א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	31.10.2016
מס' מינוי	:	825-2016
מספרנו	:	975/16.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 30 (חלק) בגוש 17468

משהד

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 31.10.2016
מס' מינוי : 825-2016
מספרנו : 975/16.01

לכבוד,
<u>מר עלי חסן</u> **"המבקש"**
ע"י מר עומר סרחאן, שמאי מקרקעין
Omar0320@gmail.com

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב מבוא העמקים</u> **"המשיבה"**
ע"י מר פאדי סלימאן, שמאי מקרקעין
fadisliman@gmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקה 30 (חלק) בגוש 17468, משהד</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקש: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 14.08.2016 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
<u>מטעם המבקש</u>: השמאי עומר סרחאן, ומירי הלוי מתמחה ממשרד שמאי המבקש.
<u>מטעם המשיבה</u>: השמאי פאדי סלימאן.
במהלך הדיון נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' ג/6485 ו- ג/17624 והחלטת הועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות[2], כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להעברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית/ מועד אישור החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות	המועד הקובע
תכנית מס' ג/6485	14.07.1994	29.07.1994
החלטת ועדה בדבר תוספת שטחי שירות	23.02.1999	23.02.1999
תכנית ג/17624	17.01.2013	01.02.2013

4. ביקור בנכס

בתאריך 19.08.2016 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש	:	17468.
חלקה	:	30 (חלק).
שטח החלקה הרשום	:	9,247 מ"ר.
החלק מהחלקה נשוא השומה	:	1,250 מ"ר, או 1250/9247 חלקים[3].
מהות הנכס	:	קרקע בייעוד למגורים[4].
מיקום	:	בחלק הצפון מזרחי של משהד.

[2] בהתאם לסעיף 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
[3] ראה/י סעיף 7.2 (הסכם מכר מיום 11.12.2015 נשוא המימוש הנדון).
[4] ראה/י הכרעתי בסעיף 11.1.1 בהמשך שומה מכרעת זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה קרקע בשטח של 1,250 מ"ר ביעוד מגורים המהווה חלק מחלקה 30 בגוש 17468, והממוקמת בחלק הצפון מזרחי של משהד (להלן "הקרקע" או "הנכס").
- הישוב משהד שוכן בקרבת הישובים כפר כנא, ריינה ועין מאהל, וממוקם צפונית לערים נצרת ונצרת עילית.
- סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בקרקעות ריקות (על חלקן נטועים עצי זית), לצד אזור בנוי המתאפיין במבני מגורים עד 3 קומות.
- הטופוגרפיה באזור בעלת שיפוע היורד ממערב לכיוון מזרח.
- בסביבה קיים פיתוח חלקי בלבד.

<u>תיאור חלקה 30 בגוש 17468:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 9,247 מ"ר.
- לאורך גבולה המזרחי של החלקה עוברת דרך סלולה אספלט (רחוב ואדי סמעאן).
- החלקה בעלת צורה לא רגולארית.
- <u>להלן גבולות החלקה:</u>

מצפון - חלקה 15 עליה בנויים מבני מגורים.
ממזרח - דרך סלולה ומעברה שטחים פתוחים לא מבונים (ברובם נטועים עצי זית).
מדרום - שטחים פתוחים.
ממערב - שטח פתוח לא מבונה (ברובו נטוע עצי זית) ומעברו מבנים.

- קיימת אפשרות נוספת להגיע לגבול החלקה באמצעות דרך סלולה צרה מדרום מערב לחלקה (רחוב סיידנא עומר).
- הנכס הנדון מהווה 1250/9247 חלקים מהחלקה (1,250 מ"ר).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1 העתק רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.12.2015 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 17468 | חלקה: 30 | שטח רשום: 9,247 מ"ר

בעלויות:

חסן עלי	**(ת.ז. 020505434)**	**החלק בנכס: 3707/9247**
חסן סלים	(ת.ז. 035150994)	החלק בנכס: 2458/9247
חסן סאלם	(ת.ז. 052495017)	החלק בנכס: 3082/9247

הערת אזהרה לפי סעיף 126:

מיום	על הבעלות של	החלק בנכס	לטובת	הערות
13.12.2015	חסן עלי	1250/9247	חסן עיד	בהתאם להסכם

7.2 הסכם מכר

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מתאריך 11.12.2015 בין עלי מוחמד חסן (להלן "המוכר") לבין עיד מוחמד חסן (להלן "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

- זכויות המוכר 3707/9247 חלקים בחלקה הינן ע"פ צו ירושת אביו המנוח וע"פ צו ירושת אמו המנוחה.
- ע"פ תשריט חלוקה הערוך ע"י מודד ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, חלקות משנה 30/5 ו- 30/6 נפלו בגורלו של המוכר, באופן שבו החזקה והשימוש הבלעדיים בהן יועדו אליו באופן בלעדי וללא עוררין מטעם מי מהבעלים האחרים של הזכויות בחלקה.
- והמוכר הציע לקונה למכור לו את חלקות המשנה כהגדרתן לעיל, ולהעביר אליו בלשכה 1,250 מ"ר בחלקה, כשהמקרקעין חופשיים משעבודים ו/או ממי מהם, ובאופן שבו זכויות הבעלות במקרקעין יירשמו 1250/9247 חלקים בלשכה על שמו של הקונה.
- המוכר מצהיר ומאשר כי הנו האחראי הבלעדי למיקום המקרקעין, וכי הם מוגדרים כחלקת משנה מס' 30/5 ששטחה 511 מ"ר נטו למגורים וחלקת משנה מס' 30/6 ששטחה 510 מ"ר נטו למגורים, ומתחייב לפעול לאישור תכנית החלוקה, ובין היתר להחתים את כל הבעלים בחלקה על תכנית החלוקה והוא מתחייב כלפי הקונה כי הזכויות המועברות בהתאם להסכם זה משמו של המוכר לשמו של הקונה הוגדרו כחלקות המשנה מס' 30/5 ו- 30/6 והמוכר יעשה כל פעולה נדרשת ומתבקשת אל מול המהנדס והמודד להשלמת תכנית החלוקה ואישורה באופן שבו זכויותיו של הקונה יוגדרו כחלקות המשנה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>מצב התכנון</u>[5]

8.1. <u>המצב הקודם</u>

א. תכנית מתאר גלילית מס' RP/50/42:

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1533 בתאריך 14.11.1946.
הישובים מסומנים בתשריט הערוך בקנ"מ של 1:100,000 כאזורי בניה בצורת עיגול סכמאטי בגודל אחיד בגוון צהוב, סביבם שטחים המסומנים ביעוד חקלאי.
החלקה הנדונה נכללת באזור חקלאי.

<u>להלן עיקרי זכויות והוראות הבניה באזור חקלאי:</u>

שטח מגרש מינימאלי : כפי שיקבע מעת לעת ע"י ועדה מקומית, ובתנאי כי למטרות מגורים ולתעשייה לא יפחת שטח מגרש מ- 1,000 מ"ר.
שטח מכסימלי לבנייה : 15% או 180 מ"ר לפי הקטן למטרות מגורים.
מבני עזר : כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
גובה מכסימלי לבניין : 2 קומות, למטרות מגורים לא יעלה על 8 מ'.
אורך חזית מינימאלית למגרש: 25 מ' למטרות מגורים.
קווי בנין : 10 מ' לחזית לצד ולאחור.

ב. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/2:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3052 בתאריך 10.05.1984.
תשריט התמ"מ ערוך בקנה מידה של 1:50,000.
ע"פ תשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת באזור חקלאי.

[5] הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

א. תכנית מס' ג/6485:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4229 בתאריך 14.07.1994.
מטרת התכנית הינה הכנת תכנית מתאר בהתאם לסעיפים 61 ו- 63 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, וקביעת התנאים למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו.
<u>ע"פ תשריט התכנית החלקה הנדונה סווגה בשלושה יעודים כלהלן:</u>

- שטח של כ- 3,825 מ"ר ביעוד אזור מגורים א'.
- שטח של כ- 5,377 מ"ר ביעוד חקלאי (ללא שינוי מהמצב הקודם).
- שטח של כ- 45 מ"ר ביעוד של דרך מוצעת.

הנכס הנדון (בהתאם להסכם המכר ולתשריט החלוקה שצורף לו) ממוקם בשלמות באזור מגורים א'.

<u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	400 מ"ר, או כפי שקיים.
אחוז בניה מירבי	:	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר, או משק חקלאי למעט המקלט, סה"כ: 150%.
גובה מירבי	:	12 מ'.
מס' קומות	:	4 קומות.
מרווחים	:	קדמי - לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט. צדדי ואחורי - 3 מ' או 0 מ' לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וללא פתחים בקיר משותף.
צפיפות	:	8 יח"ד לדונם.

תותר חלוקת משנה לחלקה, יותר ממבנה אחד ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר ע"פ פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

ב. החלטת ועדה מקומית, מתאריך 23.02.1999:

בהתאם לתקנה מס' 13 לתקנות התכנון והבניה[6], החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה כי היות ולא נקבעו שטחי שירות בקומות העליונות באזור מגורים א', תינתן תוספת של 6% שטחי שירות לכל קומה, ובסה"כ יותרו 6% לכל קומה x 4 קומות = 24%.

[6] תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ג. תכנית מס' ג/17624 - הרחבת שטח המגורים - משהד צפון:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6533 בתאריך 17.01.2013.
בהתאם לתשריט התכנית, החלק מהחלקה הנדונה שהיה ביעוד מגורים א' (כ- 3,895 מ"ר)
בהתאם לתכנית מס' ג/6485 סווג בתכנית זו בתא שטח 200 ביעוד אזור מגורים ב' 3.
התכנית קובעת כי רשימת התכליות והשימושים וזכויות ומגבלות הבניה באזור מגורים ב' 3 יהיו ע"פ מגורים א' בתכנית מס' ג/6485 המאושרת.

9. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה הנובעת מאישור התכניות הרלוונטיות והחלטת הועדה לתוספת שטחי השירות:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקש
תכנית מס' ג/6485	29.07.1994	78,750 ש"ח	13,488 ש"ח
החלטת ועדה בדבר תוספת שטחי שירות	23.02.1999	4,836 ש"ח	4,836 ש"ח
תכנית מס' ג/17624	01.02.2013	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

11. <u>עיקרי המחלוקות שבין הצדדים והכרעה:</u>

אין מחלקות בין שמאי הצדדים כי תכנית מס' ג/17624 לא השביחה את הנכס הנדון.
לאחר שבחנתי את המצב התכנוני החל על הנכס בשני מצבי התכנון, ואת שומות הצדדים, במקרה הנדון אני מאמץ את הסכמתם באשר לתכנית זו.

הצדדים התייחסו לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות לעניין תכנית זו.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.1. <u>תכנית מס' ג/6485</u>

11.1.1. <u>הגדרת הנכס הנדון ותחשיבי שמאי הצדדים:</u>

- **שמאי המשיבה** התייחס לנכס הנדון כשטח קרקע של 1,250 מ"ר בשני מצבי התכנון, זאת לנוכח הסכם המכר שנערך ונחתם בתאריך 11.12.2015 על פיו השטח שהועבר הינו שטח ביעוד מגורים א' (חלקות משנה 30/5 ו- 30/6 ע"פ תשריט מודד מוסמך ממוקמות בחלק מהחלקה שסווג ביעוד מגורים א'), מכאן שיש להתייחס לשטח זה כשטח מסוים, ואין כל משמעות לכך שתשריט החלוקה עדיין לא אושר.
לאור כך ערך שמאי המשיבה תחשיב השבחה בו התייחס לנכס כשטח למגורים בשני מצבי התכנון, כלהלן:

שווי מצב חדש:	1,250 מ"ר x 180 ש"ח =	225,000 ש"ח
שווי מצב קודם:	1,250 מ"ר x 117 ש"ח =	<u>146,250 ש"ח</u>
ההשבחה:		**78,750 ש"ח**

- **שמאי המבקש** התייחס לנכס הנדון כשטח קרקע של 1250/9247 חלקים במושעא בחלקה הנדונה.
לגישתו, יש לראות בנכס הנדון כשטח לא מסוים בחלקה בשל הסיבות הבאות:
  - תשריט החלוקה לחלקה הנדונה המצ"ב להסכם המכר נשוא מימוש שומה מכרעת זו, לא אושר בועדה המקומית לתו"ב.
  - בהתאם להסכם המכר צוין כי הממכר מהווה 1250/9247 חלקים (כפי שרשום בשורה האחרונה בעמוד הראשון ובשורה השנייה בעמוד השני של ההסכם).

לאור כך חישב שמאי המבקש את שווי החלקה בשלמות בשני מצבי התכנון, ומההשבחה שנוצרה לחלקה בשלמות, "גזר" את החלק של המבקש (1250/9247).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן תחשיב ההשבחה שהציג שמאי המבקש:

שווי מצב קודם

יעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע	שווי - ₪
קרקע חקלאית	9,247	117 ₪/מ"ר (בהתאם לשומת המשיבה)	1,081,899
סה"כ שווי במצב קודם			1,081,899

שווי מצב חדש

יעוד	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע	שווי - ₪
קרקע חקלאית	5,306	117 ₪/מ"ר (בהתאם לשומת המשיבה)	620,802
מגורים א'	3,895	144 ₪/מ"ר	560,880
סה"כ שווי במצב חדש			1,181,682

תחשיב ההשבחה לחלק היחסי (שטח המועבר):

החלק היחסי: 1250/9247 בהתאם לשטח המועבר עפ"י חוזה המכר

השבחה בגין תכנית ג/6485, נכון למועד הקובע 29/07/1994

השבחה כוללת לחלקה בכללותה	:	99,783 ₪
ההשבחה לחלק היחסי המועבר	:	13,488 ₪
היטל ההשבחה 50%	:	6,744 ₪

לחילופין בלבד, בעת הדיון ציין שמאי המבקש כי בהתאם להסכם המכר מכר המבקש שני מגרשי מגורים בשטח כולל של 1,021 מ"ר (מגרש 30/5 בשטח 511 מ"ר, ומגרש 30/6 בשטח 510 מ"ר), ובהתחשב בשווי מ"ר קרקע למגורים שקבע לעיל, הרי ששווי המצב החדש צ"ל, כלהלן:

1,021 מ"ר x 144 ש"ח למ"ר = כ- 147,000 ש"ח.

- **הכרעה:**

שמאי הצדדים מפרשים באופן שונה את הממכר בחוזה המכר נשוא מימוש שומה מכרעת זו, ומכאן שהינם חלוקים בשאלת הגדרת הנכס הנדון.

לאחר שבחנתי את הסכם המכר ותשריט החלוקה ואת התכניות המאושרות החלות על הקרקע הנדונה, אני סבור כי יש לראות בממכר כשטח מסוים של 1,250 מ"ר ביעוד מגורים, כפי שעשה שמאי המשיבה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מעיון בחוזה המכר עולה כי הממכר הינו 1,250 מ"ר מהחלקה, ו/או 1250/9247 חלקים מהחלקה (מהווים 1,250 מ"ר).
החוזה מציין באופן חד משמעי כי הממכר מהווה את חלקות משנה 30/5 ו- 30/6 בחלקה[7], אשר בהתאם לתשריט החלוקה שצורף להסכם מצוי כולו בחלק המיועד למגורים ע"פ התכניות המאושרות (ג/6485 ו- ג/17624).
בהסכם מצויין ששטח שני מגרשי המגורים יחדיו הינו 1,021 מ"ר[8], כך שלכאורה קיימת סתירה בין הנרשם במספר מקומות בהסכם (שהממכר הינו בשטח של 1,250 מ"ר), לבין הנרשם במקומות אחרים בהסכם (ששטח שני המגרשים הינו 1,021 מ"ר).
אני סבור כי התשובה לפער זה (229 מ"ר) מצויה בתשריט החלוקה עצמו.
מעיון בתשריט החלוקה שצורף להסכם ושמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ניתן להיווכח כי בין המגרשים סומן שטח של כ- 670 מ"ר[9] שלכאורה אמור לשמש כדרך גישה פנימית למגרשי המגורים בחלקה, ומתוך שטח זה שטח של כ- 210 מ"ר[9] מצוי בין שני המגרשים הנדונים, כך ששטח המגרשים הנדונים בצירוף השטח שסומן לדרך גישה המצוי ביניהם הינו כ-1,231 מ"ר[10], שטח זה (המסומן כדרך גישה) מצוי אף הוא מבחינה תב"עית ביעוד מגורים, ומכאן שאני מייחס שטח של 1,250 מ"ר ביעוד מגורים לממכר[11].
עוד אוסיף כי איני יכול לקבל את הטענה כי מאחר ותשריט החלוקה טרם אושר תכנונית ע"י הועדה המקומית יש להתייחס לממכר כחלק יחסי במושעא לפי כל יעוד ויעוד.
אמנם תשריט החלוקה טרם אושר תכנונית ע"י הועדה המקומית, אולם למבקש אין כל מניעה למכור שטח יחסי ביעוד מגורים בהיקף זה, שכן זכויותיו היחסיות במגורים עולות על השטח הנמכר[12], מה גם שהמבקש אף הצהיר בחוזה המכר כי הממכר נשוא מימוש שומה מכרעת זו מוסכם על שאר בעלי הזכויות בחלקה, כלומר קיימת הסכמה קניינית לחלוקה.
בכל מקרה, גם אם מסיבה מסוימת החלוקה שהוסכמה בין הבעלים לא תאושר תכנונית ע"י הועדה המקומית הרי שתאושר חלוקה אחרת, ואין בדבר בכדי לשנות את מהות השטח שנמכר למגורים.

---

[7] בין היתר, זה מצוין במקומות הבאים: בהואיל הרביעי בעמוד הראשון, בהואיל החמישי בסוף העמוד הראשון, בהואיל השישי בתחילת העמוד השני ובסעיף 7 בעמוד השני.
[8] שטח מגרש מס' 30/5 הינו 511 מ"ר ושטח מגרש מס' 30/6 הינו 510 מ"ר, סה"כ: 1,021 מ"ר.
[9] ע"פ מדידה גראפית מתשריט החלוקה (אציין כי שטח זה מהווה את קצה השטח שסומן כדרך גישה למגרשים).
[10] 1,021 מ"ר + 210 מ"ר = 1,231 מ"ר.
[11] הפער המתקבל של כ- 19 מ"ר (בין 1,250 מ"ר ל- 1,231 מ"ר) עשוי לנבוע מכך שהשטחים המיוחסים לדרך הגישה נמדדו על ידי גראפית מתשריט החלוקה. זה המקום לציין כי תשריט החלוקה שהועבר לעיוני הועבר בצורה חלקית בלבד, ועל אף בקשתי משמאי המבקש להעבירו באופן מלא וברור, שמאי המבקש מסיבותיו לא העביר התשריט.
[12] 3,825 מ"ר (שטח ביעוד מגורים בחלקה) x 3707/9247 חלקים = כ- 1,533 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.1.2. <u>שווי מ"ר קרקע בשני מצבי התכנון:</u>

<u>להלן שווי מ"ר קרקע שקבעו שמאי הצדדים בשני מצבי התכנון:</u>

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מצב קודם	117 ש"ח	117 ש"ח
מצב חדש	180 ש"ח	144 ש"ח

- **שמאי המשיבה:**

<u>להלן נתוני השווי עליהם התבסס שמאי המשיבה בקביעת שווי המצב החדש:</u>

שמאי המכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע
אריה אריאל	17512	32	$70
רן וירניק	17511	18	$70
שמואל רוזנברג	17512	31	$75
לבנה אשד	17512	31	$70
לבנה אשד	17512	34	$73
ממוצע			$71.6 (218 ₪)

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי במצב חדש בסך 180 ש"ח בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, ושווי מצב קודם (קרקע חקלאית) לפי 117 ש"ח למ"ר קרקע (65% מהשווי החדש).

- **שמאי המבקש:**

שמאי המבקש ביסס את השווי למגורים שקבע על שומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לנכס המהווה חלק מחלקה 12 בגוש 17511 בריינה, בה נקבע שווי בסך של $70 למ"ר קרקע למגורים (לתכנית מס' ג/5507).

בהתאמה לנכס הנדון במשהד, ובהתחשב כי עד היום לא אושר תשריט חלוקה בחלקה הנדונה ע"י הועדה המקומית, הביא בחשבון שמאי המבקש שווי מ"ר קרקע של $47 (משקף כ- 144 ש"ח למ"ר קרקע).

שמאי המבקש לא חלק על השווי הקודם שקבע שמאי המשיבה בסך 117 ש"ח למ"ר קרקע.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 31.10.2016
מס' מינוי : 825-2016
מספרנו : 975/16.01

- **הכרעה:**

שווי מצב חדש:

שמאי המשיבה הסתמך על חמש שומות מכריעות שנערכו בריינה לאותו מועד קובע, בהן נקבע שווי מצב חדש (לתכנית מס' ג/5507) הנע בין $70 למ"ר (214 ש"ח/מ"ר) ל- $75 למ"ר (229 ש"ח למ"ר), ובהתאמות למיקום הנכס במשהד קבע שווי של 180 ש"ח למ"ר.
שמאי המבקש ציין שומה מכרעת אחת שנערכה בריינה של השמאי אריה אריאל שגם הוא קבע שווי מצב חדש לפי $70 למ"ר (לאותה תכנית ג/5507), אולם בהתחשב כי במקרה הנדון לא אושר לגישתו תשריט חלוקה בחלקה ובמיקום הנכס במשהד, קבע שווי של $47 למ"ר (כ- 144 ש"ח למ"ר).
כאמור בהכרעתי בסעיף 11.1.1 שלעיל במקרה הנדון הנכס מהווה קרקע מסוימת ביעוד מגורים, לאור כך, ובהתחשב בשומה מכרעת מיום 24.12.2015 של הח"מ לנכס המהווה חלק מחלקה 17 בגוש 17511[13], ובשומות שלעיל בהתאמות הנדרשות למיקום ושאר מאפייני הנכס הנדון, אני מקבל את השווי למגורים בנכס הנדון כפי שקבע שמאי המשיבה, נכון למועד הקובע.

שווי מצב קודם:

שמאי הצדדים אינם חלוקים על השווי הקודם בסך 117 ש"ח למ"ר קרקע ביעוד חקלאי, אולם כלל לא הציגו נתוני שווי ולא תמכו את השווי שקבעו[14].
לאור קביעתי בעניין שווי מ"ר למגורים, אני סבור כי אין לקבל את השווי אותו קבעו שמאי הצדדים כקרקע חקלאית, ואסביר.
בהנחה כי במועד הקובע הייתה מתאשרת תב"ע בה היה מסומן שטח להפרשה לצרכי ציבור של כ- 40% הרי שהיינו מקבלים תוצאה אבסורדית של ירידת ערך בין קרקע למגורים במצב החדש לקרקע חקלאית במצב הקודם[15], והנה לנו מקרה לא הגיוני שלא ניתן לקבלו.
בדומה לצדדים, לא עלה בידי לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות בקרקע חקלאית למועד הקובע, ומכאן שבהיעדר נתוני השוואה, ראיתי לנכון להשתמש במקרה זה במודל ל"גזירת" שווי קרקע במצב הקודם (קרקע חקלאית) משווי קרקע במצב החדש (קרקע למגורים), כפי שיפורט להלן[16].

---

[13] בה קבעתי שווי מ"ר קרקע למגורים לפי $70 (כ- 214 ש"ח) לתכנית ג/5507.

[14] שמאי המשיבה קבע את השווי הקודם לפי 65% מהשווי החדש, ללא כל התחשבות בהפרשות צפויות, בדחייה ובתשלום היטל השבחה צפוי בעת שינוי יעוד הקרקע, ושמאי המבקש אימץ שווי זה.

[15] לשם המחשה: מצב חדש - 180 ש"ח/מ"ר x 1,250 מ"ר = 225,000 ש"ח.
מצב קודם - 117 ש"ח/מ"ר x 2,083 מ"ר (60% / 1,250 מ"ר) = 243,750 ש"ח.

[16] מדובר על מודל תיאורטי בו נערך שימוש ל"גזירת" שווי קודם כקרקע חקלאית משווי חדש המשמש לעיתים לצורך קביעת היטל השבחה, המודל אינו מתאים בהכרח לשימוש גורף, אולם במקרה הנדון בחרתי לאמצו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נתונים למודל:

v = שווי מ"ר קרקע במצב החדש:	180 ש"ח
n = זמן מוערך לאישור תכנית מפורטת:	5 שנים
i = שיעור היוון שנתי:	6%
K = מקדם היוון (i = 6% ,n =5):	0.7473
a = שווי קרקע נטו במצב הקודם	?

המודל: $K * [v - (1/2 * (v - a))^{17}] = a$

מפתרון המודל הנ"ל, מתקבל שווי הנכס במצב קודם בגבולות של 107 ש"ח למ"ר נטו, בהתחשב, על הצד הזהיר, בהפרשה לצרכי ציבור בשיעור של כ- 25%, מתקבל שווי מ"ר קרקע ברוטו ביעוד חקלאי בגבולות של 80 ש"ח.

11.1.3. תחשיב ההשבחה לתכנית ג/6485:

נתונים לתחשיב		
מצב קודם	שטח קרקע ביעוד חקלאי	1,250 מ"ר
	שווי מ"ר קרקע ביעוד חקלאי	80 ש"ח
מצב חדש	שטח הקרקע ביעוד מגורים	1,250 מ"ר
	שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים	180 ש"ח

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 29.07.1994)		
שווי מצב חדש	1,250 מ"ר x 180 ש"ח למ"ר =	225,000 ש"ח
שווי מצב קודם	1,250 מ"ר 80 ש"ח למ"ר =	100,000 ש"ח
ההשבחה		125,000 ש"ח
היטל ההשבחה	125,000 ש"ח / 2 =	**62,500 ש"ח**

[17] מבטא היטל השבחה צפוי.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

11.2. <u>החלטת ועדה בדבר תוספת שטחי שירות - למועד הקובע 23.02.1999:</u>

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

<u>להלן תחשיב שמאי המשיבה:</u>

השבחה למ"ר מבונה אקו': 1,837 מ"ר[18] / 78,750 ש"ח[19] = 43 ש"ח למ"ר

ההשבחה בגין תוספת שטחי שירות: 43 ש"ח x (1,250 מ"ר x 18% x 0.5) = 4,836 ש"ח

- **<u>שמאי המבקש:</u>**

שמאי המבקש סבור כי הנכס הנדון מהווה 526 מ"ר קרקע ביעוד מגורים[20].

<u>להלן תחשיב שמאי המבקש שכפי שהוצג בשומתו:</u>

	ניצול	שטח במ"ר	אקוויולנטי	שטח אקו' במ"ר
התכנית	150%	789	1	789
ההחלטה	24%	126	0.4	50
סה"כ				839
שווי קרקע מ"ר מבונה אקו'				135
ההשבחה בש"ח (לפי שער 4.056 ₪/ $)				**6,750**
היטל השבחה בש"ח				**3,375**

לעניין השווי ציין שמאי המבקש את שומתו המכרעת של השמאי אריה אריאל שלעיל, בה קבע שווי בסך של $75 למ"ר קרקע למגורים, נכון ליום 15.07.1997, ובהתאמה לנכס הנדון במשהד ולמועד הקובע (23.02.1999) סבור שמאי המבקש כי יש לייחס שווי בסך של $53 למ"ר קרקע (כ- 215 ש"ח).

למרות התוצאה שלעיל אליה, ציין שמאי המשיבה בשומתו כי ההשבחה שהתקבלה בשומת ההשבחה סבירה, ולכן הוא מאמצה, ואינו חולק עליה.

- **<u>הכרעה:</u>**

כאמור, שמאי המשיבה ביסס את תחשיבו למדרגת השבחה זו (שנת 1999) על ההשבחה שקבע למדרגת ההשבחה הקודמת משנת 1994, ושמאי המבקש אימץ את ההשבחה שקבע שמאי המשיבה.

אני סבור כי לאור פער השנים בין שתי מדרגות ההשבחה (מעל 4.5 שנים) אין לקבל את תחשיב שמאי המשיבה.

---

[18] כך נרשם בשומת ההשבחה. בעת הדיון הסביר שמאי המשיבה כי צ"ל 1,875 מ"ר (לפי שטח הנכס x 150% ז. בניה).

[19] ההשבחה שקבע שמאי המשיבה לתכנית ג/6485 למועד קובע 29.07.1994.

[20] (9,247 מ"ר / 1,250 מ"ר) x 3,895 מ"ר = כ- 526 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

להלן נתוני שווי של עסקאות בקרקעות ביעוד מגורים א' בכפר כנא[21]:

מס'	גו"ח	תאריך עסקה	שטח נמכר	מחיר מוערך למ"ר	מחיר כולל בש"ח[22]	שטח מבונה אקו'[23]	מחיר למ"ר מבונה אקו'
1	17387/6	07.04.1998	63 מ"ר	$73	16,970 ש"ח	97 מ"ר אקו'	175 ש"ח
2	17387/45	22.08.1998	746 מ"ר	$119	329,973 ש"ח	1,147 מ"ר אקו'	288 ש"ח
3	17397/39	06.06.2000	650 מ"ר	$89	238,863 ש"ח	1,043 מ"ר אקו'	229 ש"ח
4	17394/2	18.07.2000	652 מ"ר	$100	266,798 ש"ח	1,045 מ"ר אקו'	255 ש"ח
5	17394/2	16.08.2000	1,073 מ"ר	$99	429,794 ש"ח	1,500 מ"ר אקו'	287 ש"ח
6	17394/2	21.10.2000	513 מ"ר	$85	179,696 ש"ח	895 מ"ר אקו'	201 ש"ח

מהאמור לעיל, עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים א' בכפר כנא בין השנים 1998 ל- 2000 נע בין 175 ש"ח ל- 288 ש"ח, בהתחשב במיקום הנכס בחלק הצפון מזרחי במשהד, במועד הקובע ובזכויות הבניה, אני סבור כי יש לייחס שווי מ"ר קרקע מבונה לנכס הנדון בגבולות 205 ש"ח.

להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור החלטת ועדה בדבר תוספת שטחי שירות - למועד הקובע 23.02.1999:

סה"כ ההשבחה: 1,250 מ"ר x 18%[24] x 0.4[25] x 205 ש"ח = 18,450 ש"ח

היטל ההשבחה: 18,450 ש"ח / 2 = 9,225 ש"ח

[21] העסקאות מתוך מאגר מס שבח, ומפורטות בשומתי המכרעת מיום 06.11.2011 לנכס הידוע כחלק מחלקה 22 בגוש 17386 בכפר כנא.

[22] לפי שע"ח נכון למועד העסקאות.

[23] לפי מקדמי השווי הבאים: עיקרי (108%) - מקדם 1.0, עיקרי שולי (36%) - מקדם 0.6, שרות (24%) - מקדם 0.4 וחצר (58%) - מקדם 0.25.

[24] תוספת שטחי השירות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

[25] מקדם שווי לתוספת שטחי השירות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' ג/6485	29.07.1994	125,000 ש"ח	**62,500 ש"ח**
החלטת ועדה בדבר תוספת שטחי שירות	23.02.1999	18,450 ש"ח	**9,225 ש"ח**
תכנית ג/17624	01.02.2013	לא חלה השבחה	**לא חל היטל השבחה**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il