נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	15/02/2026
תאריך עברי	כ״ח שבט תשפ״ו
מספר מינוי	2144-2025
מספרנו	248-09-2025

לכבוד,

מר כרם מסארוה - המבקש	הועדה המקומית נצרת- המשיבה
ע״י מר מוחמד עאלם - שמאי מקרקעין	ע״י מר ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין
דוא״ל: alem.shamaim@gmail.com	דוא״ל: Hashbaha@pciphas.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 16579 חלקה 7 (חלק), מגרש 36

שכ׳ אלבשארה, נצרת

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 נצרת (להלן: ״המשיבה״), לבין מר כרם מסארוה (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור בקשה להיתר מס׳ 2024124 המהווה מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר והכוללת הקלות בנייה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין, מיום 29/07/2025.

מטעם המבקש הוגשה שומתם של ה״ה עאטף עאלם ומוחמד עאלם, שמאי מקרקעין, מיום 05/10/2025.

2. **המועד הקובע:**

מקור ההשבחה	מועד קובע
211-0534362	21/03/2020
הקלות בנייה	26/11/2024

3. **פרטי הנכס:**

גוש	16579 :
חלקה	7 (חלק) :
שטח רשום	67,905 מ״ר[1] :
תא שטח[2]	134 (חלק) :
מגרש[3]	36 :
שטח מגרש	491 מ״ר[4] :

[1] עפ״י נסח טאבו.
[2] בתוכנית 211-0534362.
[3] עפ״י תשריט חלוקה מאושר מיום 13/06/2023.
[4] עפ״י תשריט חלוקה ומפת מדידה בתוכנית הגשה להיתר.

מהות הנכס : מגרש בניה למגורים ומסחר.
כתובת : שכ' אלבשארה, נצרת.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**
ביקור בנכס נערך ביום 06/02/2026 ע"י החת"מ.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**
הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :
ביום 05/10/2025 נתקבלה שומת שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים :
- שומת המשיבה מיום 29/07/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 7 בגוש 16579 שבנדון. הופק מהאינטרנט ביום 13/08/2020.
- דרישת תשלום מיום 07/08/2025.
- פרוטוקול החלטת הועדה המקומית מיום 26/11/2024, בבקשה להיתר 2024124, במגרש 36 שבנדון.
- תוכנית הגשה להיתר בניה מס' 2024124 מיום 22/02/2024.
- אישור כיבוי אש לתוכנית הבקשה להיתר, מיום 11/05/2025.
- ייפוי כח חתום מיום 01/09/2025.

ביום 02/11/2025 נתקבלה תשובת שמאי המשיבה.

ביום 04/02/2026, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 04/02/2026, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המשיבה מסמכים כדלקמן :
- תצ"ר עם מיקומי עסקאות ההשוואה, ביחס לנכס הנדון.
- תוכנית חלוקה לפי חזקה בפועל. מאושרת מיום 04/08/2023.
- הסכם מכר לנכס הנדון, מיום 05/10/2015.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס ממוקם בשכ' אלבשארה, בחלק הצפוני מערבי של העיר נצרת.

6.2. סביבת הנכס מאופיינת בבניה נמוכה בת 2-4 קומות, לצד שטחים לא מבונים. הפיתוח בסביבת הנכס חלקי וכולל כבישים ללא מדרכות ותשתיות.

6.3. מגרש 36 שבנדון, נוצר מכח תשריט חלוקה בתא שטח 134 (עפ"י תוכנית 211-0534362), הממוקם בתחום חלקת מקור 7 בגוש 16579, בשטח רשום של 67,905 מ"ר.

6.4. צורת המגרש רגולרית, עם חזית דרומית מערבית באורך של 19.16 מ' לדרך. שטח המגרש 491 מ"ר. פני הקרקע משתפלים לכיוון דרום מערב.

6.5. במועד הביקור בנכס, המגרש בנוי.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

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

מצב קודם

7.1. <u>תוכנית מנדטורית TP/365/41 פורסמה למתן תוקף בע.ר 1165 ביום 15/01/1942</u>

החלקה מצויה מחוץ לתחום התוכנית.

7.2. <u>תוכנית גלילית למחוז הצפון RP/50/42 פורסמה למתן תוקף ביום 14/11/1946</u>

עפ"י תשריט התוכנית (קנ"מ 1:100000), נצרת מסומנת בתחום אזור לפיתוח (Development Zone). סביבת היישוב מסווגת ביעוד אזור חקלאי (Agricultural Zone).

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.

7.3. <u>תוכנית ג/2634 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3305 מיום 27/02/1986</u>

עפ"י תשריט התוכנית, חלקה 7 כלולה בשטח בייעוד אזור חקלאי.

עפ"י סעיף 10 ג' להוראות התוכנית, מחוץ לאזור הבניה הקיים, היתרי הבניה יוצאו לפי תוכניות מפורטות או באישור הועדה המחוזית.

7.4. <u>תוכנית ג/10701 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5666 מיום 21/05/2007</u>

מערכת כבישים – צפון מערב נצרת

מטרת התוכנית

- קביעת מערכת דרכים כללית.
- יישום המלצות תוכנית האב לתחבורה בשטח התוכנית ע"י התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים ו/או דרכים מאושרות וקבלת היררכית דרכים בהתאם לתוכנית האב לתחבורה.

עפ"י תשריט התוכנית, נקבעו בתחום חלקת מקור 7 דרכים חדשות.

7.5. <u>תוכנית מתאר ג/11810 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 17/06/2009</u>

עפ"י תשריט התוכנית, החלקה כלולה במתחם תכנון 13 – שכונת הגליל, שכונת הוורדים והאזורים הסמוכים. ב"ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת".

עפ"י הוראות התוכנית, ביעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת, יותרו התכליות והשימושים המותרים בתוכניות המאושרות. כל שינוי מהתוכניות המאושרות, יהיה כפוף להוראות התכנון למתחמי התכנון.

7.6. <u>תוכנית נצ/מק/1146 פורסמה בי.פ 6161 מיום 17/11/2010</u>

שינוי בקווי בניין צדדיים.

עפ"י הוראות התוכנית, שונו קווי הבניין צדדיים מ-3 מ' ל-0 או 3 מ'.

7.7. <u>תוכנית ג/18951 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6329 מיום 01/12/2011</u>

שינוי בהוראות תוכנית מתאר – נצרת ג/11810

התוכנית משנה את הוראות סעיף 6.2.2 בתוכנית ג/11810 בדבר אישור תוכניות מפורטות.

עפ"י הוראות התוכנית, רשאי מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת, אם מתקיימים אחד מהתנאים הבאים:

- הוכנה תוכנית צל, אשר אומצה ע"י ועדה מקומית בוועדה המחוזית, על כל מתחם.
- התוכנית המפורטת הינה בשטח שלא יפחת מ-10 דונם. תוך שמירה על איזון בשטחים הנדרשים בשטחי ציבור, ביחס לפרוגרמה כלל עירונית.
- תוכנית היא תוכנית מפורטת המשנה תוכנית מפורטת בתוקף.
- מטרת התוכנית המפורטת היא הפרשות לצרכי ציבור.
- התוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התו"ב.

מצב חדש

7.8. <u>תוכנית 211-0534362 פורסמה לאישור בעיתונים ביום 06/03/2020</u>

מתחם שכונת מגורים אלבשארה

מטרת התוכנית

תכנון חלק ממתחם 12 ו-13 להקמת שכונת מגורים.

עפ"י מסמכי התוכנית, נקבע בין היתר תא שטח 134 בייעוד מגורים ומסחר, בתחום שטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

הוראות וזכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	: 400 מ"ר
שטח עיקרי	: 135% למגורים + 15% למסחר
שטחי שירות	: 38% למגורים + 12% למסחר
תכסית	: 33%
צפיפות	: 10 יח"ד לדונם
מס' קומות	: 3 קומות למגורים + 1 למסחר.

איחוד וחלוקה

כל בנייה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית, מותנים באישור תוכנית לאיחוד וחלוקה בכל שטח התוכנית. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוכניות איחוד וחלוקה במתחמים משטח התוכנית, דהיינו על חלק משטח התוכנית ובלבד, שכל מתחם יכלול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצרכי ציבור בכ"א מהמתחמים בשטח התוכנית.

שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות הקצאה ואיזון בתוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות, ייקבע בהתאם לשווין של החלקות, ערב הפקדתה של תוכנית זו.

יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכלול מחוברים אשר הוקמו כדין.

7.9. תצ"ר בגוש 16579 חלקה 7 (חלק) מאושר מיום 04/08/2023

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה 2023005 מיום 13/06/2023 תוכנית חלוקה לפי חזקה בפועל.

עפ"י התשריט, מיוחס למבקש מגרש מס' 36 בשטח של 491 מ"ר.

8. רישוי:

8.1. בקשה להיתר בניה מושא ההליך:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס' 2024007 מיום 26/11/2024 בקשה מס' 2024124 להקמת מבנה חדש 4 קומות, 3 יח"ד מגורים ומסחר + ח. מדרגות משותף + מעלית + גדרות ופיתוח.

קומת קרקע: חלק מסחר וחלק מקומת עמודים.

קומות א-ב-ג: 3 יח"ד מגורים.

כמו כן הבקשה כוללת הקלות בנייה, כדלהלן:

- הקלה בתכסית קרקע.
- הקלה בגובה קיר תומך מעל 3 מ' ללא דירוג.
- הקלה בקו בניין אחורי וקדמי.

להלן טבלת השטחים מתוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שימושים עיקריים			שטח שירות				
	מגורים	עמודים	מסחר	ממ"ד	מעלית	מחסן	מבואות וחדרי מדרגות	פרגולה
קומת קרקע		67	74		4	60	22	
קומה א'	214			12			22	
קומה ב'	180			12			22	
קומה ג'	133			12			22	29
סה"כ	**527**	**67**	**74**	**36**	**4**	**60**	**88**	**29**

9. זכויות במקרקעין:

9.1. נסח רישום:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13/08/2020, חלקה 7 בגוש 16579 הינה בשטח רשום של 67,905 מ"ר.

החלקה בבעלות בעלים פרטיים, כולל בין היתר המבקש מר מסארוה כרם, הרשום כבעלים של 100/13581 חלקים בחלקה, מכח מכר.

9.2. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 05/10/2015, רכש המבקש 500 מ"ר מחלקה 7 בגוש 16579, מגרש 36 (עפ"י תשריט חלוקה לא מאושר), בתמורה ל-500,000 ₪.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור בקשה להיתר מס׳ 2024124, המהווה מימוש חלקי לתוכניות בניין עיר והכוללת הקלות, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
211-0534362	21/03/2020	₪ 343,506	₪ 94,314
הקלות בניה	26/11/2024	₪ 46,135	₪ 15,366

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

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

10.1.1 **תוכנית 211-0534362 (21/03/2020)**

- שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב הקודם, הקרקע סווגה בייעוד חקלאי. כאשר בהתחשב בראיית השוק ולאור תכונותיה, מיקומה וגודלה של החלקה שבנדון וכן לאור הוראות תוכניות המתאר הכלליות של נצרת, אין אבחנה בקביעת השווי ערב אישור תוכנית 211-053462, בהתאם לייעודי הקרקע.

  מכאן, הגיע שמאי המשיבה למסקנה, כי שווי הקרקע במצב הקודם, הינו כשווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל של מיקום במרקם העירוני ויתר מאפייניהם.
- לעניין שווי המצב החדש, הביא בחשבון שמאי המשיבה, כי תוכנית 211-0534362 ייעדה את חלק המקרקעין לאזור מגורים, מסחר, מבני ציבור, שצ״פ ודרך (מאושרת ומוצעת) וכל זאת בכפוף להכנה ואישור של תוכנית או״ח מחדש.

  עוד הביא בחשבון שמאי המשיבה, כי התוכנית קבעה זכויות בניה למגורים ומסחר.

ערכי שווי:

במצב הקודם, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר קרקע חקלאי עם פוטנציאל, לפי 1,200 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר כמפורט להלן[5]:

מס״ד	תאריך העסקה	גו״ח	שטח נמכר במ״ר	מחיר מוצהר ב-₪	מחיר מוערך ב-₪	שווי למ״ר קרקע ב-₪	שווי בהתאמה לזמן ב-₪
1	23/03/2016	16579/4	625	390,000	650,000	1,040	1,165
2	22/11/2016	16579/7	500	600,000	600,000	1,200	1,320
3	09/11/2017	16580/21	515	550,000	620,000	1,204	1,289
4	25/02/2017	16582/30	545	500,000	500,000	917	1,002
ממוצע							**1,194**
סה״כ שווי במעוגל							**1,200 ₪**

במצב החדש, קבע שמאי המשיבה שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ מתואם של 1,294 ₪, כך שהתקבל שווי מ״ר קרקע בייעוד למסחר ומגורים של 2,465 ₪.

לצורך קביעת השווי, התבסס שמאי המשיבה על ניתוח עסקאות מכר בחלקה 2 בגוש 16579, הסמוכה לחלקה שבנדון ואשר במועד העסקאות, תוכנית ג/8954 הייתה בתוקף. כמפורט להלן[6]:

[5] מקור הנתונים אתר רשות המיסים והסכמי מכר.

[6] מקור הנתונים, הסכמי מכר.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מס״ד	תאריך העסקה	מגרש בתוכנית 8954/ג	שטח נמכר במ״ר נטו	שווי מכירה ב- ₪	שווי למ״ר קרקע	שווי בהתאמה לזמן	שווי בהתאמה למיקום וטופוגרפיה
1	02/04/2019	15	601	840,000	1,398	1,465	1,758
2	07/05/2019	26	500	700,000	1,400	1,461	1,899
3	14/07/2019	22	500	900,000	1,800	1,862	2,420
4	06/09/2019	21	557	1,200,000	2,154	2,212	2,876
5	21/11/2019	28	100	150,000	1,500	1,525	1,982
6	10/01/2020	7,8	1011	1,500,000	1,484	1,498	1,378
7	17/01/2020	6	511	700,000	1,370	1,382	1,271
ממוצע							**1,941**
סה״כ שווי במעוגל							**1,940 ₪**

נתוני התכנון החלים על עסקאות ההשוואה

תוכנית	ייעוד	עיקרי	ש״ש	תכסית	צפיפות	גודל מגרש מינ׳
8954/ג	מגורים א׳	88%	62%	50%	5 יח״ד לדונם	400

חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוו׳

שטח מגרש טיפוסי במ״ר			500
שווי מ״ר קרקע			1,940
שווי מגרש טיפוסי בשטח של 500 מ״ר			970,000
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳**
שטח עיקרי	440	1	440
ממ״דים	24	1	24
ש״ש בניכוי ממ״ד	286	0.5	143
חצר	250	0.25	63
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳			**670**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם במעוגל			**1,450 ₪**

נתוני התכנון החלים בנכס מושא ההליך

תוכנית	ייעוד	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר	ש״ש מגורים	ש״ש מסחר	תכסית	צפיפות	גודל מגרש מינ׳
211-0534362	מגורים ומסחר	135%	15%	38%	12%	33%	10 יח״ד לדונם	400

חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוו׳ (שטח מגרש 491 מ״ר)

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳
שטח עיקרי גרעיני למגורים[7]	432	1	432
שטח עיקרי שולי למגורים	231	0.75	173
שטח עיקרי למסחר	74	1.05	77
ממ״דים	96	1	96
שטחי שירות מסחר	59	0.5	29
שטחי שירות מגורים בניכוי ממ״דים	91	0.5	45
חצר	329	0.25	82
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳			**935**

[7] עפ״י קיבולת מצב קודם.

חילוץ שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר

שטח המגרש המוערך במ״ר	491
שטח מבונה אקוו׳ למלוא קיבולת הבניה	935
שווי מ״ר מבונה מגורים אקוו׳	1,450
בהתאמה לצפיפות	1,392
בדחייה לזמינות עד אישור תוכנית או״ח	1,294
שווי המגרש במועד הקובע	1,210,294
במעוגל	**1,210,300**
שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר	**₪ 2,465**

תחשיב ההשבחה לתוכנית 211-0534362 - משיבה:

השבחה למימוש מלא

שטח המגרש במצב הקודם במ״ר ברוטו	607
שטח המגרש במצב החדש במ״ר נטו	491
שווי מ״ר קרקע במצב הקודם	1,200
שווי מ״ר קרקע במצב החדש	2,465
שווי המגרש במצב הקודם	728,784
שווי המגרש במצב החדש	1,210,300
השבחה	**₪ 481,516**

השבחה למימוש חלקי

שטח מבונה אקוו׳ עפ״י תוכנית 211-0534362

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר מבונה אקוו׳
שטח עיקרי למגורים	663	1	663
שטח עיקרי למסחר	74	1	74
ממ״דים	60	1	60
שטח שירות מסחר	59	0.5	29
שטח שירות מגורים	127	0.5	63
שטח חצר	329	0	0
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳ מנוטרל חצר			**889**

שטח מבונה אקוו׳ עפ״י בקשה להיתר בניה 2024124

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר מבונה אקוו׳
שטח עיקרי מבוקש - מגורים (3 יח״ד)	398	1	398
שטח עיקרי שולי מבוקש	129	0.75	97
שטח עיקרי מבוקש - מסחר	74	1	74
קומת עמודים (כולל מחסן)	127	0.3	38
ממ״דים מבוקשים	36	0	0
ש״ש חדרי מדרגות	88	0.3	26
מעלית	4	0.3	1
חצר	264	0	0
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳ בנטרול חצר			**634**

סה״כ השבחה למימוש המבוקש

שיעור המימוש המבוקש	71.3%
ההשבחה ב-₪	**343,506 ₪**

10.1.2. **<u>השבחה בגין אישור הקלות (26/11/2024)</u>:**

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה למועד אישור ההקלות, בגובה של 1,440 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בסביבת הנכס, כמפורט להלן[8]:

מס״ד	מועד העסקה	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	מס׳ יח״ד/דונם	מחיר מוצהר
1	05/04/2021	16578/11	50	400	8	1,000,000
2	25/10/2021	16578/11	51	400	8	1,000,000
3	30/11/2021	16578/13	13/3	468	8	1,000,000
4	26/08/2022	16578/1	12/2	494	-	1,000,000
5	21/06/2023	16578/9	105	519	10	1,450,000

ניתוח העסקאות

עסקה במס״ד 1					
מחיר עסקה					1,000,000
התאמה לזמן					1,145,863
התאמה למיקום					1,088,570
מקדם הפחתה לצפיפות					1,034,141
מ״ר קרקע					2,585
תוכנית חלה	**ייעוד**	**ז״ב עיקרי**	**ז״ב שירות**	**ז״ב שירות ת״ק**	**תכסית**
ג/19821	מגורים ב׳	136%	24%	80%	50%
מהות		**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**		**סה״כ מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי		544	1		544
ממ״דים		36	1		36
יתרת ש״ש עיליים		60	0.5		30
מרתף		320	0.1		32
חצר		200	0.25		50
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳					**692**
מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם					**1,494**
עסקה במס״ד 2					
מחיר עסקה					1,000,000
התאמה לזמן					1,123,616
התאמה למיקום					1,067,436
מקדם הפחתה לצפיפות					1,014,064
מ״ר קרקע					2,167
תוכנית חלה	**ייעוד**	**ז״ב עיקרי**	**ז״ב שירות**	**ז״ב שירות ת״ק**	**תכסית**
ג/19821	מגורים ב׳	136%	24%	80%	50%
מהות		**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**		**סה״כ מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי		544	1		544
ממ״דים		36	1		36
יתרת ש״ש עיליים		60	0.5		30
מרתף		320	0.1		32
חצר		200	0.25		50
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳					**692**
מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם					**1,465**

[8] מקור: אתר רשות המיסים.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עסקה במס"ד 3					
מחיר עסקה					1,000,000
התאמה לזמן				1.12	1,119,671
התאמה למיקום				0.95	1,063,688
מקדם הפחתה לצפיפות				0.95	1,010,503
מ"ר קרקע					2,159
תוכנית חלה	**ייעוד**	**ז"ב עיקרי**	**ז"ב שירות**	**ז"ב שירות ת"ק**	**תכסית**
ג/19821	מגורים ב'	136%	24%	80%	50%
מהות		**שטח במ"ר**		**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי		636		1	636
ממ"דים		60		1	60
יתרת ש"ש עיליים		52		0.5	26
מרתף		374		0.1	37
חצר		234		0.25	59
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'					**819**
מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**1,234**
עסקה במס"ד 4					
מחיר עסקה					1,000,000
התאמה לזמן				1.09	1,090,192
התאמה למיקום				0.95	1,035,682
מ"ר קרקע					2,097
תוכנית חלה	**ייעוד**	**ז"ב עיקרי**	**ז"ב שירות**	**ז"ב שירות ת"ק**	**תכסית**
ג/2634	אזור בניה מוצע	136%	-	-	36%
מהות		**שטח במ"ר**		**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי		672		1	672
ממ"דים		0		1	0
יתרת ש"ש עיליים		0		0.5	0
חצר		316		0.25	79
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'					**751**
מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**1,379**
עסקה במס"ד 5					
מחיר עסקה					1,450,000
התאמה לזמן				1.06	1,533,266
התאמה למיקום				0.95	1,456,602
מקדם הפחתה לצפיפות				0.97	1,412,904
מ"ר קרקע					2,722
תוכנית חלה	**ייעוד**	**ז"ב עיקרי**	**ז"ב שירות**	**ז"ב שירות ת"ק**	**תכסית**
ג/12868	מגורים א'	136%	24%	-	50%
מהות		**שטח במ"ר**		**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי		706		1	706
ממ"דים		62		1	62
יתרת ש"ש עיליים		62		0.5	31
חצר		260		0.25	65
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'					**864**
מ"ר מבונה אקוו' מתואם					**1,635**

שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע במעוגל	**1,440** ₪

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

תחשיב ההשבחה להקלות בניה - משיבה:

הקלה בתכסית

שטח מגרש במ״ר	491
תכסית מותרת מכח תוכנית 211-0534362 (33%)	162.03
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בק״ק (46%)	227
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה א׳ (50%)	248
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה ב׳ (44%)	214
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה ג׳ (34%)	167
שטח חריגה בתכסית במ״ר בכל הקומות	207.88
סה״כ שטח חריגה בתכסית במ״ר אקוו׳	162.4
הפסד חצר עקב הגדלת תכסית במ״ר אקוו׳	16.24
תוספת שטח אקוו׳ עקב שינוי תכסית	146.16
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	1,440
מקדם שיפור תכנון	15%
סה״כ השבחה	**31,571** ₪

הקלה בקווי בניין

שטח עיקרי במ״ר מבונה אקוו׳ בחריגה מקווי בניין[9]	128.8
סה״כ שטח חריגה במר״ב אקוו׳	67.43
מקדם שיפור תכנון	15%
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	1,440
סה״כ השבחה	**14,565** ₪

סה״כ השבחה להקלות	**46,135** ₪

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

בשומת שמאי המבקש, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

10.2.1. **תוכנית 211-0534362 (21/03/2020)**

- שמאי המבקש הביאו בחשבון, כי עפ״י תוכנית ג/18141 משנת 2011, המהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, סווג חלקה הדרומי של חלקת מקור 7, בייעוד בית ספר ומוסדות מדע, דרך קיימת או מאושרת, אזור מסחרי עם מגורים ודרך משולבת ונקבעו זכויות בניה בייעודים השונים.

  לאור האמור, מסכימים שמאי המבקש עם קביעת שמאי המשיבה, כי יש להעריך את שווי הקרקע במצב הקודם, כקרקע חקלאית עם פוטנציאל, בשווי של 1,200 ₪/מ״ר קרקע.

- לעניין שווי המצב החדש, הביאו בחשבון שמאי המבקש, כי מימוש התוכנית כפוף להכנת איחוד וחלוקה וזאת בהתאם בין היתר להחלטות ועדות ערר צפון. שמאי המבקש מפנה להחלטות בערר 8037+8038/22 אבראהים עבד אלחלים ואח׳ נ׳ ועדה מקומית גבעת אלונים, ערר 841/17+803/17 נעמה מוחמד נ׳ ועדה מקומית גליל מזרחי ובערר 8133/108 כעביה עומר נ׳ ועדה מקומית יזרעאלים.

ערכי שווי:

לעניין המצב הקודם כאמור, שמאי המבקש אינם חולקים על קביעת שמאי המשיבה, לשווי מ״ר קרקע של 1,200 ₪.

[9] נמדד ע״י שמאי המשיבה מתוכנית הבקשה להיתר.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במצב החדש, קבעו שמאי המבקש שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ ממוצע זמין, בגובה של 1,150 ₪ ובדחייה להכנת תוכנית איחוד וחלוקה (85%), מתקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ של 978 ₪.
לצורך קביעת השווי, התבססו שמאי המבקש על ניתוח עסקאות מכר בחלקה 2 בגוש 16579, אשר אף הוצגו בשומת שמאי המשיבה וכמפורט להלן:

מס״ד	תאריך העסקה	מגרש בתוכנית 8954/ג	שטח נמכר במ״ר נטו	שווי מכירה ב-₪	שווי למ״ר קרקע	שווי בהתאמה לזמן
1	02/04/2019	15	601	840,000	1,398	1,465
2	07/05/2019	26	500	700,000	1,400	1,461
3	14/07/2019	22	500	900,000	1,800	1,862
4	06/09/2019	21	557	1,200,000	2,154	2,212
5	21/11/2019	28	100	150,000	1,500	1,525
6	10/01/2020	7,8	1011	1,500,000	1,484	1,498
7	17/01/2020	6	511	700,000	1,370	1,382
ממוצע						**1,533**
סה״כ שווי ממוצע מתואם מיקום (בנטרול עסקה חריגה במס״ד 4)						**1,600**

נתוני התכנון החלים על עסקאות ההשוואה

תוכנית	ייעוד	עיקרי	ש״ש	תכסית	צפיפות	גודל מגרש מינ׳
8954/ג	מגורים א׳	88%	62%	50%	5 יח״ד לדונם	400

חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוו׳

שטח מגרש טיפוסי במ״ר			500
שווי מ״ר קרקע			1,600
שווי מגרש טיפוסי בשטח של 500 מ״ר			800,000
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳**
שטח עיקרי	440	1	440
ממ״דים	24	1	24
ש״ש בניכוי ממ״ד	286	0.5	143
חצר	250	0.25	63
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳			**670**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם במעוגל			**1,194 ₪**

בנוסף, בחנו שמאי המבקש, את עסקאות המכר שהציג שמאי המשיבה, לעניין המועד הקובע לאישור ההקלות ובהתאמה לזמן, כמפורט להלן:

מס״ד	מועד העסקה	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	מחיר מוצהר	מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם למועד קובע 26/11/2024[10]	מ״ר מבונה אקוו׳ מתואם למועד קובע 18/03/2020[11]
1	05/04/2021	16578/11	50	400	1,000,000	1,494	1,195
2	25/10/2021	16578/11	51	400	1,000,000	1,465	1,172
3	30/11/2021	16578/13	13/3	468	1,000,000	1,234	987
4	26/08/2022	16578/1	12/2	494	1,000,000	1,379	1,103
5	21/06/2023	16578/9	105	519	1,450,000	1,635	1,308
שווי מ״ר אקוו׳ ממוצע למועד קובע 18/03/2020 כזמין							**1,153**

[10] בהתאם לניתוח ולממצאי שמאי המשיבה.
[11] 80%.

מכאן, קבעו כאמור שמאי המבקש, שווי מ״ר מבונה אקוו׳ ממוצע במעוגל של 1,150 ₪ ובהתאמה לצורך לאיחוד וחלוקה (85%), התקבל שווי מ״ר מבונה אקוו׳ של 978 ₪.

נתוני התכנון החלים בנכס מושא ההליך

תוכנית	ייעוד	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר	ש״ש מגורים	ש״ש מסחר	תכסית	צפיפות	גודל מגרש מינ׳
211-0534362	מגורים ומסחר	135%	15%	38%	12%	33%	10 יח״ד לדונם	400

חילוץ שווי מ״ר מבונה אקוו׳ (שטח מגרש 491 מ״ר)

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳
שטח עיקרי גרעיני למגורים[12]	432	1	432
שטח עיקרי שולי למגורים	231	0.75	173
שטח עיקרי למסחר	74	1.05	77
ממ״דים	96	1	96
שטחי שירות מסחר	59	0.5	29
שטחי שירות מגורים בניכוי ממ״דים	91	0.5	45
חצר	329	0.25	82
סה״כ מ״ר מבונה אקוו׳			**935**

חילוץ שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר

שטח המגרש במ״ר	491
שטח מבונה אקוו׳ למלוא קיבולת הבניה	935
שווי מ״ר מבונה מגורים אקוו׳	978
בהתאמה לצפיפות (0.95)	930
שווי המגרש במועד הקובע	**869,550 ₪**

חישוב שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר

שטח המגרש המוערך במ״ר	491
שטח מבונה אקוו׳ למלוא קיבולת הבניה	935
שווי מ״ר מבונה מגורים אקוו׳	978 ₪
בהתאמה לצפיפות (0.95)	930 ₪
שווי המגרש במועד הקובע	**869,550 ₪**

שמאי המבקש מפנים בשלב זה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 16579/17, בה נקבע שווי מ״ר מבונה זמין למועד קובע 21/03/2020 לתוכנית 211-0534362, של 1,250 ₪.
מכאן ובהתאמה למיקום, סבורים שמאי המבקש, כי שווי של 1,150 ₪/מ״ר, כפי שנקבע על ידם, הינו סביר.

[12] עפ״י קיבולת מצב קודם.

תחשיב ההשבחה לתוכנית 211-0534362 - מבקש:

השבחה למימוש מלא

שטח המגרש במצב הקודם במ"ר ברוטו	607
שטח המגרש במצב החדש במ"ר נטו	491
שווי מ"ר קרקע במצב הקודם	1,200
שווי המגרש במצב הקודם	728,784
שווי המגרש במצב החדש	869,550
השבחה	**₪ 140,766**

השבחה למימוש חלקי

שטח מבונה אקוו' עפ"י תוכנית 211-0534362

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר מבונה אקוו'
שטח עיקרי למגורים	663	1	663
שטח עיקרי למסחר	74	1	74
ממ"דים	60	1	60
שטח שירות מסחר	59	0.5	29
שטח שירות מגורים	127	0.5	63
שטח חצר	329	0	0
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר			**889**

שטח מבונה אקוו' עפ"י בקשה להיתר בניה 2024124

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר מבונה אקוו'
שטח עיקרי מבוקש - מגורים (3 יח"ד)	396	1	396
שטח עיקרי שולי מבוקש	129	0.75	97
שטח עיקרי מבוקש - מסחר	74	1	74
קומת עמודים (כולל מחסן)	127	0	0
ממ"דים מבוקשים	36	0	0
ש"ש חדרי מדרגות	85	0.3	26
מעלית	4	0.3	1
חצר	264	0	0
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בנטרול חצר			**596**

סה"כ השבחה למימוש המבוקש

שיעור המימוש המבוקש	67%
ההשבחה	**₪ 94,314**

עוד מציינים שמאי המבקש, כי קומת העמודים משמשת בעצם לחניה, כאשר שווי מרכיב קרקע של החניון שואף לאפס, ואף יש לשקול לדעתם, באם יש להפחית בעניין זה עלות עודפת.

שווי מקום חניה מקורה לכל היותר: 40,000 ₪.

עלות מקום חניה עילי בנוי: כ-70,000 ₪.

מכאן מתקבל לדעת שמאי המבקש, עלות עודפת ל-3 מקומות חניה בגובה של כ-90,000 ₪, אשר יש כאמור לדעתם, לשקול לנכות מההשבחה.

10.2.2. **<u>השבחה בגין אישור הקלות (26/11/2024)</u>:**

ערכי שווי:

שמאי המבקש מסכימים עם קביעת השווי של שמאי המשיבה במדרגה זו, בגובה של 1,440 ₪/מ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה להקלות בניה - מבקש:

הקלה בתכסית

שטח מגרש במ״ר	491
תכסית מותרת מכח תוכנית 211-0534362 (33%)	162.03
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בק״ק (46%)	227
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה א׳ (50%)	248
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה ב׳ (44%)	214
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה ג׳ (34%)	167
שטח חריגה בתכסית במ״ר בכל הקומות	207.88
סה״כ שטח חריגה בתכסית במ״ר אקוו׳	162.4
הפסד חצר עקב הגדלת תכסית במ״ר אקוו׳	16.24
תוספת שטח אקוו׳ עקב שינוי תכסית	146.16
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	1,440
מקדם שיפור תכנון	5%
סה״כ השבחה	**₪10,512**

הקלה בקווי בניין

שטח עיקרי במ״ר מבונה אקוו׳ בחריגה מקווי בניין	128.8
סה״כ שטח חריגה במר״ב אקוו׳	67.43
מקדם שיפור תכנון	5%
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	1,440
סה״כ השבחה	**4,854 ₪**

סה״כ השבחה להקלות	**15,366 ₪**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 02/11/2025 לטענות שמאי המבקש</u>:**

10.3.1. **לעניין שווי מצב חדש:**

- שמאי המשיבה מציין, כי שמאי המבקש התבססו על ניתוח נתוני ההשוואה בשומתו, אך מבלי שניתנה התייחסות מספקת לדעתו, למאפיינים הטופוגרפיים ולמיקומם של מגרשי ההשוואה לנכס הנישום.

  לדבריו, התעלמות ממאפיינים אלה, עלולה להביא לעיוות בתוצאה, שכן לטופוגרפיה עשויה להיות השפעה מהותית על שווי הקרקע, עלויות הפיתוח, הנגישות ותכנון המבנה וכן על הנוף והערך האסתטי של הנכס.

  בנוסף מציין מאי המשיבה, קיימים הבדלים בין השכונות, אשר לא קיבלו ביטוי בשומה.

- לעניין ניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו בשומתו במדרגת ההשבחה להקלות, מציין שמאי המשיבה, כי לא ברור, מדוע התבססו שמאי המבקש על השווי המתואם למועד הקובע להקלות (כפי שנעשה בשומתו) וביצעו התאמה נוספת למועד קובע לתוכנית, במקום לנתח את העסקאות ולהתאימן ישירות למועד הקובע לתוכנית.

  בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי שמאי המבקש, לא הביאו בחשבון בשקלול השווי, את עסקאות המכר בגו״ח 16579/2.

- מעבר לאמור, מציין שמאי המשיבה, כי בתחשיב השווי וההשבחה בשומתו, נפלה טעות, כאשר חישוב מ״ר מבונה אקווי בנכס הנדון, נערך לפי 8 יח״ד ולא 5 יח״ד.
שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן כדלקמן:

חילוץ שווי מ״ר מבונה אקווי (שטח מגרש 491 מ״ר)

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי	סה״כ מ״ר מבונה אקווי
שטח עיקרי גרעיני למגורים	432	1	432
שטח עיקרי שולי למגורים	231	0.75	173
שטח עיקרי למסחר	74	1.05	77
ממ״דים	60	1	60
שטחי שירות מסחר	59	0.5	29
שטחי שירות מגורים בניכוי ממ״דים	127	0.5	63
חצר	329	0.25	82
סה״כ מ״ר מבונה אקווי			**917**

חילוץ שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר

שטח המגרש המוערך במ״ר	491
שטח מבונה אקווי למלוא קיבולת הבניה	917
שווי מ״ר מבונה מגורים אקווי	1,450
בהתאמה לצפיפות	1,392
בדחייה לזמינות עד אישור תוכנית או״ח	1,294
שווי המגרש במועד הקובע	₪ 1,187,006
במעוגל	**₪ 1,187,000**
שווי מ״ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר	**₪ 2,418**

תחשיב השבחה מעודכן לתוכנית 211-0534362 - משיבה:

השבחה למימוש מלא

שטח המגרש במצב הקודם במ״ר ברוטו	607
שטח המגרש במצב החדש במ״ר נטו	491
שווי מ״ר קרקע במצב הקודם	1,200
שווי מ״ר קרקע במצב החדש	2,418
שווי המגרש במצב הקודם	728,784
שווי המגרש במצב החדש	1,187,000
השבחה	**₪ 458,216**

בהתחשב בשיעור מימוש של 71.3%[13], מתקבלת סה״כ השבחה בגובה של **326,884 ₪.**

10.3.2. **לעניין שווי קומת העמודים בתחשיב שווי המצב החדש**:

בהתייחס לקביעת שמאי המבקש, כי שטח קומת העמודים יובא בחשבון במקדם אקווי ״0״, מציין שמאי המשיבה, כי מקדם זה אינו סביר, שכן מדובר בקומת עמודים/שטח חניה מקורה, המהווים שטחי שירות בעלי אינטנסיביות שימוש, התורמים באופן ממשי לשימוש ולשווי הנכס.

[13] השטחים האקווי ושיעור המימוש, ללא שינוי מהתחשיב בשומתו.

לכן, יש לדעת שמאי המשיבה, להביא בחשבון מקדם מתאים יותר. כאשר מקדם סביר לחניה מקורה נע בין 0.3 ל-0.4 ובכל מקרה גבוה יותר ממקדם חצר ולכן, על הצד הזהיר, קבע בשומתו מקדם אקווי של 0.3 בלבד לקומת העמודים.

10.3.3. **לעניין מקדם שיפור תכנון בהשבחה להקלות בניה**:

לדעת שמאי המשיבה, המקדם בו נקטו שמאי המבקש, בגובה של 5%, אינו סביר.
שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע אבישי זיו, בנכס בגו"ח 17532/10,16,130,141 בנוף הגליל, בה הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 15% להקלות.
וכן להחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בנכס בגו"ח 6400/508,509 בפ"ת, אשר גם בה נקבע מקדם בשיעור של 15% בגין הקלות.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 04/02/2026</u>:**

10.4.1. **שמאי המבקש:**

לעניין ערכי השווי

ראשית מציין שמאי המבקש, כי יש צורך בהתאמת מחירים לתאריך הקובע (2020).
לדבריו ומאחר שעסקאות המכר רלוונטיות לשני המצבים התכנוניים, נעשו ההתאמות לכ"א מהתאריכים הקובעים בשומתו (בסדר גודל של כ-5%).
בנוסף מציין שמאי המבקש, כי מניתוח הנתונים התקבלה תוצאה לא סבירה, לפיה המחירים בשנת 2024, נמוכים מערכי השווי בשנת 2020. לכן, עשה את ההתאמות הנדרשות.

לעניין עלות עודפת לחניה

בעניין זה מציין שמאי המבקש, כי לא יכולה להיות מחלוקת, כי יש עלות עודפת לחניה. לדבריו, יש די והותר שמאים מכריעים שקבעו עלות עודפת לחניה.
שמאי המבקש מבהיר, כי בשומתו לא הביא בחשבון הפחתה ושטח קומת העמודים, הובא בחשבון בשווי אפס. לדבריו, זו לא וילה בכפר שמריהו, שם מרכיב החניה שונה ממרכיב החצר. בענייננו אנחנו מנתחים שווי מ"ר מבונה עיקרי, כך שהחצר מתקזזת.

לעניין ההקלות

שמאי המבקש מציין, כי במגזר הערבי, הקלות לתוספת קומה או הגדלת תכסית, כמעט ולא לא באות לידי ביטוי בשווי ובטח לא בשיעור גבוה כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה (15%).
לדבריו, במגזר הערבי, שווי הקרקע נקבע לפי מ"ר קרקע ופחות לפי מ"ר בנוי. שמאי המבקש מפנה לדו"ח משרד המשפטים, לעניין שווי מ"ר קרקע במגזר הערבי, שם צוין בין היתר, כי במגזר הערבי, שווי הקרקע נקבע לפי שטח הקרקע ולא לפי מ"ר בנוי.

לצורך העניין מציין שמאי המבקש, נניח שיש מגרש שאפשר לבנות עליו 100% לפי 25% בארבע קומות ומנגד, קיים מגרש שאפשר לבנות עליו 100%, לפי 33% בשלוש קומות. לדבריו, אין שוני בשווי המגרש, לאור השינוי בתכסית.
יחד עם זאת מזכיר שמאי המבקש, כי הביא בחשבון ביטוי מסוים לכך.

לעניין הצורך באו"ח

שמאי המבקש מציין, כי עלינו לבחון מה היה נדרש, נכון למועד הקובע. לדבריו, נכון למועד הקובע בשנת 2020 ועפ"י הוראות התוכנית, המימוש בקרקע כפוף לאו"ח וזה מה שצריך להילקח בחשבון.

אמנם, בשנים 2023-2024, החליטה הועדה המקומית לתת היתרי בניה, ללא צורך באיחוד וחלוקה, אבל גם לפי ועדות הערר, אי אפשר להביא זאת בחשבון.

לדבריו, אם במועד הקובע התוכנית הייתה כפופה לאיחוד וחלוקה, זה מה שקובע ולא תשריט חלוקה שאושר מאוחר יותר (2023-2024), עליו לא חלה השבחה.

שמאי המבקש מציין, כי הוא אישית התמודד עם נושא זה בוועדת הערר, אשר קבעה בצורה חד משמעית, כי גם אם יש תשריט חלוקה שאושר יום לאחר המועד הקובע, אין להביאו בחשבון. מה שקובע זה המצב במועד הקובע. שמאי המבקש מפנה להחלטות ועדות הערר שציין בשומתו.

10.4.2. **תשובת שמאי המשיבה:**

לעניין עלות עודפת לחניה

שמאי המשיבה מציין, כי טענות שמאי המבקש בעניין זה לא רלוונטיות לענייננו. לדבריו, לא מדובר בחנייה ת"ק במרתף, בגינה תיתכן עלות עודפת, אלא קומת עמודים מפולשת המשמשת עפ"י חוק בין היתר לחנייה, שלה יש ערך, והיא מנצלת חלק מזכויות בנייה.

לדבריו, לא ניתן לטעון כי לשטח קומת העמודים אין תועלת או שווי.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי כל המגרש הוא מגרש בחפירה, ללא קשר לקומת החניה.

לעניין הדחייה ותשריט חלוקה

בעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי אין מחלוקת עם שמאי המבקש לעניין הדחייה. המחלוקת הינה לעניין גובה המקדם.

שמאי המשיבה מציין, כי עצם אישור תשריט חלוקה מאוחר למועד הקובע, אינו רלוונטי וכפי שניתן לראות בשומתו, למרות קיומו של התשריט, הביא בחשבון דחייה לזמינות.

לעניין מקדם הדחייה מציין שמאי המשיבה, כי דחייה של שנה וחצי כפי שהביא בחשבון בשומתו, עד לאישור תשריט חלוקה ובהינתן שקיימת תוכנית מאושרת, היא סבירה בהחלט בתנאי השוק בשנת 2020, לעומת מקדם הדחייה שקבע שמאי המבקש, בשיעור של 15%, המשקף דחייה של 4-5 שנים, אשר לדעתו אינה סבירה. לדבריו, דחייה כזו היא לתוכנית מפורטת מאפס, כולל טבלאות או"ח. שמאי המשיבה מציין כי תוכניות מפורטות הכוללות טבלאות איזון בנצרת, ואשר נערכו ע"י שמאי המבקש בענייננו (כשמאי הועדה המקומית), אושרו בתוך כשנה וחצי.

בנוסף ומעבר לאמור, מציין שמאי המשיבה, כי אמנם אין להביא בחשבון התפתחויות מאוחרות למועד הקובע, אולם לדעתו, לא ניתן להתעלם מהעובדה, כי כפי שניתן יהיה להיווכח בסיור בשטח, ניתנו היתרי בניה בתא שטח 134 (במצב החדש) עוד קודם לאישור התוכנית וכאשר הקרקע היתה עוד מסווגת בייעוד חקלאי.

מכאן מציין שמאי המשיבה, כי גם במועד הקובע, בעלי הזכויות יודעים, שההוראה לדחייה עד לביצוע או"ח, בסופו של יום לא תתממש ויאשרו תשריט חלוקה, כפי שאף נעשה בפועל בשנת 2023. לדבריו, ברור לכולם, כי ההוראה להכנת איחוד וחלוקה במסגרת תוכנית ולא במסגרת

תשריט, היא הוראה שבנסיבות העניין, כאשר כמעט 60% מהשטח בנוי, היה ידוע כבר במועד הקובע, כי יש ספק גדול לרלוונטיות שלה.
יחד עם זאת, הביא בחשבון בשומתו דחייה של שנה וחצי.

לעניין תרומת ההקלות במגזר הערבי
שמאי המשיבה מציין, כי לדעתו, טענת שמאי המבקש של חוסר משמעות להקלות (תכסית, קווי בניין) במגזר הערבי שגויה ואינה משתקפת בהחלטות שמאים מכריעים ובערכי השווי בסביבה.
לדבריו, כל הגדלת זכויות בנייה משביחה את הנכס, ללא קשר לשפה או למגזר, משתקפת בשיקולים הכלכליים.
בעניינו, המבקש ביקש את ההקלות ועלינו לבחון את השפעת ההקלות על שווי הנכס, לא על המבקש.
שמאי המשיבה מציין, כי קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים, ביישובים במגזר הערבי, אשר קבעו כי ההקלות תורמות לשווי הנכס ומשביחות אותו.
אמנם, יכול להיות מצב בו ההקלות השפיעו על החלקות הסמוכות, או על האדם עצמו, אבל זה לא רלוונטי להערכת שווי הקרקע ותרומת ההקלות לנכס.

לעניין ערכי השווי לתב"ע
בעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי שומת המבקש אינה כוללת סקר שוק עצמאי אלא משתמשת בעסקאות שפורטו בשומתו ומשנה בהן פוזיציה מבחינה שמאית.
שמאי המשיבה מפנה לשומתו, שם צוין במפורש, כי נתוני ההשוואה בשומתו הינם בהתאם להסכמי מכר המצויים במשרדו ופורטו ביחס לכ"א מהעסקאות, מיקומן וההתאמות הנדרשות.

בשלב זה, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות 3, 4 ו-5 בשומתו (עמ' 7 לשומה), אשר לטענתו, המגרשים מושא עסקאות אלה, נחותים משמעותית מהנכס הנדון ונדרשים בהתאמות מיקום, שלא הובאו בחשבון בשומת שמאי המבקש.
שמאי המשיבה מדגיש, כי חלקות 2 ו-4 אמנם סמוכות פיזית לנכס הנדון, אולם הן שונות מהותית מבחינת הטופוגרפיה. גם בשיוך העירוני וגם במיקום/פוזיציה של הנכס (טופוגרפיה עם נוף, לעומת תחתית הוואדי). לכן, הובאו בחשבון על ידו התאמות לטופוגרפיה ומיקום, אשר לא הובאו בחשבון כלל ע"י שמאי המבקש.
לסיכום מציין שמאי המשיבה, שמאי המבקש לא הציג עסקאות חדשות, אלא רק ערך התאמות למועד קובע, ללא התאמות מחויבות למיקום וטופוגרפיה וללא כל הסבר.

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות 6 ו-7 בשומתו ומציין, כי ייתכן ונכון היה לא להכניסן לשומה. אין להן מקום לדעתו בסקר לעניין שווי המצב החדש בשנת 2020.
לדבריו, ניתן לראות מערכי השווי שהתקבלו בהן, שאינן מתאימות לסקר השוק ומורידות את הערך הממוצע. עסקאות אלה משקפות שווי של מ"ר קרקע של 1,200-1,300 ₪, כאשר גם לגישת שמאי המבקש, שווי של 1,200 ₪ מהווה את שווי המצב הקודם כולל פוטנציאל המיקום.
בשלב זה, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות 1-5 בשומתו, בהן התקבל שווי מ"ר קרקע בטווח של 1,700-2,800 ₪.
לכן לדעתו, אין מקום לעסקאות המשקפות שווי נמוך בכ-50%, באותו סקר שוק.

מכאן ובנטרול עסקאות אלה (שמאי המשיבה מזכיר כי על הח״מ להוציא החלטה עצמאית), יתקבל שווי מ״ר קרקע של כ-2,200 ₪, אשר קרוב יותר לממוצע/חציון עסקאות 1-5.

לעניין הסתמכות שמאי המבקש על העסקאות המאוחרות (למועד ההקלה), מציין שמאי המשיבה, כי העסקאות שהובאו בחשבון על ידם הן העסקאות שנערכו בסמיכות ולפני המועד הקובע כאשר לדבריו, העסקאות המאוחרות יותר למועד הקובע, שהובאו בחשבון ע״י שמאי המבקש כבקרה, אינן נדרשות.

לעניין ערכי השווי להקלות

שמאי המשיבה מציין, כי למועד אישור ההקלות (11/2024), התבסס על 3 עסקאות משנת 2021, עסקה אחת משנת 2022 ועסקה אחת משנת 2023. דהיינו, המועד הקובע מאוחר בכ-4.5 שנים מהמועד הקובע לתב״ע.

מכאן מציין שמאי המשיבה, כי ייתכן שהעסקאות הנכונות ביותר לקביעת השווי למועד הקובע להקלות, הן שתי העסקאות המאוחרות יותר ואשר סמוכות יותר למועד הקובע (עסקאות 4-5).

עוד מציין שמאי המשיבה, כי מעבר לעובדה שהעסקאות משנת 2021, מרוחקות בכ-3 שנים מהמועד הקובע, ניתוח העסקאות צריך לדעתו להדליק נורה אדומה.

שמאי המשיבה מפנה לעסקאות במס״ד 2 ו-3 בשומתו, למכר מגרש בשטח של 400 מ״ר ו-470 מ״ר בהתאמה (סעיף 10.2). שתי העסקאות נערכו בהפרש של חודש ולפי אותו שווי, למעט הבדל בשטח מגרש של 70 מ״ר בקרקע.

במאמר מוסגר מציין שמאי המשיבה, כי תוצאה זו הינה בניגוד לטענת שמאי המבקש, כי השווי נקבע לפי שטח הקרקע.

לכן לדעת שמאי המשיבה, בחינה של העסקאות ע״י הח״מ, תביא לשווי מ״ר מבונה למועד הקובע, שבהכרח יהיה גבוה יותר מכפי שקבעו בשומתם.

לעניין השטח האקוו׳ בהקלה

שמאי המשיבה מסביר, כי הפער בשטחים האקוו׳ (207.88 מ״ר לעומת 162.4 מ״ר) נובע מהכפלת שטח החריגה בקומת הקרקע (חנייה מקורה) במקדם של 0.3 (שטחי המגורים במקדם 1.0). בתחשיב ההשבחה להקלה בקווי בניין, החריגה בקומות א׳-ג׳ הייתה למרפסות, ולכן הופעל מקדם מרפסת של 0.3. החריגה בשטח המסחר בק״ק, הובאה בחשבון במקדם אקוו׳ 1.

10.4.3. **תשובת שמאי המבקש:**

לעניין הדחייה

שמאי המבקש מציין, כי בניגוד לטענות שמאי המשיבה, דחייה של חמש שנים, מביאה למקדם של 0.75-0.77, ללא גילום היטל השבחה צפוי. בשומתו, הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85, אשר בהתחשב בהיטל השבחה צפוי, משקף דחייה נמוכה משנתיים.

לעניין החניה

שמאי המבקש מבהיר, כי העלות העודפת צוינה על ידו, אבל לא הובאה בחשבון בפועל הפחתה. בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון על הצד הזהיר שווי אפס.

לעניין ההתבססות על העסקאות בשומת המשיבה

שמאי המבקש מציין, כי אין לו מחלוקת עם שמאי המשיבה על העסקאות עצמן והוא סבור כי הן מהוות נתוני השוואה טובים ואין מקום לדעתו להתבסס על עסקאות אחרות. יחד עם זאת, יש לדעתו להביא בחשבון התאמות שונות מכפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה. כאשר השוני הוא רק בהתאמת מועד. לעיין התאמות המיקום, מותיר שמאי המבקש את ההחלטה לח"מ.

לעניין התאמת המועד, לדבריו, לא סביר שבשנת 2024 השווי יהיה נמוך מהשווי שמתקבל בשנת 2020.

לעניין טענת שמאי המשיבה לבניה ללא היתר

לדברי שמאי המבקש, זו בעיה שקיימת ומוכרת במגזר הערבי, אבל אסור לנו כשמאים להביא אותה בחשבון. לדבריו זו בניה לא חוקית, אשר יש להתעלם ממנה בהיטל השבחה ובטבלאות איזון.

שמאי המבקש מפנה שוב לפסיקה הקיימת שציין בשומתו. מה שהיה במועד הקובע זה מה שקובע. מה שנעשה אח"כ זה לא רלוונטי.

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

- שווי מצב חדש בתוכנית 211-0534362.
- מקדם ראוי לקומת העמודים ועלות עודפת לחניה.
- מקדם הפחתה לדחייה לאיחוד וחלוקה.
- ערכי שווי למועד אישור ההקלות.
- מקדם השבחה לשיפור תכנון במדרגת ההשבחה להקלות.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. **שווי מצב חדש בתוכנית 211-0534362:**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מצב קודם, בגובה של 1,200 ₪ למ״ר קרקע חקלאית עם פוטנציאל.

לעניין המצב החדש, שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ של 1,450 ₪ ובהתאמה לצפיפות (0.96) ודחייה לאו״ח (0.93), התקבל אצלו שווי מ״ר קרקע בייעוד מסחר ומגורים, בגובה של 2,465 ₪.

שמאי המבקש מצידו, אימץ את נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, אך טען, כי אין להביא בחשבון בניתוח התאמות למיקום וטופוגרפיה (כפי שעשה שמאי המשיבה), אלא התאמת מועד בלבד. מכאן, התקבל אצל שמאי המבקש, שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ של 1,150 ₪ ובהתאמה לצפיפות (0.95) ודחייה לאו״ח (0.85), מתקבל שווי מ״ר קרקע בייעוד מסחר ומגורים, בגובה של 930 ₪.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה בשומות הצדדים ובכלל זה את טענות הצדדים לעניין ההתאמות לטופוגרפיה, מיקום וזמן.

מבדיקת קווי הגובה של הנכס הנדון ונתוני ההשוואה[14] ולאחר סיור החו״מ בנכס וסביבתו <u>וניתוח נתוני ההשוואה</u>, מתקבלת מסקנה שונה מטענות שמאי המשיבה ואסביר:

כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים לעניין נתוני ההשוואה עצמם, הממוקמים בסמיכות מיידית לנכס הנדון ובסמיכות למועד הקובע. לאחר בדיקת הנתונים, אני מקבלת את עצם הסתמכות של שמאי הצדדים על נתונים אלה.

יחד עם זאת אציין, כי מבחינת עסקאות המכר באתר רשות המיסים, נמצא על ידי כי בחלק מהמקרים, מחיר המכירה המוצהר בהסכם המכר, לא התקבל ע״י רשויות המס ולכן, בניתוח עסקאות ההשוואה, אביא בחשבון את השווי המוערך וכמפורט להלן:

מס״ד	תאריך העסקה	מגרש בתוכנית 8954/ג	שטח נמכר במ״ר נטו	שווי מכירה ב-₪	שווי למ״ר קרקע	שווי בהתאמה לזמן[15]
1	02/04/2019	15	601	1,022,000	1,700	₪ 1,782
2	07/05/2019	26	400	680,000	1,700	₪ 1,774

[14] ע״ג קומפילציה של גושים חלקות באתר **Govmap**.

[15] בהתאם להתאמות בשומות הצדדים, אשר נבחנו על ידי והינן סבירות.

3	14/07/2019	22	500	900,000	1,800	₪ 1,862
4	06/09/2019	21	557	1,200,000	2,154	₪ 2,212
5	21/11/2019	28	100	175,000	1,750	₪ 1,779
6	10/01/2020	7,8	1011	1,750,000	1,731	₪ 1,748
7	17/01/2020	6	500	875,000	1,750	₪ 1,766
סה"כ שווי מ"ר קרקע ממוצע מתואם						**₪ 1,846**

בשלב זה אציין, כי לגישת שמאי המשיבה ובהתאם אף לתשריט מיקום המגרשים שהוגש על ידו ולמקדמי ההתאמה שנקט בשומתו, **מגרשים 6, 7 ו-8 הינם במיקום עדיף מהנכס הנדון**[16] **ואף משאר מגרשי ההשוואה ובכלל זה מגרשים 21 ו- 22**. יחד עם זאת <u>ועל אף טענות שמאי המשיבה למיקום נחות של מגרשים 21 ו-22</u> העסקאות בהם, **משקפות את השווי הגבוה ביותר** (1,800 ₪/מ"ר ו-2,154 ₪/מ"ר בהתאמה).

דהיינו, **ערכי השווי עצמם**, **<u>לא תומכים בטענות שמאי המשיבה לעניין ההתאמות למיקום וטופוגרפיה.</u>**

עוד אציין, כי בניתוח שלעיל, מתקבלת שונות נמוכה וסבירה בין מחירי המכירה, ביחס לשונות שהתקבלה בשומת שמאי המשיבה ובפרט לאחר התאמות המיקום והטופוגרפיה.

לאור כל האמור, אני מקבלת במקרה זה את טענות שמאי המבקש לביצוע התאמות מועד בלבד.

לעניין התבססות שמאי המבקש על עסקאות מכר מאוחרות למועד הקובע, אני סבורה שיש די והותר נתוני השוואה רלוונטיים בסמיכות מיידית לנכס ולמועד הקובע, כך שאין מקום לדעתי המקצועית בהתבססות על נתוני השוואה מאוחרים למועד הקובע, בתקופה של עליית מחירים, הנדרשת בהתאמות מהותיות.

לעניין טענת שמאי המשיבה בדיון בפני הח"מ, כי יש להתעלם מנתוני ההשוואה במס"ד 6 ו-7, בהתחשב בערכי השווי שהתקבלו בניתוח הח"מ שלעיל, לא מצאתי לנכון לקבל טענה זו.
נתוני התכנון החלים על עסקאות ההשוואה

תוכנית	ייעוד	עיקרי	ש"ש	תכסית	צפיפות	גודל מגרש מינ'
ג/8954	מגורים א'	88%	62%	50%	5 יח"ד לדונם	400

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוו'

שטח מגרש טיפוסי במ"ר			500
שווי מ"ר קרקע			₪ 1,846
שווי מגרש טיפוסי בשטח של 500 מ"ר			₪ 923,059
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר מבונה אקוו'**
שטח עיקרי	440	1	440
ממ"דים	24	1	24
ש"ש בניכוי ממ"ד	286	0.5	143
חצר	250	0.25	63
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			**670**
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם			**₪ 1,379**

[16] שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה לטופוגרפיה בשיעור של 0.92.

נתוני התכנון החלים בנכס מושא ההליך

תוכנית	ייעוד	עיקרי מגורים	עיקרי מסחר	ש"ש מגורים	ש"ש מסחר	תכסית	צפיפות	גודל מגרש מינ'
211-0534362	מגורים ומסחר	135%	15%	38%	12%	33%	10 יח"ד לדונם	400

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוו' (שטח מגרש 491 מ"ר)

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר מבונה אקוו'
שטח עיקרי גרעיני למגורים[17]	432	1	432
שטח עיקרי שולי למגורים	231	0.75	173
שטח עיקרי למסחר	74	1.05	77
ממ"דים	96	1	96
שטחי שירות מסחר	59	0.5	29
שטחי שירות מגורים בניכוי ממ"דים	91	0.5	45
חצר	329	0.25	82
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			**935**

חילוץ שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר

שטח המגרש המוערך במ"ר	491
שטח מבונה אקוו' למלוא קיבולת הבניה	935
שווי מ"ר מבונה מגורים אקוו'	₪ 1,379
בהתאמה לצפיפות (0.95)	₪ 1,310
בדחייה לזמינות עד אישור תוכנית או"ח (0.85)[18]	₪ 1,113
שווי המגרש במועד הקובע	₪ 1,041,473
שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים ומסחר	**₪ 2,121**

12.2. **מקדם ראוי לקומת העמודים ועלות עודפת לחניה:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקוו' 0.3 לשטח קומת העמודים המפולשת.

שמאי המבקש מצידו טען, כי מאחר שקומת העמודים משמשת לחניה, יש להביא בחשבון שווי אפס לכל היותר, כאשר ייתכן ואף נכון להביא בחשבון עלות עודפת לחניה.

החלטה

בהתחשב בעובדה, כי בניתוח השווי, הובאו בחשבון שטחי השירות בשלמות, אזי אין מחלוקת, כי יש להביא בחשבון את שטח קומת העמודים בתחשיב ההשבחה.

בהתאם למקובלות מקצועיות, מקדם קומת העמודים הינו בדר"כ בטווח של 0.4-0.45.

יחד עם זאת ולאור שימוש בחלק מהשטח לחניה, אני סבורה כי מקדם 0.3 בו נקט שמאי משיבה הינו סביר.

לעניין טענת שמאי המבקש לעלות עודפת, אני מקבלת במקרה זה את טענות שמאי המשיבה, כי אין מדובר בחניות ת"ק ולכן טענה זו אינה רלוונטית לענייננו, מה גם שמצב הטופוגרפיה והצורך

[17] עפ"י קיבולת מצב קודם.

[18] ראו החלטת הח"מ בסעיף 12.3 שלהלן.

בחפירת המגרש, הינו אופייני לסביבת הנכס, כך שנתונים אלה כבר מגולמים בערכי השווי ואין מקום להפחתה נוספת מעבר לכך.

12.3. **מקדם הפחתה לדחייה לאיחוד וחלוקה:**

אין מחלוקת בין הצדדים, כי עפ"י הוראות תוכנית 211-0534362, נדרש איחוד וחלוקה לצורך מימוש זכויות הבניה בקרקע. כמו כן וכפי שהובהר בדיון בפני הח"מ, אין מחלוקת גם לעניין משך הדחייה, אשר מוערכת ע"י שמאי הצדדים בכשנה וחצי.

המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין מקדם הדחייה ובפרט לעניין התחשבות בהיטל השבחה צפוי. לטענת שמאי המבקש ובהתחשב בהוראות התוכנית המחייבות הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה והפסיקה הקיימת, יש להביא בחשבון במקדם הדחייה את היטל ההשבחה הצפוי, כך שמתקבל מקדם דחייה משוקלל של 0.85, המשקף דחייה של שנה וחצי והיטל השבחה צפוי.

מנגד, לדעת שמאי המשיבה ובהתחשב בין היתר בעובדה, כי תא שטח 134 בתוכנית 211-0534362 הינו מבונה ברובו, רוכש פוטנציאלי, יביא בחשבון דחייה קצרה להכנת תשריט חלוקה, אשר עפ"י הפסיקה הקיימת, אינו מהווה הליך הגורר חבות בהיטל השבחה.

החלטה

עפ"י סעיף 6.1 להוראות תוכנית 211-0534362 צוין כדלקמן[19]:

"כל בנייה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה בשטח המסומן בתשריט התוכנית לאיחוד וחלוקה, **מותנים באישור תכנית איחוד וחלוקה** בשטח זה.

הוועדה המקומית רשאית לאשר **תכניות לאיחוד וחלוקה** במתחמים משטח התכנית דהיינו על חלק משטח התכנית ובלבד שכל מתחם יכלול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצרכי ציבור בתחום התכנית, כלומר, תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצרכי ציבור בכל אחד ואחד מהמתחמים בשטח התכנית.

שווין של החלקות הנכנסות **<u>לצורך טבלאות ההקצאה ואיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטות</u>** ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.

יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכלול מחוברים אשר הוקמו כדין על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה **<u>יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית</u>**".

מכאן ובהתאם בין היתר לפסיקה הקיימת, אשר צוינה בחלקה ע"י שמאי המבקש, אני מקבלת את טענת שמאי המבקש, כי נכון למועד הקובע, יש להביא בחשבון דחייה להכנת תוכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון, על כל המשתמע מכך.

במאמר מוסגר אציין, כי על אף הבינוי במגרש ולאור הוראות התוכנית, אני סבורה, כי רוכש פוטנציאלי, יבחן את הנתונים על הצד המחמיר, כך שיובאו בחשבון על ידו הדחייה המרבית ואף ההיתכנות בדרישה להיטל השבחה עם אישור התוכנית.

לאור האמור, אני מקבלת את מקדם הדחייה בו נקט שמאי המבקש, בשיעור של 0.85, המשקף דחייה של כשנה וחצי <u>בתוספת היטל השבחה צפוי</u>.

[19] כל ההדגשות שלי, לא במקור (נ.ה.).

12.4. **ערכי שווי למועד אישור ההקלות:**

שמאי הצדדים קבעו בשומותיהם, שווי קרקע למ״ר מבונה למועד אישור ההקלות, של 1,440 ₪.

יחד עם זאת, בדיון בפני הח״מ, טען שמאי המשיבה, כי ייתכן ונכון היה לנטרל את עסקאות המכר משנת 2021, המרוחקות מהמועד הקובע בלמעלה מ-3 שנים.

החלטה

בהתאם לתקינה השמאית והפסיקה הקיימת, אכן קיים קושי בהתבססות על נתוני השוואה המרוחקים למעלה משלוש שנים מהמועד הקובע בענייננו.

יחד עם זאת **ולאור מחסור בנתוני השוואה ישירה**, אביא בחשבון עסקאות אלה, אך במשקל מופחת, כאשר לעסקת המכר במס״ד 5, שהינה הסמוכה ביותר למועד הקובע, יינתן המשקל הגבוה ביותר לקביעת השווי.

כמו כן, גם במקרה זה, אביא בחשבון את השווי המוערך ע״י מס שבח, כמצוין באתר רשות המיסים וכמפורט להלן:

מס״ד	מועד העסקה	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	מחיר מוערך	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
1	05/04/2021	16578/11	50	400	₪ 1,000,000	₪ 1,494	0.1	₪ 186.80
2	25/10/2021	16578/11	51	400	₪ 1,000,000	₪ 1,465	0.1	₪ 183.18
3	30/11/2021	16578/13	13/3	468	₪ 1,170,000	₪ 1,429	0.1	₪ 154.23
4	26/08/2022	16578/1	12/2	494	₪ 1,000,000	₪ 1,379	0.2	₪ 172.38
5	21/06/2023	16578/9	105	519	₪ 1,450,000	₪ 1,635	0.5	₪ 817.65
שווי קרקע למ״ר מבונה מתואם משוקלל							1	**₪ 1,532.31**

לאור האמור, אביא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה של 1,532 ₪.

12.5. **מקדם השבחה לשיפור תכנון במדרגת ההשבחה להקלות:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור של 15%, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המבקש מצידו טען, כי במגזר הערבי תרומת הקלות אלה הינה זניחה ולא באה לידי ביטוי בשווי. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5%.

החלטה

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר ובהתחשב במהות ההקלות, היקפן ומיקומן ובהתאם לקביעות קודמות של הח״מ במקרים דומים[20], אביא בחשבון מקדם השבחה לשיפור תכנון בשיעור של 10%.

[20] ראו בין היתר החלטות הח״מ בגו״ח 17746/126 נוף הגליל ובגו״ח 16873/73 יפיע.

13. **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

13.1. **תוכנית 211-0534362**

מימוש מלא

שטח המגרש במצב הקודם במ"ר ברוטו	607
שטח המגרש במצב החדש במ"ר נטו	491
שווי מ"ר קרקע במצב הקודם	₪ 1,200
שווי מ"ר קרקע במצב החדש	₪ 2,121
שווי המגרש במצב הקודם	₪ 728,400
שווי המגרש במצב החדש	₪ 1,041,473
השבחה	**₪ 313,073**

מימוש חלקי מבוקש

שטח מבונה אקוו' עפ"י תוכנית 211-0534362			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקוו'**
שטח עיקרי למגורים	663	1	663
שטח עיקרי למסחר	74	1	74
ממ"דים	60	1	60
שטח שירות מסחר	59	0.5	29
שטח שירות מגורים	127	0.5	63
שטח חצר	329	0	0
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר			**889**
שטח מבונה אקוו' עפ"י בקשה להיתר בניה 2024124			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר מבונה אקוו'**
שטח עיקרי מבוקש - מגורים (3 יח"ד)	398	1	398
שטח עיקרי שולי מבוקש	129	0.75	97
שטח עיקרי מבוקש - מסחר	74	1	74
קומת עמודים (כולל מחסן)	127	0.3	38
ממ"דים מבוקשים	36	0	0
ש"ש חדרי מדרגות	88	0.3	26
מעלית	4	0.3	1
חצר	264	0	0
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בנטרול חצר			**634**

שיעור המימוש המבוקש	71.3%
ההשבחה ב-₪	**223,367 ₪**

13.2. הקלות בניה

הקלה בתכסית	
שטח מגרש במ״ר	491
תכסית מותרת מכח תוכנית 211-0534362 (33%)	162.03
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בק״ק (46%)	227
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה א׳ (50%)	248
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה ב׳ (44%)	214
תכסית מבוקשת בתוכנית בקשה להיתר בקומה ג׳ (34%)	167
שטח חריגה בתכסית במ״ר בכל הקומות	207.88
סה״כ שטח חריגה בתכסית במ״ר אקוו׳	162.4
הפסד חצר עקב הגדלת תכסית במ״ר אקוו׳ (0.25)	16.24
תוספת שטח אקוו׳ עקב שינוי תכסית	146.16
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	₪ 1,532
מקדם שיפור תכנון	10%
סה״כ השבחה	**₪ 22,392**
הקלה בקווי בניין	
שטח עיקרי במ״ר מבונה אקוו׳ בחריגה מקווי בניין	128.8
סה״כ שטח חריגה במר״ב אקוו׳	67.43
מקדם שיפור תכנון	10%
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	₪ 1,532
סה״כ השבחה	**₪ 10,330**
סה״כ השבחה להקלות	**₪ 32,722**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור בקשה מס׳ 2024124 המהווה מימוש חלקי לתוכנית בניין עיר והכרוכה בהקלות בנייה, כדלקמן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
211-0534362	21/03/2020	₪ 223,367	₪ 111,683
הקלות	26/11/2024	₪ 32,722	₪ 16,361

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