# נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

# שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

| | |
|---|---|
| תאריך לועזי | 02/01/2025 |
| תאריך עברי | ב' טבת תשפ"ה |
| מספר מינוי | 973-2023 |
| מספרנו | 160-05-2023 |

לכבוד,

| | |
|---|---|
| מר מורשד סרור- המבקש | הועדה המקומית הגליל המזרחי- המשיבה |
| ע"י מר אמיר סלמאן- שמאי מקרקעין | ע"י מר מיכאל דמבינסקי -שמאי מקרקעין |
| דוא"ל: shmay1960@gmail.com | דוא"ל: dembinskimi@gmail.com |

א.ג.נ.,

## החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

## גוש 15411 חלקה 30 (חלק)

## עיילבון

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית הגליל המזרחי (להלן: "המשיבה"), לבין מר מורשד סרור (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בנין עיר, מימוש מלא, בדרך של העברת זכויות (מכר).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר מיכאל דמבינסקי, שמאי מקרקעין, מיום 02/03/2023.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר אמיר סלמאן, שמאי מקרקעין, מיום 03/06/2023.

2. **המועד הקובע:**

| תוכנית | מועד קובע |
|---|---|
| תוכנית ג/2907 | 23/01/1981 |
| תוכנית ג/1230 | 15/01/1982 |
| תוכנית ג/5516 | 16/05/1996 |
| פרוטוקול ועדה לתוספת ש"ש | 13/09/2012 |
| תוכנית ג/10675 | 08/11/2013 |

3. **פרטי הנכס:**

| | |
|---|---|
| גוש | : 15411 |
| חלקה | : 30 (חלק) |
| שטח רשום | : 6,070 מ"ר[1] |
| מהות הנכס | : 50/607 חלקים בלתי מסוימים מחלקה, עליה ממוקמים 4 בתי מגורים. |
| כתובת | : רח' 7001, עיילבון. |

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 20/12/2024 ע"י החו"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 07/06/2023 נתקבלה שומתו של שמאי המבקש מר אמיר סלמאן, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישת תשלום מיום 12/03/2023.
- שומת המשיבה מיום 02/03/2023.
- הסכם מכר מיום 29/01/2023.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30/01/2023.

ביום 06/07/2023 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה.

ביום 08/11/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 08/11/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המשיבה, מסמכים כדלקמן:

- החלטת ועדת ערר (צפון) 8108/1222, לנכס בגו"ח 16972/39, מיום 24/10/2023.
- הסכם מכר מיום 26/02/2010, לנכס בגו"ח 15412/48.
- דיווח מאתר רשות המיסים, על עסקת מכר בגו"ח 15412/48.
- פרוטוקול מליאה לתוספת שטחי שירות (הסבת תוכנית), מיום 24/05/2012.
- ילקוט פרסומים להחלטת ועדה לתוספת שטחי שירות.

שמאי הצדדים העבירו התייחסות נוספת כ"א לעניין הסכם המכר ודיווח העסקה ברשות המיסים.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. חלקה 30 משתרעת לאורך רח' 7001, בחלק הדרומי מערבי של הכפר עיילבון. בסמוך ממערב לנכס, כביש מס' 806, שמסתעף ממחלף עיילבון על כביש 65 ממזרח.

6.2. הסביבה – מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבניה ותיקה וחדשה, לצד מגרשים לא מבונים ושטחים חקלאיים.

6.3. הפיתוח בסביבת הנכס חלקי וכולל בין היתר, כבישים, תאורת רחוב וכדומה.

6.4. הנכס- 50/607 חלקים בלתי מסוימים בחלקה ועליה ארבעה בתי מגורים, רשומה כחלקה 30 בגוש 15411, בשטח רשום של 6,070 מ"ר.

6.5. לחלקה צורה לא רגולרית, צרה וארוכה, עם חזית מערבית קטומה של כ- 220 מ' לדרך.

6.6. פני הקרקע משתפלים מדרום לצפון.

6.7. על החלקה חמישה בתי מגורים צמודי קרקע, מבניה חדשה יחסית. בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית, אותרו היתרי בניה לארבעה מהם.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

**מצב קודם:**

7.1 **<u>תוכנית מנדטורית למחוז הצפון RP/50/42 פורסמה למתן תוקף ביום 14/11/1946</u>**

עפ"י תשריט התוכנית (קנ"מ 1:100000), היישוב עיילבון מסומן בתחום אזור לפיתוח (Development Zone). סביבת היישוב מסווגת ביעוד אזור חקלאי (Agricultural Zone) לא ניתן לזהות את החלקה בשל קנ"מ של התשריט.

**הוראות הבניה באזור לפיתוח:**

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר או כפי שקיים.

אחוזי בניה : 50% או 150 מ"ר, הנמוך מבניהם.

הוראות הבניה באזור חקלאי:

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר

אחוזי בניה : 15% או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם. למטרת תעשייה כפי שיאושר בוועדה המחוזית.

**השימושים המותרים:**

משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות, תעשייה באישור הועדה המחוזית, בתי שעשועים, אורוות, רפתות, לולים, בתי מגורים.

7.2 **<u>תוכנית ג/194 פורסמה להפקדה ביום 18/05/1961</u>**

תוכנית מתאר אזורית לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז צפון.

בהתאם לתשריט התוכנית, עיילבון מסומן כיישוב שבו לא חלה תוכנית בנין עיר מפורטת בעלת תוקף ביום כניסת תוכנית זו לתוקפה.

באזור חקלאי, ניתן להקים מבני מגורים רק במקרים מיוחדים באישור הועדה המחוזית.

באזורי מגורים בהם לא חלה תב"ע בתוקף יהיה ניתן לבנות כלהלן:

על מגרש בגודל מינימלי של 250 מ"ר המיועד לאזור בניה "צפוף" ניתן לבנות עד 50% או 140 מ"ר הנמוך מבין השניים בכל קומה ועד שתי קומות ומבנה עזר בגודל של עד 25 מ"ר.

על מגרש בגודל מינימלי של 500 מ"ר הנמצא מחוץ לשטח הצפוף ניתן לבנות עד 36% או 180 מ"ר, הנמוך מבין השניים בכל קומה ועד שתי קומות ומבנה עזר בגודל של עד 25 מ"ר.

בהתאם לשומות הצדדים, התוכנית במעמד של תוכנית מופקדת אשר לא אושרה מעולם, אולם הועדה המקומית נהגה לתת היתרי בניה על פיה.

7.3 **<u>תוכנית ג/962 - צפון פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1940 מיום 26/08/1973</u>**

כביש מס' 32 צומת פרוד – צומת גולני.

עפ"י תשריט התוכנית, חלק משטח חלקה 30 כלול בתחום תוואי הדרך המוצעת.

**מצב חדש:**

7.4. **<u>תוכנית ג/2907 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2863 מיום 08/01/1981</u>**

התוכנית חלה על חלקה הדרומי של חלקה 30 וסיווגה שטח של כ- 2,200 מ"ר בייעוד דרך קיימת ושטח של כ-830 מ"ר כשטח חקלאי ודרך קיימת לביטול[2].

7.5. **<u>תוכנית מתאר ג/1230 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2775 מיום 31/12/1981</u>**

התוכנית חלה על חלקה המזרחי של חלקה 30 וסיווגה שטח של כ- 880 מ"ר בייעוד שצ"פ ושטח של כ- 70 מ"ר בייעוד מגורים א'[3,4]

**הוראות הבניה באזור מגורים א', כדלקמן:**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : 400 מ"ר או כפי שקיים. |
| אחוזי בניה | : 36% או 280 מ"ר, לפי הנמוך, בכל קומה.[5] |
| מס' מבנים | : אחד עם 2 או יותר דירות צמודות. מותרים מבני עזר ומבני משק. |
| מס' קומות | : 3 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף, או מעל ק"ע מפולשת[6]. |

7.6. **<u>תוכנית מתאר ג/5516 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4405 מיום 01/05/1996</u>**

שינוי לתוכנית מתאר מס' 1230.

התוכנית חלה על חלק מחלקה 30 וסיווגה שטח של כ- 1,300 מ"ר (בחלק הדרומי מערבי של החלקה) בייעוד שצ"פ (מגרש 2095) ושטח של כ- 3,300 מ"ר בייעוד מגורים א'[7].

**הוראות הבניה באזור מגורים א', כדלקמן:**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : 400 מ"ר או כפי שקיים. |
| אחוזי בניה | : 36% בקומה ולא יעלה על 280 מ"ר. |
| מס' קומות | : 4 קומות מעל קומת מרתף, או מעל ק"ע מפולשת[8]. |

7.7. **<u>פרוטוקול החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שרות מיום 24/05/2012[9]</u>**

באזורי מגורים א', ב' ומגורים משולב, הותרה תוספת ש"ש כדלקמן:

10% שטחי שרות בקומת קרקע/קומת מרתף/ק"ע מפולשת.

6% שטחי שרות, בכל קומת מגורים נוספת.

7.8. **<u>תוכנית מפורטת ג/10675 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6681 מיום 24/10/2013</u>**

**מטרת התוכנית:**

צמצום רוחב רצועת דרך אזורית – כביש 806, הוספת דרך שירות ממזרח לה וקביעת רצועה משולבת למסחר ומגורים לצידה.

---

[2] השטחים עפ"י מדידה גראפית ע"ג קומפילציה באתר ה-**Govmap**.
[3] השטחים עפ"י מדידה גראפית ע"ג קומפילציה באתר ה-**Govmap**.
[4] ממזרח לשצ"פ ובמנותק מיתרת שטח החלקה.
[5] לא כולל מבנה משק. בתנאי שסה"כ שטח המנוצל לא יעלה על 100% בכל הקומות יחד.
[6] גובה ק"ע מפולשת 2.2 מ' וסה"כ גובה המבנה – 12 מ'.
[7] השטחים עפ"י מדידה גראפית ע"ג קומפילציה באתר ה-**Govmap**.
[8] גובה ק"ע מפולשת 2.2 מ' וסה"כ גובה המבנה – 12 מ'.
[9] פורסמה בי.פ. 6451 מיום 13/09/2012.

**עפ"י מסמכי התוכנית, שטח של כ-5,829 מ"ר מהחלקה מסווג בייעוד מגורים משולב מסחר. יתרת שטח החלקה מסווג בייעוד דרך קיימת ודרך להולכי רגל.**

**שימושים מותרים:**

מגורים, חנויות ובתי מלאכה, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים, בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע ומלאכה זעירה שלגעת הועדה אינה גורמת מטרד לאזור כגון: חייטות, מאפיה, נגרות ומסגרות ללא מיכון, מאפיה וכיו"ב.

**תנאים להוצאת היתרי בניה:**

א. הכנת תוכנית בינוי מפורטת ואישורה בוועדה המקומית. התוכנית תציג חלוקה למגרשים, בינוי מוצע, דרכי גישה לתנועה מוטורית.

ב. המרחק בין 2 מבנים חדשים באותו מגרש, לא יקטן מ-5 מ'.

ג. במקרים של הצגת פתרון חניה כפולה בין 2 מבנים, המרחק ביניהם לא יקטן מ-17 מ', אלא אם החניה בקומת העמודים ובאישור הועדה המקומית.

ד. מס' מבנים וכניסות לרכב בחלקה 30: 6 מבנים. 4 כניסות מדרך שרות, 1 מדרך משולבת מס' 102 ו-1 מדרך מס' 1. יתכנו חניות ניצבות.

זכויות הבניה באזור מגורים משולב מסחר:

| שימוש | מגרש מינימלי | שטח עיקרי | מעל מפלס הכניסה | שטחי שרות | תכסית | מס' קומות | מס' יח"ד |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגורים | 400 | 90% | 110% | 10% | [10]50% | [11]3 | [12]6 |
| מסחר | | 30% | 40% | 20% | | | |

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בחלקה שבנדון:</u>

באתר הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית, לא אותר היתר בניה, ע"ש המבקש. אותרו היתרי בניה לחלקים אחרים בחלקה, כדלקמן:

- היתר בניה מס' 12980033 מיום 18/10/1998, ע"ש אבו זהיא עימאד, פואד, סוניה וספא. במגרש 30/2 להקמת מבנה מגורים בשטח עיקרי של 244.7 מ"ר, מדרגות 30 מ"ר, מקלט 14 מ"ר.
- היתר בניה מס' 12990020 מיום 20/10/1999, ע"ש אבו זהיא נזיה, להקמת בית מגורים בשטח של 180 מ"ר.
- היתר בניה מס' 12990051 מיום 31/10/1999, ע"ש סרור עזאת ואיבט. במגרש 30/2 להקמת בית מגורים בשטח עיקרי של 147.5 מ"ר, מדרגות 13 מ"ר, מחסן 43 מ"ר.
- היתר בניה מס' 1220200075 מיום 17/05/2022, ע"ש אבו זהיא איימן. במגרש 30/6 להקמת בית מגורים – בניה חדשה, בשטח עיקרי של 279.89 מ"ר, מקלט 9 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות 8.31 מ"ר.

[10] בקומת קרקע (עמודים) התכסית לא תעלה על 40%.
[11] מעל קומת עמודים מפולשת חלקית או קומת מרתף.
[12] ולא פחות מ-2 יח"ד למגרש.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30/01/2023, עולה כי חלקה 30 בגוש 15411 בשטח רשום של 6,070 מ"ר הינה בבעלות כדלקמן:

| תאריך | מהות פעולה | הבעלים | חלק בחלקה |
|---|---|---|---|
| **17/07/2001** | **מכר ללא תמורה** | **סרור מורשד** | **50/607** |
| 16/03/2011 | מכר | אבו זהייא זיאד | 35/258 |
| 16/03/2011 | מכר | אבו זהייא פרח | 35/258 |
| 24/04/2013 | מכר | אבו זהיא ראדי | 11/86 |
| 26/01/2017 | מכר ללא תמורה | סרור נידאל עמאד | 100/607 |
| 26/01/2017 | מכר ללא תמורה | סרור עמאד | 5690/26101 |
| 21/06/2021 | ירושה על פי הסכם | אבו זהייא פואד | 35/516 |
| 21/06/2021 | ירושה על פי הסכם | אבו זהייא עימאד | 35/516 |

9.2. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 29/01/2023, נמכרו 50/607 חלקים מחלקה 30 שבנדון, המהווים שטח קרקע של 500 מ"ר, בתמורה ל-900,000 ₪.

10. **<u>שומות הצדדים:</u>**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין מימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), בגין אישור תוכנית בניין עיר – מימוש מלא, כמפורט להלן:

| מקור ההשבחה | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקש |
|---|---|---|---|
| תוכנית ג/1230 | 15/01/1982 | אין השבחה | אין השבחה |
| תוכנית ג/5516 | 16/05/1996 | 24,084 ₪ | 18,550 ₪ |
| החלטת ועדה מקומית לתוספת ש"ש | 13/09/2012 | 4,077 ₪ | 5,690 ₪ |
| תוכנית ג/10675 | 08/11/2013 | 109,000 ₪ | 20,972 ₪ |

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית:</u>**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- כפי שנמסר מהמשיבה, לא קיים בחלקה תשריט חלוקה מאושר.
- הובא בחשבון בשומת המשיבה, כי תוכנית ג/1230, לא השביחה את הנכס שבנדון.
- לעניין החבות בהשבחה בגין החלטת הועדה לתוספת שטחי שרות, הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה, פסיקות בית המשפט העליון בתיק רע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב קריית גת ובתיק ר"מ 168/20 ברקול נ' ועדה מקומית לתו"ב חולון.

10.1.1. **ערכי שווי:**

10.1.1.1. תוכנית ג/5516

שמאי המשיבה קבע ערכי שווי לייעודים השונים כדלקמן:

| ייעוד | שווי מ"ר קרקע |
|---|---|
| מגורים א' מצב חדש | 160 ₪ |
| מגורים א' מצב קודם | 136 ₪ |
| יתרת השטח מצב קודם | 70 ₪ |

לצורך קביעת ערכי השווי, התבסס שמאי המשיבה על נתוני השוואה כדלקמן:

| מקור | מועד קובע/יום מכירה | שווי | הערות |
|---|---|---|---|
| החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי | 16/05/1996 | 150 ₪ | מ״ר מבונה בקרקע ביעוד מסחר ומגורים |
| שומה מכרעת של השמאי בן ציון אבני | 16/05/1996 | 210 ₪ | מ״ר קרקע למגורים בגו״ח 15412/5 |
| מכר דירת מגורים בשטח של 83 מ״ר | 28/10/1995 | 42,000 ₪ | מחיר מכירה. גו״ח 15408/3 |
| מכר בניין מגורים בשטח של 267 מ״ר | 25/09/2000 | 285,000 $ | מחיר מכירה. מס שבח והיטל השבחה על הקונה. גו״ח 15412/8. |

10.1.1.2.החלטת ועדה מקומית לתוספת ש״ש

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע למגורים מצב קודם לפי 565 ₪ ושווי מ״ר קרקע למגורים מצב חדש לפי 580 ₪, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:

| מהות הממכר | יום מכירה | מחיר מכירה | הערות |
|---|---|---|---|
| מגרש בשטח של 400 מ״ר | 17/06/2013 | 108,000 ₪ | חלק בגו״ח 15408/68 |
| מגרש בשטח של 400 מ״ר | 05/11/2012 | 120,000 ₪ | חלק בגו״ח 15412/21 |
| מגרש בשטח של 1,135 מ״ר | 25/07/2012 | 1,115,000 ₪ | כולל מבנה בשטח בנוי של כ-300 מ״ר |
| מגרש בשטח של 1,700 מ״ר | 23/07/2012 | 475,000 ₪ | גו״ח 15408/19 |
| מגרש בשטח של 493 מ״ר | 14/02/2012 | 1,100,000 ₪ | כולל מבנה בשטח בנוי של כ-200 מ״ר. חלק בגו״ח 15412/4 |
| מגרש בשטח של 381 מ״ר | 04/02/2012 | 92,885 ₪ | **חלק בגו״ח 15411/30 מושא ההליך** |
| מגרש בשטח של 165 מ״ר | 17/12/2011 | 36,000 ₪ | חלק בגו״ח 15408/157 |

10.1.1.3.תוכנית ג/10675

שמאי המשיבה קבע ערכי שווי לייעודים השונים כדלקמן:

| ייעוד | שווי מ״ר קרקע |
|---|---|
| אזור משולב - מצב חדש | 750 ₪ |
| מגורים א׳ - מצב קודם | 630 ₪ |
| קרקע חקלאית - מצב קודם | 350 ₪ |

נתוני ההשוואה עליהם התבסס שמאי המשיבה, כמפורט בסעיף 10.1.1.2 לעיל.

10.1.2.**תחשיב ההשבחה - משיבה:**

10.1.2.1.תוכנית ג/5516

| **מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח במ״ר** | **שווי מ״ר קרקע** | **סה״כ** |
| מגורים א׳ | 3,300 | 160 | **528,000** ₪ |
| **מצב קודם** | | | |
| מגורים א׳ | 70 | 136 | 9,520 ₪ |
| שצ״פ | 3,230 | 70 | 226,100 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | **235,620** ₪ |
| | | | |
| סה״כ השבחה | | | 292,380 ₪ |
| **השבחה לחלק המבקש** | | **50/607** | **24,084** ₪ |

10.1.2.2.החלטת ועדה מקומית לתוספת ש״ש

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח במ״ר** | **שווי מ״ר קרקע** | **סה״כ** |
| מגורים א׳ | 3,300 | 580 | **1,914,000** ₪ |
| **מצב קודם** | | | |
| מגורים א׳ | 3,300 | 565 | **1,864,500** ₪ |
| | | | |
| סה״כ השבחה | | | 49,500 ₪ |
| **השבחה לחלק המבקש** | | **50/607** | **4,077** ₪ |

10.1.2.3.תוכנית ג/10675

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח במ״ר** | **שווי מ״ר קרקע** | **סה״כ** |
| אזור משולב | 5,829 | 750 | **4,371,750** ₪ |
| **מצב קודם** | | | |
| מגורים א׳ | 3,300 | 630 | 2,079,000 ₪ |
| חקלאי | 2,770 | 350 | 969,500 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | **3,048,500** ₪ |
| | | | |
| סה״כ השבחה | | | 1,323,250 ₪ |
| **השבחה לחלק המבקש במעוגל** | | **50/607** | **109,000** ₪ |

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקש</u>:**

בשומת שמאי המבקש, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- הובא בחשבון כי מהות הזכויות בחלקה, חלקים בלתי מסוימים.
- הובאו בחשבון בשומת המבקש, צורת החלקה, צורת החלק הסחיר בכ״א ממדרגות ההשבחה, טופוגרפיה, גישה לחלקה, מיקום ביחס לגרעין הכפר, סמיכות לכביש ראשי.
- ההשבחה לתוכנית ג/1230 נבחנה ע״י שמאי המבקש, בשימוש במקדמים אקווי׳. אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, כי לא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית זו.

10.2.1. **ערכי שווי:**

10.2.1.1. תוכנית ג/5516

שמאי המבקש קבע שווי מ״ר קרקע של 120 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים בסביבה, כדלקמן:

| מסד | תאריך עסקה | גו״ח | שטח נמכר | מחיר מוערך | מחיר למ״ר | התאמה למיקום וזמן | שווי מ״ר מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20/04/1998 | 15412/13 | 500 | 63,529 | 127 | 0.85 | 108 ₪ |
| 2 | 20/04/1998 | 15412/11 | 1,343 | 185,695 | 138 | 0.85 | 118 ₪ |
| 3 | 27/04/1998 | 15412/19 | 1,667 | 222,300 | 133 | 0.85 | 113 ₪ |
| 4 | 05/05/1998 | 15412/43 | 450 | 200,817 | 446 | 0.8 | 357 ₪ |
| 5 | 30/07/1998 | 15412/43 | 450 | 197,943 | 440 | 0.8 | 352 ₪ |
| 6 | 15/03/1999 | 15412/18 | 500 | 60,300 | 121 | 0.85 | 103 ₪ |
| | | | | | | **חציון** | **115** ₪ |

10.2.1.2. החלטת ועדה לתוספת ש"ש

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה למגורים של 163 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים בסביבה, כדלקמן:

| מסד | תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | מחיר מוערך | מחיר למ"ר | התאמה למיקום וזמן | שווי מ"ר מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 02/01/2011 | 15411/33 | 1,855 | 639,000 | 344 | 0.85 | 293 ₪ |
| 2 | 09/02/2011 | 15412/37 | 2,515 | 498,800 | 198 | 0.9 | 178 ₪ |
| 3 | 03/04/2011 | 15412/32 | 36 | 9,730 | 270 | 0.9 | 243 ₪ |
| 4 | 24/07/2011 | 15412/38 | 600 | 175,000 | 292 | 0.9 | 263 ₪ |
| 5 | 25/04/2012 | 15412/6 | 40 | 20,000 | 500 | 0.8 | 400 ₪ |
| 6 | 05/11/2012 | 15412/21 | 400 | 120,000 | 300 | 0.9 | 270 ₪ |
| 7 | 22/12/2012 | 15412/27 | 138 | 28,704 | 208 | 0.9 | 187 ₪ |
| | | | | | **חציון** | | **263** ₪ |

10.2.1.3. תוכנית ג/10675

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה למגורים של 188 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר למגרשים בסביבה, כדלקמן:

| מסד | תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | מחיר מוערך | מחיר למ"ר | התאמה למיקום וזמן | שווי מ"ר מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13/01/2014 | 15412/48 | 632 | 300,000 | 475 | 0.9 | 427 ₪ |
| 2 | 29/08/2013 | 15412/38 | 626 | 230,000 | 367 | 0.9 | 331 ₪ |
| 3 | 10/06/2013 | 15412/19 | 833 | 250,000 | 300 | 0.9 | 270 ₪ |
| 4 | 22/12/2012 | 15411/27 | 138 | 28,704 | 208 | 1 | 208 ₪ |
| 5 | 05/11/2012 | 15412/21 | 400 | 120,000 | 300 | 0.9 | 270 ₪ |
| 6 | 25/04/2012 | 15412/6 | 40 | 20,000 | 500 | 0.9 | 450 ₪ |
| | | | | | **חציון** | | **300** ₪ |

**10.2.1.תחשיב ההשבחה - מבקש:**

10.2.1.1.תוכנית ג/1230

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוו'** | **סה"כ** |
| שטח חקלאי | 3,787 | 0.5 | 1,894 |
| דרך | 2,283 | 0.1 | 228 |
| **סה"כ שווי אקוו' מצב קודם** | | | **2,122** |
| **מצב חדש** | | | |
| מגורים | 48 | 1.0 | 48 |
| שצ"פ | 892 | 0.3 | 268 |
| שטח חקלאי | 2,847 | 0.5 | 1,424 |
| דרך | 2,283 | 0.1 | 228 |
| **סה"כ שווי אקוו' מצב חדש** | | | **1,967** |
| | | | |
| **השבחה כוללת** | | | **-154** |

10.2.1.2.תוכנית ג/5516

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוו'** | **שווי מ"ר קרקע** | **סה"כ** |
| מגורים | 48 | 0.6 | ₪ 120 | ₪ 3,456 |
| שצ"פ | 892 | 0.3 | ₪ 120 | ₪ 32,112 |
| שטח חקלאי | 2,847 | 0.5 | ₪ 120 | ₪ 170,820 |
| דרך | 2,283 | 0.1 | ₪ 120 | ₪ 27,396 |
| **סה"כ שווי אקוו' מצב קודם** | | | | **₪ 233,784** |
| **מצב חדש** | | | | |
| מגורים | 1,810 | 1.0 | ₪ 120 | ₪ 217,200 |
| מגורים לא רגולרי | 1,415 | 0.6 | ₪ 120 | ₪ 101,880 |
| שצ"פ | 1,284 | 0.3 | ₪ 120 | ₪ 46,224 |
| חקלאי | 1,561 | 0.5 | ₪ 120 | ₪ 93,660 |
| **סה"כ שווי אקוו' מצב חדש** | | | | **₪ 458,964** |
| | | | | |
| **השבחה כוללת** | | | | **₪ 225,180** |
| **השבחה לחלק יחסי מועבר** | | | | **₪ 18,549** |

10.2.1.3.החלטת ועדה לתוספת שטחי שרות

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוז בניה** | **שטחי בניה** | **מקדם אקוו'** | **מ"ר אקוו'** |
| שטח עיקרי רגולרי - 1,810 מ"ר | 144% | 3,829 | 1 | 3,829 |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | | ₪ 163 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **₪ 622,206** |
| **מצב חדש** | | | | |
| שטח עיקרי | 144% | 3,829 | 1 | 3,829 |
| קומת עמודים | 10% | 266 | 0.4 | 106.36 |
| שטחי שרות | 24% | 638 | 0.5 | 319.08 |
| סה"כ מ"ר מבונה אקוו' כולל הסבה | | | | **4,254** |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | | ₪ 163 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **₪ 691,340** |
| | | | | |
| **השבחה כוללת** | | | | **₪ 69,134** |
| **השבחה לחלק המבקש** | | | **50/607** | **₪ 5,695** |

10.2.1.4.תוכנית ג/10675

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוז בניה** | **שטחי בניה** | **מקדם אקוו'** | **מ"ר אקוו'** |
| שטח עיקרי | 144% | 3,829 | 1 | 3,829 |
| קומת עמודים | 10% | 266 | 0.4 | 106 |
| שטחי שרות | 24% | 638 | 0.5 | 319 |
| סה"כ מ"ר מבונה אקוו' כולל הסבה | | | | **4,254** |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | | ₪ 188 |
| **סה"כ שווי מצב קודם ביעוד מגורים** | | | | **₪ 797,000** |
| שווי החלק החקלאי | | 2,770 | 150 | ₪ 415,500 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | | **₪ 1,213,200** |
| **מצב חדש** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | 5,829 | | |
| **מהות** | **אחוז בניה** | **שטחי בניה** | **מקדם אקוו'** | **מ"ר אקוו'** |
| שטח עיקרי מגורים | 90% | 5,246 | 1 | 5,246 |
| שטח עיקרי מסחר | 30% | 1,749 | 1.2 | 2,098 |
| שטחי שרות | 30% | 967.5 | 0.5 | 483.75 |
| | | | | 7,828 |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | | ₪ 188 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | | **₪ 1,467,804** |
| | | | | |
| **השבחה כוללת** | | | | **₪ 254,604** |
| **השבחה לחלק המבקש במעוגל** | | | **50/607** | **₪ 20,972** |

10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 06/07/2023 לטענות שמאי המבקש</u>:**

**לעניין תוכנית ג/2907[13]**

לא נוצרה השבחה בחלקה שבנדון עם אישור תוכנית זו.

**לעניין ערכי השווי שנקבעו בשומת שומת המבקש:**

- לדברי שמאי המשיבה, עיילבון ידוע כישוב מבוסס באופן יחסי לסביבתו. לפי מדד אשכול חברתי 2006 של הלמ"ס, עיילבון נכלל באשכול 4, לעומת בועינה נוג'ידאת באשכול 2, מע'ר וטורעאן באשכול 3 ודיר חנא באשכול 2. במדד אשכול חברתי כלכלי 2017, עיילבון נכלל באשכול 5, לעומת בועינה נוג'ידאת, מע'ר ודיר חנא באשכול 2 וטורעאן באשכול 3.
- ניתוח עסקת המכר מושא ההליך בעניינו, מביאה לשווי מ"ר קרקע של 1,800 ₪. גם בהתאמת מועד (של כ-9 שנים), השווי שנקבע בשומת שמאי המבקש אינו סביר.
- כתימוכין, מפנה שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים, לעניין ערכי השווי בעיילבון, בשנים 2012-2013:

| שמאי מכריע | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר |
|---|---|---|---|
| אמנון נזרי | 15412/6 | 16/05/1996 | 150 ₪ מבונה |
| עאטף עאלם | 15412/38 | 06/04/2007 | 420 ₪ קרקע |

בהחלטת השמאי המכריע עאטף עאלם צוין בנוסף, כי בשנת 2008 דווח על עסקאות במחירים של 539 ₪/מ"ר קרקע ו-544 ₪/מ"ר קרקע.

שמאי המשיבה מציין, כי לאור הנתונים שלעיל, ערכי השווי בהם נקט שמאי המבקש, לא סבירים 17 ו-6 שנים מאוחר יותר.

**לעניין שטח הבניה האקוו' בתוכנית ג/10674:**

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להוראות התוכנית, שטחי השירות למגורים הינם 10% משטח המגרש ושטחי השירות למסחר, 20% משטח המגרש. על כן, בניגוד לתחשיב שטח השירות האקוו' בשומת שמאי המבקש, תחשיב השטח צריך להיות כדלקמן:

5,829 מ"ר x 20% x 0.5 x 1.2 + 5,829 מ"ר x 10% x 0.5 = 990.93 מ"ר.

[13] שמאי המשיבה ציין, כי נשמטה בטעות בשומתו.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 08/11/2023:</u>**

10.4.1. **טענות שמאי המבקש:**

**לעניין חישוב שטחי השרות במצב החדש במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/10675**

שמאי המבקש מציין, כי שטחי השרות למסחר, כוללים ממ"ד, אחסנה, חדרי מדרגות וכל מה שבעצם מותר בחוק ובתקנות. לכן, שמאי המבקש, מעריך את שטחי השרות האלה, במקדם אקוו' 0.5, שהינו מקדם נהוג ומקובל מבחינה שמאית לשטחי שרות, אם למגורים או למסחר.

לדבריו, לא מדובר על מסחר כמו שאנחנו מכירים בערים מרכזיות, או על שטחי מסחר פתוחים. מדובר על מסחר שכונתי, לכל היותר. השונות בין השווי למ"ר מבונה בפועל, הוא זניח.

שמאי המבקש מציין, כי כפר עיילבון הוא כפר קטן, המצוי על כביש עורפי, זה לא כביש מרכזי שמאופיין בתנועה ערה. זה עוד שימוש שהוסיפו.

**נתוני ההשוואה וההתאמות הנדרשות**

ראשית, צריך לטענת שמאי המבקש, להבין את המאפיינים הספציפיים של הקרקע הנישומה ובמיוחד מבחינת מיקום, סביבת החלקה. בעניינו, יש לדבריו, להתחשב במיקום הנכס ליד כביש בין עירוני ומטרד הרעש הנובע מכך וכן ביחס למרחק מגרעין הכפר, עובר למועדים הקובעים של שנת 96'.

עוד יש להתחשב בצורתה הגיאומטרית של החלקה ומצבה התכנוני והתפלגות השטחים בכ"א ממדרגות ההשבחה.

אחרי שלומדים את כל המאפיינים, הולכים לנתוני ההשוואה ועושים את ההתאמות הנדרשות.

שומת שמאי המבקש נערכה לפי הגישה המקובלת של גישת ההשוואה הישירה וניתוח עסקאות השוואה, תוך מתן התאמות. לטענתו, בשומת המשיבה לא נעשו כל התאמות ביחס לנכס הנשום, כאילו יש שווי אחיד בכל הכפר.

עלינו לבדוק את מסד הנתונים ולהתאים אותו לנכס הנשום.

לענייננו, לדעת שמאי המבקש, החלקה הנדונה בעייתית מבחינת צורה ומבחינת המיקום שלה ביחס לגרעין הכפר.

שמאי המבקש מפנה להחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי, אשר צוינה ע"י שמאי המשיבה, בה נקבע שווי של 150 ₪/מ"ר מבונה, לחלקה שנמצאת בגרעין הכפר, ברחוב הראשי.

גרעין הכפר מרכז את הפעילות המסחרית של הכפר ושל המוסדות הציבוריים, כמו בנק, קופת חולים והמועצה המקומית.

שמאי המשיבה קבע שווי של 160 ₪/מ"ר. לדעת שמאי המבקש, לא סביר לקבוע שווי גבוה מהשווי שקבע השמאי המכריע אמנון נזרי, במיקום עדיף משמעותית. לדבריו, שמאי המשיבה לא תמך ולא הסביר קביעה זו שלו.

מנגד, בשומת המבקש, מוצג מסד נתונים הלקוח מאתר מס שבח. נתונים אלה דווחו, נבדקו ואושרו ע"י רשויות המס ולכן ההעדפה היא לגישת ההשוואה הישירה לעסקאות אלה ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס מושא השומה.

שמאי המבקש אף סבור, כי יש לערוך את התחשיב לפי שווי מ"ר מבונה. חישוב ההשבחה לפי שווי מ"ר קרקע היה נהוג בעבר. לדעתו המקצועית, חישוב לפי שווי מבונה מדויק ונכון יותר.

לעניין עסקת המכר בנכס, אליה התייחס שמאי המשיבה. אנחנו מתמקדים במועדים קובעים ומה השוק נהג להעריך באותם מועדים קובעים.

**לעניין ערכי השווי:**

העסקאות שפורטו בשומת המשיבה למועדים קובעים 2012-2013 (מס״ד 14-9), מביאות לממוצע של 300 ₪/מ״ר, למרות זאת קבע שמאי המשיבה ערכי שווי כפולים מכך.

לדעת שמאי המבקש, הנתונים שהוצגו לא תומכים בערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

לדוגמא, בעסקה במס״ד 9 (עמ׳ 4 לשומת המשיבה) משנת 2013. השווי מצביע על 270 ₪/מ״ר קרקע.

**לעניין השומות המכריעות:**

לעניין החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם, בה נקבע שווי של 420 ₪/מ״ר קרקע לשנת 2007.

לטענת שמאי המבקש, החלקה מושא ההחלטה שם, ממוקמת במיקום אולי הטוב ביותר בכפר, מבחינת מיקום, גובה וטופוגרפיה. החלקה נהנית מנוף פנורמי וניתן לראות ממנה את החרמון. אין הרבה עסקאות בחלקה הזו. לכן, מסביר שמאי המבקש, השווי שנקבע ע״י השמאי המכריע שם הוא גבוה, לאור מאפייני החלקה.

שמאי המבקש מפנה למסד הנתונים בסעיף 10.4 לשומתו, שם הציג עסקת מכר בחלקה שבנדון, שמביאה לשווי מ״ר קרקע של 300 ₪/מ״ר. זה השווי שהובא בחשבון על ידו.

10.4.2. **טענות שמאי המשיבה:**

**לעניין החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות**

הזכויות מוקנות ואין צורך בפרסום הקלה.

**לעניין תשריט חלוקה למגרשים בחלקה והיתרי הבניה בחלקה**

לצורך הוצאת היתר בניה, הועדה לא נכנסת לשיקולים קנייניים.

לדברי שמאי המשיבה, כאשר יש חלקה שהיא במושעא, כמו במקרים רבים ביישוב ובמגזר, יש פרסום לפי סעיף 2 ב׳ ואם אין מתנגדים, מאשרים את הבקשה.

אותן בקשות, או מפות מדידה, לא מהוות תשריטי חלוקה מאושרים לצורך רישום ולכן, הם מוכרים לצורך הוצאת היתרים, לא לצורך העברת זכויות.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר בדבוריה[14], מחודש אוקטובר 2023, שם נדרשו לטענה זו שמועבר חלק מסוים מתוך שטח החלקה, למרות שלא קיים תשריט חלוקה מאושר לרישום. וועדת הערר קבעה, שכל זמן שהחלוקה לא הוסדרה רשמית, ההעברה תהיה מתוקף זכויות בלתי מסוימות.

**לעניין שווי מגורים בכ״א מהמצבים התכנוניים במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/5516**

לטענת שמאי המשיבה, תוכנית ג/5516 הגדילה את זכויות הבניה מעבר ל-100% שהותרו בתוכנית ג/1230 במצב הקודם ולכן הפער בין ערכי השווי.

**לעניין תחשיב ההשבחה לתוספת שטחי שרות**

תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה, נערך לפי שווי מבונה והומר לערכים של שווי למ״ר קרקע בשני המצבים התכנוניים. התחשיב מבוסס על התוספת של שטחי השרות.

**לעניין ערכי השווי**

שמאי המשיבה מציין, כי אין מחלוקת עם שמאי המבקש שיש צורך לעשות התאמה לחלקה בשל המיקום שלה ואין מחלוקת עם שמאי המבקש, כי ההתאמות שהביא בחשבון ביחס לחלקות בגרעין הכפר, הן בתחום הסביר (כ-10%-15%). המחלוקת הינה לגבי, ערכי השווי ״האמיתיים״

[14] 8108/1222 רפעת עזאיזה נ׳ ועדה מקומית גליל מזרחי. מיום 24/10/2023.

בעיילבון בתאריכים הקובעים. בהתייחס לעסקאות המפורטות באתר רשות המיסים, השמאי צריך לשאול את עצמו, האם הן משקפות את השווי האמיתי. להבנת שמאי המשיבה, המחירים האלה לא "אמיתיים".

לצורך הדוגמה, מפנה שמאי המשיבה לחלקה 38, לגביה אין מחלוקת שהיא חלקה בעלת המאפיינים הטובים ביותר. בשנת 2011, מדווח מחיר שמשקף פחות מ-300 ₪/מ"ר קרקע, כאשר כבר בשנת 2008, 3 שנים קודם, המחירים הם בערך פי 2. ז"א, מדובר על מחירים של סביב 550 ₪/מ"ר קרקע. נכון שזה המחיר, השאלה אם זה השווי. שמאי המשיבה סבור שלא.

עוד מפנה שמאי המשיבה בעניין זה, לדו"ח מבקר המדינה משנת 2008, אשר בדק את התנהלות רשות המיסים מחוז צפון ואת דרך רישום העסקאות.

כדוגמא נוספת, מפנה שמאי המשיבה לעסקת מכר ביישוב עיילבון, מיום 22/03/2010, בגוש 15412 חלקה 48.

העסקה מדווחת ברשות המיסים לפי 180,000 ₪, לשטח של 610 מ"ר.

לדברי שמאי המשיבה, כאשר פנו הבעלים שם לוועדה המקומית לצורך קבלת אישור להעברת זכויות, העבירו שני מסמכים:

ייפוי כח בלתי חוזר בין המוכרת לבין הקונים, שם אכן צוין שאותו מגרש (א'2) נמכר במחיר של 180,000 ₪. יחד עם זאת, הועבר בנוסף גם חוזה המכר, שעל פיו, מחיר המכירה עמד על 450,000 ₪.

ז"א, יש פה תימוכין לפער בין המחיר המדווח למחיר ששולם בפועל.

לעניין החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי

שמאי המשיבה מציין, כי השווי שנקבע של 150 ₪, הינו למ"ר מבונה ולא למ"ר קרקע.

לדבריו, ניתן לראות בהחלטה את ניתוח הזכויות האקוו', כך שהכפלת השטח האקוו' בשווי, שמביא לשווי מ"ר קרקע של כ-230 ₪, נכון לשנת 96' ובהתאמת מיקום של 10%, מתקבל שווי של 207 ₪/מ"ר קרקע.

מכאן, השווי שנקבע בשומתו על סך 160 ₪/מ"ר קרקע, הינו סביר לדעתו ועומד בקנה אחד עם החלטת נזרי.

עוד מוסיף שמאי המשיבה, כי גם אם נביא בחשבון את ההתאמות למיקום החלקה, לא סביר ש-150 ₪/מ"ר מבונה, בשנת 96', יהפכו 17 שנים מאוחר יותר, ל-180 ₪/מ"ר מבונה בלבד.

10.4.3. **התייחסות שמאי המבקש:**

אנחנו צריכים להתמקד בכ"א מהמועדים הקובעים.

שמאי המבקש מציין, כי השוק בכפר עיילבון עבר שינויים במהלך השנים. עד שנת 2015, השוק היה שוק מקומי. העסקאות עליהן דיבר שמאי המשיבה, מצביעות על שוק ש"נפתח" לתושבים מחוץ לכפר.

על כן, יש לדבריו, לבחון את השונות בין השכונות בכ"א מהמועדים הקובעים.

לאנשי הכפר המקומיים, אין את היכולת לשלם. האשכולות שציין שמאי המשיבה בתגובתו, זה נתון סטטיסטי, אבל הוא לא משקף בהכרח את המצב בפועל. זו אוכלוסייה משכילה, אבל לא עשירה. אין להם את היכולת לשלם מיליונים על קרקעות. העסקאות הגבוהות, של מעל מיליון ₪, הן של אנשים שהגיעו מחוץ לכפר.

בכל מקרה מבהיר שמאי המבקש, עליית השווי היא רק מהשנים האחרונות. זה לא המצב שהיה במועדים הקובעים. לכן לדעתו, התייחסות שמאי המשיבה לעסקה שנערכה בנכס, לא רלוונטית.

**לעניין אמינות הדיווח באתר רשות המיסים**

לדברי שמאי המבקש, הדו"ח של מבקר המדינה נדחה בבתי משפט ולא התקבל.

גם ההערכות של מס שבח לא תמיד מדויקות. ברוב המקרים השווי נקבע ע"י פקידי שומה ורק לעיתים רחוקות השווי נבחן ונקבע ע"י שמאי מקרקעין.

שמאי המבקש לא מקבל את טענות שמאי המשיבה ומציין, כי השווי שדווח במס שבח הוא נכון ואמיתי. זה החוק והדין שמחייבים אותנו להתבסס על נתונים עובדתיים, אמיתיים מהשטח.

לדבריו, ככל ולא מקבלים ערכים אלה, יש צורך להסביר ולהציג תימוכין לכך.

**לעניין שווי מ"ר למגורים לא רגולרי**

לטענת שמאי המבקש, לא סביר ששווי של כ-48 מ"ר (בשומת המבקש) ושל כ-70 מ"ר (בשומת המשיבה), יהיה שקול לשווי מ"ר קרקע שעומד בשטח מגרש מינימלי.

לטענת שמאי המבקש, בשומת המשיבה אין התייחסות לצורת שטח המגורים, שאינו גאומטרי.

שמאי המבקש מציין, כי בשומתו הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.6 לשטח הלא רגולרי, בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון שטחים אבסולוטיים, ללא כל התאמה.

10.5. **השלמות שמאי הצדדים לדיון**

בהתייחס להסכם המכר ופלט העסקה מרשות המיסים, לנכס בגו"ח 15412/48, שצוינו בדיון והועברו ע"י שמאי המשיבה, במסגרת השלמות לדיון[15], העביר שמאי המבקש התייחסות כדלקמן:

- קיימת אי התאמה בין תאריך העסקה בהסכם המכר, לדיווח מרשות המיסים.
- כפי שעולה מהסכם המכר, העסקה מתייחסת למכר זכויות חכירה למגרש בניה בשכונת ההרחבה של כפר עיילבון.
- מעיון בהסכם המכר ובהתייחס לשווי הנקוב בו לעומת השווי הנקוב בפלט ובהתחשב במהות המכר לזכויות חכירה כאמור, ניתן להניח ברמת סבירות גבוהה, לדעת שמאי המבקש, כי השוני בין הערכים נובע ככל הנראה מאופן הדיווח הנהוג בעסקאות מהסוג הזה ואף בעסקאות בדיווח זכיה במכרזי רמ"י בכלל, כאשר דיווח השווי המוצהר והמוערך לצורכי מס מתייחס לשווי מרכיב הקרקע בלבד בהתעלם ממרכיב הפיתוח שמשולם לרמ"י.
- מכאן ולאור עמדתו לעיל ובהתייחס למסמכי שמאי המשיבה, השווי בהסכם מגלם את מרכיב הקרקע כולל מע"מ והן את מרכיב הפיתוח ואילו השווי המוערך בפלט העסקה מתייחס למרכיב הקרקע, לאחר ניכוי מרכיב הפיתוח (לפי סע' 39 (1) לחוק מיסוי מקרקעין).
- בכל מקרה ומבלי לסתור טענותיו לעיל, לא ניתן לדעת שמאי המבקש, לבסס טענה בעלת השפעה רוחבית על בסיס נתון אחד בודד.

להתייחסות זו השיב שמאי המשיבה, כדלקמן:

- החוזה נחתם בין שני פרטיים.
- כמצוין בהואיל הראשון של החוזה, החוזה נחתם כ- 8 שנים לאחר חוזה הפיתוח וכ- 4 שנים לאחר חוזה החכירה.
- בסעיף 3.1 לחוזה, המוכרת הצהירה והתחייבה, כי שילמה את כל התשלומים לממ"י בגין הקרקע, לרבות בגין פיתוח הקרקע.

[15] ראו מפורטים בסעיף 5 לעיל.

- בפועל, העסקה שבוצעה בין שני פרטיים על סך של 450,000 ₪, לא אותרה באתר רשות המיסים. מדווחת עסקה על סך של 180,000 ₪, שלדעת שמאי המשיבה, אינה משקפת לחלוטין את היסקה שבוצעה בפועל בין שני פרטיים.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- השבחה לתוכנית ג/5516 – שטח הקרקע בכ"א מהשימושים השונים והמקדם האקווי' הראוי.
- השבחה לתוספת שטחי שירות (הסבת תוכנית) – שטח הקרקע ודרך התחשיב.
- השבחה לתוכנית ג/10675 – דרך התחשיב והיקף שטחי השירות במצב החדש.
- ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **<u>השבחה לתוכנית ג/5516 – שטח הקרקע בכ"א מהשימושים השונים והמקדם האקווי' הראוי:</u>**

המחלוקת בין הצדדים במדרגת השבחה זו (מעבר לערכי השווי אליהם אתייחס בהמשך), נובעת משטח הקרקע הנישום והמיוחס לכ"א מהשימושים השונים, כמו גם המקדם האקווי' הראוי לכ"א מהם.

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה במדרגה זו, בהתאם לשטח הקרקע המסווג בייעוד למגורים במצב החדש בלבד, כאשר במצב הקודם, הביא בחשבון שטח מגורים "נחות", במקדם אקווי' של 0.85 ואילו יתרת השטח הובאה בחשבון כשטח חקלאי ובשווי של 70 ₪, המשקף 43.75% משווי מגורים במצב החדש.

שמאי המבקש מצידו, ערך את התחשיב ביחס לחלקה בשלמות ובהתחשב בשטח הקרקע והאקווי' הראוי לכ"א מהשימושים. שמאי המבקש הביא בחשבון, מקדם אקווי' בשיעור של 0.6 לשטח המגורים ה"נחות" במצב הקודם ולשטח המגורים הלא רגולרי במצב החדש. כמו כן נקט שמאי המבקש, במקדם אקווי' 0.5 לשטח החקלאי, 0.3 לשצ"פ ומקדם 0.1 לדרך.

**החלטה**

מעיון בתשריט התוכניות הרלוונטיות ולאחר מדידה גראפית של הח"מ, ע"ג קומפילציה של כ"א מהתוכניות באתר ה-Govmap, החלקה מסווגת בכ"א מהמצבים התכנוניים, בייעודים כדלקמן:

| ייעוד | מצב קודם | מצב חדש |
|---|---|---|
| מגורים | 70[16][17] | 3,300 |
| חקלאי | 2,920 | 1,470 |
| שצ"פ | 880[18] | 1,300 |
| דרך | 2,200[19] | |

[16] מעברו המזרחי של השצ"פ ובנפרד מיתרת החלקה.
[17] מכח תוכנית ג/1230, משנת 81'.
[18] מכח תוכנית ג/1230, משנת 81'.
[19] מכח תוכנית ג/2907, משנת 81'.

<u>לעניין השטח הנישום</u>

מעיון ובחינת תחשיב הצדדים ועל מנת להימנע מהנחות עבודה, לעניין המקדמים האקוו' הראויים לשטח השצ"פ והדרך ובפרט לאור העובדה, כי היקף השטחים לצרכי ציבור אינו עולה על ה-40% הפטורים מפיצוי, תחשיב ההשבחה במדרגה זו, ייערך בדומה לתחשיב שמאי המשיבה ובהתייחס לשטח המסווג בייעוד למגורים במצב החדש בלבד, דהיינו 3,300 מ"ר.

<u>לעניין המקדם האקוו' הראוי</u>

בהתחשב בשטח קרקע למגורים של 70 מ"ר במצב הקודם ובעובדה, כי שטח זה מופרד מיתרת החלקה, אני סבורה, כי היה מקום למקדם נמוך מקביעות הצדדים. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, אני מקבלת במקרה זה את המקדם בו נקט שמאי המבקש, בשיעור של 0.6.

לעניין שטח המגורים במצב החדש ובהתחשב בצורת ורוחב השטח, אני קובעת מקדם הפחתה ממוצע, לכלל השטח, בשיעור של 0.9. למען הסר ספק, אני סבורה, כי לא ניתן להשוות בין שני המצבים, כאשר במצב החדש מדובר על בינוי מאולץ, לעומת המצב הקודם, בו למעט כחלקת השלמה, לא ניתן כלל לממש את הזכויות בקרקע.

לעניין מקדם הקרקע החקלאית ומהיותה צמודת דופן לבינוי קיים, לדעתי המקצועית, המקדם האקוו' הראוי, צריך לשקף דחייה בטווח שבין 5-10 שנים (נכון למועד הקובע), סיכון והיטל השבחה צפוי, כך שמתקבל מקדם אקוו' משוקלל של 0.46, ביחס לשווי מגורים.

12.2. **<u>השבחה לתוספת שטחי שירות (הסבת תוכנית) – שטח הקרקע ודרך התחשיב</u>**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שטח הקרקע המסווג בייעוד למגורים. בעוד ששמאי המשיבה מביא בחשבון שטח קרקע של 3,300 מ"ר, שמאי המבקש מביא בחשבון שטח קרקע של 3,225 מ"ר בלבד. כמו כן ובדומה למדרגת ההשבחה הקודמת, שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.6, לחלק משטח המגורים, כך שמתקבל שטח קרקע מתואם של 2,659 מ"ר.

מחלוקת נוספת בין הצדדים, הינה לעניין דרך התחשיב, כאשר שמאי המשיבה נוקט בשווי מ"ר קרקע ביחס לכ"א מהמצבים התכנוניים, המשקלל את תוספת הזכויות במצב החדש. שמאי המבקש לעומתו, עורך התחשיב לפי שווי מ"ר מבונה ובהתאם לשטחי הבנייה, בכ"א מהמצבים התכנוניים.

**החלטה**

בהתאם לאמור וקביעות הח"מ בסעיף 12.1 לעיל, שטח הקרקע למגורים שיובא בחשבון על ידי, הינו 3,300 מ"ר, בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

לעניין ההפחתה לצורת השטח, בהתחשב בעובדה, כי הינה רלוונטית לשני המצבים התכנוניים ובהתאם לקביעת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל, יובא בחשבון על ידי מקדם הפחתה בשיעור של 0.9 בשווי.

לעניין דרך התחשיב ובהתחשב במהות ההשבחה, הכוללת תוספת שטחי שירות, אני מקבלת את טענת שמאי המבקש, כי נכון יותר לבחון את ההשבחה שנוצרה, בהתאם לשטחי הבנייה הנוספים והמקדמים האקוו' הראויים ולא בשווי קרקע.

כמו כן ובהתחשב באופי הבינוי המקובל בסביבה ומהות השטחים הנוספים, אני מקבלת את המקדמים בהם נקט שמאי המבקש, שהינם סבירים ומקובלים[20].

12.3. **<u>השבחה לתוכנית ג/10675 - דרך התחשיב והיקף שטחי השירות במצב החדש</u>**

בדומה למדרגת ההשבחה להסבת תוכנית, המחלוקת בין הצדדים, הינה בין היתר, לעניין דרך התחשיב. בעוד שתחשיב שמאי המשיבה, הינו לשווי קרקע, תחשיב שמאי המבקש נערך לפי שטחי הבנייה המותרים, בכ״א מהמצבים התכנוניים ובהתחשב במקדם אקוו׳ ראוי לשימושים השונים.

מחלוקת נוספת, הינה לעניין היקף שטחי השירות במצב החדש, כאשר לדעת שמאי המשיבה, שמאי המבקש שגה כאשר קבע שטח אקוו׳ של 483.75 מ״ר. לטענת שמאי המשיבה ולאור הוראות התוכנית, יש להביא בחשבון ש״ש בהיקף של 990.93 מ״ר אקוו׳, המגלם (בהתאם לעקרונות שמאי המבקש), 20% ש״ש למסחר במקדם אקוו׳ 1.2 ו-10% ש״ש למגורים, במקדם אקוו׳ 0.5.

**החלטה**

בהתאם לאמור וקביעות הח״מ בסעיף 12.2 לעיל, תחשיב ההשבחה ייערך ע״י הח״מ, בהתאם לשטחי הבנייה והמקדמים האקוו׳ הראויים לכ״א מהשימושים.

לעניין היקף שטחי השירות

מבדיקת תחשיב שמאי המבקש, אני סבורה, כי היקף שטחי השירות, נקבע על ידו, ככל הנראה בטעות, כנגזרת משטח המגורים במצב הקודם[21].

בהתחשב בשטח המגורים במצב החדש (5,829 מ״ר), אני מקבלת את התחשיב שהציג שמאי המשיבה (בהתאם לעקרונות שמאי המבקש), כאשר לעניין מקדם המסחר ובהתחשב בהיקף השטח, מיקום הנכס ואופי היישוב והבינוי בסביבה, אני סבורה, כי מקדם 1.2 הינו בתחום הסביר ומשקף מסחר שכונתי.

לעניין שטחי השירות ובהתחשב בהעמסת שטחי שירות למסחר (יחס ברוטו/נטו), בטווח מקובל שבין 10%-30%[22], אביא בחשבון, העמסה של 20%, במקדם מסחר (1.2) ואילו יתרת השטח תובא בחשבון על ידי, במקדם אקוו׳ מופחת בשיעור של 0.5.

12.4. **<u>ערכי שווי:</u>**

12.4.1. **תוכנית ג/5516 – מועד קובע 16/058/1996**

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע למגורים של 160 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות והחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המבקש, קבע שווי מ״ר קרקע למגורים של 120 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בקרקע ובהתאמה למיקום ומועד קובע.

---

[20] מקדם אקוו׳ 0.4 לקומת העמודים ומקדם אקוו׳ משוקלל 0.5 לשטחי שירות.

[21] 3,225 מ״ר לשיטת שמאי המבקש **X** 30% שטחי שירות.

[22] כאמור בפרק יח׳ בקווים המנחים : שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מס׳ 1), לרוב ניתן לשווק את שטחי היחידות המסחריות, בתוספת שטחי שירות (שיעור העמסה) של בין 10%-30% משטח היחידות.

**החלטה**

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובנתוני ההשוואה שם.

להלן ניתוח עסקאות מכר בקרקע אשר הוצגו בשומת שמאי המבקש[23] ובהחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי, בנכס בגו"ח 15412/6:

| תאריך עסקה | גו"ח | שטח נמכר | מחיר מכירה ב-₪ | מחיר למ"ר קרקע | התאמה למיקום וזמן[24] | שווי מ"ר מתואם ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/04/1998 | 15412/13 | 500 | 63,529 | 127 | 0.85 | 108 |
| 20/04/1998 | 15412/11 | 1,343 | 185,695 | 138 | 0.85 | 118 |
| 27/04/1998 | 15412/19 | 1,667 | 222,300 | 133 | 0.85 | 113 |
| 05/05/1998 | 15412/43 | 450 | 200,817 | 446 | 0.8 | 357 |
| 30/07/1998 | 15412/43 | 450 | 197,941 | 440 | 0.8 | 352 |
| **שווי מ"ר קרקע ממוצע** | | | | | | **210 ₪** |

השמאי המכריע אמנון נזרי, קבע לאחר ניתוח עסקאות אלה ובהתאמת מיקום, מועד וצפיפות לנכס שם, שווי קרקע למ"ר מבונה, של 150 ₪, נכון למועד הקובע לתוכנית ג/5516.

להלן חילוץ שווי קרקע, מהחלטת השמאי המכריע:

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח אקוו' מצב חדש בהחלטת נזרי[25] | 1,215 |
| שווי מ"ר מבונה | 150 ₪ |
| סה"כ שווי החלקה מושא החלטת נזרי | 182,250 ₪ |
| שטח חלקה במ"ר | 805 |
| **שווי מ"ר קרקע** | **226 ₪** |

בהתחשב בהתאמת מיקום, בשיעור של 15%, מתקבל שווי מ"ר קרקע מתואם של **192 ₪.**

בשומה מכרעת[26] שנערכה ע"י השמאי בן ציון אבני, לנכס בגו"ח 15412/5, נקבע שווי מ"ר קרקע למגורים של 210 ₪, נכון למועד הקובע לתוכנית ג/5516.

בהתחשב בהתאמת מיקום, בשיעור של 15%, מתקבל שווי מ"ר קרקע מתואם של **178 ₪.**

**משקלול כלל הנתונים ועל הצד הזהיר, אני מקבלת את השווי שקבע שמאי המשיבה, בגובה של 160 ₪/מ"ר קרקע.**

[23] למעט עסקת המכר משנת 1999, אשר אינה עומדת בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, בהתאם לתקינה.
[24] אין מחלוקת בין הצדדים לעניין גובה ההתאמות. אני מוצאת כי ההסכמות הינן סבירות.
[25] עמ' 19 להחלטה שם.
[26] קודם לתיקון 84' לחוק.

כמו כן ובהתאם לקביעות החו"מ בסעיף 12.1 לעיל, להלן שווי מ"ר קרקע מתואם לכ"א מהיעודים/מצבים תכנוניים, אשר יובאו בחשבון בתחשיב החו"מ:

| ייעוד | שווי מ"ר קרקע |
|---|---|
| שווי מ"ר קרקע למגורים | 160 ₪ |
| מגורים א' מצב חדש | 144 ₪[27] |
| מגורים א' מצב קודם | 96 ₪ [28] |
| חקלאי | 74 ₪ [29] |

12.4.2. **תוספת שטחי שירות (הסבת תוכנית) – מועד קובע 13/09/2012**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר קרקע של 565 ₪ במצב הקודם ושווי מ"ר קרקע של 580 ₪ במצב החדש, אשר משקף את תוספת הזכויות. שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות מכר בקרקע ובהתאמות הנדרשות.

שמאי המבקש מצידו, קבע שווי מ"ר קרקע של 260 ₪ (מתקבל לשיטתו שווי מ"ר מבונה של 163 ₪), בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בקרקע. עוד ציין שמאי המבקש, כי קביעת השווי של שמאי המשיבה, אינה מתלכדת עם ניתוח עסקאות המכר שהציג.
לעניין זה ציין שמאי המשיבה, כי קיים קושי בהתבססות על הדיווחים ברשות המיסים ויש לבחון את השווי ה"אמיתי". שמאי המשיבה הפנה להחלטות שמאים מכריעים במועדים מוקדמים, כתימוכין לחוסר הסבירות של ערכי השווי בשומת שמאי המבקש.

**החלטה**

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובנתוני ההשוואה שם.

בשלב זה אפנה להחלטת השמאי המכריע עאטף עאלם, בנכס בגו"ח 15412/38, אשר קבע נכון למועד קובע לשנת 2007, שווי מ"ר קרקע למגורים של 420 ₪ (בצפיפות של 6 יח"ד/דונם וניצול של 100% עיקרי ושרות).
השמאי המכריע התבסס בין היתר, על ניתוח מכרז רמ"י מס' 291/07, במסגרתו שווקו בתחילת שנת 2008, מגרשים בחלקה 48 בגוש 15412, במחיר של **460-490** ₪/**מ"ר קרקע, לא כולל פיתוח** (בניצול של 144%, בדומה לענייננו).

אמנם, בהתאם לתקינה, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי של למעלה משנתיים מהמועד הקובע. יחד עם זאת, לאור מהימנות נתוני השווי במכרז רמ"י, למול הקושי בהסתמכות על הדיווחים ברשות המיסים, אשר ברובם חסרים בנתונים ו/או דיווח חסר, אני נוטה לאמץ ערכים אלה כבסיס לקביעת השווי.

בהחלטה נוספת של השמאי המכריע עאטף עאלם, בנכס בגו"ח 15408/26, בשוליים הצפון מזרחיים של עיילבון (סביבת הנכס שם ללא פיתוח), נקבע נכון למועד הקובע בענייננו

[27] בהתחשב בהפחתה בגין צורה ורוחב חלקה, בשיעור של 0.9 לכלל החלקה.
[28] בהתחשב בהפחתה בגין גודל, מיקום ואפשרויות שימוש, בשיעור של 0.6.
[29] בהתחשב במקדם אקוו' (נוסחת הקרקע הספקולטיבית) בשיעור של 0.46, המשקף דחייה ממוצעת של כ-7.5 שנים, בשיעור היוון 6% ובתוספת היטל השבחה צפוי וסיכון (5%).

(13/09/2012), **שווי מ״ר קרקע למגורים, של 400** ₪ ו-307 ₪/מ״ר מבונה (בניצול של 144% + ש״ש).

בהתאם להסכם מכר מיום 26/02/2010, נמכרו זכויות החכירה למחצית מגרש 2, בגו״ח 15412/48, בשטח של 610 מ״ר, בתמורה ל-450,000 ₪, המשקף שווי קרקע של **737** ₪[30].

**משקלול כלל הנתונים ובהתאמה למיקום, מועד ועל הצד הזהיר, אני קובעת שווי מ״ר קרקע נכון למועד הקובע בעניינו, של 500** ₪ **ובהתחשב בהפחתה של 10% לצורה ורוחב החלקה, מתקבל שווי מ״ר קרקע מתואם, של 450** ₪.

להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

| שטח קרקע | | 500 | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאור** | **אחוזי בניה** | **שטח במ״ר** | **מקדם אקוו׳** | **סה״כ מ״ר אקוו׳** |
| קומת עמודים מפולשת | 10% | 50 | 0.4 | 20 |
| קומות | 144% | 720 | 1 | 720 |
| ש״ש | 24% | 120 | 0.5 | 60 |
| **סה״כ מ״ר אקוו׳** | | | | **800.00** |
| סה״כ שווי מגרש (500 מ״ר x 450 ₪/מ״ר קרקע) | | | | 225,000 ₪ |
| **שווי קרקע למ״ר מבונה** (מגלם הפחתה לצורה) | | | | **281** ₪ |

12.4.3. **תוכנית ג/10675 – מועד קובע 08/11/2013**

שמאי המשיבה קבע על בסיס הנתונים במדרגה הקודמת, ערכי שווי כדלקמן:

| **ייעוד** | **שווי מ״ר קרקע** |
|---|---|
| איזור משולב - מצב חדש | 750 ₪ |
| מגורים א׳ - מצב קודם | 630 ₪ |
| קרקע חקלאית - מצב קודם | 350 ₪ |

שמאי המבקש מצידו, קבע שווי מ״ר קרקע למגורים של 300 ₪ (מתקבל לשיטתו שווי מ״ר מבונה של 188 ₪), בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בקרקע.
לעניין שווי הקרקע החקלאית, קבע שמאי המבקש, שווי של 150 ₪.

**החלטה**

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים.

**לאור מחסור בנתוני השוואה ישירה ובהתאם לקביעת הח״מ, לעניין מדרגת ההשבחה לתוספת שטחי השירות ולאור סמיכות המועדים, אני קובעת שווי קרקע למ״ר מבונה במצב הקודם ועל הצד הזהיר, של 298** ₪, **המשקף עליית שווי שנתית בקרקע של כ-**[31]**6%.**

[30] בהתאם לחוזה, התמורה משקפת פיתוח והיתרי בנייה מאושרים.

[31] בהתאם לסקירת מחירי דירות ממוצעים לשנת 2013, של משרד הבינוי והשיכון, מיום 25/02/2014, הכוללת מחירים ממוצעים שנתיים (נומינליים), של עסקאות בדירות מגורים ביותר מ-100 יישובים, נמצאה בדירות חדשות, עלייה ריאלית של 3.7% ובדירות יד שניה, עלייה ריאלית של 4.6%, ביחס לשנה הקודמת. בהתחשב במיקום הנכס בפריפריה, תובא בחשבון עליית שווי נמוכה יותר בשיעור של 2.5%-3% בבנוי, כך שמתקבלת עליית שווי של לפחות 6% בקרקע.

**לעניין שווי מ״ר מבונה במצב החדש ובהתחשב בהגדלת שטח הקרקע הסחיר, תנוטרל ההפחתה לצורה ויובא בחשבון על ידי, שווי מ״ר מבונה של 331 ₪.**

כמו כן, להלן חילוץ שווי קרקע, לצורך קביעת שווי קרקע חקלאית:

| **שטח קרקע** | | **1,000** | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאור** | **אחוזי בניה** | **שטח במ״ר** | **מקדם אקוו׳** | **סה״כ מ״ר אקוו׳** |
| קומת עמודים מפולשת | 10% | 100 | 0.4 | 40 |
| קומות | 144% | 1,440 | 1 | 1,440 |
| ש״ש | 24% | 240 | 0.5 | 120 |
| **סה״כ מ״ר אקוו׳** | | | | **1,600** |
| סה״כ שווי מגרש (1,600 מ״ר אקוו׳ x 331 ₪/מ״ר מבונה)[32] | | | | 530,000 ₪ |
| **שווי מ״ר קרקע** | | | | **530** ₪ |

**בהתחשב בשווי מ״ר קרקע למגורים של כ-530 ₪ (ללא הפחתה לצורה), אני קובעת שווי מ״ר קרקע חקלאית צמודת דופן ונכון למועד הקובע, לפי 265 ₪[33].**

## 13. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

### 13.1. תוכנית ג/5516

| **מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| **ייעוד** | **שטח במ״ר** | **שווי מ״ר קרקע** | **סה״כ** |
| מגורים א׳ | 3,300 | 144[34] ₪ | **475,200** ₪ |
| **מצב קודם** | | | |
| מגורים א׳ | 70 | 96 ₪[35] | 6,720 ₪ |
| חקלאי | 3,230 | 74 ₪[36] | 237,728 ₪ |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | | | **244,448** ₪ |
| | | | |
| **סה״כ השבחה לחלקה** | | | **230,752** ₪ |
| **השבחה לחלק המבקש** | | **50/607** | **19,008** ₪ |

### 13.2. תוספת שטחי שירות (הסבת תוכנית)

| שטח בייעוד למגורים | | 3,300 מ״ר | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **אחוזי בניה** | **שטח במ״ר** | **מקדם אקוו׳** | **מ״ר אקוו׳** |
| קומת עמודים | 10% | 330 | 0.4 | 132.00 |
| שטחי שרות | 24% | 792 | 0.5 | 396.00 |
| סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳ | | | | **528** |
| שווי מ״ר מבונה אקוו׳ | | | | 281 ₪ |
| **סה״כ השבחה בחלקה** | | | | **148,500** ₪ |
| **השבחה לחלק המבקש** | | | **50/607** | **12,232** ₪ |

[32] הובא בחשבון שווי מנוטרל הפחתת צורה.
[33] משקף יחס של כ-50% ממגורים זמין.
[34] בהתחשב במקדם הפחתה 0.9, לצורה ורוחב שטח המגורים.
[35] בהתחשב במקדם הפחתה 0.6, לצורה, שטח ואפשרות מימוש בשטח המגורים.
[36] בהתחשב במקדם 0.46, ביחס לשווי מגורים. המשקף דחייה, היטל השבחה צפוי וסיכון.

13.3. **תוכנית ג/10675**

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח בייעוד למגורים | | 3,300 מ״ר | | |
| **מהות** | **אחוז בניה** | **שטחי בניה/קרקע** | **מקדם אקוו׳** | **מ״ר אקוו׳** |
| שטח עיקרי | 144% | 4,752 | 1 | 4,752 |
| קומת עמודים | 10% | 330 | 0.4 | 132 |
| שטחי שרות | 24% | 792 | 0.5 | 396 |
| סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳ | | | | **5,280** |
| שווי מ״ר מבונה אקוו׳ | | | | ₪ 298 |
| **סה״כ שווי מצב קודם ביעוד מגורים** | | | | **₪ 1,574,100** |
| שטח חקלאי | | 2,770 | ₪ 265 | ₪ 734,050 |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | | | | **₪ 2,308,150** |
| **מצב חדש** | | | | |
| שטח מגרש | | 5,829 מ״ר | | |
| **מהות** | **אחוז בניה** | **שטחי בניה** | **מקדם אקוו׳** | **מ״ר אקוו׳** |
| שטח עיקרי מגורים | 90% | 5,246 | 1 | 5,246 |
| שטח שירות מגורים | 10% | 583 | 0.5 | 291 |
| שטח עיקרי מסחר | 30% | 1,749 | 1.2 | 2,098 |
| העמסת שטח שירות[37] | 20% | 350 | 1.2 | 420 |
| יתרת ש״ש מסחר | | 816.1 | 0.5 | 408 |
| **סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳** | | | | **8,464** |
| שווי מ״ר מבונה אקוו׳ | | | | ₪ 331 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | | **₪ 2,803,603** |
| | | | | |
| **סה״כ השבחה בחלקה** | | | | **₪ 495,453** |
| **השבחה לחלק המבקש** | | | **50/607** | **₪ 40,812** |

**הערת הח״מ**

לאור מהות הממכר ועל מנת להימנע מעיוותים, כלל התחשיבים שלעיל, נערכו בהתחשב בקרקע ריקה ולכן, אינם רלוונטיים לחלקים הבנויים בחלקה ואין לגזור את ההשבחה לחלקים אלה, מהתחשיבים שלעיל.

[37] בשיעור של 20% מהשטח העיקרי למסחר.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא[38] בדרך של מכר, כדלקמן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה - 50% |
|---|---|---|---|
| תוכנית ג/2907 | 23/01/1981 | 0 ₪[39] | 0 ₪ |
| תוכנית ג/1230 | 15/01/1982 | 0 ₪[40] | 0 ₪ |
| תוכנית ג/5516 | 16/05/1996 | ₪19,008 | ₪ 9,504 |
| החלטת ועדה מקומית לתוספת ש"ש | 13/09/2012 | ₪ 12,232 | ₪ 6,116 |
| תוכנית ג/10675 | 08/11/2013 | ₪ 40,812 | ₪ 20,406 |

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

[38] לזכויות המבקש.

[39] לאור הוראות ותשריט התוכנית ובהתחשב באפשרויות המימוש בחלקה שבנדון. קיבלתי את הסכמת הצדדים, כי לא חלה השבחה, במקרה שבנדון, עם אישור תוכנית זו.

[40] לאור הוראות ותשריט התוכנית ובהתחשב באפשרויות המימוש בחלקה שבנדון. קיבלתי את הסכמת הצדדים, כי לא חלה השבחה, במקרה שבנדון, עם אישור תוכנית זו.