מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **13.6.2018**
מספר תיק: **324-2018**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:

היטל השבחה

גוש 17527 חלקה 57, מגרש 9

רחוב המוכתר מוהנא 8,

נצרת עילית

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד:

מר בראנסה עסאם - המבקש
ע"י מר ג'מאל ח'טיב, שמאי מקרקעין
שמאי הבעלים (להלן: המבקשים)
בדוא"ל

הועדה המקומית "נצרת עילית"
ע"י מר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה (להלן: המשיבה)
בדוא"ל

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 17527, חלקה 57, מגרש 9
רח' המוכתר מוהנא 8, נצרת עילית

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן, ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה "נצרת עלית", מיום 20.12.2017 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר ג'מאל ח'טיב, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין מיום 26.2.2018 (להלן: "שמאי המבקש").

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים

- נסח רישום מקרקעין
- דרישת תשלום היטל השבחה
- העתק מתכנית הבקשה להיתר בניה הנדונה
- תגובת שמאי המשיבה מיום 28.3.2018 לשומה שהוגשה מטעם המבקש

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתאריך 1.05.2018 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות מר ג'מאל ח'טיב - שמאי המבקש, מר אלדד קלה – שמאי מקרקעין מטעם שמאי המשיבה, והח"מ.
שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ומסמכים נלווים ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו בתאריך 16.5.2018.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה "נצרת עילית", (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקשים") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה.

2. **<u>תאריך ביקור</u>**

ביקרתי בנכס וסביבתו עם מר נאיל דוירי , שמאי ממשרדי, בתאריך 16.5.2018.
הביקור נערך מחוץ לנכס בלבד וללא כניסה לנכס עצמו.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מהות	המועד הקובע
4249/ג	28.05.1993
12213/ג	16.08.2004
הקלה	29.11.2017

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	מבנה מגורים משפחתי תלת קומתי מדורג.
גוש:	17527.
חלקה:	57.
מגרש:	9 (109 ע"פ תכנית הבקשה להיתר).
שטח מגרש[1]:	1,018 מ"ר (ע"פ תכנית הבקשה להיתר).
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית.
כתובת הנכס:	רחוב מוכתר מוהנא 8, נצרת עילית.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון ממוקם בשכונה, בחלקה הצפוני של העיר נצרת עילית. אזור מפותח למגורים.

5.2 החלקה בעלת שטח נרחב יחסית של כ- 35 דונם, צורתה אי רגולרית, המחולקת למספר מגרשי בניה וממוקמת דרומית לכביש 754, (כביש בין עירוני, עובר דרך הישובים רינה, משהד, כפר כנא ומסתיים בצומת בית רימון), וצפונית לרחוב החרמון ומלון פלאזה.

5.3 המגרש הנדון בעל צורה דמוית טרפז ישר זווית, עם חזית לרחוב המוכתר מוהנא. על המגרש קיים מבנה מגורים בן 4 קומות חלקיות.

5.4 סביבת החלקה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ברובה. הפיתוח הסביבתי עירוני מלא, כוללת כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

5.5 הטופוגרפיה הטבעית של הקרקע בעלת שיפוע בינוני עד חד, יורדת מכיוון דרום לכיוון צפון. טופוגרפיה שאינה נוחה לבניה ולביצוע עצמו. אורך החלקה כ- 45 מ' והפרשי הגובה בין החזית הדרומית לכביש (הנקודה הגבוהה) לבין עורף החלקה בחלק הצפוני (הנקודה הנמוכה) הינו כ- 23 מ'. מדובר על שיפוע של כ-50%.

[1] תואם את היתרי הבניה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

מצב קודם

6.1 תכנית ג/3057, אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2426, מיום 30.03.1978. בהתאם לתשריט התכנית, המגרש דנן כלול ביעוד "שטח לתכנון מפורט"

מצב חדש

6.2 תכנית ג/4249, אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 4109, מיום 13.05.1993. בהתאם לתשריט התכנית, המגרש דנן כלול ביעוד "מגורים ב'".

<u>להלן הוראות הבניה:</u>

רשימת תכליות:	ישמש להקמת בתי מגורים, בני 2 קומות מעל קומת עמודים, כל קומה תכלול דירה אחת או שתי דירות, קומת העומדים תשמש לבניית מקלט, חניה ומחסן.
שטח מגרש מינימאלי:	400 מ"ר.
גובה בניה:	2 קומות מעל קומת עמודים.
שטח בניה:	33% בכל קומה מעל קומת עמודים.
קווי בניין:	קדמי ואחורי 3 מ', צדדי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן וללא פתחים.

6.3 תכנית ג/12213, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5318 ביום 1.8.2004 התכנית מהווה תכנית תקנונית, המשנה בין היתר את הוראות תכנית ג/4249. מטרות התכנית: הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים ב' ו- ג', הגדרת מספר קומות באזור מגורים ב' והקטנת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ג'.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן הוראות הבניה:

גודל מגרש מינמאלי:	400 מ"ר או עפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר חלקה רשומה.
אחוזי בינה:	120% מעל מפלס כניסה, 60% מתחת למפלס כניסה, 120% לשטחים עיקריים, 60% לשטחי שירות, סה"כ אחוזי בניה 180%.
כיסוי קרקע:	40%.
גובה בניה:	עד 3 קומות + קומות עמודים מעל למפלס כניסה, ובמטרים עד 15 מ', מעל מפלס כניסה . ניתן לבנות אף 3 קומות למגורים מעל קומת מרתף.
מספר יחידות במגרש מינימלי:	3.
מספר מבנים במגרש:	2.
קווי בניין:	קדמי ואחורי 3 מ', צדדי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן וללא פתחים.

6.4 היתר בניה

הוגשה לועדה המקומית בקשה להיתר בניה שמהותה מתן ליגליזציה ליח' מגורים שהוקמה ללא היתר בקומת העמודים שבקומת המרתף (חידוש לבקשה מס' 960110). להלן תמצית השטחים הכלולים בתכנית הבקשה להיתר הנדונה:

מפלס	עיקרי קיים (מ"ר)	עיקרי מוצע (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	סה"כ בינוי
- 9.62	---	120.53	120.53	7.00	127.53
– 6.24 - 5.72	221.32		221.32	17.64	238.96
– 2.95 - 2.62	93.25		93.25		93.25
– 2.30 - 1.80	116.14		116.14		116.14
± 0.00	135.47		135.47		135.47
סה"כ	566.18	120.53	686.71	24.64	710.35

בהתאם לשומת המשיבה, בישיבת הועדה המקומית מס' 2017013 מיום 29.11.2017 אושרה הקלה לתוספת קומה, 4 קומות במקום 3 קומות.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצאות האינטרנט ביום 6.3.2018 ומתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, הזכויות בחלקה 57 בגוש 17527, רשומות על שם מספר בעלים פרטיים, ובין היתר רשומה בעלותו של:
בראנסה עאטף, חלקו בנכס 35859/520485 חלקים.
שטח חלקה רשום: 34,699 מ"ר.

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן ותמציתן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כתוצאה מאישורן של התכניות, כלהלן:

8.1.1 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית ג/12213:</u>

- השבחה בהתאם לשומה מכרעת של מר אריה אריאל 328,887 ₪.
- השבחה בהתאם לשומה מכרעת של מר אבישי זיו 274,860 ₪.
- השבחה ממוצעת של 301,873 ₪
- התאמה למימוש:

מוצע מימוש בתחום התכנית של זכויות עיקריות של 0.1185
סה"כ תוספת זכויות הבניה בתכנית:
54% עיקרי X 1 + 60% שטחי שרות X 0.4 = 0.78 מר"ב
המימוש:
0.1185 מר"ב / 0.78 מר"ב X 301,873 ₪ = 45,860 ₪
ההשבחה בהתחשב בהיתר 960110:
45,860 ₪ X 0.8 = 36,688 ₪
היטל השבחה: 18,344 ₪
נכון למועד הקובע 16.8.2004

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.1.2 <u>תחשיב ההשבחה להקלה לתוספת קומה:</u>

- שווי מ"ר מבונה אקוי': 3,500 ₪/מ"ר אקוי'.
- שטח לחיוב : 120.6 מ"ר (קומה מבוקשת במפלס 9.62 -).
- מקדם השבחה: 0.2 בהתחשב במצב קודם וטופוגרפיה

ההשבחה: 84,420 ₪

היטל השבחה: 42,210 ₪

נכון למועד הקובע 29.11.2017

<u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)</u>

מר ג'מאל ח'טיב, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כתוצאה מאישורן של התכניות, כלהלן:

8.1.3 <u>תחשיב ההשבחה בגין תכנית ג/12213:</u>

- השבחה ממוצעת למ"ר: 288 ₪/מ"ר
- ההשבחה המלאה למגרש:

1,018 מ"ר X 288 ₪/מ"ר = 293,184 ₪

- התאמה למימוש:

מקדם סגירת קומת עמודים: 0.6

מקדם טופוגרפיה קשה: 0.85

המימוש המבוקש: 0.0822

ההשבחה בהתחשב בבקשה להיתר 960110:

293,184 ₪ X 0.6 X 0.0822 = 12,290 ₪

היטל השבחה: 6,145 ₪

נכון למועד הקובע 16.8.2004

8.1.4 <u>תחשיב ההשבחה בגין אשור הקלה לתוספת קומה:</u>

השמאי קבע כי לא חלה השבחה בגין אשור הקלה לתוספת קומה ע"י הועדה המקומית מאחר ובהתאם לבקשה להיתר מס' 20160409 ומהביקור במקום נראה כי לא קיימת קומה רביעית מעל קומת העמודים אשר נסגרה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 **הנושאים השנויים במחלוקת:**

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- חישוב ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומה
- אופן חישוב ההשבחה, המימוש החלקי לחיוב והשימוש במקדמים אקו'.
- ערכי השווי למועדים הקובעים.

9.2 **פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:**

9.2.1 <u>חישוב ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומה</u>

עמדת שמאי המבקש:

השמאי טען כי לא חלה השבחה בגין אשור הקלה לתוספת קומה ע"י הועדה המקומית מאחר ובהתאם לבקשה להיתר מס' 20160409 ומהביקור במקום נראה כי לא קיימת קומה רביעית מעל קומת העמודים אשר נסגרה. אין חפיפה בין קומות ובכל נקודה בשטח המפלסים יש עד 3 קומות בלבד. בפועל לא קיימת הקלה לקומה.

עמדת שמאי המשיבה:

השמאי טען כי טענה זו היתה אמורה להיטען בפני ועדת ערר לעניין רישוי. אולם במידה שיקבע השמאי המכריע כי הוא דן בסוגיה, לטענתו ניתן לראות בתשריט חתך א-א בתכנית הבקשה להיתר כי קיימות 4 קומות כאשר המצב התכנוני הקודם מאשר 3 קומות מעל קומת עמודים.

השמאי הוסיף כי במידה והשמאי המכריע יחליט כי הוא בוחן את הבקשה, יש להביא בחשבון כי המצב הקודם מהווה דירה בנויה ללא היתר בקומת עמודים וההקלה לתוספת קומה באה למעשה להסדיר את הקיים.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה

לאחר בחינת טענות הצדדים, החלטת הועדה המקומית, תכנית הבקשה להיתר והחתכים בתכנית הנני מקבל את דעת שמאי המבקש כי אין חפיפה בין הקומות. בהתאם לבקשה להיתר שהוצגה לעיוני הרי שבתרשימי המבנה (בהתאם לחתכים ולתכניות הקומות) לא קיימת חפיפה בין קומות הבניה ולכן בכל נקודה בקונטור המבנה אין מעל 3 קומות/מפלסי בניה מקורים בחפיפה אנכית.

מהבקשה להיתר שהוצגה אני אף למד כי גם במצב התכנוני הקודם בו היה מותר לבנות עד 2 קומות אושרה בניה מדורגת שכללה 4 מפלסים שאינם בחפיפה אנכית ולכן סך הקומות הינו 2 בלבד ולא 4. לאור האמור, הנני בדעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אשור ההקלה הנדונה.

בחוות דעתי זו אין כל אמירה לגבי עצם הדרישה לפרסום ההקלה. אני בחנתי את ההשבחה (אם קיימת) בגין אישור ההקלה הנדונה ובהתאם לבקשה להיתר שהוצגה והועברה בעת הדיון.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2.2 אופן חישוב ההשבחה, המימוש החלקי לחיוב והשימוש במקדמים אקו'.

עמדת שמאי המבקש/הבעלים

שמאי המבקשים ערך את ההשבחה, בדומה לשמאי המשיבה, בגין הבקשה להיתר למועד אישור תב"ע ג/12213. מדובר בתוספת בניה (סגירת קומת עמודים והפיכתה לדירת מגורים) בשטח של כ- 120 מ"ר המצויים במפלס 9.62-. בתחשיביו הביא בחשבון את המקדמים שלהלן:

מקדם בגין סגירת קומת עמודים: 0.6

מקדם בגין הטופוגרפיה קשה: 0.85

המימוש המבוקש: 0.0822[2]

לטענתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.8 להשבחה היחסית מבלי להתחשב בשטח הקיים בקומת העמודים. לדעת שמאי המבקשים, מדובר על 120 מ"ר לערך והרי שבמצב הקודם יש להביא אותם בחשבון כשטח שירות. הקומה מאושרת במצב קודם וסביר שקיים לה שווי אקו' הנע בין 0.4 ל-0.5 משווי עיקרי.

השמאי הוסיף כי בשומת המשיבה לא הייתה התחשבות בטופוגרפיה הקשה לביצוע. לעומת זאת, בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם בשיעור 85% בגין טופוגרפיה.

לגבי שיעור הניצול - טען כי לפי דרך תחשיב שמאי הועדה, אחוז הניצול נלקח מתוספת הזכויות בתכנית השנייה (ג/12213). בהתאם לכך ועל פי שומת המשיבה, נוסף שטח בשיעור של 78%[3] אקוי' ביחס לתב"ע קודמת.

לכאורה בתחשיב שמאי המשיבה, חושב אחוז הניצול מתוספת הזכויות אשר גורמת לעיוות תחשיבי שבסיכומו מחושבת התוספת בשיעור של כ- 15% ואילו ההשבחה הכללית נלקחה לכלל השטח ולא רק לתוספת.

לפיכך ולדעת שמאי המשיבה, יש לבחון את בסיסי ההשבחה ובסיסי שיעור הניצול באותה הגישה והדרך.

[2] 120.53 מ"ר עיקרי מוצע מתוך 1,465.92 מ"ר אקוי' מותר.
[3] 54% עיקרי במקדם 1 + 60% שירות במקדם של 40% = 78%.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאי הועדה/המשיבה

שמאי המשיבה ערך את ההשבחה בגין הבקשה להיתר למועד אישור תב"ע ג/12213. מדובר בתוספת בניה (סגירת קומת עמודים והפיכתה לדירת מגורים) בשטח של כ- 120 מ"ר המצויים במפלס 9.62-.

בתחשיביו הביא בחשבון את המקדמים שלהלן:

מקדם בהתחשב בהיתר קודם: 0.8

המימוש המבוקש: 0.1185[4]

תוספת הזכויות: 0.78[5] (78%) אקוי'

לעניין חישוב המימוש החלקי, חישב השמאי כי "שיעור יחסיות המימוש" הינו שווי המקרקעין לפי היתר הבניה המבוקש ולחלק לשווי המקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה, ולכן טען כי מוצע מימוש בתחום התכנית של זכויות עיקריות בשיעור של 0.1185.

בתמיכה לדרך חישוב שיעור המימוש החלקי, הפנה שמאי הועדה לערר (י-ם)140/14 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

לעניין המקדמים, קבע שמאי הועדה בתחשיביו מקדם הפחתה להשבחה בשיעור של 0.8 בהתחשב בהיתר מס' 960110 בגין קושי למימוש הזכויות בשל קיומו של מבנה ובשל הטופוגרפיה. בעת הדיון הוסיף ופירט כי מצא לנכון להפחית את ההשבחה במדרגה זו היות וההקלה שבאה לאחר מכן לתוספת סגירת קומת העמודים היא זו שאפשרה את מימוש הזכויות בפועל.

[4] 120.53 מ"ר עיקרי מוצע מתוך שטח מגרש של 1,018 מ"ר.

[5] 54% עיקרי במקדם 1 + 60% שירות במקדם של 40% = 78%.

הכרעה:

בהתאם לפס"ד פמיני תחושב ההשבחה בהתאם לשיטת המדרגות, יש לבחון את ההשבחה אשר נוצרה בגין אשור כל תכנית למועדה:

- ג/4249 – בחינת ניצול הזכויות מכוחה - מדרגה ראשונה.
- ג/12213 - בחינת ניצול הזכויות מכוחה – מדרגה שניה.
- הקלה – בחינת ההשבחה בגין אישורה - מדרגה שלישית.

לאחר בדיקת תכניות בניין עיר ושטחי הבניה המבוקשים והקיימים בבקשה להיתר הנדונה כפי שהוצגה בעת הדיון, הנני בדעה כי יש לחשב את ההשבחה בגין השטחים המבוקשים באופן הבא:

- סה"כ שטח עיקרי מבוקש (אינו במחלוקת): 120.53 מ"ר.
- סה"כ שטח עיקרי קיים (אינו במחלוקת): 566.18 מ"ר.

<u>בגין תב"ע ג/4249:</u>

- בחינת השטחים המותרים מכוח תכנית ג/4249:
  66% X 1,018 מ"ר = 671.88 מ"ר עיקרי
- שטח עיקרי בלתי מנוצל מכוח תב"ע ג/4249: 105.7[6] מ"ר עיקרי.
- הניצול החלקי לחישוב: 105.7 /671.88 = 15.73%

<u>בגין תכנית ג/12213:</u>

- סה"כ שטח עיקרי מותר במצב חדש בהתאם לתכנית ג/12213
  120 X 1,018 מ"ר = 1,221.6 מ"ר עיקרי
- שטח עיקרי מקסימאלי על פי תכנון במצב קודם: 671.88 מ"ר.
- סה"כ תוספת שטח על פי התב"ע: 549.72[7] מ"ר.
- שטח מבוקש לניצול: 120.53 – 105.7 = 14.83 מ"ר עיקרי.
- הניצול החלקי לחישוב: 14.83 /549.72 = 2.7%.
- תכנית זו אף אפשרה ניוד זכויות בין הקומות וכן אפשרה בניה בקומת העמודים וסגירתה למגורים. יש לציין כי במקרה הנדון לא הובא בחשבון ניוד זכויות הבניה מקומת עליונות לקומה תחתונה בשל הפחיתות בשווי. מדובר במפלס נמוך ממפלס הכניסה אשר הגישה אליו דרך גרמי מדרגות והוא לוקה בחסר לעומת שאר המפלסים העליונים.

אני מקבל את ההפחתה שביצע שמאי המשיבה לעניין ההיתר הקודם ושאר המשמעויות הנובעות מכך.

[6] 105.7 = 566.18 – 671.88
[7] 549.72 = 671.88 - 1221.6

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9.2.3 ערכי שווי

עמדת שמאי המבקש:

לטענתו קיבל את הערכים אשר התבסס עליהם שמאי המשיבה, בשומה מכרעת של מר אריה אריאל מיום 25.8.2014 חלקה 49 גוש 17526 נקבעה השבחה מלאה בגובה של 256,842 ₪ המשקפת השבחה בגובה של 323 ₪/מ"ר, ובשומה מכרעת של מר אבישי זיו מיום 25.1.2015 חלקה 57 גוש 17527 מגרש 116/2 נקבעה השבחה מלאה בגובה של 155,250 ₪ המשקפת השבחה בגובה של 270 ₪/מ"ר, אולם שמאי המבקש בחר לתת משקל יחסי כפול לערכים אשר נקבעו בשומתו של מר אבישי זיו היות ושומתו מתייחסת לנכס באותה חלקה נדונה. לכן קבע כי ההשבחה המלאה למגרש הנדון הינה לפי **288 ₪/מ"ר**.

עמדת שמאי הועדה/המשיבה:

בהתאם לחוות דעתו של שמאי המשיבה נסקרו עסקאות למגרשים בחלקה בה ממוקם המגרש הנדון ובשתי חלקות סמוכות:

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח במ"ר	שווי מכירה	שווי למ"ר
16.03.1998	17527/52		590	₪ 300,000	₪ 508
23.05.1998	17527/42		420	₪ 200,000	₪ 476
22.09.2001	17527/42	42/11	499		$ 223
11.11.2003	17527/42		515		$ 223
10.04.2006	17527/57		1373		$ 137
06.12.2006	17527/42		580	540,000	$ 202
24.09.2007	17527/42		536		$ 196
02.04.2008	17527/42		630		$ 192
24.01.2006	17527/42	42	1,157	₪ 1,290,800	₪ 1,115
06.12.2006	17527/42	39	580	₪ 491,400	₪ 847
24.09.2007	17527/42		563	₪ 444,399	₪ 790
02.04.2008	1752/42	15	630	₪ 430,000	₪ 682
30.04.2008	17527/42	30	440	₪ 316,000	₪ 718

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

כמו כן, השמאי ציין שומות מכריעות כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו בוש 17527, חלקה 42, מגרש 45, מיום 08.11.2011. לצורך חישוב השבחה לתכנית ג/12213, השמאי קבע שווי למ"ר קרקע נטו 800 ₪ /מ"ר נטו, ומכאן 503 ₪/ מ"ר מבונה אקוי'.
- שומה מכרעת של מר אריה אריאל בגוש 17526 חלקה 49 מגרש 49/ג/2 מיום 25.8.2014 בה נקבע שווי של 365 ₪/מ"ר מבונה ליום כניסתה לתוקף של תכנית ג/4249, שווי של 640 ₪/מ"ר מבונה ליום כניסתה לתוקף של תכנית ג/12213.
- שומה מכרעת של מר אבישי זיו בגוש 17527 חלקה 60 מגרש 60/3/3 מיום 19.1.2015.

בהתאם לאמור קבע שמאי המשיבה כי ההשבחה הממוצעת נכון למועד קובע 16.8.2004 הינה בגובה של 301,873 ₪, ולאחר מכן, בתחשיביו ביצע התאמה למימוש המבוקש.

לעניין ההקלה, השמאי קבע כי שווי למ"ר מבונה אקוי' בהתאמה לנכס הנדון הינו בגובה של 3,500 ₪ למ"ר אקוי'. בתמיכה לקביעותיו לעניין ערכי השווי, צירף השמאי נתוני ההשוואה שלהלן:

- בהתאם למכרז לנכים מנהל מיום 9.11.2011 נמכר מגרש בשטח של 547 מ"ר במחיר של 1,261,040 ₪ כולל מע"מ בגוש 16555 חלקה 51 בתכנית ג/במ/145. לאחר ניתוח העסקה, קבע השמאי כי העסקה משקפת מחיר של 5,876 ₪/מ"ר אקוי' מבונה.
- שומה מכרעת של מר אריה אריאל מיום 7.8.2017 בגוש 17748 חלקה 67.
- עסקה בגוש 17732 חלקה 220 מיום 25.2.2015 למגרש בשטח של 505 מ"ר ועליו בית המיועד להריסה במחיר של 2,250,000 ₪.
- עסקה בגוש 17732 חלקה 184 מיום 14.9.2016 למגרש בשטח של 514 מ"ר ועליו בית מגורים במחיר של 3,200,000 ₪.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה

שמאי הצדדים, הציגו עסקאות למגרשים וחילצו מתוכן שווי למ״ר קרקע ולמ״ר מבונה אקו׳.
חלק מהעסקאות שהציגו הצדדים, אינם סמוכים במועדיהם למועדים הקובעים לשומה ולכן נבחנו דרכים נוספות לבחינת השווי.
יש לציין כי הטופוגרפיה הכללית באזור הינה מדרונית וקשה אך מרבית האינדיקציות לשווי אינן בעלות טופוגרפיה כל מדרונית בשל מיקומם ובשל שטחם הקטן יחסית. לאור זאת הובאה בחשבון הפחתה קטנה יחסית עבור הטופוגרפיה לעומת שאר האינדיקציות הממוצעות בסביבה.

<u>מועד קובע לתכנית ג/4249</u>

לאור היעדרות נתוני השוואה, נבחנו שומות מכריעות שנערכו בגין תכנית ג/4249.
נמצאו מספר שומות בחלקות 42, 57 ו- 60, המצויות בסביבה הקרובה של המגרש דנן.
במספר שומות של מר אבישי זיו, נקבע שווי למ״ר קרקע נטו במצב חדש, בסך של 160 ₪, וממנו חולץ שווי במצב קודם, לפי שיטת ״שווי ספקולטיבי״, ונקבע סך של כ- 70 ₪/מ״ר קרקע נטו כאשר ההפרשה הינה כ- 20% (יחס מחירים של כ- 55% בין מצבי התכנון השונים).
בנוסף, השמאי ציין בחוות דעתו, הכרעות של שמאים מכריעים, לערכים לשנת 1994.
כאמור, לאור היעדרות עסקאות **ולאחר בחינת הערכים הנ״ל**, אני מאמץ את עמדתו של השמאי מר אבישי זיו, כפי שנקבעו במספר הכרעות, כערכי בסיס לחישוב השווי, הן לערכים המיוחסים למצב קודם, והן לערכים המיוחסים למצב חדש. יש לציין כי קביעתו לשווי המצב החדש תואמת סקרי מחירים שביצעתי עם בעלי קרקעות, בעלי מקצוע בתחום הבניה, ועסקני נדל״ן מהמגזר הערבי אשר בשיחות שבעל פה סברו טווח מחירים דומה לקביעתו.
לאור האמור לעיל הנני קובע שווי בסיסי למ״ר נטו במצב תכנוני חדש בסך של 160 ₪ למ״ר.
יש לציין כי הטופוגרפיה הכללית בסביבה הינה מדרונית עם שיפוע חד ביותר המצריך עלויות גבוהות לצורך הביצוע וכן עבור ייצוב השטח הכולל קירות תמך נרחבים בשל גובהם.

משרד: קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

ניתן להיווכח כי בחלקה הנדונה "זנח" הבעלים את אפשרות המימוש של חלקו הצפוני של החלקה לבניה והשימוש הינו כחצר שולית.
שווי המצב הקודם למ"ר נטו יוערך לפי שיעור של 55% למ"ר נטו משווי חדש.

<u>מועד קובע תכנית ג/12213</u>
להלן עסקאות בסביבה הקרובה, כפי שאותרו מאתר רשות המיסים:

תאריך עסקה	גוש / חלקה	שטח	שווי מוערך	ש"ח למ"ר
8.3.2004	17527/3	551	495,998	900
11.11.2003	17527/42	515	520,000	1,010

הכרעות קודמות המתייחסות לתכנית:
מר אבישי זיו קבע ערכי שווי בשתי חוות דעת, בחלקה 42 בגוש 17527, כלהלן: שווי למ"ר קרקע במצב חדש שווי של 800 ₪, שווי למ"ר קרקע במצב קודם 482.5 ₪ ושווי למ"ר אקו' של 503 ₪.
ובשומה נוספת נקבע, שווי למ"ר קרקע במצב חדש שווי של 680 ₪, שווי למ"ר קרקע במצב קודם 410 ₪ ושווי למ"ר אקו' של 428 ₪.

לאחר בחינת טענות הצדדים, ערכי השווי אשר נקבעו בשומותיהם, עסקאות ההשוואה אשר צורפו, מקדמי ההתאמה שנקבעו לצורך חישוב ההשבחה ואופן חישוב ההשבחה, הנני קובע כלהלן:
לעניין ערכי השווי, ידוע כי קיימת אי התאמה רבה בין הנתונים כפי שהוצהרו ע"י מוכרים ובין קביעות רשויות המס לגבי השווי הראוי לבין ערכי השווי הנכונים והראויים למכר. בחלק גדול מהמקרים גם קביעות מס שבח אינן משקפות את השווי האמתי של העסקאות. חלק מהסיבות לכך נובע מהעובדה כי המחיר שנקבע בחוזים הינו מחיר נטו, כשהקונה לוקח על עצמו את תשלום המסים האמורים עפ"י חוק החלים על המוכר.
בהתאם לדו"ח מבקר המדינה, 58ב' עמוד 283 בנוגע לליקויים עקרוניים בפעילות רשות המסים, שבו נאמר: "המידע על עסקאות המקרקעין הקיים במאגר הנתונים של הרשות, איננו מלא, ובעת בדיקת עסקאות אי-אפשר להסתמך רק עליו. אין העברה רצופה ומסודרת של מידע רלוונטי למשרד מסמ"ק מרשויות שלטוניות העוסקות ברישום או בפיקוח על מקרקעין: לשכת רישום המקרקעין

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

(להלן – הטאבו), ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, הרשויות המקומיות ומינהל מקרקעי ישראל. מפקחי מסמ"ק אינם תובעים מעושי העסקאות למלא את כל הפרטים הנדרשים בטופסי הדיווח על העסקאות, לכן קשה לוודא שמחיר העסקה המדווח על ידי הצדדים, משקף את שוויה הריאלי..."

לאחר מספר בירורים באזור הנכס הנדון ובהתבסס על העסקאות שצורפו ע"י שמאי הצדדים ועסקאות שנצפו במאגר מס שבח ולאחר ניתוחם תוך ביצוע ההתאמות נדרשות בגין מיקום, הפחתה למושאע ובגין יחס ברוטו/נטו לעסקאות, (מאחר שמנסיון קודם ניתן ללמוד שבמגזר הערבי הנדון, בד"כ המסים וההיטלים חלים על הקונה וקיימת בעיה בדיווחים למס שבח לפיכך נלקחו מקדמי התאמה ראויים לעסקאות אלו), מתחמים לתכנון, ובהסתמך על שומות של שמאים מכריעים אחרים במגזר הערבי, הנני קובע את ערכי השווי הממוצעים למועד הקובע, למ"ר מבונה אקו' בסיסי לפי 500 ₪.

<u>מועד ההקלה</u>

לאור הכרעתי כי אישור ההקלה לא גרם להשבחה בנכס הנדון, מתייתרת קביעתי לעניין ערכי השווי נכון למועד הקובע 29.11.2017.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בנין עיר ובקה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 בהתייחס להשבחה עקב ניצול תב"ע ג/12213, למרות הצורך בהבאה בחשבון של מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש, לכל מועד קובע, הרי שבמקרה ייחודי זה, בו נוספו זכויות בניה ללא פגיעה בזכויות בניה מאושרות, הרי שהערכת שווי מלוא הנכס במצבי התכנון השונים עלולה לגרום לסטיות בתחשיב ההשבחה ולפיכך נבחנה ההשבחה לתוספת הזכויות בלבד.

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.4 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר.

10.5 המועדים הקובעים להערכה הינם המועדים כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בישוב נצרת עילית.

10.7 הבאתי בחשבון את מאפייני המגרש לרבות שטחו, צורתו והבנוי עליו.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

11.1 ראשית, נדרש לציין שמאחר והצדדים אינם חולקים שתכנית ג/3057 מהווה המצב התכנוני הקודם, ולאור מיקום המגרש בתחום התכנית והיעוד בתכנית ג/3057, (לשטח לתכנון מפורט, כאשר המגרש גובל עם תכנית המייעדת לאזור מגורים), אני מקבל את עמדת הצדדים, שתכנית זו מהווה מצב תכנוני קודם.

11.2 **השבחה עקב אישור ג/4249 למועד הקובע 28.05.1993:**

שווי מצב קודם: 1,018 מ"ר X 88 ₪/מ"ר = 89,584 ₪

שווי מצב חדש: 1,018 מ"ר X 160 ₪/מ"ר = <u>162,880 ₪</u>

השבחה המלאה: 73,296 ₪

<u>ההשבחה היחסית על פי הכרעתי בסעיף 9.2.2 לעיל:</u>

הניצול החלקי לחישוב: 15.73%

השבחה למועד הקובע:

73,296 ₪ X 15.73% X 0.85[8] = 9,800 ₪

היטל השבחה (50%): 4,900 ₪

נכון למועד הקובע 28.5.1993

11.3 **השבחה עקב אישור ג/12213 למועד הקובע 16.08.2004:**

שטח מבוקש לניצול: 120.53 – 105.7 = 14.83 מ"ר עיקרי

שווי למ"ר מבונה עיקרי: 500 ₪/מ"ר

ההשבחה: 14.83 מ"ר X 500 ₪/מ"ר X 0.8[9] = 5,932 ₪

היטל השבחה (50%): 2,966 ₪

נכון למועד הקובע 16.8.2004

11.4 **השבחה עקב אישור הקלה למועד הקובע 26.01.2012:**

אין השבחה בגין אשור ההקלה

[8] לעומת מקדם שמאי המשיבה היות ובמועד זה לא היה קיים מבנה בחלקה.
[9] מקדם משוקלל בגין טופוגרפיה, מפלס, קושי ובינוי

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות והחלטת וועדה מקומית, ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ג/4249	28.05.1993	₪ **9,800**	₪ **4,900**
תכנית ג/12213	16.08.2004	₪ **5,932**	₪ **2,966**
הקלה	26.01.2012	₪ 0	₪ 0

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ועל זאת באתי על החתום

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6956662, פקס: 04-6956663, נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com