א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

ה מ ב ק ש ת	ה מ ש י ב ה
אהוביה נבות	הועדה המקומית טבריה
שמאי מקרקעין - **אלי כהן**	שמאי מקרקעין - **גד דגני ונתלי הוכטייל**

שומה מכרעת לענין היטל השבחה
חלק מחלקה 12 בגוש 15053
<u>טבריה</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 10.4.2016, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע, בגין מכר.

זיהוי הנכס

גוש:	15053
חלקה:	12
שטח רשום:	21,658 מ"ר
החלק הנישום:	1/4
מיקום:	בצד הצפוני של כביש 768 בסמיכות לשכונת רמת אגוז, טבריה עילית
סוג הנכס:	קרקע מעובדת

דיון מקצועי

מועד:	23.8.2016
משתתפים:	אלי כהן, עו"ד יהל סגל (בא כח המבקשת), יניב דוד (שמאי מקרקעין ממשרד גד דגני), כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	20.10.2016
נוכחים:	כרמלה חורב, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

1. מטעם המבקשת

- שומת השמאי אלי כהן מיום 28.3.2016
- נסח רישום מיום 3.2.2016

2. מטעם המשיבה

- שומת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 28.12.2015
- תגובת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 19.6.2016

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

תמצית תאור הסביבה והנכס

1. הסביבה

הנכס הנדון נמצא בצד הצפון מזרחי של כביש 768 המקשר בין צומת פוריה (כביש 77) בצפון מערב לבין צומת אלומות בדרום (כביש 767) בסמיכות לצומת כביש הגישה למושב הזורעים. לצד הכביש ממוקמים הישובים פוריה (עילית, נווה עובד וכפר עבודה) ומושב הזורעים וכן בית חולים פוריה. רחוב ויצמן שבטבריה מתחבר לכביש 768 ומהווה ציר גישה הראשי לאזור התעשיה ולשכונות המגורים של טבריה עילית.
הסביבה מעובדת ברובה בגידולים חקלאיים.

2. הנכס

הנכס הנדון מהווה קרקע מעובדת בגידולים חקלאיים עונתיים. הקרקע מהווה את חלקה 12 בגוש 15053 ששטח הרשום 21,658 מ"ר.
נשוא השומה מהווה **1/4** חלקים בלתי מסוימים מהחלקה.

זכויות קנין

1. נסח רישום

על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 3.2.2015 באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום בבעלות משותפת ובחלקים שונים על שם מספר בעלים ובין השאר על שם אהוביה נבות (המבקשת) שחלקה 1/4 מהבעלות בחלקה.

<u>הערות</u>
ביום 7.1.2002 נרשמה הערת אזהרה בדבר העברת שכירות על פי צוואה על חלקן בבעלות של תלמה גרנות ונבות אהוביה לטובת 4 חוכרים בחלקים שווים.
כמו כן רשומות הערות שאינן רלבנטיות לשומה זו.

2. חוזה חכירה

על פי חוזה החכירה מיום 23.7.1975, מחצית החלקה הנדונה שבבעלות תלמה גרנות ונבות אהוביה מוחכרת למשך 49 שנים תמורת לירה אחת, מיום 1.4.1975 ועד 31.3.2024. קיימת אופציה להארכת חוזה החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. מטרת החכירה הינה למשק חקלאי בלבד.

3. הסכם מכר

על פי חוזה המכר שהוצג בפני, הזכויות בנכס הנדון נמכרו ביום 3.2.2015 תמורת 150,000 ₪. היטל ההשבחה חל על הקונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

מצב תכנוני

מצב קודם

תוכנית ג/287 ("תוכנית מתאר טבריה")
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **31.7.1991** בילקוט הפרסומים 3908.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור חקלאי.

מצב חדש

תוכנית מתאר ג/18071
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **10.8.2014** בילקוט הפרסומים 6854.
התוכנית מהווה תוכנית מתאר מקומית אשר תתווה את התפתחותה של טבריה עד שנת 2025.

מתחמי תכנון
התוכנית מחלקת את העיר למתחמים לתכנון מפורט. הקרקע הנדונה כלולה במתחם תכנון 10 - אזור תעשיה אגוז ביעוד מרכז תחבורה.

מתחם מס' 10
שטח המתחם: 670 דונם
המתחם יכלול 3 יעודי קרקע כמפורט להלן:

א. תעסוקה
שטח עיקרי כולל כ- 320,000 מ"ר המהווים כ- 120,000 מ"ר תוספת לאזור התעסוקה הקיים.
גובה המבנים עד 12 מ'.
השימושים למשרדים עד 40% מהשטח העיקרי.

ב. מסחר
שטח עיקרי כולל כ- 32,000 מ"ר המהווים כ- 3,200 מ"ר תוספת לאזור התעסוקה הקיים.
גובה המבנים עד 6 מ'.
שטחי המסחר יפותחו בצורה מבוקרת במטרה למנוע תחרות לעיר התחתית, בד בבד עם פיתוח התעסוקה ומרכז התחבורה.

ג. מרכז תחבורה
הקמת מרכז תחבורתי חדש הכולל רכבת במעלה ההר (בסמוך לשכונת הזורעים ולמרכז האזרחי החדש).
מרכז התחבורה במעלה ההר יבנה עם הקמת קישור רכבתי לאזור התעשיה טבריה עילית, כמרכז נוסף (לאחר הקמת מרכז תחבורתי ראשון בעיר התחתית באזור תחנת האוטובוסים הקיימת כיום).
שימושים:

- רציפים לאוטובוסים
- תחנות מוניות
- חניון תפעולי לאוטובוסים
- חניון מנהלי לאוטובוסים
- מסילת ברזל ותחנת רכבת
- חניון "חנה וסע"
- מסחר ומשרדים במסגרת מרכז תחבורה ו/או תחנת רכבת, המשרתת את הנוסעים או את המפעילים
- בתי מלאכה לתפעול מרכז תחבורה

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

הוראות בניה:
שטח עיקרי: 25,000 מ"ר
שטחי עיקרי לשירותי המסחר הנלווים: עד 5% מהסך הכולל
שטחי שירות: 20% מעל פני הקרקע, 20% תת קרקעי (למעט חניונים)
שטחי שירות לחניונים: לפי הוראות תוכנית ג/11764
דרכים ומתקנים הנדסיים: עד 30% משטח הקרקע

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

תוכנית ג/18071: 25.8.2014

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי מצב חדש
הוצגה עסקה שנערכה לאחר המועד הקובע על פיה ביום 31.3.2015 נמכרה קרקע בשטח של 1,000 מ"ר בגו"ח 15059/2 תמורת 220,000 ₪[1].
השמאים קבעו את שווי הקרקע במצב החדש לפי 200 ₪ למ"ר.

ערכי שווי מצב קודם
הוצגו נתוני עסקאות בחלקה הנדונה ובמתחם הזורעים שנערכו לפני אישורה של התוכנית כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח (במ"ר)	תאריך עסקה	מחיר עסקה	שווי למ"ר קרקע
15059	2	14,513	25.5.2011	1,374,000 ₪	95 ₪
15059	2	729	5.7.2011	120,000 ₪	165 ₪
15059	2	6,080	14.5.2012	729,600 ₪	120 ₪
15059	2	6,080	12.7.2012	729,600 ₪	120 ₪
15059	2	1,000	6.9.2012	729,600 ₪	730 ₪
15059	2	1,040	6.9.2012	124,800 ₪	120 ₪
15059	20	500	15.11.2012	65,000 ₪	130 ₪
15059	20	500	5.12.2012	90,000 ₪	180 ₪
15059	20	731	6.12.2012	90,000 ₪	123 ₪
15059	20	587	31.12.2012	63,392 ₪	108 ₪
15059	20	9,000	10.3.2013	972,000 ₪	108 ₪
15059	20	654	27.5.2013	69,016 ₪	106 ₪
15059	20	4,794	27.5.2013	596,058 ₪	124 ₪
15053	12	2,301	4.3.2014	276,000 ₪	120 ₪

[1] היטל השבחה על הקונה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

על סמך נתוני ההשוואה שלעיל ולנוסחת שווי קרקע ספקולטיבית שלהלן:

$$\text{x} = (\text{סיכון})0.95\text{X}\frac{\text{200 ש"ח} - \frac{(200 - x)\ \text{ש"ח}}{2}}{(1+5\%)^5}$$

השמאים קבעו את השווי הקרקע לפי 110 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>

מצב חדש	<u>מ"ר</u>				
מתחם 10 מסחר, תעסוקה ומרכז	21,658	x	₪ 200	=	₪ 4,331,600
מצב קודם					
קרקע חקלאית	21,658	x	₪ 110	=	<u>₪ 2,382,380</u> (-)
השבחה לחלקה בשלמותה					₪ 1,949,220
השבחה לחלק החלקה נשוא השומה			0.25		₪ 487,305
נרשם					**₪ 482,228**

עמדת שמאי המבקשת

<u>יעוד הקרקע במצב החדש</u>
הקרקע הנדונה נמצאת בתחום מרכז התחבורה המיועד. תמהיל השימושים במרכז התחבורה מצביע על יעודים ציבוריים דוגמת תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים וכו'. שימושים אלו עשויים לגרום להפקעת הקרקע לטובת העיריה.

<u>משך הדחיה עד לתכנון מפורט</u>
המצב החדש כרוך בהכנת תוכנית מפורטת אחת לכל מתחם 10 ששטחו כ- 670 דונם. התוכנית קובעת שמרכז התחבורה בהר יוקם כשלב שני לאחר שיפותח מתחם דומה בעיר התחתית ולאחר תכנונה של מסילת רכבת. מבדיקה שנערכה עולה שהתוכניות הרב שנתיות של רכבת ישראל לקו עפולה - טבריה רחוקות מלהיות בתכנון.
מהאמור לעיל, יש להביא בחשבון דחיה כבת 15 עד 20 שנה עד להכנתה של תוכנית מפורטת ועל כן זמן הדחיה שקבעו שמאי המשיבה (5 שנים) אינו סביר.

<u>ערכי שווי מצב חדש</u>
העסקה שהוצגה בשומת המבקשת נכרתה <u>לאחר</u> המועד הקובע מיוחסת לקרקע ביעוד לתיירות על קו הצוק ומגורים (לרבות הפקעה לצרכי ציבור) אכן משקפת שווי קרקע של 220 ₪ למ"ר.
אולם העסקה שנכרתה בחלקה הנדונה, על פיה נמכרה קרקע בשטח של 5,414 מ"ר תמורת 150,000 ₪ מצביעה על שווי של 30 ₪ למ"ר. עסקה זו מבטאת ירידת ערך המגלמת בתוכה את היעוד החדש כמרכז תחבורה והסיכון שהקרקע תופקע בעתיד לטובת העיריה[2].

[2] יחד עם זאת, השמאי מסכים שהעסקה מושפעת גם מהמצב המשפטי הנובע מהסכם החכירה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

ערכי שווי מצב קודם
השמאי קבע את ערכי השווי הקרקע לפי 120 ₪ למ"ר על סמך הצגת נתוני עסקאות השוואה.

מסקנה
לא חלה השבחה[3].

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת

יעוד הקרקע במצב החדש
החלקה כלולה במתחם תכנון 10 המכונה אזור תעשיה אגוז שמשמעותו הכנת תוכנית מפורטת שתכלול גם תוכנית איחוד וחלוקה בה כל חלקה תקבל את ההקצאה בהתאם לשווי היחסי במצב התכנוני הנכנס. מכאן שסימון הקרקע כמרכז תחבורה הינו זמני ואינו משפיע על שווי החלקה הנדונה.

ערכי שווי מצב חדש
- אין להביא בחשבון את העסקה שנערכה לחלקה הנדונה לאור המצב המשפטי שבה קיימת חכירה ארוכת שנים למטרת ניהול משק חקלאי בלבד.
- העסקה בגו"ח 15059/ 2 הינה במקום נחות בהשוואה לחלקה הנדונה. מיקום החלקה הנדונה עדיף לאור קרבתה לאזור תעשיה קיים ולשטחים המפותחים בעיר. על כן לא היה מקום למקדם הפחתה אלא לקביעת שווי הקרקע החדש לפי 220 ₪ למ"ר לפחות.

ערכי שווי מצב קודם
יש מקום לנטרל מעסקאות ההשוואה, שפורטו בשומה, את הפוטנציאל הנובע מהפקדתה של תוכנית ג/18071 ביום 19.6.2013. השווי הקודם צריך להיות 80 ₪ למ"ר (המשקף דחיה כבת 7 שנים).

<u>הכרעה</u>

רקע
תוכנית ג/18071 הינה תוכנית מתאר חדשה החלה על כל מרחב התכנון של טבריה ומטרתה להתוות את התפתחותה של העיר עד שנת 2025. התוכנית קובעת 20 מתחמי תכנון שונים ברחבי העיר שלחלקם נדרש תכנון מפורט. הקרקע הנדונה כלולה במתחם מס' 10 - אזור תעסוקה אגוז (מתחם לתכנון מפורט) שחלקו כבר בנוי בפועל. שטחו של המתחם הינו 670 דונם ויעודו לתעסוקה (עד 320,000 מ"ר בנוי עיקרי[4]), מסחר (עד 32,000 מ"ר בנוי עיקרי[5]) ומרכז תחבורה (עד 25,000 מ"ר בנוי עיקרי).

יעוד הקרקע במצב החדש
הצדדים אינם חלוקים שהחלקה הנדונה מסומנת בתשריט תוכנית ג/18071 כמרכז תחבורה. המחלוקת הינה לגבי הפרשנות. שמאי המבקשת סבור ששווי החלקה הנדונה מושפע ישירות מיעוד החלקה כמרכז

[3] השמאי קבע גם כי קיימת הפקעת עבר בשטח של כ-37 מ"ר מתוקף תוכנית טה/מק/ג/13814/1. לא מצאתי תימוכין לקביעה זו.
[4] תוספת של עד 120,000 מ"ר לקיים.
[5] תוספת של עד 12,000 מ"ר לקיים.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

תחבורה. על כן, יש להביא בחשבון את ההשלכות הנובעות מיעוד זה, לרבות זמן דחיה ממושך עד לזמינות התכנון והסבירות הגבוהה שהקרקע תופקע.
שמאי המשיבה סבורים שאין משמעות ליעוד החלקה כמרכז תחבורה מאחר וזו חלק ממתחם לתכנון מפורט הטומן בחובו מספר יעודי קרקע לרבות תעסוקה ומסחר. משכך אין משמעות לסימונה של החלקה בתשריט כמרכז תחבורה מאחר וממילא בתכנון המפורט אשר יכלול תוכנית איחוד וחלוקה, יוקצו לבעלי החלקה הנדונה מגרשי תמורה סחירים.

בניגוד לתוכניות מתאר אחרות שבהם הכרעתי לאחרונה[6], לא מצאתי כי ישנן הוראות בתוכנית ג/18071 להכנת תוכנית איחוד וחלוקה עתידית וטבלאות איזון. קיים יסוד סביר להנחה כי אכן תוכנית מפורטת תכלול תוכנית איחוד וחלוקה, אבל אין ערובה לכך שכל הקרקעות בתחום מתחם 10 יכללו בתוכנית איחוד וחלוקה אחת. יתכן כי תוכננה מספר תוכניות לאיחוד וחלוקה בהתאם ליעודי הקרקע שנקבעו בתוכנית הנדונה.
בין מגוון האפשריות העתידיות הקיימות, אני נוטה לקבל את זו אשר תכלול תוכנית איחוד וחלוקה אחת שבו יוקצו לכל בעלי החלקות הפנויות שבתחום מתחם 10, מגרשי תמורה סחירים לפי חלקם היחסי משווי המתחם ביעוד שקדם לתוכנית ג/18071. השווי החדש בתוכנית ג/18071 יקבע לפי תמהיל יעודי הקרקע הפנויים בלבד בתוכנית זו כמפורט להלן (על פי מדידה גראפית):

- אזור תעשיה[7] כ- 46 דונם
- מרכז תחבורה וחניון כ- 170 דונם

מקובלת עלי עמדתו של שמאי המבקשת שיש להתייחס לרכיבים השונים המשפיעים על שווי החלקה ביעוד כמרכז תחבורה. הקווים המנחים של השמאי הממשלתי להערכת שווי קרקע למבנים ציבוריים (ספטמבר 2009), קובעים את המקדמים שיש להפעיל ביחס בהשוואה לקרקע ביעוד סחיר בסביבה. המקדמים הינם מכפלה של 3 פרמטרים כמפורט בטבלה שלהלן:

סוג ההתאמה	מקדם הפחתה	הערות
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.70 עד 0.95	יחושב על פי סוג מבני הציבור
אינטנסיביות שימוש	0.70 עד 1.00	רמת הפעילות בנכס ההשוואה ביחס ליעוד הסחיר
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0.50 עד 1.00	זכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות

בהתחשב ברמת סחירות נמוכה יחסית המאפיינת מרכז תחבורה (0.85), ברמת האינטנסיביות הגבוהה (אין צורך בהתאמה) ובניצולת בניה נמוכה יחסית כ-10% בהשוואה ל-100% באזור תעשיה (0.80) מתקבל מקדם התאמה בין שווי קרקע תעשיה בסביבה לבין מכרז תחבורה בשיעור משוקלל של 0.70 (~0.80X0.85).

[6] לדוגמא: במתחם 2 בתוכנית חד/ 2020 בחדרה.
[7] אזור התעשיה הנוסף מעבר לזה הבנוי כיום.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

משך הדחיה עד לתכנון מפורט

שמאי המבקשת סבור לאור הוראות התוכנית, שמרכז התחבורה יוקם רק לאחר שיושלם הקמתו של מרכז תחבורה ראשון בעיר התחתית ועם תכנונה של מסילת רכבת חדשה בקו עפולה - טבריה שתחנתה מיועדת במרכז התחבורה הנדון. השמאי אמד את זמן הדחיה הסביר בכ- 15 עד 20 שנה.
לעומתו, שמאי המשיבה קבעו שהזמן הסביר לתכנון מפורט במתחם 10 הינו 5 שנים בלבד.

התכנון המפורט של מתחם 10- אזור תעסוקה הכולל מרכז תחבורה הקשור גם בתכנון של מסילת רכבת חדשה יערך זמן רב ואין זה סביר שהוא יושלם תוך 5 שנים ממועד אישורה של התוכנית. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון שמדובר גם בתכנון מפורט להרחבת אזור תעשיה קיים. ממכלול השיקולים המעכבים את משך התכנון מחד והמקצרים מאידך, אני מגיע למסקנה כי זמן הדחיה הסביר עומד על כ- 10 שנים ממועד אישורה של התוכנית. מקדם הדחיה הינו 0.55 (i=6%, n=10).

ערכי שווי מצב חדש

מקובלת עמדתם של שמאי המשיבה שהעסקת המכר שנערכה בחלקה הנדונה ביום 3.2.2015 אינה משקפת את שווי הבעלות של החלקה מאחר וזו מוחכרת לתקופת כבת 70 שנה לחוכרים פרטיים למטרות משק חקלאי בלבד. התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעת שלענין היטל השבחה יש לשום את שווי הבעלות המלאה במקרקעין. עוד יוער כי על פי ההסכם, הרוכש נטל על עצמו את היטל ההשבחה.

שמאי המשיבה הציגו הסכם מכר בגו"ח 2/15059 מיום 31.3.2015.
עסקאות ההשוואה מגוש 15059 משקפות ערכי שווי במתחם תכנון מס' 12 על פי תוכנית ג/18071.
המתחם סמוך אמנם למתחם מס' 10(בין כביש 768 ליער שוויץ) אך מיועד לשכונת מגורים ואזור תיירות.
סבורני שלא ניתן להשוות בין עסקאות שנערכות במתחמי תכנון שונים מאחר ולכל מתחם מאפיינים משלו המשפיעים אחרת על ערכי השווי.

בהעדר עסקאות השוואה במתחם מס' 10 לאחר מועד אישור התוכנית, בחרתי לקבוע את ערכי השווי על בסיס שווי קרקע זמינה לתעשיה בסביבה הקרובה והפעלת מקדם דחיה כפי שקבעתי לעיל.
נמצאו 3 עסקאות ממכרזי רשות מקרקעי ישראל באזור התעשיה הסמוך כמפורט להלן:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי למ"ר	הערות
15249	70	28.1.2015	9,400	2,826,354 ₪	301 ₪	כולל חלקות 10,13 בגוש 15250
15249	104	28.1.2015	1,275	601,000 ₪	471 ₪	מגרש 113
15249	104	28.1.2015	913	495,000 ₪	542 ₪	מגרש 112

מממוצע העסקאות[8] מתקבל ששווי הקרקע לתעשיה זמינה ללא פיתוח במועד הקובע הינו כ- 500 ₪ למ"ר.

[8] ללא העסקה בחלקה 70 מגלמת הפחתה לגודל.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

<u>שווי משוקלל חלק הפנוי של מתחם 10 כזמין</u>:

תעשיה:	46,000 מ"ר x 500 ₪	= 230,000,000 ₪
מרכז תחבורה וחניון:	170,000 מ"ר x 500 ₪ x 0.7 (מקדם מרכז תחבורה)	= <u>595,000,000 ₪</u>
סה"כ		825,000,000 ₪

שווי קרקע למ"ר: **380 ₪** (~825,000,000/216,000)

שווי קרקע כלא זמינה: 380 ₪ x 0.55 = 209 ₪ למ"ר
הפחתה בגין צפי להפרשות לצרכי ציבור צפויים (40%) = 209 ₪ x 60% = **125 ₪ למ"ר.**

<u>ערכי שווי מצב קודם</u>
מקובלת עלי עמדתם של שמאי המשיבה[9] שעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומתם מגלמות את הצפי לשינוי יעוד מאחר ואלו נכרתו לאחר הפקדת התוכנית החדשה ומשכך יש לנטרלו.
איתרתי במאגר מס שבח עסקה בקרקע חקלאית הסמוכה לנכס הנדון, צמודה לכביש 768 וקרובה למושב הזורעים. למרות שמרבית שטחה של החלקה נמצא בתחום תוכנית ג/18071, יעודה נותר חקלאי[10]. על כן עסקה זו משקפת נאמנה את המצב הקודם כקרקע חקלאית ללא צפי לשינוי יעוד מסוים הנובע מתכנון בהליך.
פרטי העסקה:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח (במ"ר)	מחיר עסקה	שווי למ"ר	יעוד
15053	14	5.2.2016	2,257	245,000 ₪	109 ₪	חקלאי

לאור האמור לעיל, אני קובע את שווי הקרקע במצב הקודם, לתאריך הקובע לפי 100 ₪ למ"ר[11].

<u>תחשיב שומה</u>

<u>השבחה לחלקה בשלמותה</u>

מצב חדש	<u>מ"ר</u>			
שווי החק היחסי במתחם 10	21,658	x 125 ₪	=	2,707,250 ₪
מצב קודם				
קרקע חקלאית	21,658	x 100 ₪	=	<u>2,165,800 ₪</u>
השבחה לחלקה בשלמותה				541,450 ₪
<u>השבחה לחלקה החלקה נשוא השומה</u>	541,450 ₪	x 0.25	=	135,363 ₪
היטל השבחה				**67,681 ₪**

[9] בתגובה מיום 19.6.2016.
[10] יתרת החלקה נמצאת מחוץ לתוכנית בתחום רצועה לתכנון כביש 90.
[11] התאמה למועד הקובע בשיעור הפחתה של כ-10% בהתאם למדד המחירים לדיור של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

25.11.2016
מס' מינוי: 584-2016
סימוכין: 675/1604

ההשבחה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון **(1/4 משטח החלקה)** לתאריך הקובע הינו כדלהלן :

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/18071	25.8.2014	₪ 135,363	₪ 67,681

על כל סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל, חלה הצמדה בהתאם לחוק.
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.



אריה אריאל
שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי המקרקעין

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5 (פינת גרושקביץ 2), ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ ari10@orange.net.il