עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אורלי בלום - גיאוגרפית (M.A), שמאית מקרקעין

עידן גליימר - שמאי מקרקעין

מס' מינוי : 63-2019

מספרנו : 1197-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 65 בגוש 16536

מתחם ביה"ח המשפחה הקדושה

שכונת נמסאוי, נצרת

מרץ 2019

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	28/03/2019
מס' מינוי	:	63-2019
מספרנו	:	1197-04

לכבוד

כם-דלר טריידינג בע"מ

ע"י דני טרשצנסקי, שמאי מקרקעין
אריה קמיל, שמאי מקרקעין
אסתי עמר, שמאית מקרקעין

Dani@ktap.co.il

א.ג.נ.,

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת

ע"י ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין

Anan@pciphas.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 65 (חלק מחלקת מקור 3) גוש 16536
שכונת נמסאוי, נצרת

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 10/01/2019 ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת השומה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית בנין עיר מס' ג/10630.

2.3. מימוש הזכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של הסכם מכר מיום 16/02/2016.

3. דיון מקצועי

בתאריך 12/03/2019 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 20/03/2019.
בהסכמת הצדדים, הביקור בנכס נערך בלא נוכחות מטעמם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	מתחם ביה"ח המשפחה הקדושה, שכונת נמסאוי - נצרת
גוש	:	16536
חלקה	:	65 (חלק מחלקת מקור מס' 3)
מגרש	:	6A עפ"י ג/10630
שטח החלקה הרשום	:	4,957 מ"ר (בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות)
מהות הנכס	:	קרקע פנויה
בעלות	:	מסדר בתי החולים

6. המועד הקובע לשומה

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
ג/10630	13/12/2001

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 101914.16.01 מיום 26/12/2018 שנערכה ע"י השמאי ענאן סלאמה (להלן "שמאי הועדה", "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מספר 9496.2 מיום 29/01/2019, שנערכה ע"י השמאים אריה קמיל, דני טרשנסקי, אסתי עמר (להלן "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח מס' 14867), הופק ביום 16/01/2019.

7.4. הסכם מכר לנכס הנישום, נערך ביום 16/02/2016.

7.5. החלטת ועדת ערר בדיון שנערך ביום 19/06/2018 בתיק 8006/18.

7.6. פסק דין אשר ניתן ע"י כב' השופט דני צרפתי בבית המשפט המחוזי בנצרת (הועדה המקומית לתו"ב נצרת נ' איי.פי.איי לימיטד בע"מ) ביום 21/01/2019.

7.7. ערר מטעם הוועדה המקומית אשר הוגש בפני ועדת ערר, מחוז צפון (בענין איי.פי.איי לימיטד בע"מ).

7.8. תגובת שמאי המשיבה, ענאן סלאמה, לשומת המבקשת מיום 05/03/2019.

7.9. מסמכים ונספחים שונים כמפורט בשומה.

[1] מועד תחילתה של התכנית הרלוונטית (י.פ.+15 יום)

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כחלקה 65 (חלק מחלקת מקור מס׳ 3), תת-חלקה/מגרש מס׳ 6A עפ״י תשריט תכנית בנין עיר ג/10630, בגוש 16536. מצוי בתחום מתחם ביה״ח ״המשפחה הקדושה״, בשכונת ״נמסאוי״, בקצה הצפון מזרחי של העיר נצרת.

החלקה בעלת צורה גיאומטרית דמוית טרפז, עם חזית מערבית לכביש שכונתי ללא מוצא.

חלקה 65 בשטח רשום של 4,957 מ״ר. החלקה נוצרה מחלקת 3 בגוש 16536 (רישום ישן) בשטח רשום של 78,182 מ״ר. הנכס מהווה מלוא הזכויות בחלקה 65, פנויה וריקה.

החלקה סמוכה, במפלס מדרגה נמוך מדרך הציונות (כביש 75) המקבילה לו ממזרח.

הטופוגרפיה משופעת; מדרון המשתפל מצפון מזרח לדרום מערב (כיוון כללי). מהחלקה נשקף נוף פנורמי של העיר נצרת וסביבתה.

החלקה נמצאת בקצה העיר נצרת - על גבול נצרת עילית ובעלת נגישות נוחה - סמוכה לכביש העוקף נצרת ומתחם קרית הממשלה, עירית נצרת עילית, ביה״ח האיטלקי - כביש בינעירוני מס׳ 75, בקירבת צומת הדרכים - כביש סאפוריה, הכביש למרכז העיר, לכביש מס׳ 754 (ריינה).

הנכס נמצא בשכונת נמסאוי, אשר נחשבת שכונה יוקרתית בעיר נצרת.

הסביבה מתאפיינת כסביבה מתפתחת, כאשר השטחים במתחם (בין רח׳ הגליל לדרך הציונות) פנויים ברובם. התחום הבנוי הסמוך לה מתאפיין בבתי מגורים צמודי קרקע. הפיתוח הסביבתי חלקי ומתפתח במקביל להתפתחות הבניה בשכונה, כולל כבישים סלולים באספלט, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב וכיו״ב.

<u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון: חלקה 64, שטח ריק ביעוד מלונאות ונופש, חלקה 88 הכוללת שטח ריק החוצץ בין החלקה הנישומה ובין כביש 75 (דרך הציונות), אשר אף הוא בחלקה.

דרום: חלקה 61, כביש שכונתי, חלקה 70, שטח ריק.

מערב: חלקה 74 כביש שכונתי, מעברו מבונה ב-2 בנייני מגורים ומגרשים ריקים.

מזרח: חלקה 26 בגוש 16537, שטח ריק.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

9.1. נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 14867 של העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק מיום 16/01/2019 ומתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, עולים הפרטים לגבי חלקה 65 גוש 16536:
מספר ישן של החלקה - 16536/3.
שטח רשום - 4,957 מ"ר.
בעלות - מסדר בתי חולים, בשלמות. הערות: יוחנן הקדוש האלותי הידוע בשם: מסדר פתה - בנה פרט ללי (בית חולים, המשפחה הקדושה, נצרת).

הערות: בתאריך 11/03/2008 נרשמה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 למוטב איי.פי.איי לימיטד בע"מ (חברה, מס' זיהוי 560016156), בהתאם להסכם, בתנאי שטר מקורי 2240/2002/1, על כל הבעלים.

בתאריך 21/03/2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 למוטב כם-דלר טריידינג בע"מ (חברה, מס' זיהוי 515314664), בהתאם למסמך התחיבות מיום 16/02/2016, על כל הבעלים.

9.2. הסכם מכר

הסכם מכר בין איי.פי.איי לימיטד בע"מ ובין כם-דלר טריידינג בע"מ נערך ונחתם ביום 16/02/2016, על פיו נמכרו מלוא זכויות החכירה ל- 999 שנים בגוש 16536 חלקות 65-64 ו- 57, נצרת. המוכרת רכשה זכות חכירה ל- 999 שנים בקרקע ממסדר בתי החולים (להלן "הבעלים המקורי").
המוכרת הצהירה כי זכויותיה בקרקע הבעלים המקורי נרכשו בהסכם אשר אושר בפס"ד ביהמ"ש המחוזי בנצרת ביום 09/11/2011.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>כללי:</u>

חלקה 65 בגוש 16536 היוותה חלק מחלקת המקור 3 בגוש 16536, בשטח רשום של 78,182 מ״ר. החלקה הנדונה ידועה בתת-חלקה 6A עפ״י התשריט התכנית ג/10630, ונוצרה במסגרת הליך פרצלציה רצונית (בהתאם לתכנית לצרכי רישום) איחוד וחלוקה של שתי החלקות חלקה 3 מגוש 16536 וחלקה 30 מגוש 16538.

10.1. <u>**תכנית מתאר נצרת - TP/365/41**-(תכנית קנדל)</u>

הודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס׳ 1165 מיום 29/01/1942.

עפ״י תשריט התכנית, חלקת המקור 16536/3 מסווגת **כאזור מגורים** (Residentia Zone).

להלן עיקרי הוראות הבניה באזור מגורים:

גודל מגרש מינימלי: 1,000 מ״ר

אחוזי בניה: 20% בקומה

מס׳ קומות: 2

10.2. <u>**תכנית ג/3971 (הופקדה ולא אושרה)**</u>

התכנית לא הגיעה לשלבי אישור. מטרת התכנית העיקרית הינה החלפת/שינוי הוראות הבניה בתחום תכנית TP/365/41. עיריית נצרת נהגה להפיק היתרי בניה עפ״י ההוראות המוצעות בתכנית זו ובהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון, אישרה ההוראות ביום 17/06/1985 כהוראות זמניות למתן היתרי בניה במרחב תכנון של נצרת עפ״י יעודי הקרקע בתכנית TP/365/41.

עפ״י תשריט התכנית, חלקת המקור 16536/3 מסווגת כאזור מגורים רגיל.

להלן עיקרי הזכויות והוראות הבניה **באזור בניה רגיל** עפ״י הוראות התכנית:

גודל מגרש מינימלי	:	400 מ״ר או כפי שקיים במפת גוש רשום.
אחוז הבניה המקסימלי	:	36% בקומה ולא יותר מ-130% בכל הקומות כולל המרתף.
מס׳ קומות וגובה מקסימלי של הבנין	:	10 מטר או 3 קומות (לפי הקטן מביניהם).
קווי בנין	:	קדמי- 3 מ׳ ובתנאי שלא יפחת מ- 6 מ׳ מציר הדרך, צידי/אחורי: 3 מ׳. בקומות מרתף+קרקע - 3 מ׳ או 0 מ׳ בהסכמת השכנים.

כאשר גודל החלקה הרשומה מעל 4 ד׳, לא ינתן היתר בניה בחלקה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לחלוקה כחוק.

10.3. **<u>תכנית מתאר נצרת ג/2634</u>**

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3305 מיום 27/02/1986.
בתכנית, מסווג החלקה הנדונה 16536/3 ביעוד **"אזור בניה קיים ומוכרז".**
בהתאם לתכנית, הוראות הבניה הינן בהתאם לתכניות מפורטות קודמות החלות על השטח (כל הוראות תכנית מתאר נצרת תחולנה על תכנית זו).

"מצב קודם"

10.4. **<u>תכנית ג/9000</u>**

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4702 מיום 24/11/1998.

<u>מטרות התכנית:</u>

1. קביעת הוראות בניה מחדש בתחום תכנית TP/365/41.
2. ביטול הוראות זמניות למתן היתרי בניה ג/3971.

בתשריט התכנית, **מסווגת החלקה 3 בגוש 16536 ביעוד "אזור בניה רגיל".**

<u>תכליות ושימושים:</u>

א. בתי מגורים.
ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים.
ג. חנויות שכונתיות למסחר, בתנאי:
   ג.1. כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית.
   ג.2. רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ- 8 מטר.
ד. מרכז מסחרי ומלאכה בהתאם לתכנית מפורטת שתואשר ע"י הועדה המחוזית.
ה. חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש.
ו. מגרש משחקים לילדים וספורט.
ז. בנינים לפולחן דתי.
ח. בנינים לחינוך ותרבות.
ט. גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה.
י. בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
יא. בתי חולים, בתי מלון.
יב. דרכים, מעברים ציבוריים, שבילים, שטחים פתוחים.

זכויות והוראות בניה באזור בניה רגיל:

גודל מגרש מינימלי	:	400 מ"ר או כפי שקיים במפת גוש רשום.
אחוזי בניה[2]	:	136% שטח עיקרי, 24% שטחי שירות, סה"כ 160%
תכסית	:	50%
מס' קומות גובה מקסימלי של הבנין[3]	:	4 קומות מעל מרתף 13 מטר ללא מרתף
צפיפות	:	12 יח"ד/דונם
קווי בנין	:	קדמי- 3 מ' או לפי תשריט. צידי/אחורי -3 מ' או 0 מ' בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת הסכמת השכן

סעיף 11

חלוקת קרקע:

1. לא ינתן היתר בניה במגרש המהווה תת חלקה אלא לאחר שיוגש לועדה המקומית תשריט חלוקה לכל החלקה הרשומה.

2. כאשר שטח החלקה עולה על 4.0 דונם לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתוגש ותאושר ע"י מוסדות התכנון תכנית מפורטת.

סעיף 13.2

בנוסף לזכויות הבניה לעיל, הועדה המקומית רשאית עפ"י שיקול דעתה לתת הקלות באחוזי הבניה עד 11%, בכפוף לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

"מצב חדש"

10.5 **<u>תכנית מפורטת ג/10630, "מתחם ביה"ח משפחה קדושה בנצרת"</u>**

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5036 מיום 28/11/2001.

תכנית מסורטת המהווה שינוי לתכניות מתאר נצרת TP/365/41 , ג/2634, ג/9000.

בתשריט התכנית החלקה הנדונה (מס' 64) מסומנת כמגרש 6, בשטח 3,413 מ"ר, ביעוד **אזור מלונאות ונופש.**

מטרת התכנית:

הסדרת שטח אורבני המסומן בתשריט תוך כדי:

- קביעת יעודים חדשים
- התווית דרכים והסדרת מערכת הדרכים באזור
- קביעת הוראות בניה חדשות

[2] בסמכות הועדה המקומית יהיה לנייד אחוזי בניה המיועדים לבניה מעל מפלס הכניסה לבנין לבניה מתחת למפלס הכניסה, לפי תנאי השטח.
תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד, עפ"י דרישת או שיקול דעת הועדה המקומית.

[3] תותר הגדלת הגובה ב-2.5 מ' לתוספת חדר מדרגות או מעלית.
גובה הקומה במרתף לא יעלה על 3.25 מ'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תכליות:

1. בנייני מלונאות. 2. נופש ותיירות: מתקנים לשרות מטיילים נופשים ותיירים ואטרקציה תיירותית ושטחים פתוחים לשימושי בריאות נופש ומרגוע כולל מזנונים, מסעדות, אכסניות, העל כולל השירותים הכרוכים בהם, דרכים ושבילים, מגרשי חניה, מתקני משחק ונופש פעיל ומתקני ספורט אכסלוסיביים לפי תכניות נופיות ותכניות בינוי.

זכויות והוראות בניה:

גודל מגרש מינימלי	:	1,000 מ״ר.
אחוזי בניה	:	שטח עיקרי - 150%, שטח שרות - 50% + 100% לחניה תת קרקעית (שירות), סה״כ 300%. מעל מפלס הכניסה 200%, מתחתיו - 100%. תכסית - 50%.
מס׳ קומות מקסימלי של הבנין	:	6 קומות מעל מפלס הכניסה + 2 קומות חניה תת קרקעית + עלית גג ומעלית.
סה״כ חדרים לדונם	:	23.
גובה בנין מקסימלי		21 מ׳ + 3 מ׳ עלית גג ומעלית. סה״כ 25 מ׳ מעל מפלס הכניסה.
קווי בנין	:	קדמי, צדדי ואחורי - 5 מ׳.

10.6. **<u>תכנית מתאר מקומית ג/11810</u>**

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 5960 מיום 03/06/2009.
עפ״י תשריט התכנית, החלקה הנדונה שומרת על יעודה על פי התכניות המאושרות.

10.7. **<u>תכנית מתאר מקומית ג/18951</u>**

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 6329 מיום 01/12/2011.
עפ״י תשריט התכנית, החלקה הנדונה שומרת על יעודה על פי התכניות המאושרות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בגין מימוש מלא בנכס הנדון עקב הסכם מכר.

מהות תכנית משביחה	מועד קובע	היטל ההשבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקשת
10630/ג	13/12/2001	732,500 ₪	לא נוצרה השבחה

11.1. תמצית עמדת שמאי המשיבה

אופן חישוב ההשבחה בשומת המשיבה נערך תוך הפרדת ההתיחסות לשטח הנישום בשני מצבי התכנון. במצב התכנוני הקודם הוערך תחילה שוויה של חלקת המקור בשלמות בהתאם ליעודי הקרקע התקפים ערב אישור תכנית ג/10630. מכאן גם קבע את שווי הנכס עפ"י יחס השטחים שבין שטח הנכס ברוטו לשטח חלקת המקור הרשום. בחישוב השווי במצב התכנוני החדש נלקחו בחשבון נתוני הנכס - מגרש, אשר הוגדר כ"מגרש מס' 6A" בתכנית ג/10630, כמו גם הוראות והנחיות הבינוי.

מצב קודם

חלקת מקור מס' 3 - היתה ביעוד אזור בניה רגיל ללא זמינות לבניה (לאור ההוראה בתכנית ג/9000 אשר ביטלה את התכניות שקדמו לה, לפיה בחלקת רישום גדולה מ- 4 דונם, קיימת חובת הגשת תכנית מפורטת לצורך התרת בניה במקרקעין). המצב הקודם יוערך כשטח ביעוד מגורים זמין, לפי תכנית ג/9000, בגילום דחיה עד זמינות. שמאי המשיבה מחשב את שווי שטח החלקה בשלמותה - 78,182 מ"ר וממנו מחלץ את השווי לדונם (ברוטו) קרקע, על בסיסו גוזר את שווי השטח היחסי[4] של הנכס הנדון.

הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.84 (3 שנים, היוון 6%), מקדם הפחתה לצורה, גודל וטופוגרפיה 0.72[5].

מקדם התאמה לגודל - שמאי המשיבה מתיחס בהרחבה לשיעור ההפחתה לגודל חלקת המקור (כ-78 ד') במצב הקודם; סבור כי צריך לעמוד על 20%. לטענתו, שיעור זה נכון יותר מהפחתה של 10% כפי שמופיע בשומת המבקשת, שיעור אשר אומץ משומתו המכריעה של עומר סרחאן (16536/60). לביסוס טענתו, הציג נתוני השוואה משומות ופסיקות שלהלן:

הליך	מהות ההליך (מטרת ההכרעה/ החלטה	שם השמאי	מועד ההליך	מיקום הנכס	שטח הנכס נשוא ההליך (בדונם/ יח"ד)	שטח עסקאות ההשוואה (בדונם/ יח"ד)	יחס השטח בין הנכס הנישום לממוצע השטח בעסקאות ההשוואה	מקדם הפחתה לגודל /היקף שנקבע
שמאי מכריע	היטל השבחה	גיל הרצברג	26.01.17	ק. גבעת חיים מאוחד	63 דונם	10 דונם	פי 6	20%
	היטל השבחה	ניקי פרימו	08.01.17	ירושלים	12 דונם	-	לא נקבע	20%
	היטל השבחה	ארז כהן	21.12.17	אזה"ת חולון	54 דונם	-	לא נקבע	20%

[4] 4,876 מ"ר ברוטו = (1- 0.3) / 3,431 מ"ר נטו.
[5] לטענתו, בהתחשב בקביעה בהכרעות שמאית מכריעה, מיעצת, דנה שיחור.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הליך	מהות ההליך (מטרת ההכרעה/ החלטה	שם השמאי	מועד ההליך	מיקום הנכס	שטח הנכס נשוא ההליך (בדונם/ יח"ד)	שטח עסקאות ההשוואה (בדונם/ יח"ד)	יחס השטח בין הנכס הנישום לממוצע השטח בעסקאות ההשוואה	מקדם הפחתה לגודל /היקף שנקבע
	היטל השבחה	נוריות ג'רבי	23.10.11	פתח תקווה	12 דונם	4 דונם	פי 3	20%
	היטל השבחה	ינקי פרימו	06.10.10	גן יבנה	62 יח"ד	1 יח"ד	-	20%
ועדת השגות	השגה על שומת ר.מ.י	-	26.10.15	מרכז אקדמי רופין, עמק חפר	80 דונם	-	לא נקבע	20%
פס"ד בימ"ש מח.בחיפה	השגה על שווי עסקה - מס שבח	-	25.07.05	חיפה	10 יח"ד	1 יח"ד	-	20%

השמאי מציין כי מול חלקת המקור הגדולה, חלקות עסקאות ההשוואה קטנות. השמאי חוזר לשתי השומות הסמוכות שנערכו ע"י השמאית המכריעה דנה שיחור שם קבעה לשטח של 15 דונם הפחתה של 10% ולשטח בגודל דומה (74.5 ד') הפחתה של 20% (גם אם יעודו שפ"פ). השמאי אינו מסכים עם קביעתי, עליה מתבססת שומת המבקשת, כי "אין קשר לינארי בין גודל החלקה לשיעור ההפחתה" ולהתיחסותי לשתי קטגוריות - חלקות קטנות וחלקות הגדולות מ- 5-6 דונם, להן יוחסה הפחתה של 10%.

<u>מצב חדש</u>

חלקה מס' 65 (מגרש מס' 6A) - יוערך כשטח ביעוד תיירות ומלונאות, לפי הוראות והנחיות הבינוי בתכנית ג/10630; היקף השטחים לבינוי, פריסתם וחלוקתם בקומות - בהתאם לשווי בשימוש הטוב והיעיל. לענין "ענף התיירות בתחילת שנות ה-2000", הרחיב (בע"פ), כי דווקא בניגוד לדעת שמאי המבקשת, שנים אלה של סוף המילניום וביקורו שדל האפיפיור בנצרת, הפיחו ציפיה ותנופה בענף המלונאות - ומזכיר 3 מלונות חדשים אשר נפתחו מאז בעיר (בנוסף ל"מלונות בוטיק"). בנוסף להם, קיים מלון רביעי, הממוקם במרכז העיר (גו"ח 16524/14), לו אף נערכה שומה מכריעה ע"י אבישי זיו (08/04/2013). על בסיס שומה זו (מועד קובע - 04/2000), קבע שווי למלונאות, תוך כדי ביצוע התאמה (המתבטאת בתוספת 20%), לפרמטרים:

לשומה מכריעה אשר ערך אבישי זיו (08/04/2013) למלון הממוקם במרכז העיר (גו"ח 16524/14) על בסיס שומה זו (מועד קובע - 04/2000), קבע שווי למלונאות, תוך כדי ביצוע התאמה (המתבטאת בתוספת 20%), לפרמטרים:

<u>מיקום</u> - גורס כי למלון ההשוואה חסרון במיקומו, לאור גודש התנועה אשר במרכז העיר וכן קרבתו לבתי מלאכה ומוסכים.

<u>טופוגרפיה</u> - מיקומו המרווח והחשוף לנוף מקנה יתרון הנכס הנישום.

<u>זכויות בניה</u> - הנכס הנישום נהנה מהיקף ז"ב נרחב יותר (מתבטא במס' חדרים רב יותר).

<u>שטחי שרות</u> - שמאי המבקשת סבור כח תרומתם במלונאות רבה יותר מבשימושים אחרים (לובי, מבואות בקומות, בריכה) וסבור כי מקדם שווי ראוי עבורם הינו 0.6.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>שווי</u>

מצב קודם - יעוד "אזור בניה רגיל". שמאי המשיבה מסתמך ומציין בשומתו שומות מכריעות לפי תיקון 84 אשר נערכו בחטיבת הקרקע שבנדון, שנערכו אף הן לתכנית ג/10630: שומה שערך עומר סרחאן[6] בגוש 16536. השמאי מזכיר את השתלשלות העניינים בשומה זו, אשר המשיבה הגישה בעטיה ערר, לאחר הבהרות השמאי המכריע אישרה ועדת הערר את ההכרעה; המשיבה הגישה ערעור מנהלי - אשר הוסר.

שלוש שומות מכריעות אשר ערכה השמאית המכריעה דנה שיחור[7] בגוש 16538 בהן היעוד במצב הקודם הינו למגורים ושפ"פ. מציין כי על שתיים מהשומות המבקשת הגישה ערר - שנדחה.

לטענתו, נכון לאמץ את ערכי שווי המצב הקודם משומות אלה בסך 1,740 ₪/מר"ק.

כמו כן, מסתמך על שומה מכריעה שערך אבישי זיו[8] למקרקעין ביעוד (חדש) מלונאות ונופש במרכז נצרת.

את נתוני השווי קבע שמאי המשיבה על בסיס 2 עסקאות מכר של שטחים לאורך כביש ראשי בנצרת ושומה מכריעה שנערכה למלון על כביש ראשי נצרת (פאולוס), הראשי:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח נמכר/מוערך	מחיר מוצהר/מוערך למ"ר קרקע
1	02.01.1998	16522/84	211 מ"ר	$597
2	03.09.2000	16521/6	391 מ"ר	$669
ממוצע				$ 633

גו"ח	שמאי מכריע	תכנית	מועד קובע	הערות	שווי מ"ר קרקע
16524/14	אבישי זיו	ג/10030	11.04.2000	במע"ר של נצרת, עורפי	$ 650

לנתונים הנ"ל ערך התאמה לזמן, ולמאפייני הנכס (זמינות):

מס"ד	מקור הנתון	גו"ח	מחיר למ"ר קרקע	התאמה לזמן	התאמה למיקום
1	רשות המיסים	16522/84	$597	$657	$525
2	רשות המיסים	16521/6	$669	$702	$562
3	שמאי מכריע	16524/14	$650	$683	$546
ממוצע				$ 681	$ 544
בש"ח לפי שער $ נכון למועד הקובע				4.229	₪ 2,300

[6] עומר סרחאן, 24/12/2017, גו"ח 16536/60.

[7] דנה שיחור, 26/03/2018 גו"ח 16538/49-51, 26/03/2018 גו"ח 16538/53, 25/11/2018 גו"ח 16538/52+70.

[8] אבישי זיו, 08/04/2013, גו"ח 16524/14.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השמאי בחן את סבירות תוצאת השווי ביעוד אזור בניה רגיל ביחס לשומות מכריעות :

גו"ח	שמאי מכריע	מיום	לתכנית	שווי מ"ר קרקע
16538/72	מוטי דיאמנט	07.10.2013	10630/ג	2,200 ₪
16536/60	עומר סרחאן	24.12.2017	10630/ג	2,500 ₪
16538/49-51	דנה שיחור	26.03.2018	10630/ג	2,300 ₪
16538/52+70	דנה שיחור	25.11.2018	10630/ג	2,300 ₪

שווי מצב קודם, תחשיב :

חלוקת יעודים בחלקה 3 גוש 16536

יעוד	שטח במ"ר
אזור בניה לא זמין לבניה	78,182
סה"כ	78,182

חישוב שווי השטח ביעוד אזור בניה רגיל לפי ג/9000 :

שווי מ"ר קרקע למגורים לפי ג/9000 זמין לבניה לשנת 2001	544	$
מקדם דחיה עד לזמינות הכנת תכנית מפורטת (3 שנים, ש"ה 6%)	0.840	
שווי מ"ר קרקע למגורים לפי ג/9000 לא זמין לבניה	457	$
שווי דונם	457,122	$
סה"כ שטח קרקע לחישוב (דונם)	78.18	
סה"כ שווי קרקע כלא זמינה לבניה	35,738,737	$
מקדם הפחתה לצורה, לגודל ולטופוגרפיה **	0.72	
שווי השטח ביעוד אזור בניה רגיל לאחר התאמות	25,731,891	$
במעוגל	25,732,000	$
שווי מתקבל לדונם קרקע	329,129	$
שווי לדונם ב-$, במעוגל	329,000	$

**בהתחשב בקביעה בהכרעות שמאית מכרעת/מייעצת דנה שיחור

<u>שווי הנכס במצב הקודם:</u>

<u>שווי השוק של חלקה 16536/3 ערב אישור ג/10630</u>	ערך	
שווי החלק בייעוד בניה לא זמין	25,732,000	$
<u>חישוב החלק היחסי של הנכס בשווי המצב הקודם</u>		
שטח הנכס (נטו)	4,957	
שיעור ההפרשה לצרכי ציבור הצפוי ערב התכנית (בהתחשב במיקום)	30%	
שטח הנכס ברוטו לצורך חישוב שווי מצב קודם	7,081	
שטח חלקה 16536/3 הרשום	78,182	
החלק היחסי של הנכס בשווי המצב הקודם	9.06%	
שווי חלקה 16536/3 בשלמות	25,732,000	$
שווי החלק היחסי המיוחס לממכר	2,330,707	$
במעוגל	2,330,000	$
בש"ח במעוגל	**9,856,000**	₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>שווי מצב חדש</u> - תחשיב, יעוד "אזור מלונאות ונופש":

לצורך קביעת פרוגרמת הבינוי כבית מלון, הביא השמאי בחשבון בין היתר את תקני משרד התיירות למתקני אכסון תיירותי בישראל. כמו כן, הביא בחשבון כי המגרש הנדון מהווה חטיבת קרקע אחת עם המגרש הצמוד לו, כך שעל השטח המשותף (כ-8.4 ד') ניתן להקים בית מלון בקיבולת של כ- 200 חדרים בשטח בניה עילי של כ-16,740 מ"ר. בהתאם לכך, סה"כ שטח מותר לבניה בנכס:

<u>תחשיב סה"כ שטח מותר לבניה באזור מלונאות ונופש:</u>	**ב-%**	**במ"ר**
שטח הנכס (קרקע)	100%	4,957
תכסית ק"ק	50%	2,479
עיקרי	150%	7,436
שרות	50%	2,479
סה"כ קיבולת בניה במגרש ללא חניה תת קרקעית		9,914
חניה תת קרקעית	100%	4,957
סה"כ	300%	14,871

<u>חלוקת שטחי הבניה בנכס</u>

	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
מלונאות ונופש (סה"כ 300%, 10,239 מ"ר)			
סה"כ שטח תכסית לק"ק	2,479		
מ"ר מבונה לשימוש עיקרי	7,436	1.0	7,436
מ"ר מבונה לשימוש ש"ש	2,479	0.6	1,487
חניות	-	0.1	-
סה"כ מ"ר אקו' בנכס			**8,923**
סה"כ קיבולת חדרים במגרש	**23**	**4.96**	**114**

שמאי המשיבה ניתח והשווה את נתוני התכנון הנ"ל לנתוני זה"ב בבית המלון לו נערכה שומתו המכריעה המוזכרת לעיל של אבישי זיו, בו מסתכמים ב-7,320 מ"ר מבונה, עד 210 חדרים (עפ"י ג/10030).

עקב סמיכות הזמנים, הסתמך על שווי מר"ב שבשומה זו (04/2000) - 250 $, תוך ביצוע התאמה למיקום והיקף ז"ב. כאמור, לטענתו מיקום הנכס הנישום עדיף, מבחינת נגישות ונוף. עפ"י תוספת מיוחסת של 20% קבע שווי של 300 $ למר"ב.

שווי הנכס מצב חדש:

שווי מ"ר מבונה אקו' למלונאות בנכס[9]	300 $
סה"כ מ"ר מבונה אקו' למלונאות בנכס	8,923

[9] שווי מותאם (תוספת 20% למיקום) לנכס הנדון. שווי בסיס ההשוואה/התאמה - 250 $, עפ"י שומה מכריעה א.זיו, רח' פאולוס ה-6.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי ז"ב למלונאות	$ 2,676,780
סה"כ שווי הנכס במצב החדש למועד הקובע	$ 2,676,800
במעוגל	$ 2,677,000
בש"ח במעוגל	₪ 11,321,000

אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 11,321,000
שווי מצב קודם	₪ 9,856,000
השבחה	₪ 1,465,000
היטל השבחה בש"ח עובר למועד הקובע	₪ **732,500**

11.2. **<u>ההשבחה בשומת בעלת הזכות בנכס (המבקשת):</u>**

שומת המבקשת ערוכה בגין אישור תכנית ג/10630 בעקבות מימוש זכויות מלא עקב הסכם המכר.

<u>מצב קודם</u>

שווי מצב קודם נערך בהתאם לתכנית ג/9000, לסיווג כאזור בניה רגיל המתיר שימושים שונים וזכויות בניה. לפי התכנית, לחלקה הגדולה מ-4 דונם ינתן היתר בניה רק לאחר אישור תכנית מפורטת - לפיכך הובא בחשבון אומדן שווי חלקת המקור 3 בשלמותה (78,182 מ"ר), בהתאם ליחס ברוטו/נטו בשיעור של 30% הפרשות לצרכי ציבור. שמאי המבקשת עמדו על יחודה של הקרקע אשר מהווה במקורה חטיבת קרקע נרחבת בבעלות הכנסיה ויעודי מצב קודם אשר נובעים מכך.

שמאי המבקשת מאזכרים השתלשלות משפטית הכרוכה בחלקה הנדונה, הכוללת שומה מכריעה של עומר סרחאן (החי"מ) לנכס סמוך (16536/60), על הערר שהוגש בגינה, דחיתו בועדת ערר (כי "נחה דעתה של הועדה כי לא נפל בשומה כל פגם ובוודאי לא טעות מהותית") ופס"ד שניתן לעתירה מנהלית שהוגשה בעקבותה (עמ"נ 31986-10-18).
שמאי המבקשת מציינים כי כיון שניתוח המצב הקודם זהה לחלוטין למקרה הנדון, נערכה שומתם בהתאם למתווה שנקבע בה.
<u>גודל, היקף עסקה</u> - שמאי המבקשת סבורים כי לא נכון לאסוף דוגמאות משומות מאזורים אחרים בארץ העוסקים בנושא הפחתה לגודל, שאינן רלוונטיות למקום ולאזור הנדון. יש תקדימי הפחתה בסמיכות, הכוללים שומות שמאי המשיבה, בשומתו לחלקות 52,70 קבע הפחתה לגודל וצורה 0.9.
בשומה מכריעה, דנה שיחור (26/03/2018, גו"ח 16538/53) קבעה בגין גודל והיקף העסקה ביחס לעסקאות ההשוואה - הפחתה של 10%. צורה - לא הופחת בגינה.
שומת עומר סרחאן - על בסיס הפחתה של 10%, תוך שמצטט: "..ברור הן לבעלי הקרקע והן לקונים הפוטנציאלים, כי חטיבת הקרקע תעבור תכנון, פרצלציה ותימכר כמגרשים ביעודים השונים".

לטענתם, הגוש הסמוך בו נערכו שומות מכריעות של דנה שיחור ושמאי המשיבה ביעודים שונים, ציטטו משומת שיחור וסלאמה על ההבדלים בין יעודי הגושים. שמאי המבקשים נצמדו לפסיקה בגוש הנישום ונקטו במקדם הפחתה (מופחת) של 0.873.

צורה - על הצד הזהיר, הפחתה של 3% בגין מרכיב זה, שכן לא נראה כי צורת החלקה הינה כזו אשר היתה יכולה להוות גורם תכנוני מגביל (מצוטט משומת החי"מ).

טופוגרפיה - אין הפחתה בגינה, לאור הערכה כי מגולמת בעסקאות ההשוואה.

מצב חדש

יעוד - שמאי המבקשת הביאו בחשבון את יעודו החדש של המקרקעין - אזור מלונאות ונופש, על זכויות הבניה שבו: 150% שטח עיקרי עילי, 50% שטחי שרות.

שטח שרות, מקדם שווי - בהתאם לשומות מכריעות[10], הובא בחשבון מקדם שווי לשטחי שירות בשיעור של 0.5.

השמאים מזכירים את קיפאון שוק הנדל"ן ומשבר התיירות במועד הקובע ולראיה, רק לאחרונה מתחילים לחזור ולבנות מלונות באילת, ים המלח וכל היתר משולבי מגורים.

בשנת 2001 חשבו שנצרת תהיה "קרן שואבת" לתיירות, זה לא קרה. כך שלגישתם, אין זה נכון לבסס עמדה על כך שיעוד קרקע מלונאות נתן יתרון לקרקע הזו, כאשר במצב הקודם היו יכולים להיות שימושים מעורבים אחרים.

שווי

חולקים על שווי מ"ר מבונה אקו' בשומת הועדה. למצב קודם, על בסיס שומת סרחאן, באזור בניה רגיל לפני ג/9000, תוך הפעלת מקדם דחיה של 0.84 נקבע שווי לא זמין לבניה של 2100 ₪ למ"ר (לפי 2,500 ₪ לפני דחיה).

למצב חדש, מתבססים השמאים על שומתו המכריעה של אבישי זיו.

מיקום - מעריכים כי הנכס בשומת זיו עדיף על הנכס הנדון וזאת לאור מיקום הנכס במרכז העיר, בסמוך לרחוב פאולוס השישי, המהווה עורק תנועה ראשי בעיר שלאורכו מתנהלת הפעילות המסחרית העיקרית.

זמן - שמאי המבקשת סבורים כי אין מקום לערוך התאמה לזמן לנתון שווי מ"ר מבונה אקו' אשר בשומת זיו כי בהתאם לדו"ח (שצרפו כנספח) "מגמות בתיירות בישראל ובחיפה בעשור האחרון" (דר' יואל מנספלד, 2008), השנים 2001-2002 מהוות שנים המסמנות מגמת ירידה בשיעורי התפוסה בבתי מלון. לטענתם, שומת זיו, על שוויה - הספיקה להערך לפני העצירה. למצב חדש, על בסיס שומת אבישי זיו, קבעו שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 250 $.

[10] אבישי זיו, גו"ח 16524/14, עומר סרחאן, גו"ח 16536/60, דנה שיחור, גו"ח 16538/52,70.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב</u>

שווי מצב קודם:

תיאור	מ"ר/₪
שווי מ"ר מבונה זמין לבניה	₪ 2,500
מקדם דחיה (n=3, i=6%)	0.84
שווי מ"ר מבונה לא זמין	**₪ 2,100**
שטח רשום של חלקת מקור	78,182
מקדם הפחתה לגודל וצורה	0.873
שווי מצב קודם לחלקה בשלמותה	₪ 143,331,061
שטח הנכס נטו במ"ר	4,957
שטח הנכס ברוטו (30%)	7,081
החלק היחסי של החלקה בחלקת המקור	9.06%
שווי החלק היחסי	₪ 12,982,383
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 12,982,383**

שווי מצב חדש:

תיאור	שיעור הזכויות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח החלקה		4,957		4,957
תכסית ק"ק	50%	2,479		2,479
שטח עיקרי	150%	7,436	1.0	7,436
שטחי שרות	50%	2,479	0.5	1,239
סה"כ שטח אקו'				8,675
שווי מ"ר מבונה ($1 = ₪ 4.22)				₪ 1,057
שווי מצב חדש				₪ 9,171,324

סה"כ השבחה	**שלילית**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12. <u>הכרעה</u>

קראתי את שומות הצדדים, על כל המסמכים הנלווים אשר הציגו בפני. שמעתי את עמדותיהם והסבריהם בדיון שהתקיים וביקרתי בנכס ובסביבתו, להלן ממצאי:

<u>מצב קודם</u>

שומה זו ערוכה למכר של חלקה 65 בגוש 16536. החלקה הינה תולדה של תכנית ג/10630 אשר קבעה יעודים וחילקה את חלקת המקור מס' 3. חלקה 3, יחד עם חלקת מקור 30 בגוש 16538 הגובל מדרום, היוו מתחם קרקע בבעלות הכנסיה, מתחם בית החולים "המשפחה הקדושה".

סיטואצית "מצב קודם" זה, מהווה את מוקד חילוקי הדעות אשר סביבו נסובות שומות הצדדים - ואיתם הכרעתי.

במסגרת התכנית הנדונה, אשר השאירה חלק מכלל המקרקעין בידי הכנסיה - וחלק אחר חילקה לחלקות אשר עמדו/עומדות למכירה ופיתוח כבר נערכו הסכמי העברת זכויות, שומות השבחה - ובעקבותיהן שומות מכריעות, עררים ושומות מיעצות.

גם בחלקי נפלה הכנת שומה מכריעה כזו, בחלקה 60 בגוש הנדון; בשומה נדונה סוגית השווי הקודם מכוח תכנית ג/9000 במסגרת קביעת היטל השבחה לתכנית הנדונה בתיק אייפיאי לימיטד בע"מ, מינוי מס' 826-2017. להלן השתלשלות העניינים:

- **שומה מכרעת** נערכה לגו"ח 16536/60 מיום 24/12/2017.
- **ערר** מטעם הועדה המקומית לתו"ב נצרת הוגש בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתיק ערר מס' 8006/18.
- החלטת ועדת ערר ניתנה ביום 19/06/2018 וכללה בין היתר **בקשת הבהרות** מהשמאי המכריע (הח"מ).
- הועברה תשובת שמאי מכריע להחלטת ועדת ערר, מיום 02/07/2018.
- ועדת הערר קיבלה החלטתה הסופית - **דחיית הערר**, ביום 16/07/2018.
- הועדה המקומית לתו"ב נצרת הגישה **עתירה** לבית המשפט המחוזי בנצרת (בשבתו כבית משפט לענינים מנהליים), עמ"נ 31986-10-18. ביום 21/01/2019 התקיים דיון במהלכו **משכה** העותרת את הערעור. ביהמ"ש בפסק הדין מורה על **מחיקת הערעור**.

הסוגיה המרכזית, אשר עברה - ועודנה עוברת כחוט השני, מהשומה, לערר - והלאה לשומה הנוכחית, הינה שאלת **גודל** חלקת המקור (3) והשפעתו על שווי "המצב הקודם". חלקת מקור 3 הינה בגודל של כ- 78 דונם. בעוד ההפחתה לגודל עמדה בשומתי המכרעת על 10%, סבורה המשיבה כי היה עליו לעמוד על שיעור של 20%.

כתב הערר שהוגש נסוב על שגיאה שמאית שלטענת העוררת נפלה בשומה המכרעת בה לא נעשה שימוש באותו שיעור התאמות/הפחתות אשר בוצעו בשומת העוררת לענין הגודל, אלא נערך שימוש במקדמים שגויים (במקור נכללו גם טופוגרפיה וצורה, שנזנחו במהלך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הדרך). הטענה המרכזית הינה, כי עסקאות ההשוואה נערכות לחטיבות קרקע "נורמטיביות", קטנות ולכן יש להפחית 20% בגין גודל חלקת המקור. כפי שצוטט משומתי, מתקבל שווי חלקה בכללותה (לפני הפחתה לגודל) בסך של כ-160 מש"ח.
בערר: "קשה לדמיין מצב בו קונה כל החלקה במחיר כה גבוה, היה משלם מחיר "סיטונאי" הנמוך רק ב-10% מהמחיר הקמעונאי למ"ר ממנו נגזרת ההפחתה". כתב הערר ממשיך ומפרט - תוך כדי הצגת נימוקים, הסברים וטבלאות נתוני השוואה מכל הארץ המשתמשים במקדם הפחתה של 20% - טבלה אשר צורפה גם לשומת המשיבה הנוכחית (ראה פרק עמדת המשיבה).

בדיון שנערך ביום 19/06/2018, ***קבעה ועדת הערר כי השומה "מקצועית ומכרעת ומשקפת מס אמת".*** יחד עם זאת, בדיון בפני ועדת הערר הנכבדה, הועלו ע"י העוררת שומות מייעצות, מאוחרות (לשומה הנדונה בערר) אשר נערכו (ע"י השמאית המיעצת דנה שיחור) בחלקת מקור 30, הסמוכה והתבקשתי לתת אליהן התיחסותי "על מנת להמנע משומות מכריעות שונות באופן משמעותי במקרקעין דומים, ללא הסבר לפער זה".

בשומות המיעצות המוזכרות, הפחיתה השמאית המייעצת 10% בגין גודל והיקף העסקה, נושא אותו אנו רואים עין בעין (סוגית אחרות, לא היו רלוונטיות לענייננו).
על הצד הזהיר - ובעיקר כדי ליצור אחידות הוגנת עם פעילות נדלנית ושומות שנערכו בחלקה הנדונה ובקרבתה, הבאתי בחשבון "הפחתה בשיעור של 10% בגין גודל והיקף העסקה ביחס לעסקאות ההשוואה" - כפי שמנוסח בשומות שיחור.
כפי שהסברתי בתשובתי במסגרת הליך הערר, חטיבת הקרקע הנדונה, הינה יחודית ויוצאת דופן: בגודלה, בהיותה בבעלות פרטית ויחידה - ושל הכנסיה (אשר יש לה "מאפייני בעלות" יחודיים, אינה משקפת "מוכר סביר"), במיקומה - ברמת המקרו הארצית ורמת המיקרו - הפריפריה המוניציפלית של נצרת. לא בעלי הקרקע, לא הקונים הפוטנציאליים, רואים את כל שטח חלקת המקור כמקרקעין הרלוונטי לעסקת מכר יחידה. כזכור, עסקנן בעסקת מקרקעין, לא בעסקה קמעונאית. ברור לכל כי חטיבת הקרקע תעבור תכנון, פרצלציה - ותימכר כמגרשים ביעודים שונים (אכן יוזמי התכנית הינם בעלי הקרקע).

ועדת הערר דחתה את הערר בהחלטתה מיום 16/07/2018: "לאחר שניתנו הבהרות ע"י השמאי המכריע, נחה דעתנו כי לא נפל בשומה כל פגם".

בעקבות ההחלטה, הועדה המקומית לתו"ב נצרת הגישה עתירה מנהלית לביהמ"ש המחוזי בנצרת. ביום 21/01/2019 נערך דיון. המערערת קיבלה המלצת בית המשפט וחזרה בה מהערעור.

למותר לציין, כי הגישה העדיפה והנכונה להתבסס עליה הינה התבססות על שומות מכריעות <u>באותה</u> החלקה. קל וחומר, על שומה מכריעה קודמת שאני ערכתי אותה - והיא צלחה את כל המסכת המשפטית, בשתי ערכאות שונות: הן בפני ועדת הערר והן

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

בהליך עתירה מנהלית. הכרעתי הקודמת מעבר ל"היותה חלוטה", היא קיבלה גושפנקא משפטית חד משמעית. תמוה בעיני, כי המשיבה לא הביאה בחשבון את "המסכת" שתוארה לעיל. אין לי ספק שמוכרים לה מהפסיקה העקרונות כפי שמצאו למשל ביטוים במשפטי הסיכום בהחלטת ועדת הערר מחוז צפון, מיום 22/03/2015 (בתיק ערר מס' 8100/14. נושא: סטייה משומה מכרעת קודמת באותה חלקה): "אמנם ממצאי שומה מכרעת הנערכת במסגרת הליך אחד אינם מחייבים בתהליך אחר ואולם כאשר המדובר באותה חלקה ממש, חובת *<u>ההגינות</u>***, שיקולי ***<u>יעילות</u>*** ועיקרון ***<u>השיוויון</u>*** מחייבים הנמקה לחוסר עקביות ביחס להכרעות שנתקבלו בשומה מכרעת קודמת ביחס לאותה החלקה". ממשיך ומוסבר, כי מסקנה המוסקת בחלקה אחרת בעלת נתוני תכנון שונים "אין בה להצדיק סטייה מקביעות השומה המכרעת בחלקה זו".**

לאור האמור לעיל, מטעמי הגינות ושיוויון - ולא על חשבון מקצועית, הנני עורך תחשיב שווי המצב הקודם על בסיס העקרונות אשר הובאו בתחשיב השומה המכריעה המוזכרת, שנערכה בעבר ומשקפת מס אמת.

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש סיווגה החלקה למלונאות וזכויות הבניה המוקנות הינו עפ"י תכנית ג/10360.

שמאי שני הצדדים מתבססים על שומה מכרעת להיטל השבחה שערך עמיתי השמאי המכריע אבישי זיו (08/04/2013, גו"ח 16524/14) למקרקעין הממוקם באזור מרכז העיר נצרת ומהווה חלק ממגרש 2000 (עפ"י תכנית מס' ג/10030), המיועד למלונאות משולב מסחר. החלקה חזיתית לרחוב 4089, רחוב פאולוס השישי, המלון ממוקם בעורף המגרש. בחנתי בתשומת לב את שלוש השומות, את פרטי שתי התכניות - על זכויות הבניה שבהן וערכתי סיור יסודי בסביבת שני הנכסים, סביבת המלונות - זה שבמרכז העיר וזה הנישום, במתחם הכנסיה.

<u>מיקום</u> - שמאי המשיבה סבור כי מיקומו של הנכס הנדון עדיף מבחינת נגישות ונוף על הנכס בשומת ההשוואה. לטענתו, מלון ההשוואה שבמרכז העיר חשוף לגודש התנועה, סמוך לבתי מלאכה ומוסכים, מה שמהווה חיסרון בשימוש הספציפי של מלונאות.

ביקרתי בשני האתרים - ונסעתי מהאחד לשני; הנסיעה אל מרכז העיר היתה לא קלה, ברחובות/סמטאות עיר "חיה ותוססת".
שני האתרים מציגים נגישות שונה וחשיפה שונה להעדפות שונות.

אני סבור כי מטבע הדברים, דווקא מאופי התנהלות תיירים, צליינים והנופשים באזור הצפון - הגליל - נצרת, יש יתרון לשהייה קצרה במיקום במרכז העיר, בסמוך לאטרקציות המאופינות עם נצרת, בגינן מגיעה אליה התיירות (כנסית הבשורה, השוק).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הנכס הנישום, מצידו, חובק יתרון בהיותו ממוקם בסמיכות לכביש עוקף נצרת המאפשר גישה נוחה, באזור גבוה עם טופוגרפיה הררית. מהנכס הנדון נשקפת תצפית מרהיבה ונוף פנורמי על עיר נצרת ואזור קרית הממשלה, נצרת עילית.

<u>התאמה לזמן</u> - אני מקבל את הסכמת הצדדים הסבורים כי בפרק זמן של כשנה שחלף בין המועד הקובע בשומת זיו למועד הקובע בשומתנו, לא חל שינוי בערכי השווי לתיירות. שמאי המשיבה ציין בשומתו והרחיב את התאור במהלך הדיון על הוויית התיירות של ימי תחילת שנות 2000 כהסבר לקביעתו כי בשנה שחלפה בין המועד הקובע בשתי השומות, לא חל שינוי בשווי מ״ר מבונה למלונאות.

שמאי המבקשת אימצו את השווי המצוין בשומה המכריעה (אבישי זיו) בטענה שהאטה בתיירות ייתרה את בחינת ההתאמה לזמן.

<u>מקדם לשטח שרות</u> - במקרה הנדון, לאור מאפייני החלקה השונים - גודלה , צורתה, היקף הבניה ושאר מאפייניה השונים, אני סבור כי יש תרומה כלכלית למשקלם של שטחי השרות, שהינו גבוה ומשמעותי יותר מיעודים ושימושים אחרים, כמו במגורים, למשל. אלה שטחים בשימוש אינטנסיבי יותר, בנכס מניב. אני מסכים ומאמץ את טענת שמאי המשיבה בנושא זה.

אני מקבל עמדתו של שמאי המשיבה בענין זה, קובע מקדם שווי לשטח השרות בנכס הנדון - 0.6.

<u>שווי</u> - בחנתי את שומתו המכריעה של עמיתי אבישי זיו ומצאתי לנכון, כמו שמאי הצדדים, להתבסס עליה בקביעתי שווי מצב חדש לקרקע מבונה למלונאות. השומה המכרעת מפורטת ומנומקת, כוללת בסיס נתונים רחב.

בשומתו של עמיתי, השמאי המכריע אבישי זיו, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ למלונאות בסך 250 $.

<u>להלן מקדמי התאמה לנכס הנדון:</u>

למקדם התאמה לזמן	1.0
מקדם לנוף	1.15
מקדם נגישות	1.05
מקדם מיקום מרכזי	<u>0.85</u>
מקדם משוקלל -	**1.03**

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. תחשיבים

תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' ג/10630, למועד הקובע 13/12/2001:

שווי מצב קודם, לפי ג/9000	
שווי מ"ר קרקע ביעוד "אזור בניה רגיל" לפי ג/9000 (זמין לבניה)	2,500 ₪
מקדם דחיה עד להכנת תכנית מפורטת לפי n=3, i=6%	0.84
השטח הרשום של חלקת המקור (בשלמות) - חלקה 3 גוש 16536	78,182 מ"ר
מקדם היקף עסקה (הפחתה 10%) - מקדם צורה (הפחתה 3%)	0.873
שווי מצב קודם מותאם לחלקה בשלמותה	143,331,061 ₪
שטח הנכס נטו	4,957 מ"ר
שטח הנכס ברוטו לפי שיעור הפרשה לשטחי ציבור של 30%	7,081 מ"ר
החלק היחסי של שווי הנכס מחלקת המקור (7081/78182)	9.0576%
שווי החלק היחסי של הנכס	12,981,597 ₪
סה"כ שווי הנכס ב-"מצב קודם", במעוגל	**12,982,000** ₪

שווי מצב חדש, לפי ג/10630				
סוג השטח	**היקף בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מ"ר אקו'**
שטח המגרש		4,957		
תכסית	50%	2,479		
שטח עיקרי	150%	7,436	1.0	7,436
שטח שרות	50%	2,479	0.6	1,487
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				8,923
שווי מ"ר מבונה אקו'				$250
מקדם שווי משוקלל				1.03
שווי מצב חדש, ב- $				$ 2,297,673
סה"כ שווי הנכס ב"מצב חדש", ב- ₪, במעוגל			$1 = ₪ 4.22	**9,696,000** ₪

לסיכום: סה"כ השווי החדש לנכס הנדון נמוך מסה"כ שווי הנכס במצבו התכנוני הקודם; מסקנתי היא כי במקרה זה, לא נוצרה השבחה במקרקעין הנדון מכוח תכנית ג/10630.

בהעדר השבחה, אין חבות בהיטל השבחה.

אציין, כי גם אם נבחן את ההשבחה תוך אימוץ מלא של עמדת המשיבה, על תחשיבה במצב החדש, מחד - ומאידך תחשיב "מצב קודם" עפ"י השומה החלוטה, המוזכרת - גם אז מתקבלת תוצאה דומה, כי לא מתקיימת במקרה הזה השבחה מתוקף התכנית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>השומה</u>

לאור האמור והמוסבר לעיל, כפי שפורט לאורכה של השומה, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 65 בגוש 16536, בנצרת עקב מימוש מלא בדרך של מכר, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
10630/ג	13/12/2001	**אין השבחה**	**0.00** ₪

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 28/03/2019

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com