דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 09/08/2026
מספר מינוי: 773-2026
מספרנו: 387-773-2026

לכבוד
המבקשת, אדיר לוי נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאי מר שי דיעי-שור
shai@dd-valuers.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב טבריה
באמצעות השמאי מר גדי דגני
office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות מס' 35, 38 ו- 78 בגוש 15165
מגרשים מס' 215 ו- 216 בהתאם לתוכנית טה/מק/30/287
רח' הירדן, שכונת לב העיר, טבריה

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורן של תוכניות טה/מק/ג/14/287 ו- טה/מק/30/287.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. מועדים:

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משבח	מועד קובע
טה/מק/ג/14/287	19/12/2001
טה/מק/30/287	11/12/2006

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו, בהסכמת הצדדים, נערך ע"י הח"מ, ביום 22/05/2026.

2.3 ביום 08/07/2026 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>

3.1 חוות דעת שמאי מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שי דיעי, מיום 29/04/2026.

3.2 חוות דעת שמאי מטעם המשיבה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני, מיום 07/03/2026.

3.3 מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 24/06/2026.

3.4 מכתב רשות העתיקות מיום 07/11/2023.

3.5 נסחי טאבו.

3.6 מסמכי היתר בניה מס' 16140.

3.7 שומת המשיבה למימוש בהיתר בניה, מיום 15/10/2018.

3.8 דרישת גידור לפרויקט בנייה.

3.9 הסכם מכר מיום 30/01/2020.

3.10 הסכם מכר מיום 08/11/1987.

3.11 העתקי נסח רישום כולל רשומות מבוטלות.

3.12 שובר היטל השבחה.

4. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות	מקרקעין ביעוד מסחר		
גוש	15165		
חלקה	35	38	78
שטח חלקה[1]	282 מ״ר	154 מ״ר	365 מ״ר
מגרש	215 ו- 216 בהתאם לתוכנית טה/מק/30/287		
זכויות משפטיות	זכות בעלות		
מיקום	רח׳ הירדן, שכונת לב העיר, טבריה		

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי של העיר טבריה. גובה טופוגרפי כ- 190- מטר מתחת לפני הים.

סביבת הנכס מאופיינת במגרשים ריקים ושימושי מסחר לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תיאור החלקות</u>

חלקה מס׳ 35 בשטח רשום של 282 מ״ר, בעלת צורה אי רגולרית עם חזית לרחוב הירדן.

חלקה מס׳ 38 בשטח רשום של 154 מ״ר, בעלת צורה רגולרית עם חזית לרחוב הירדן.

חלקה מס׳ 78 בשטח רשום של 365 מ״ר, בעלת צורה רגולרית עם חזית לרחוב הירדן.

החלקות איננן מבונות.

אושר היתר בניה מס׳ 20200048, לבניית שני מבנים למסחר בשטח עיקרי כולל של 1,011.89 מ״ר.

[1] בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 29/04/2026.

6. <u>המצב המשפטי</u>:

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29/04/2026 לחלקה מס׳ 35 בגוש 15165 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש : 15165.

חלקה : 35.

שטח רשום : 282 מ״ר.

בעלים : אדיר לוי נדל״ן בע״מ.

הערות : הערה בדבר אתר עתיקות מיום 03/09/2009, זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן במפת הגוש. חלק מהחלקה מהווה דרך על פי תכנית מאושרת טה/מק/30/287 (ככר הרמב״ם).

6.2 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29/04/2026 לחלקה מס׳ 38 בגוש 15165 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש : 15165.

חלקה : 38.

שטח רשום : 154 מ״ר.

בעלים : אדיר לוי נדל״ן בע״מ.

הערות : הערה בדבר אתר עתיקות מיום 03/09/2009, זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן במפת הגוש.

6.3 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29/04/2026 לחלקה מס׳ 78 בגוש 15165 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש : 15165.

חלקה : 78.

שטח רשום : 365 מ״ר.

בעלים : אדיר לוי נדל״ן בע״מ.

הערות : הערה בדבר אתר עתיקות מיום 03/09/2009, זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן במפת הגוש.

6.4 בהתאם להעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 08/11/1987, בין ארי שביט, נחמיה שביט, שלומית שטרנברג (להלן ״המוכרים״), לבין לוי נמרוד (אחזקות) בע״מ (להלן ״הקונה״).
הממכר: חלקות מס׳ 58, 59, 60 ו- 61 גוש 15012.
התמורה: 615,700 ₪, מיסים לפי חוק.

6.5 בהתאם להעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 30/01/2020, בין אדיר לוי נדל"ן בע"מ (להלן "המוכרת"), לבין צור עוז יזום השקעות ובניה בע"מ (להלן "הקונה").
הממכר: חלקות מס' 35, 38 ו- 78 גוש 15165.
התמורה: 1,600,000 ₪, מיסים לפי חוק.

7. <u>המצב התכנוני</u>:

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

7.1 מצב קודם

7.1.1 <u>ג/2855</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2831 ביום 01/07/1982.
התוכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד 'אזור המע"ר'.
בהתאם להוראות התוכנית מצויים בין היתר:

- בקשה להיתר בניה תאושר אך ורק לאחר תכנון כולל של כל המתחם מלווה בהסכמת יתר בעלי הקרקע לפיתוח.
- לא יורשה פיתוח של מגרש בודד.
- בקשה להיתר תכלול תכנון מפורט של כל המתחם עפ"י הוראות תוכנית הבינוי.

7.1.2 <u>ג/287</u>
דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3908 ביום 31/07/1991.
התוכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד 'אזור מסחרי'.
<u>להלן התכליות והשימושים לאזור 'מסחרי'</u>:
חנויות למכירה קמעונאית וסיטונאית, מספרות ומכוני יופי, בתי מרקחת, מכבסות ומכוני ניקוי, מחסנים לאחסון חומרים שאינם גורמים הפרעות לציבור, בתי קולנוע ובנייני שעשועים, בתי קפה ומסעדות ובתי מלון, בנקים סוכנויות נסיעות ותיירות, משרדים, דירות, פרט לקומת הקרקע בתנאי שיוחד חדר מדרגות בנפרד, חייטים, מתקני נעליים, צלמים, מלאכה ושירותים אחרים בהתאם לתקנון תכנית בנין ערים מפורטת שחלה על הסביבה, שטחי חניה ומוסכים, תחנות דלק באישור הועדה המחוזית.
<u>להלן הוראות הבניה לאזור 'מסחרי'</u>:

גודל מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
זכויות הבניה	:	סה"כ 220%, 80% בקומת קרקע ו- 70% שאר הקומות.
מס' קומות	:	3 קומות + קומה תחתונה.
תכסית	:	50% בקומת קרקע ו- 40% ביתר הקומות.
קווי בניין	:	אחורי- 5 מ', צדדי- 0 מ'.

7.2 מצב חדש

7.2.1 טה/מק/ג/14/287

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5037 ביום 04/12/2001 פרסום נוסף ברשומות בי.פ. 5041 ביום 24/12/2001.

מטרות התוכנית:

שינוי בהוראות הבניה של התוכניות המאושרות במרחב התכנון של העיר טבריה בכל הנוגע לסמכות הועדה המקומית, קביעת קווי בנין לגדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות וגשרי גישה למבנים, הסבת תוכניות קיימות אשר הופקדו לפני 23/2/1993.

התוכנית קובעת שטחי שירות למסחר כדלקמן:

מקלטים - בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מתקנים ומערכות טכניות - 5%.

אחסנה - 10%.

חניה מקורה - עד 200%.

מבואות וחדרי מדרגות - 5%.

קומת עמודים מפולשת - בהתאם לשטח הבניה המותר בקומה.

מעברים לכלל הציבור - עד 15%.

בליטות - 5%.

7.2.2 ג/11764

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5047 ביום 17/01/2002.

מטרות התוכנית:

קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית חניון תת קרקעי.

בהתאם להוראות התוכנית תותר הקמת חניון תת קרקעי ומחסנים ומתקנים הנדסיים בשיעור 200% בתכסית עד 100%.

7.2.3 טה/מק/30/287

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5599 ביום 26/11/2006, פרסום נוסף בי.פ. 6178 ביום 23/12/2010 ובעיתונים ביום 02/11/2006.

מטרות התוכנית:

- הכנת תכנית בהתאם לזכויות בניה במ״ר לאזור מסחר ולאזור מסחר ומלאכה.
- הגדרת בינוי בתחום התוכנית.
- איחוד וחלוקה של מקרקעין בחלק משטח התוכנית.
- הרחבת דרכים והגדלת שטח הדרכים.
- הגדלת שצ״פ.
- שינוי בקו בנין.
- קביעת הוראות בניה.

התוכנית מסמנת את הנכס הנדון כתא שטח מס׳ 215 ו-216, ביעוד ׳אזור מסחרי׳. בהוראות התוכנית צוין כי מגרשים 214 עד 216 מהווים חלק מבזאר בעל מעברים מקורים, קומת הקרקע שלהם מיועדת למסחר נקי ולשירותי מזון, הקומות העליונות למסחר, גלריות ולופטים לאומנים, אך יותרו גם שירותי אכסון מלונאי. כיסוי החניה למגרשים אלו יהיה בחניון הממוכן במגרש 207.

<u>להלן הוראות הבניה ל-׳אזור מסחרי׳</u>:

מגרש מס׳ 215:

גודל מגרש	:	150 מ״ר.
שטח עיקרי עילי	:	375 מ״ר.
שטחי שירות על קרקעים	:	150 מ״ר.
שטח תת קרקעי	:	306 מ״ר.
מס׳ קומות	:	4.
קווי בניין	:	0 מ׳, כפופה לתוכנית בינוי.

מגרש מס׳ 216:

גודל מגרש	:	350 מ״ר.
שטח עיקרי עילי	:	828 מ״ר.
שטחי שירות על קרקעים	:	331 מ״ר.
שטח תת קרקעי	:	720 מ״ר.
מס׳ קומות	:	4.
קווי בניין	:	0 מ׳, כפופה לתוכנית בינוי.

7.3 רישוי

- היתר בניה מס׳ 20200048, מיום 18/10/2020, שמהותו: בניית מבנה מסחרי חדש.
  אושרו הקלות כדלקמן:
  ביצוע חניה במגרש 203 בשונה מהוראות התוכנית.
  רצ״ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

מהות	קומה	סה״כ שטח עיקרי	סה״כ שטחי שירות	סה״כ הבניין
בניין א׳	0	279.37	94.32	373.69
בניין ב׳	0	133.93	71.98	205.91
בניין א׳	5.6	227.13	140.63	367.76
בניין ב׳	5.6	141.98	79.37	221.35
גשר	5.6		18.68	18.68
בניין א׳	9.1	227.13	1266.59	1493.72
בניין ב׳	9.1	2.35	35.7	38.05
גשר	9.1		18.68	18.68

8. <u>היטל השבחה בשומות הצדדים</u>:

תכנית	מועד קובע	השבחה במימוש מלא		
		עמדת המבקשת		עמדת המשיבה
טה/מק/ג/14/287	19/12/2001	2,838.1 ₪	אין השבחה	33,740 ₪
טה/מק/30/287	11/12/2006	1,126.8 ₪		186,180 ₪

הצדדים חלוקים באשר לחבות היטל השבחה בשתי המדרגות, מקדמי דחיה, מקדמים אקו׳.

9. <u>עמדות הצדדים</u>

9.1 <u>תוכנית טה/מק/ג/14/287, מועד קובע 19/12/2001.</u>

9.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.1.1.1 <u>טענת סף</u>:

שמאי המבקשת טוען, שאין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש הנדון. זאת בהנמקה, כי בנכס שבנדון הופק היתר בניה חתום, לאחר ששולמו אגרות בניה והיטל השבחה, היתר הבניה הינו עבור מימוש היקף זכויות חלקי, בין היתר לפי תוכניות טה/מק/ג/14/287, טה/מק/30/287. על כן, אינה ברורה לו, מהות חיוב היטל ההשבחה, עבור תוכניות בגינן בוצע מימוש זכויותיו, ניתן היתר בניה, זאת, לאחר ששולמו אגרות והיטל השבחה בגין הזכויות דנן.

במכתב התגובה, של המשיבה, מיום 24/06/2026, נטען, שיש לדחות על הסף טענת הסף, לעניין עצם החיוב, שכן המבקשת עצמה, בהסכמת הועדה המקומית, חויבה בעת הוצאת הבקשה להיתר, בגין ההקלות שהתבקשו בלבד. ההשבחה בגין ההקלות חושבה בשומתנו מס׳ 4506 מיום 15/10/2018 ואילו החיוב בגין התוכניות נדחה למועד הנוכחי.

מצב דברים זה, בו חושבה ההשבחה בגין הקלות בלבד, היה ידוע מאז ומתמיד למבקשת ולוועדה המקומית ונעשה כאמור בהסכמה, כך שאין אלא לתהות על טיעון זה שכנראה עלה על הכתב, בבחינת ״שיטת מצליח״. ככל ששמאי המבקשת עומד על טיעונו זה – שהינו שגוי - הרי עליו להרים את נטל ההוכחה ולהמציא אסמכתאות לתשלום היטל ההשבחה לכאורה, עבור התוכניות נשוא הליך זה.

יובהר, כי אילו היה באמת סבור שמאי המבקשת כי היטל ההשבחה עבור תוכניות הליך זה שולמו, הרי היה צריך לפנות לוועדת ערר ולטעון כנגד עצם החיוב ולא לפנות לשמאי מכריע, במסלול שתכליתו גובה החיוב.

בנוסף נטען, שאין כל מחלוקת בקרב שמאים מכריעים, כי תוכנית טה/מק/ג/14/287 הינה תוכנית משביחה, כפי שעולה ממאות ואולי אלפי שומות מכריעות בטבריה, ביניהן השומה המכרעת של הגב׳ אורית גלן שהוזכרה בשומת שמאי המבקשת עצמו.

להלן דוגמאות נוספות לשומות בהן נקבעה השבחה לתוכנית:

-השמאי המכריע בועז קוט, חלקה 15 בגוש 15099.

-השמאי המכריע אריה אריאל , חלקה 79 בגוש 15346.

-השמאי המכריע מוטי דיאמנט, חלקה 5 בגוש 15004.

-השמאי המכריע אריה אריאל, חלקות 87-80 בגוש 15346.

9.1.1.2 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע מבונה בסך $300, בהתאם לשומה המכרעת של מר אריה אריאל בגו״ח 15079/30, בנכס המיועד למגורים ומסחר הממוקם בלב שכונת מגורים במיקום נחות לנכס הנדון.

9.1.1.3 <u>שטחים לחיוב ומקדמים אקו'</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטחים לחיוב ומקדמים אקו', כדלקמן:

מהות שטח	אחוזי בניה	מקדם אקו'
שטח לאחסנה	10%	0.8
מבואות וחדרי מדרגות	5%	0.2
מעברים לכלל הציבור	15%	0.2

9.1.1.4 <u>פוטנציאל לשטחי שירות במצב הקודם</u>:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון פוטנציאל לאשור שטחי השירות במצב הקודם במקדם 0.5.

9.1.1.5 <u>דחיה</u>:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון מקדם דחיה לזכויות הבניה המאושרות במקדם 0.5.

9.1.1.6 <u>עלות עודפת לאתר עתיקות</u>:

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין עתיקות בסך 831 ₪ למ"ר אקו'.

במכתב התגובה מיום 24/06/2026, נטען, ששמאי המבקשת ערך את התחשיבים בשומתו, תוך ניכוי עלות עודפת בגין עתיקות, עלות מופרכת בשיעור כ- 93% משווי מ"ר מבונה, 931 ₪ עלות עודפת ו- 1,000 ₪ שווי מ"ר מבונה בתוכנית טה/מק/ 30/287.

העלות העודפת בשומת שמאי המבקשת, נקבעה ללא תימוכין וללא ביסוס, יאמר ממילא כי אין להביא בחשבון עלות עודפת כלל. בנוסף הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת מקדם דחיה לסיום טיפול בממצאים ארכיאולוגים, המבטא דחיה של 23 שנה, מהמועד הקובע של תוכנית טה/מק/30/287 בשנת 2006, מקדם בלתי סביר שאף הוא לא נתמך ולא הוכח וגם מהווה הפחתה כפולה לרכיב זה, מאחר וכבר נוכתה עלות עודפת בתחשיב שמאי המבקשת בגין רכיב זה, ממש.

כאמור לעיל, כלל אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי בגין עתיקות וזאת מהטעמים הבאים:

-השתלשלות העניינים אותה מתאר שמאי המבקשת, מול רשות העתיקות כלל אינה רלוונטית, למועדים הקובעים בשומה. אירועים אשר התרחשו בשנת 2023 אינם יכולים להיות מובאים בחשבון בתחשיבי השבחה ביחס לתוכניות שאושרו ב- 2001 וב- 2006. על פי הלכת "פמיני", יש לחשב את ההשבחה על פי תרומת אישור התוכנית במועד אישורה, בהתאם להשתקפות תרומתה בראי שוק המקרקעין, במועד הקובע ומבלי להביא בחשבון מה שלא היה ידוע במועד הקובע.

וממילא, גם אילו היה מידע כלשהו בדבר ממצאים ארכיאולוגיים במועד הקובע, הרי שההערות בדבר עתיקות, נרשמו על החלקות כבר משנות השישים, של המאה הקודמת

ומשום כך, ככל שיש השפעה כלשהי על שווי המקרקעין, בשל עתיקות, הרי שהיא מתקיימת, בשני מצבי התכנון ומתקזזת ביניהם.
מבירור שנערך במחלקת רישוי ובמחלקת הפיקוח בוועדה המקומית, עולה, כי אין ולא הייתה מעולם כל מניעה להתניע הליך בניה בחלקות שבנדון, מיידית עם קבלת היתר הבניה. לא המבקשת, וגם לא הרוכשת, אף אחת מהן לא יזמה הליך כזה, ואף אחת מהן לא פנתה לוועדה המקומית, ומעולם אפילו לא נתבקש לקבל טופס התחלת עבודה.
יוזכר כי כיום, חלפו 8 שנים ממועד קבלת ההיתר וכי המכר בוצע בשנת 2020. יש לתהות מדוע בשנת 2023 פנתה חב' אדיר לוי נדל"ן, שלוש שנים לאחר שמכרה את הנכס, מיוזמתה, כך עולה מהמכתב מרשות העתיקות, שהציג שמאי המבקשת, לרשות העתיקות וזאת כאשר מעולם לא פנתה לוועדה המקומית לקבלת טופס התחלת עבודה, וכאשר כבר אינה בעלת הנכס, אלא החייבת בהיטל השבחה, עבור המכר בלבד.
כאמור לעיל, אין להביא בחשבון כל עלות עודפת או דחיה בגין עתיקות, שכן ככל שיש מגבלה כלשהי שלא הוכחה, הרי שהיא קיימת בשני מצבי התכנון ומתקזזת ביניהם, כמפורט להלן:
בנסחי הרישום של שלוש החלקות שבנדון מופיעה הערה בדבר אתר עתיקות.
בנוסף, הערה בדבר אתר עתיקות פורסמה י.פ. 3915 משנת 22/08/1991 אשר קדם למועד הקובע של התוכניות.

9.1.1.7 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה</u>:

שטח חלקות ישנות מס' 58, 59, 60 ו- 61 בגוש 15012 הינו 880 מ"ר.

<u>אחסנה</u>:

מצב חדש- 880 מ"ר * 10% * $300 * 0.8 = $ 21,120

מצב קודם- 880 מ"ר * 10% * $300 * 0.8 * 0.5(פוט' מצב קודם)= $ 10,560

ההשבחה: $ 10,560

<u>מבואות וחדרי מדרגות</u>:

מצב חדש- 880 מ"ר * 5% * $300 * 0.2 = $ 2,640.

מצב קודם- 880 מ"ר * 5% * $300 * 0.2 * 0.5(פוט' מצב קודם) = $ 1,320.

ההשבחה: $ 1,320

<u>מעברים לכלל הציבור</u>:

מצב חדש- 880 מ"ר * 15% * $300 * 0.2 = $ 7,920

מצב קודם- 880 מ"ר * 15% * $300 * 0.2 * 0.5(פוט' מצב קודם)= $ 3,960

ההשבחה: $ 3,960

סה"כ השבחה: $ 15,840

דחיה: 0.5

שער הדולר: 4.26

ההשבחה: ₪ 33,740

9.1.2 עמדת המבקשת

9.1.2.1 טענת סף:

שמאי המבקשת טוען, שאין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש הנדון. בנכס שבנדון הופק היתר בניה חתום, לאחר ששולמו אגרות בניה והיטל השבחה. היתר הבניה הינו עבור מימוש היקף הזכויות בין היתר לפי תוכניות טה/מק/ג/14/287, טה/מק/30/287.

על כן, אינה ברורה לו מהות החיוב בהיטל ההשבחה. עבור התוכניות בגינן בוצע מימוש זכויותיו, ניתן היתר בניה, זאת, לאחר ששולמו אגרות והיטל השבחה בגין הזכויות דנן.

בנוסף שמאי המבקשת מצטט את השומה המכרעת של מר אריה אריאל בגו"ח 15033/27, וטוען, לעניין זה יצוין, כי ייעוד המקרקעין נשוא חוות הדעת הוגדר בתוכנית קודמת ג/287 משנת 1974 כאזור מסחרי עם היקף זכויות בניה מפורט ללא התייחסות לשטחי שירות. המדובר בתוכנית ישנה טרום תקנות חישוב השטחים. לראיה, גם שמאי הועדה טוען בחישוביו כי במצב הקודם היה ניתן לקבל שטחי שירות לפי מקדם 0.5.

9.1.2.2 ערכי שווי:

שמאי המבקשת אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה, שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 300$.

9.1.2.3 שטחים לחיוב ומקדמים אקו':

בתחשיב החלופי של שמאי המבקשת הביא בחשבון שטחים לחיוב ומקדמים אקו', כדלקמן:

מהות שטח	אחוזי בניה	מקדם אקו'
שטח לאחסנה	10%	0.6
מבואות וחדרי מדרגות	5%	0.2
מעברים לכלל הציבור	לא הביא בחשבון	

9.1.2.4 פוטנציאל לשטחי שירות במצב הקודם:

שמאי המבקשת אינו חולק על מקדם פוטנציאל לאשור שטחי השירות במצב הקודם בסך 0.5.

9.1.2.5 דחיה:

שמאי המבקשת, סבור שיש להביא בחשבון מקדם דחיה לזכויות הבניה המאושרות במקדם 0.207, המגלם דחיה של 27 שנה עד לשנת 2029, בשיעור היוון של 6%.

9.1.2.6 עלות עודפת לאתר עתיקות:

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין עתיקות בסך 831 ₪ למ"ר אקו', 515,000 ₪ ל- 620 מ"ר אקו'.

נטען, שבמהלך השנים ניסה לקדם בעל המקרקעין את מימוש הזכויות בניה לפי ההיתר ואולם, עקב המצאות ממצאים ארכיאולוגים שנמצאו ע"י רשות העתיקות בשטח המקרקעין, זאת לאחר חפירות ראשוניות הדבר לא עלה בידו.
לטענת שמאי המבקשת, נכון למועד עריכת חוות דעת זו, אין היתכנות בקידום הבניה במקרקעין ומימוש הזכויות וזאת עד לתום חפירות הצלה, ושימור הממצאים ע"י רשות העתיקות.
יודגש, כי בשומת המשיבה, לא ניתן ביטוי בגין העלויות העודפות ומשך הדחייה במימוש הזכויות, הנובע מכך, כי קיימים ממצאים ארכיאולוגים. למרות ניסיונות רבים לקדם את מימוש הזכויות, לא ניתן לממש את זכויות הבניה בנכס כעת, ועד למועד אישור רשות העתיקות.
הונח באופן זהיר כי לאור מיקום הנכס וגילוי הממצאים משך הטיפול ועד קבלת אישור למימוש הזכויות יארך 3 שנים נוספות לכל הפחות, ממועד עריכת חוו"ד המבקשת. כלומר דחייה לפחות עד לשנת 2029.

9.1.2.7 <u>תחשיב השבחה שמאי המבקשת</u>:

להלן תחשיב ההשבחה החלופי שהציג שמאי המבקשת:

יעוד	שטח לחישוב	היקף תוספת זכויות בניה	היקף זכויות קודם	מקדם אקו'	סה"כ
אחסנה	880	10%	50%	0.6	26
מעברים	880	5%	50%	0.2	4
סה"כ תוספת זכויות-מ"ר אקו'					31
שווי למ"ר מבונה					₪ 1,275
אומדן עלויות עודפות בגין עתיקות למ"ר אקו' ממודד (515,000 לפי 620 מ"ר אקו')					-₪ 831
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת עלויות עתיקות					₪ 444
מקדם דחייה למועד מימוש הזכויות הכנת תוכנית מפורטת וחילוץ ממצאים ארכיאולוגים					0.207
ההשבחה					₪ 2,838
היטל ההשבחה					₪ 1,419

9.1.3 **<u>הכרעה תוכנית טה/מק/ג/14/287, מועד קובע 19/12/2001</u>:**

9.1.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

התוכנית שבנדון משנה את הוראות הבניה של התוכניות המאושרות במרחב התכנון של העיר טבריה, בין היתר, בהוסמת זכויות בניה לשטחי שירות בתכוניות אשר לא נקבע בהן פרוט לשטח זה או שנקבע בהן פרוט חלקי בלבד.

9.1.3.2 <u>טענת סף</u>:

שמאי המבקשת טוען, שאין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש הנדון. בנכס שבנדון הופק היתר בניה חתום, לאחר ששולמו אגרות בניה והיטל השבחה, היתר הבניה הינו עבור מימוש היקף הזכויות בין היתר לפי תוכניות טה/מק/ג/14/287, טה/מק/30/287.

ברצוני להפנות להחלטת ועדת ערר מיום 16/11/2022, ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8013-02-21 גרופית לוגת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד, שבה נקבע:

> "על מנת להכריע אם אכן מדובר בטעות מנהלית שניתן לתקנה, נבחן את הפסיקה הנוגעת לסמכות ועדה מקומית לגבות היטל השבחה שלא נגבה במועדו. בעניין זה נפנה לערר (דרום) 86139/11 ש.פ. מהנגב נ' הוועדה המקומית לתו"ב שדרות (פורסם בנבו, 22.2.2012), שם נקבע כי גם במקרה שוועדה מקומית לא גבתה היטל השבחה במועד מימוש זכויות ראשון, **היא רשאית לעשות זאת במימוש הזכויות הבא:**
> "המשמעות של העדר דרישת היטל השבחה במועד הנפקת היתר הבניה:
> אנו אכן סבורים כי דרך המלך לגביית היטל השבחה הינה בעת המימוש הראשון שנערך לאחר אישור התכנית. לפיכך, היה והמימוש הראשון שנערך במקרה שבפנינו היה בדרך של היתר בנייה (ונציין כי העוררת לא צרפה את חוזי המכר ולא ניתן לדעת כי אכן היתר הבניה קדם לחוזי המכר), הרי היה צריך לדרוש את היטל ההשבחה במועד זה.
> עם זאת, על אף שדרך המלך הינה גביית היטל השב חה בעת המימוש הראשון לאחר התכנית המשביחה, הרי העדר גביית היטל השבחה בהזדמנות הראשונה, אין משמעותה כי הוועדה המקומית מנועה מלדרוש א ת היטל ההשבחה בעתיד.
> **אין כל עיגון בלשון החוק לטענה כי היה והוועדה המקומית לא גבתה את היטל ההשבחה במועד המימוש הראשון, היא מאבדת את זכותה לעשות כן. לטעמנו, אין גם כל הגיון ותכלית לקבוע כך. מטרת היטל ההשבחה הינה שיתוף הציבור בהתעשרות של הפרט כתוצאה מפעולה שלטונית המשביחה את ערך המקרקעין שלו**."(ההדגשה שלי ד.ב.)

זאת ועוד, הוצגה בפניי שומת המשיבה מיום 15/10/2018, אשר נערכה בעקבות מימוש זכויות, בדרך של קבלת היתר בנייה, מס׳ 20200048. מעיון בשומה עולה, כי החיוב בהיטל השבחה, התייחס לאישור **הקלה לביצוע חניה במגרש 203**, בסטייה מהוראות התוכנית החלה, ואילו בגין אישורן של התוכניות טה/מק/ג/14/287 ו-טה/מק/30/287 לא הוטל כל חיוב בהיטל השבחה, במסגרת אותה שומה.

במהלך הדיון, הבהירה שמאית המשיבה, כי במימוש האמור, לא בוצע חיוב בגין אישור התוכניות טה/מק/ג/14/287 ו-טה/מק/30/287, זאת בהסכמת המשיבה לדחות את החיוב בגין התוכניות האמורות.

מנגד, שמאי המבקשת לא הציג בפניי שובר תשלום, קבלה או כל אסמכתא אחרת, שיש בה כדי לבסס, את טענתו, כי היטל השבחה בגין אישור התוכניות האמורות, שולם בעבר. בנסיבות אלה, אני קובע כי לא הוכח בפניי שבוצעה גביית היטל השבחה בגין אישור התוכניות טה/מק/ג/14/287 ו-טה/מק/30/287 במסגרת המימוש הקודם. משכך, ומשמדובר באי גביית היטל השבחה, במועד המימוש הראשון, מוסמכת הוועדה המקומית, להטיל את היטל ההשבחה במועד מימוש מאוחר יותר. סמכות זו מעוגנת בחובתה הסטטוטורית של הוועדה המקומית, לגבות מס אמת, למנוע התעשרות שלא כדין ולהגן על הקופה הציבורית.

באשר לטענת שמאי המבקשת שלפיה זכויות הבנייה לשטחי שירות היו קיימות כבר במצב הקודם, תוך הפניה לשומה המכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע מר אריה אריאל ביחס לגוש 15033 חלקה 27, איני סבור כי ניתן להקיש מן האמור באותה שומה לענייננו.

מעיון בשומה המכרעת האמורה, עולה, כי נסיבותיה העובדתיות והתכנוניות שונות באופן מהותי, מאלה של הנכס הנדון. כך, על הנכס שנדון בפני מר אריה אריאל, חלה תוכנית ג/7057, אשר העניקה זכויות בנייה לשטחי שירות בהיקף רחב יותר, באופן השונה באופן מהותית, מהמסגרת התכנונית החלה בענייננו.

לעומת זאת, על הנכס נשוא השומה דנן, חלה תוכנית ג/287, אשר אינה מקנה זכויות בנייה לשטחי שירות. משכך, התשתית התכנונית העומדת בבסיס שתי השומות אינה זהה, וממילא אין בשומה המכרעת שאליה הפנה שמאי המבקשת, כדי לתמוך בטענתו.

אשר על כן, ובהיעדר כל תשתית ראייתית המלמדת, כי היטל ההשבחה שולם בעבר, בגין התוכניות האמורות, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת, שלפיה, היטל ההשבחה שולם זה מכבר, במימוש הקודם במקרקעין.

9.1.3.3 <u>ערכי שווי</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 300 $.

9.1.3.4 <u>שטחים לחיוב ומקדמים אקו'</u>:

להלן טבלה מסכמת קביעות שמאים מכריעים בנושא, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם מחסן	מהות הנכס
1/8/2010	אריה אריאל	15079/30	0.4	מגורים
			0.6	מסחר
14/09/2011	שושי שרביט שפירא	15079/56,57	0.6	מגורים
4/12/2013	מוטי דיאמנט	15004/5	0.6	מגורים
24/03/2014	מוטי דיאמנט	15075/11	0.6	מגורים
3/5/2018	אריה אריאל	15346/87-80	0.8	מלונאות ונופש
10/3/2019	אריה אריאל	15346/79	0.8	מלונאות ונופש
17/06/2019	מוטי דיאמנט	15076/46,47	0.6	מגורים
28/12/2021	אורית גלן	15051/37	0.6	תעשייה
22/08/2023	בועז קוט	15099/15	0.5	מגורים

מהאמור לעיל, אביא בחשבון מקדם אקו' לשטחי המחסנים, בשיעור 0.8. בנוסף אביא בחשבון שטח מעברים לכלל הציבור כפי שאושר בתוכנית טה/מק/ג/14/287, יובהר כי בשומות המכריעות של מר אריה אריאל בגו"ח 15346/87-80 ו- 15346/79, הוא קיבל את הסכמת הצדדים והובא בחשבון שטח מעברים לכלל הציבור.

9.1.3.5 <u>פוטנציאל לשטחי שירות במצב הקודם</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים בקביעת מקדם פוטנציאל לאשור שטחי השירות במצב הקודם בסך 0.5.

9.1.3.6 <u>דחיה</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים, שיש להביא בחשבון מקדם דחיה לזכויות הבניה המאושרות במקדם 0.5.

9.1.3.7 <u>עלות עודפת לאתר עתיקות</u>:

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין עתיקות בסך 831 ₪ למ"ר אקו'.

שמאי המבקשת הציג מכתב מרשות העתיקות מיום 07/11/2023, הכולל דו"ח המפרט את ממצאי העתיקות שנתגלו במקרקעין.

בעיון בנסחי הטאבו לחלקות הנדונות, נרשמה הערה בדבר עתיקות, שפורסמה בי.פ. 4256 מיום 27/10/1994 ובי.פ. 3915 מיום 22/08/1991.

לעניין השפעתו של אתר העתיקות, יש לבחון את שאלת ההשבחה בהתאם למצב התכנוני החל, במועד הקובע של התוכנית המשביחה. מאחר שההכרזה על אתר העתיקות פורסמה עובר למועד הקובע, הרי שמדובר במגבלה אשר הייתה קיימת הן במצב התכנוני הקודם

והן במצב התכנוני החדש. לפיכך, אין לראות בה מגבלה המיוחסת רק למצב התכנוני החדש, אלא בנתון שיש להביאו בחשבון, בשני מצבי התכנון.

עוד מצאתי, כי מעיון במסד הנתונים שהוצג על ידי הצדדים, ובכלל זה בשומה המכרעת של השמאי המכריע, מר אריה אריאל בגוש 15079 חלקה 30, עולה כי הנכס שנדון, באותה שומה, אינו מצוי בתחום אתר עתיקות.

בנסיבות אלה, אני סבור, כי יש להביא בחשבון את השפעתו של אתר העתיקות בשני מצבי התכנון, באמצעות מקדם התאמה, בשיעור של 0.94, וזאת בהתאם לקביעה שנקבעה בשומה המכרעת, של ד"ר בועז ברזילי בגוש 15070 חלקה 5, מיום 13/07/2023.

9.1.3.8 **<u>תחשיב ההכרעה- תוכנית טה/מק/ג/14/287</u>:**

מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטחי אחסנה	10%	88	0.8	70.4
מבואות וחדרי מדרגות	5%	44	0.2	8.8
מעברים לכלל הציבור	15%	132	0.2	26.4
סה"כ שטח אקו'				105.6
מקדם בגין פוטנציאל במצב הקודם				0.5
מקדם בגין אתר עתיקות				0.94
שווי מ"ר קרקע מבונה				$ 300
שער דולר				4.26
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 63,430
מצב חדש תוכנית טה/מק/ג/14/287				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטחי אחסנה	10%	88	0.8	70.4
מבואות וחדרי מדרגות	5%	44	0.2	8.8
מעברים לכלל הציבור	15%	132	0.2	26.4
סה"כ שטח אקו'				105.6
מקדם בגין אתר עתיקות				0.94
שווי מ"ר קרקע מבונה				$ 300
שער דולר				4.26
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 126,859
ההשבחה לפני דחיה				₪ 63,430
מקדם דחיה עד להכנת תוכנית מפורטת והסדרת בעלויות				0.5
ההשבחה לאחר דחיה				₪ 31,715
היטל ההשבחה				₪ 15,857

9.2 <u>תוכנית טה/מק/30/287, מועד קובע 11/12/2006.</u>

9.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.2.1.1 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה ערך סקר עסקאות מכר, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	יעוד	שטח במ"ר	ז"ב אקו'	מחיר	שווי למ"ר אקו'
7/3/2006	15026	46	מסחרי	159	161	₪ 235,450	₪ 1,466
9/8/2007	15013	29	מסחרי	919	928	₪ 607,880	₪ 655
04/05/2008	15013	28	מסחרי	1,481	1,496	₪ 2,380,500	₪ 1,591
ממוצע							₪ 1,238

להלן ניתוח זכויות הבניה כפי שהציג שמאי המשיבה:

קומה	ז"ב	מקדם	אקו'
ק"ק	80%	1	80%
שאר הקומות	70%	0.3	21%
סה"כ			101%

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 1,000 ₪.

9.2.1.2 <u>דחיה</u>:

כאמור בסעיף מס' 9.1.1.5 לעיל.

9.2.1.3 <u>עלות עודפת לאתר עתיקות</u>:

כאמור בסעיף מס' 9.1.1.6 לעיל.

9.2.1.4 <u>מקדם השבחה</u>:

שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון מקדם השבחה בסך 0.3 ביחס למצב הקודם, לאור העובדה, כי במצב בתכנוני הקודם, היה קיים קושי בניצול זכויות הבנייה עקב העדר פרצלציה, ריבוי בעלויות ותכנון בעייתי.

עוד ביחס לתוכנית טה/מק/30/287 הובאה בחשבון העובדה, כי במצב התכנוני החדש, הכולל איחוד וחלוקה, נעשתה פרצלציה הכוללת הקצאת מגרשים לבנייה, ביטול חלק מהבעלויות המשותפות (מושע) ושיפור תכנון המאפשר ניצול מיטבי של שטחי הבנייה.

9.2.1.5 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה</u>:

מגרש 215			
מצב חדש			
	שטח עיקרי	מקדם	מ״ר אקו׳
קומת קרקע	117	1	117
שאר הקומות	258	0.3	77.4
סה״כ	375		194
שווי למ״ר מבונה אקו׳			₪ 1,000
שווי מצב חדש			₪ 194,400
מצב קודם			
שווי מצב חדש			₪ 194,400
הפחתה להסדרת בעלות ותכנון			0.7
שווי מצב קודם			₪ 136,080
מצב חדש			₪ 194,400
מצב קודם			₪ 136,080
השבחה			₪ 58,320

מגרש 216			
מצב חדש			
	שטח עיקרי	מקדם	מ״ר אקו׳
קומת קרקע	254	1	254
שאר הקומות	574	0.3	172.2
סה״כ	828		426
שווי למ״ר מבונה אקו׳			₪ 1,000
שווי מצב חדש			₪ 426,200
מצב קודם			
שווי מצב חדש			₪ 426,200
הפחתה להסדרת בעלות ותכנון			0.7
שווי מצב קודם			₪ 298,340
מצב חדש			₪ 426,200
מצב קודם			₪ 298,340
השבחה			₪ 127,860
סה״כ ההשבחה המעוגל			₪ 186,180
היטל ההשבחה			₪ 93,090

9.2.2 עמדת המבקשת

9.2.2.1 ערכי שווי:

שמאי המבקשת אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה, שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 1,000 ₪.

9.2.2.2 דחיה:

כאמור בסעיף מס׳ 9.1.2.5 לעיל.

9.2.2.3 עלות עודפת לאתר עתיקות:

כאמור בסעיף מס׳ 9.1.2.6 לעיל.

9.2.2.4 מקדם השבחה:

שמאי המבקשת טוען, ששמאי המשיבה לקח בחשבון כי ההשבחה הנובעת מהתוכנית הינה עקב הודאות התכנונית הנובעת מביטול מרכיב ריבוי הבעלויות (מושע) והקצאת מגרשים לבנייה, וכן עקב שיפור תכנון המאפשר ניצול מיטבי של השטח היוצרת השפעה של 30% תוספת בשווי.

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון כי התוכנית לא הציגה פתרון מספק לסוגיית החניה. בהתאם לכך על מנת לממש את הזכויות נדרשו הקלות, בין היתר בסוגיית פתרון החניה, תוך התחייבות לטיפול בנושא החניה בעתיד, ככל ויידרש. הנושא מייצר חיכוך נוסף וכן עלויות נוספות.

כמו כן בבחינת היקף תועלת רכיב נטרול המושע, באמצעות טבלת איזון וחלוקה, הובא בחשבון:

נספח העקרונות לתוכנית גש/מק/3154 - תוכנית איחוד וחלוקה בגבעת שמואל ללא הסכמת הבעלים.

שמאי הועדה הבדיל בין גובה ההפחתה בהתאם למס׳ השותפים במקרקעין. (ללא כל הסכם שיתוף).

בין 2-5 שותפים ניתן מקדם למושע 0.95.

בין 6-10 שותפים ניתן מקדם למושע 0.9.

מעל 10 שותפים ניתן מקדם 0.88.

במסגרת תוכנית 222-0919571 תוכנית איחוד וחלוקה ביוקנעם - רמת השניים 5, משרדו של שמאי המבקשת, הגיש בקשה לתיקון התוכנית, בעבור הבעלות בחלקה 5 בגוש 11073. החלקה הינה בבעלות משותפת של 3 בעלים שונים, שמאי הועדה הביא בחשבון השווי הפחתה למושע בשווי החלקה. לאחר שהוכח כי היה קיים הסכם השיתוף אשר נערך בין השותפים, תוקנה טבלה ההקצאה לשווי בבעלות מלאה ללא הפחתה למושע.

כמו כן יצוין, כי במצב הקודם חלקות ישנות 61-58 היו בבעלות פרטית הכוללת הסכמי שיתוף ועל כן התוכנית לא תרמה לפתרון מרכיב המושע.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם השבחה בסך 10%.

9.2.2.5 <u>תחשיב השבחה שמאי המבקשת</u>:

להלן תחשיב ההשבחה החלופי שהציג שמאי המבקשת:

מגרש	קומה	שטח עיקרי	מקדם
215	קרקע	117	1
	שאר הקומות	258	0.3
216	קרקע	254	1
	שאר הקומות	574	0.3
סה"כ זכויות מ"ר מבונה אקו'			620.6
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,000
אומדן עלויות עודפות בגין עתיקות למ"ר אקו' ממודד			-₪ 931
מקדם דחייה לסיום טיפול בממצאים ארכיאולוגים			0.262
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 11,268
אומדן תורמת הקצאת מגרשים, לשיפור מימוש הזכויות			10%
סה"כ היקף שווי ההשבחה			₪ 1,126.8
היטל השבחה			₪ 563.4

9.3 <u>הכרעה תוכנית טה/מק/30/287, מועד קובע 11/12/2006</u>:

9.3.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>:

אשור תוכנית טה/מק/30/287, מקנה זמינות תכנונית בכדי לממש את זכויות הבניה המאושרות מכוח תוכנית ג/287.

9.3.1.2 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקשת אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה, שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 1,000 ₪.

9.3.1.3 <u>עלות עודפת לאתר עתיקות ודחיה</u>:

בהמשך לאמור בסעיף מס׳ 9.1.2.6 לעיל, בחנתי את עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה, ששימשו בסיס לקביעת השווי. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון, הובאו מאזור מוכרז כאתר עתיקות, לכן אני סבור, כי ההפחתה בגין אתר עתיקות כבר מגולמת בעסקאות ההשוואה שהובאו, לפיכך, איני סבור שיש להביא בחשבון, הפחתה נוספת בגין אתר עתיקות.

9.3.1.4 <u>מקדם השבחה</u>:

להלן סעיף 3 בהוראות תוכנית ג/287:

״לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת, המקיפה שטח רצוף המהווה לדעת הועדה המחוזית חטיבת קרקע מושלמת מבחינת תכנון ערים.״

מן האמור לעיל עולה, כי במצב התכנוני הקודם, לא התקיימה זמינות תכנונית ממשית למימוש זכויות הבנייה, וזאת כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת, אשר תאפשר את ניצולן בפועל.

אישורה של תוכנית טה/מק/30/287 הוא אשר הקנה לראשונה, זמינות תכנונית למימוש זכויות הבנייה, שאושרו מכוח תוכנית ג/287, ובכך הסיר את החסם התכנוני אשר מנע את מימושן עד לאותו מועד.

לעניין שיעור ההפחתה בגין היעדר זמינות תכנונית במצב הקודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 30% (מקדם 0.70), בעוד ששמאי המבקשת הסתפק בהפחתה בשיעור של 10% בלבד.

מן הנתונים התכנוניים עולה, כי תוכנית ג/287 פורסמה למתן תוקף ביום 31/07/1991, ואילו תוכנית טה/מק/30/287, אשר אפשרה את מימוש זכויות הבנייה מכוחה, פורסמה למתן תוקף לראשונה ביום 26/11/2006, דהיינו כ-15 שנים לאחר אישור תוכנית ג/287.

חישוב כלכלי המבוסס על תקופת דחייה של כ-15 שנים, בשיעור היוון 6%, מוביל למקדם דחייה של כ-0.417 במצב הקודם. משכך, מקדם הדחייה בשיעור 0.70, כפי שנקבע בשומת המשיבה, הינו מקדם שמרני וסביר. בנסיבות אלה, מצאתי כי מדובר במקדם סביר, ולפיכך ראיתי לנכון לאמצו.

אשר לטענת שמאי המבקשת, בדבר קיומו של רכיב הפחתה, בגין בעלות במושע במצב הקודם, לא הוצגה בפניי כל ראיה אובייקטיבית, ובכלל זה הסכם שיתוף, מסמך חלוקה או כל אסמכתא אחרת, אשר יש בה כדי לבסס את הטענה, כי למצב הזכויות במושע הייתה השפעה ממשית, על שווי המקרקעין במועד הקובע. בהיעדר תשתית ראייתית מספקת, איני מוצא מקום לקבל טענה זו, או להביאה בחשבון במסגרת קביעת השווי במצב הקודם.

9.3.1.5 תחשיב ההכרעה-תוכנית טה/מק/30/287 :

לאור האמור לעיל, אני מאמץ את תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תוכניות טה/מק/ג/14/287 ו-טה/מק/30/287, במימוש במכר:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
טה/מק/ג/14/287	19/12/2001	31,715 ₪	15,857 ₪
טה/מק/30/287	11/12/2006	186,180 ₪	93,090 ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,
דוד בריל
שמאי מכריע