפול באישור תכניות ממנה מתקבל כי הזמן הממוצע לטיפול הינו כ-3.4 שנים ומשכך נקבע מקדם זה בהתאם לציפיה סבירה של 4 שנים.
שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר	2,500 ש"ח/מ"ר מבונה. השווי הינו שווי המגלם את שטחי השירות ולכן החישוב יערך לשטח העיקרי בלבד. הוצו נתונים כדלקמן: שומה מכרעת בגו"ח 11398/197, קרית טבעון, שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,246 ש"ח/מ"ר למועד קובע 27/12/2022. הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בגו"ח 11400/76, קרית טבעון, שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,340 ש"ח/מ"ר למועד קובע 4/4/2016. הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בגו"ח 11604/99, חוצות המפרץ, שם נקבע שווי מ"ר מבונה	1,720 ש"ח/מ"ר. בוצע חישוב שטח במקדם 1 לקומות קרקע+א', מקדם 0.9 לקומה ב' ומקדם 0.8 לקומה ג'. השווי הינו למ"ר ברוטו ולכן החישוב יערך לשטח ברוטו. ביחס לעסקאות שהוצגו ע"י המשיבה הוא מציין כי ממוצע נתוני ההשוואה הינו 2,275 ש"ח/מ"ר וזאת עוד לפני ביצוע התאמות ומשכך אין מקום לקביעת שווי של 2,500 ש"ח/מ"ר. <u>מיקום הנכס וצורך מסחרי בישוב</u>: המיקום מושפע הן ממיקום החלק הנמכר ביחס לכביש הראשי של הישוב שממנו התחבורה והחשיפה הגבוהה

	של 1,745 ש"ח/מ"ר למועד קובע 15/5/2018. הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בגו"ח 10512/20, קיבוץ רמת יוחנן, שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,898 ש"ח/מ"ר למועד קובע 13/9/2019. מכרז בבסמת טבעון, גו"ח 10368/399-400 שם שולם עבור מ"ר מבונה 2,150 ש"ח/מ"ר במועד 19/1/2016. בנספח האיחוד וחלוקה מחדש נקבע שווי למ"ר מבונה ביעוד למסחר של 1,800 ש"ח/מ"ר.	ביותר והן ממיקום הישוב ורמת המסחריות שלו ביחס לנתוני ההשוואה. <u>מידת המסחריות של הישוב</u>: בדברי הסבר של תקנון התכנית המשביחה צויין, כי ביטלו שטחי משרדים ומסחר רבים. בנספח הפרוגרמה של התב"ע המשביחה ניתנה התייחסות ספציפית למסחר ונקבע כי סה"כ בכל הישוב נחוצים שטחי מסחר ומשרדים של 1,500-2,000 מ"ר המחולקים בין מרכז הישוב לכניסה אליו. במרכז הישוב כבר קיימים מכולת, מרפאת קופ"ח וקאנטרי קלאב הנכלל בסך השטח הנחוץ הכולל. כמו כן, בכל שטחי הציבורי יותרו עד 20% שטחי מסחר אשר ממוקמים בעוגני הישוב. במדריך לתכנון, הקצאה ופריסה של שירותי מסחר בשכונות מגורים שהפיק משרד הבינוי והשיכון הוגדר כי נדרש שטח של 0.4 מ"ר מסחר לנפש. לפי התכנית הישוב עתיד לכלול כ-3,600 תושבים ומכאן שנדרש בכל הישוב בינוי של 1,200-1,400 מ"ר למסחר. כמו כן, ביחס לנתונים אלו יש להביא בחשבון הפחתה של 5% לכל עשירון מעל העשירון החמישי. תחשיב צרכים זה מביא למסקנה כי החלק החזיתי של החלקה שהינו בשטח של דונם ואינו מהווה את החלק הנישום, ממצה את כלל שטחי המסחר והמשרדים
שווי מ"ר מבונה בייעוד למשרדים	1,500 ש"ח/מ"ר מבונה. השווי הינו שווי המגלם את שטחי השירות ולכן החישוב יערך לשטח העיקרי בלבד. הוצו נתונים כדלקמן: הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בגו"ח 11384/7, קיבוץ יגור שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,500 ש"ח/מ"ר למועד קובע 27/5/2018. הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בגו"ח 10512/20, קיבוץ רמת יוחנן שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,010 ש"ח/מ"ר למועד קובע 13/9/2019. בנספח האיחוד וחלוקה מחדש נקבע שווי למ"ר מבונה ביעוד למסחר של 1,800 ש"ח/מ"ר.	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

		הנדרשים בישוב וזאת לאור מיקומו החזיתי התואם לשטח מסחרי. כמו כן, הוצגו שומות מכריעות כדלקמן: שומת השמאי המכריע, יהודה פלד, בגו"ח 11178/27 ברמת ישי למועד קובע 7/1/2017 לחלקה פנימי באזור התעשייה ליעוד מסחר ומשרדים נקבע שווי בסך של 2,000 ש"ח/מ"ר. שומת השמאי המכריע, אלדד חיימי, בגו"ח 11178/28 ברמת ישי למועד קובע 7/1/2017 לחלקה פנימי באזור התעשייה ליעוד מסחר ומשרדים נקבע שווי בסך של 2,000 ש"ח/מ"ר. במסגרת שומה זו הוא מתייחס גם להבדל בין מיקום בחזית ומיקום בעורף. הוא מבצע ממוצע המשקלל את הנתנוים שהוצגו כולל התאמות למועד, למיקום ולגודל עסקה ומתקבל ממוצע משוקלל של 1,721 ש"ח/מ"ר.
מקדם הפחתה לאתר ארכיאולוגי, התניות התכנית והסדרת חניה	.0.9	.0.85 ההפחתה צריכה להביא בחשבון שבניגוד לעסקאות ההשוואה כאן המיקום של החלקה אינו במפלס הכביש ומכאן שיש להביא בחשבון עלויות הכשרה גבוהות.
מקדם דחיה	אין מקום לחישוב מקדם דחיה. לטענתו שקלול מקדם הדחיה וההפחתה בגין התנאים כפי שמציג שמאי המבקשת מביא למקדם משוקלל של 0.65 שהינו המקדם בו	.0.65 מגרשים ראשונים בשכונה שווקו ע"י רמ"י רק בשנת 2021, קרי 3 שנים לאחר אישור התכנית במסגרת המכרזים הוצגו לוחות הזמנים לפיתוח המתחם מהם עולה, כי מסירת המגרשים תתבצע רק 18

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	נקט גם לגבי קרקע חקלאית ומכאן שמקדם זה אינו סביר. הוא מציין שללא מקדם זה הפער במצב התכנוני החדש בין השומות הינו נמוך וההפחתה המשמעותית הינה בגין מקדמי ההפחתה שחושבו ביחס למצב החדש.	חודשים לאחר הזכיה ולאור האמור על הצד הזהיר ניתן להסיק כי הדחיה המינימלית הינה 4.5 שנים כאשר בפועל עד היום הפיתוח לא הושלם וזאת לאחר 6 שנים.

<u>תחשיבים</u>:

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

מצב חדש-תכנית 301-0340612			
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי	סה"כ שווי
שטח עיקרי מסחר ק"ק	858.25 מ"ר	2,500 ש"ח	2,145,625 ש"ח
שטח עיקרי משרדים	2,574.5 מ"ר	1,500 ש"ח	3,862,125 ש"ח
סה"כ			6,007,750 ש"ח
הפחתה לאתר עתיקות ותנאי התכנית			0.9
שווי מצב חדש			5,406,975 ש"ח
שווי מצב קודם			
דרך	26 מ"ר	200 ש"ח	5,200 ש"ח
חקלאי	16,901 מ"ר	200 ש"ח	3,380,200 ש"ח
חלק יחסי בחלקה			50%
סה"כ מצב קודם			1,690,100 ש"ח
השבחה			3,716,875 ש"ח
היטל השבחה			1,858,438 ש"ח
אחוז מימוש			3,039/4,039
היטל השבחה יחסי			1,393,829 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב שומת המבקשת</u>:

מצב חדש-תכנית 301-0340612					
מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח משוקלל	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר ק״ק ברוטו	909 מ״ר	1	909 מ״ר		
משרדים קומה א׳ ברוטו	909 מ״ר	1	909 מ״ר		
משרדים קומה ב׳ ברוטו	909 מ״ר	0.9	818.1 מר״		
משרדים קומה ב׳ ברוטו	909 מ״ר	0.8	727.2 מ״ר		
סה״כ	3,636 מ״ר		3,363.3 מ״ר	1,720 ש״ח	5,784,876 ש״ח
הפחתה לאתר עתיקות ותנאי התכנית		0.85			4,448,570 ש״ח
דחיה למימוש		0.65			3,781,284 ש״ח
שווי מצב חדש					3,781,284 ש״ח
שווי מצב קודם					
שווי מצב חדש					3,781,284 ש״ח
מקדם שווי מצב קודם ממצב חדש		0.65			2,457,835 ש״ח
השבחה					1,323,449 ש״ח
השבחה יחסית		0.752			995,234 ש״ח
היטל השבחה					497,617 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הכרעה</u>:

קיימת בין הצדדים הסכמה לגבי נתוני התכנון והבעלויות. המימוש הנדון מתייחס לשני מימושים שבוצעו במקביל במסגרתם נמכר חלק כולל של 3,039 מ״ר מתוך שטח חלקה כולל של 4,039 מ״ר הממוקם בעורף החלקה וזאת בהתאם לתשריט חלוקה ומסמכים שהוצגו בפני.

הצדדים חלוקים לגבי אופן חישוב השווי במצב התכנוני הקודם וכן לגבי שווי המצב התכנוני החדש בהתייחס לביקושים הצפויים בסביבה לשטחי מסחר ומשרדים וכן לגבי תקופת הדחיה הראויה לחישוב זכויות אלו.

<u>שווי מצב קודם</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שיטת החישוב של השווי במצב תכנוני הקודם.

שמאי המשיבה מחשב את השווי בהתאם לעסקאות השוואה ושומות מכריעות במקרים דומים המשקפים שווי הכולל פוטנציאל כללי וללא פוטנציאל ספציפי ואילו שמאי המבקשת מחשב את השווי בהתאם לנגזרת השווי מהמצב התכנוני החדש. התחשיב נערך בהתאם למקדם של 0.65 משווי המצב החדש לאחר הפחתות לדחיה ולמגבלות אתר עתיקות ומגבלות נוספות של פיתוח.

בפועל מבחינה מספרית שמאי המשיבה קובע שווי של 200 ש״ח/מ״ר ביחס לכלל השטח (כולל חלק קטן ביעוד כביש) ואילו בהתאם לתחשיב שמאי המבקשת מתקבל שווי של 290 ש״ח/מ״ר כאשר לעניין זה הוא מציג גם עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות צמודות דופן לישוב עם פוטנציאל מהן מתקבל שווי גבוה יותר בטוח של 750-290 ש״ח/מ״ר.

הצדדים אינם חלוקים על העובדה שיש לחשב את השווי בהתאם לשווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל כללי.

במקרה הנדון מדובר על קרקע צמודת דופן לבניה הממוקמת בתחום ישוב מתפתח ומשכך הבסיס לבדיקת שווי זה הינו בהתאם להלכת ״לוסטרניק״, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **״את ״שווי השוק״ של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו ״קונה מרצון״ אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה..... הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שווים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינם כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי.....שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים**

של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."

בהתאם להלכת "לוסטרניק", יש להעריך את הקרקע בנטרול הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מאישורה של התכנית הספציפית בנכס ובמקרה הנדון, תכנית 301-0340612.
במקרה הנדון, הפוטנציאל הכללי, שאין לנטרלו מהשווי, מקורו במיקומו של המתחם בישוב המצוי בהליכי התפתחות, קרבה לשכונת מגורים וצמידות לציר התנועה הראשי בישוב ולכניסה לישוב. מבחינה תכנונית הפוטנציאל נובע מהמסגרת התכנונית של תמ"מ 6 ותמ"א 35, על תיקוניה.

השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה מבוסס גם על השווי שנקבע במסגרת טבלאות האיחוד וחלוקה בתכנית שם נקבע שווי של 200 ש"ח/מ"ר. יוער, כי בהליך נוסף ביחס לחלקה זו אשר התנהל בפני, שמאי המבקש קיבל את ערכי השווי שנקבעו ע"י המשיבה לעניין המצב הקדם אך זאת בין היתר, בשל העובדה שרצה לשמור על פרופורציה בין שווי המצב הקודם לשווי המצב החדש שהוערך שם בערכים נמוכים יותר משמעותית. במסגרת הדיון בתיק שם טען שמאי המבקש כי הוא מאמץ את הטענות לגבי שווי המצב הקודם שהועלו בתיק זה.
עיינתי בדפי ההסבר לטבלאות האיחוד וחלוקה ובכל הכבוד לשמאי אשר ערך אותן, לא מצויין בהם מקור הקביעה לעניין שווי המצב הקודם ואף לא מוזכרות בהן עסקאות שוואה ו/או כל מקור מידע אחר לעניין זה ומכאן שלא ניתן לבחון את נכונותן ו/או את ערכי השווי שנקבעו בהן לצורך הערכת המצב הקודם.
לסיכום, אני סבור שיש לבחון את השווי שלא בהתאם לשימושים חקלאיים טהורים אלא בהתאם לפסיקה הקובעת שווי חקלאי עם פוטנציאל כללי שבמקרה הנדון הוא בודאות גבוהה לאור המיקום בתחומי היישוב עצמו. כמו כן, השווי המתקבל צריך להיות פרופוצליונלי לשויי החדש המשקף במקרה הנדון גם את הציפיה הסבירה לבניה בסביבה שהינה בינוי מבניה נמוכה.
רצ"ב סקירת שומות מכריעות רלוונטיות:

שמאי מכריע	מועד קובע	מיקום	גו"ח	שווי מ"ר קרקע ברוטו	הערות
מישל אשור	7/7/2018	קרית אתא	10498/77	145 ש"ח/מ"ר ולאחר התאמות שונות כ-175 ש"ח/מ"ר	שווי בהתאם לעסקאות צמודות דופן לתכנית
דוד דדון	5/6/2018	קרית אתא	10255/45	140 ש"ח/מ"ר	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

אוולין דודוזון שמאמה	8/7/2018	קרית אתא	10498/70	150 ש"ח/מ"ר	
דוד טיגרמן	8/7/2018	קרית אתא	10498/49	150 ש"ח/מ"ר	
אלי כהן	18/3/2020	שמשית	17858/8,123	455 ש"ח/מ"ר	

רצ"ב סקירת עסקאות רלוונטיות לקרקעות בייעוד לתכנון עתידי ו/או ללא יעוד בצמידות ליישובים קהילתיים בסביבה, בהתאם למערכת שע"מ-מידע נדל"ן:

מועד עסקה	גו"ח	מיקום	מחיר עסקה	שטח נמכר	מחיר למ"ר קרקע
20/12/2018	10316/31	סמוך למצפה עדי	800,000 ש"ח מחיר מוערך 1,100,000	4,000 מ"ר	200 ש"ח/מ"ר, בהתאם למחיר מוערך 275 ש"ח/מ"ר
20/12/2018	10316/31	סמוך למצפה עדי	300,000 ש"ח מחיר מוערך 420,000	1,500 מ"ר	200 ש"ח/מ"ר, בהתאם למחיר מוערך 280 ש"ח/מ"ר
25/9/2017	10315/6	סמוך למצפה עדי	200,000 ש"ח	1,117 מ"ר	179 ש"ח/מ"ר במיקום מרוחק מדופן הישוב
4/12/2019	17858/6	שמשית	1,300,000 ש"ח	3,011 מ"ר	431 ש"ח/מ"ר
28/112016	17858/6	שמשית	600,000 ש"ח	1,505 מ"ר	399 ש"ח/מ"ר

בהתאם לאמור ותוך מתן דגש גבוה יותר לעסקאות ולהכרעות שמאים מכריעים במיקומים דומים שהינם בצמידות לישובים קהילתיים בעלי מאפיינים דומים אני סבור שניתן לקבוע שווי למ"ר קרקע של 250 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב חדש:

הצדדים מחשבים את השווי במצב התכנוני החדש בהתאם לזכויות המוקנות בחלקה/במגרש החדש ותוך חלוקת הזכויות באופן שווה בין הקומות ובהתייחס לשימושי מסחר בקומת הקרקע ושימושי משרדים בקומות העליונות.

לאור הוראות התכנית לא מצאתי שיש לשנות מהסכמה זו.

שטח לחישוב ההשבחה:

הצדדים מחשבים את השטחים בצורה שונה כאשר שמאי המבקשת מחשב שטח ברוטו ואילו שמאי המשיבה מחשב שטח נטו.

לעניין זה יוער כי אין מדובר במחלוקת עקרונית אלא בהתייחסות שונה לערכי השווי וככל שערכי השווי מחושבים באופן זהה בשיטת החילוץ הרי שאין בכך כדי להשפיע על תוצאת תחשיב ההשבחה.

לאור האמור החישוב יערך בהתאם לאופן בו נותחו נתוני השווי ו/או נתוני השומות המכריעות שישמשו כבסיס לקביעת השווי.

מקדם שווי משרדים בקומות:

הצדדים חלוקים לגבי מקדם שווי משרדים בקומות השונות.

שמאי המשיבה קובע מקדם 1 לכל הקומות ואילו שמאי המבקשת קובע מקדם 1 לקומה א', מקדם 0.9 לקומה ב' ומקדם 0.8 לקומה ג'.

הצדדים מחשבים את המקדמים ביחס לשווי שונה ומכאן שקיימת בעיה להשוות בין המקדמים בשומותיהם.

שמאי המשיבה מחשב שווי ספציפי לשימושי משרדים ושווי ספציפי לשימושי מסחר ואילו שמאי המבקשת מחשב את כל השוויים ביחס לשטחי מסחר.

לא מצאית בשומת המבקשת הסבר לגבי מקור ההבדל בין המקמים למשרדים בקומות העליונות.

כמו כן, אינני סבור שבמסנה בן 4 קומות קיים הבדל בשווי משרדים בין הקומות השונות כפי שקיים במגדלי משרדים בתחום עיר שם יש השפעה למרכיבי נוף שמקרה הנדון אינם משתנים מהותית בין הקומות השונות היות ושגם לא מדובר בהבדל גובה מהותי וגם ה-0.00 של המגרש ממוקם במפלס הגבוה ממלס הכביש הקיים ובצידו השני של הכביש לא קיים בינוי ולא מתוכנן בינוי במסגרת התכנית.

לאור כל האמור לא מצאתי שיש מקום לאבחן בין שווי המשרדים בקומות השונות.

הפחתה בגין אתר ארכיאולוגי ותנאי התכנית:

בעניין זה שמאי הצדדים חלוקים בין מקדם הפחתה של 0.9 (משיבה) או 0.85 (מבקש).

עצם העובדה שהנכס ממוקם בתחום אתר ארכיאולוגי יוצרת הן דחיה למימוש עד לבחינת האתר והן יוצרת עלות של חפירות הצלה וכד'. במקרה הנדון לא הוצג בפני מסמך עלויות ספציפי ואף יתכן

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כי העבודות הנדרשות בוצעו כחלק מעבודות הפיתוח שנערכו באתר ומשכך חושבו כחלק מעלויות הפיתוח במכרזי רמ"י.

בהתאם לעולה ממכתב רשות העתיקות שצורף למכרזי השיווק של המתחם בוצעו באתר חפירות בדיקה בשנת 2011 כאשר קיים חלק קטן יחסית שלא נבדק הממוקם בעורף החלקה הנדונה.

בהעדר מסמך המעיד על עלויות חפירות הצלה ספציפיות שעלו כתוצאה מהבדיקות המאוחרות במגרש קיים קושי בחישוב עלויות אלו, ככל שקיימות.

לפיכך, אני סבור שבמקרה הנדון המקדם שנקבע בשומת המשיבה ומשמעותו הפחתה של כ-150,000 ש"ח/דונם הינו על הצד הגבוה בהנתן שדחיה למימוש מחושבת בפנרד ומכאן שיחושב מקדם 0.95 בגין מרכיבים אלו, המשקף עלויות נצפות סבירות.

<u>דחיה למימוש</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין הצורך בהפחתה בגין דחיה למימוש.

שמאי המשיבה טוען כי אין מקום להפחתה בגין דחיה למימוש ואילו שמאי המבקשת טוען, כי יש מקום לחישוב דחיה של 4.5 שנים לפחות.

מהנתונים שהוצגו בפני עולה כי המגרשים הראשונים במתחם שווקו בפועל בשנת 2021, קרי כ-3 שנים לאחר המועד הקובע וקבעו בשל הפיתוח החסר תנאי של מסירת המגרשים לזוכים לאחר 18 חודשים וזאת עוד בטרם השלמת העבודות החיוניות לאישור אכלוס (24 חודשים) והשלמת פיתוח (12 חודשים לאחר השלמת אכלוס של לפחות 80% מהיחידות).

בין יתר הגורמים לביצוע הפיתוח המאוחר ניתן למנות את התנאים בתכנית בעניין ביוב, ניקוז, תאומים עם ח"ח, תאום עם רשות העתיקות וכד'.

בנוסף בתכנית קיימת הוראה כי לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. קרי, אין מדובר בתכנון דרך חלופית אלא בביצועה בפועל.

במקרה הנדון חלק מהדרך לביטול אף מצויה בתחום המגרש הנדון.

לאור כל האמור אני סבור שיש לקבוע דחיה למימוש של 4 שנים בשיעור היוון של 5% ומתקבל מקדם דחיה של 0.8227.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי המשיבה - 2,500 ש"ח/מ"ר מסחר ו-1,500 ש"ח/מ"ר משרדים.

שמאי המבקשת - 1,720 ש"ח/מ"ר כאשר מסחר ומשרדים קומה א במקדם 1 ויתר הקומות במקדם מופחת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יוער, כי כל אחד מהשמאים מתייחס לשווי בצורה שונה בין אם שטח נטו או ברוטו וזאת כמפורט.
בפועל השווי לפני הפחתות להתאמות מיוחדות של אתר אריכאולגי, תנאי התכנית ודחיה למימוש אינו שונה מהותית בין הצדדים ומתקבל שווי לפני הפחתות כדלקמן:

שמאי המשיבה - 6,007,750 ש"ח.
שמאי המבקשת - 5,784,876 ש"ח.
פער בשווי הבסיסי - כ-4%.

לאור העדר עסקאות השוואה ישירות בישוב ו/או בישובים ברי השוואה הצדדים מסתמכים בעיקר על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים ממקומות שונים, תוך ביצוע התאמות.

ככלל שורש המחלוקת הינו לגבי הצורך הקיים בבניה של שטחי מחסר ומשרדים ביישוב קטן בו קיים כיום מבנה מסחרי נוסף וכמו כן, האם נכסים בישובים גדולים יותר הינם השוואתיים או שההשוואה הנכונה הינה למסחר בפרים הסמוכים הממוקמים על הכביש המוביל לישוב ויכולים להוות אלטרנטיבה לקניות עבור תושבי היישוב.

בהתאם לפרוגרמה לתכנית 301-0340612 נקבע, בין היתר, כדלקמן:

מסחר לישוב בסדר גודל כמו נופית נועד לספק צרכים בסיסיים ומיידיים של התושבים בישוב, והוא יכלול מספר קטן של חנויות בעלות ספי כניסה נמוכים. בדרך כלל יכלול המסחר ביישוב חנות בסיסית לצורכי מכולת ואולי גם חנות ספרים/מתנות, מזון מהיר, מספרה וכד'.

לצד צרכי המסחר היומיומיים, הצביעו נציגי היישוב על הצורך בשטחים למשרדים ועסקים קטנים של תושבי נופית.

אמידת שטחי המסחר הנדרשים נעשתה עפ"י מודל המצליב בין מאפייני צריכה של האוכלוסייה, מאפייני היישוב ומרחקים ממוקדי מסחר סמוכים וכן נבחנה לאור מדדים מקובלים של מ"ר לנפש.

פרישת שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ 1,500-2,000 מ"ר בשני מוקדים: במרכז האזרחי במרכז היישוב, ובכניסה הדרומית (המרכזית) ליישוב, אשר ישרת גם צרכים אזוריים קיימים"

.....

כלומר שטחי הבניה המוצעים במסגרת התכנית הינם בהיקף העולה על ההיקף המוצע בפרוגרמה שנערכה לצורך התכנית.

ביישוב קיים מגרש נוסף המיועד למסחר מתוקף תכנית 301-0990455 (שאושרה בשנת 2022) שבמסגרתה רוכזו שטחי מסחר במגרש 403 ע"ח שטחים מסחריים שהיו משולבים במגרש 401 ויצרו מגרש יעודי למסחר בו מוקנות זכויות בניה ל-500 מ"ר שטח עילי ב-2 קומות מעל קומה תת קרקעית.

הבניה במגרש זה טרם מומשה והוא שווק ע"י רמ"י ביום 13/10/2024 בסך של 2,565,000 ש"ח (הצעה שניה 1,766,000 ש"ח) + 1,005,591 ש"ח הוצאות פיתוח שווי הנכס לשנת 2024 אינו משקף את השווי למועד הקובע בשנת 2018 ויתכן גם כי שווי זה כולל מרכיב פוטנציאל לתוספת זכויות ו/או לשינוי יעוד למגורים עקב העדר צורך בשימושי מסחר. ציון העסקה בוצע על מנת להבהיר כי נכון להיום שווי שטח ביעוד למסחר נמכר בשווי התואם לשווי בו נמכרו מגרשים בשטח דומה למגורים צמודי קרקע בישוב במסגרת מכרזים משנת 2021.

כמו כן מיקומו של הנכס בסמיכות לכניסה לישוב יוצרת מצב בו התחרות המסחרית לנכס זה הינה מחנויות הממוקמות לאורך ציר התנועה לישוב הכולל שימושים מסחריים לא מוסדרים וכן המסחר הקיים במרכז המסחרי השכונתי הותיק יותר.
מבחינת שימושי משרדים נראה כי התחרות לשימוש זה הינה בשימושים של משרדים ביתיים לשימוש עצמי.

לאור האמור אני סבור שקיים ספק מעבר לסביר לעניין הצורך במלוא השטחים המאושרים במסגרת תכנית זו בטווח הזמן המיידי. משכך יש להתייחס במסגרת אומדן שווי מצב חדש לסבירות השיווק העתידית של השטחים ככל שיבנו במלואם.

לעניין זה אני סבור שנכון לבצע הפרדה בין חלקי המגרש השונים כפי שנקבעו בהסכם השיתוף בין המוכר לקונים השונים ואשר צורף להסכם המכר ומהווה חלק ממנו.

לפיכך ניתן לאמץ את השווי הכולל שנקבע בשומת המשיבה בהתבסס על הפרדה בין שטחי מסחר ומשרדים שהינה מדוייקת יותר מהשיטה בה בוצע התחשיב בשומת המבקשת וכן בהתעלם מהבדלי שווי בקומות המשרדים כמפורט לעיל.

אלמנט העדר הביקוש הצפוי ביחס לשטחי המסחר והמשרדים יוערך במסגרת תוספת תקופת דחיה למימוש המבטאת תקופת שיווק ופריסת שיווק וזאת מעבר לתקופת הדחיה למימוש שנקבעה לעניין העדר תשתיות ופיתוח והמגבלות שצויינו במסגרת הדיון בפרק הדחיה למימוש.
לאור האמור תחושב תקופת דחיה נוספת בגין פריסת שיווק של שנתיים נוספות וזאת ביחס לחלק העורפי של המגרש בלבד (**<u>החלק נשוא הליך זה</u>**) ותחת הנחה שקיימת עדיפות שיווקית לשטחי מסחר בחלקו החזיתי של המגרש (ששטחו 1 דונם) ובשוק נורמטיבי שטחים אלו יזכו לביקושים גבוהים יותר ביחס לחלק העורפי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

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

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכנית 301-0340612 בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות שאושרו ביחס לנכס.

12.6. שטחי הבניה המוצעים בהתאם לתכנית.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.11. הובא בחשבון כי הנכס ללא בינוי במועד הקובע.

12.12. השווי המוערך ביחס לשימוש בייעוד מסחרי הינו שווי ללא מע"מ.

12.13. הובאה בחשבון חלוקת הנכס בהתאם להסכם שיתוף שצורף להסכם מכר.

12.14. לאור חלופות המימוש במכר חושבה חלופת בניה הכוללת חיוב בגין שטחי הממ"ד/ממ"ק בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

מצב חדש-תכנית 301-0340612				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי	מקדם	סה"כ שווי
שטח עיקרי מסחר ק"ק	858.25 מ"ר	2,500 ש"ח	1	2,145,625 ש"ח
שטח עיקרי משרדים	2,574.5 מ"ר	1,500 ש"ח	1	3,862,125 ש"ח
סה"כ				6,007,750 ש"ח
הפחתה לאתר עתיקות ותנאי התכנית				0.95
דחיה למימוש				0.8227
דחיה נוספת לפריסת שיווק ביחס לחלק המגרש הזה בלבד				0.907
שווי מצב חדש				4,258,922 ש"ח
שווי החלק היחסי הממומש				3,204,472 ש"ח
שווי מצב קודם				
דרך	26 מ"ר	250 ש"ח	0.1	650 ש"ח
חקלאי	16,901 מ"ר	250 ש"ח	1	4,225,250 ש"ח
חלק יחסי בחלקה				50%
סה"כ מצב קודם				2,112,950 ש"ח
שווי החלק היחסי הממומש			3,039/4,039	1,589,813 ש"ח
השבחה במעוגל				1,614,660 ש"ח
היטל השבחה במעוגל				807,330 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלק ממגרש 501, חלק מחלקה 135 בגוש 12589, רחוב הגליל פינת רחוב הגולן, נופית, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן, בדרך של מימוש חלקי במכר, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה במימוש המבוקש	היטל השבחה במימוש המבוקש
תכנית 301-034612	31/8/2018	₪ 1,614,660	₪ 807,330

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com