ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 29.06.2026
מספר בקשה: 504-2026
מספרנו: 7455

לכבוד

מר שאדי חורי
ע"י מר אשרף נבואני, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב שפלת הגליל
ע"י מר יוסף אגבאריה, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 18544; חלק מחלקה: 21
ג'דיידה מכר

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 504-2026 מיום 09.03.2026 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

1.2 <u>ההשבחה הנה בעקבות אלה</u>:

תוכנית תמל/1105

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

1.3 <u>אופן המימוש</u>:

בדרך של מכר

1.4 <u>גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים</u>:

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תמל/1105	02.03.2024	₪ 155,538	₪ 28,944

2. <u>מועד הדיון</u>:

ביום 24 ביוני נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

10 ביוני 2025 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

תוכנית תמל/1105 - 02.03.2024 - (15 יום ממועד תחילת התוכנית)

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא ההחלטה הינה קרקע בייעוד מגורים

גוש	-	18544
חלק מחלקה	-	21
שטח חלקה רשום	-	4,415 מ״ר (נסח רישום)
מהות הנכס	-	קרקע ריקה בשטח של 1,082 מ״ר ברוטו[1]
מיקום	-	ג׳דיידה-מכר
זכויות מוערכות	-	בעלות

[1] ע״פ הסכם מכר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

6. <u>עיקרי מסמכים</u>:

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי הוועדה מר יוסף אגבאריה

שומה נגדית של השמאי מטעם המבקשים מר שאדי חורי

נסח רישום מקוון מעודכן ליום 02.07.2025

דרישת תשלום היטל השבחה

הסכם מכר - לא הוצג

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

ג'דיידה-מכר היא מועצה מקומית ערבית במחוז הצפון בישראל, השוכנת בגליל המערבי, מזרחית לעכו ומערבית לכביש 70.

סביבת הנכס הקרובה מורכבת בחלקה מקרקעות חקלאיות, מבנים חקלאיים, מלאכה ומסחר, ובחלקו השני באזור חדש המיועד למגורים, כאשר בסביבה קיים פיתוח סביבתי ועירוני חלקי בלבד והתשתיות העירוניות חלקיות.

החלקה

נשוא ההחלטה הינו חלק מחלקה 21 בגוש 18544 שממוקמת בחלק הדרומי של היישוב. צורת החלקה אי-רגולרית, דמוית טרפז. טופוגרפית הקרקע משופעת קלות מכיוון דרום לצפון.

הנכס מהווה מגרש ריק בייעוד מגורים.

צילום אויר מתוך GIS וועדה מקומית "גליל מרכזי":



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

8. <u>רקע תכנוני</u>:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תוכניות בנין עיר הבאות[2]:

<u>מצב קודם</u>:

תכנית מנדטורית RP/50/42, דבר אישורה פורסם בע.ר 1533 מיום 14.11.1946.

תכנית גלילית מחוז צפון.

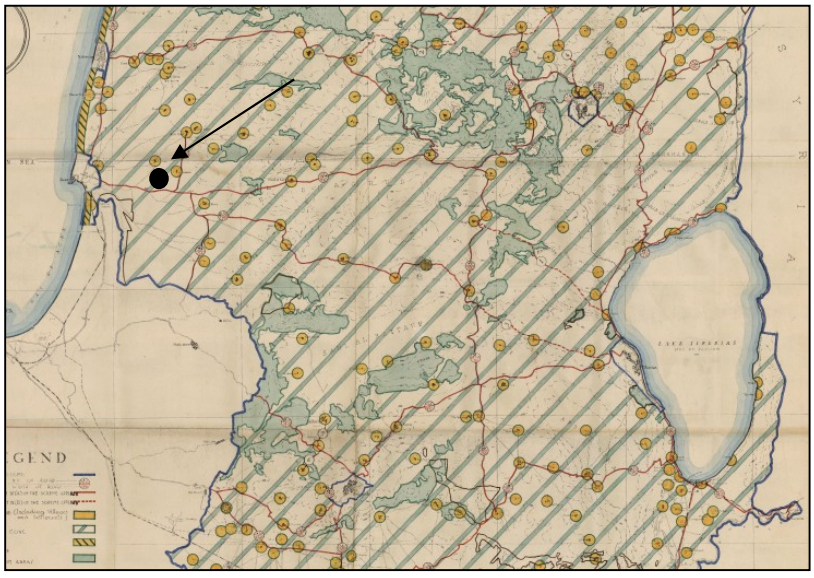
התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד חקלאי.

השימושים המותרים באזור חקלאי הינם משק חקלאי ,גננות, משתלות וחממות, תעשיות באישור הועדה המחוזית, בנייני שעשועים, אורוות, רפתות ,לולים ובתי מגורים.

<u>תמצית הזכויות באזור חקלאי</u>:

שטח מגרש מינימלי	: 1,000 מ"ר
אחוזי בניה	: 15% או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם
גובה מקסימאלי	: 2 קומות בגובה 8 מ'
קווי בניין	: קדמי, אחורי וצידי: 10 מ'

<u>מיקום הנכס בקירוב ע"ג תשריט התוכנית</u>:



[2] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

<u>מצב חדש</u>:

תכנית תמל/1105 – פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.02.2024 בי.פ. 12083.

בהתאם לתשריט התוכנית לרבות טבלת הקצאה ואיזון, עבור חלקה 21 הוקצו 13 מגרשי תמורה בייעוד מגורים ב׳.

מטרת התוכנית הינה בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת 9,785 יחידות דיור למגורים (כולל 300 יח״ד מוגן), וכן שטחי תעסוקה ומסחר ,תעשיה קלה ומלאכה (בהיקף כולל של כ- 250,000 מ״ר מירבי לתעשייה קלה ומלאכה וכ- 200,000 מ״ר לתעסוקה ומסחר מירבי), מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, הרחבת מתקן לטיהור שפכים, מתקן לטיפול בפסולת וכיו״ב. וכן יצירת מערכת תכנונית מתאימה לשילוב בין חלק הישוב הוותיק לאזורי הפיתוח החדשים.

<u>עיקרי הוראותיה</u>:

שינוי ייעודי הקרקע מ״קרקע חקלאית״ בעיקרה לייעודי הקרקע המפורטים בתוכנית.

שילוב עקרונות תכנון לשילוב העיר הקיימת ואזורי הפיתוח החדשים.

קביעת מגרשים וטיפוסי בינוי בצפיפויות שונות.

התווית רשת הרחובות, שבילי אופנים ומערך התחבורה.

קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בניין ומס׳ קומות.

קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.

קביעת מסדרון תשתיות עבור תשתיות חשמל, מים וביוב לרבות למטרת הסטה עילית של שני קווי מתח עליון.

קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

קביעת הוראות להרחבת מתקן טיהור שפכים והוראות להקמת מתקן טיפול בפסולת.

<u>ייעודים ושימושים באזור מגורים ב׳</u>:

מגורים וכל הדרוש לתפקודם.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - (משרד ששטחו אינו עולה על 30 מ"ר ומהווה חלק מיחידת המגורים).

בקומת הקרקע - שימושי מסחר אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.

<u>הוראות הבינוי</u>:

הבינוי יהיה בבנייה רציפה היוצרת דופן בנויה כלפי הרחוב. המבנים ייבנו בצמוד לקו הבניין הקדמי הפונה לרחוב בהיקף שלא יפחת מ – 60%. תותר סטייה מהוראות סעיף זה בכפוף לאמור בסעיף 6.6 (יב).

לפחות 18% מכלל יחידות הדיור בכל תא שטח ביעוד זה ייבנו כיחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

מרווחים וגובה חזית הבניין הפונה לרחוב:

במגרשים בהם מותרת בניה של כמה מבנים באותו מגרש ישמר מרווח שלא יפחת מ-8.0 מטרים בין מבנה למבנה.

יותרו נסיגות בבינוי מקומה 4 בלבד (ק3+). במידה ותתוכנן נסיגה מידתה תהא 3 מ'.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל תאי השטח שאינם בתחום השיפוט של הישוב ג'דידה מכר לפי נספח 1.11 "גבולות שיפוט" יהיה העברת שטח השיפוט כדין.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור הוועדה המקומית לתוכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח") לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה, הכוללת בין היתר גם "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח.

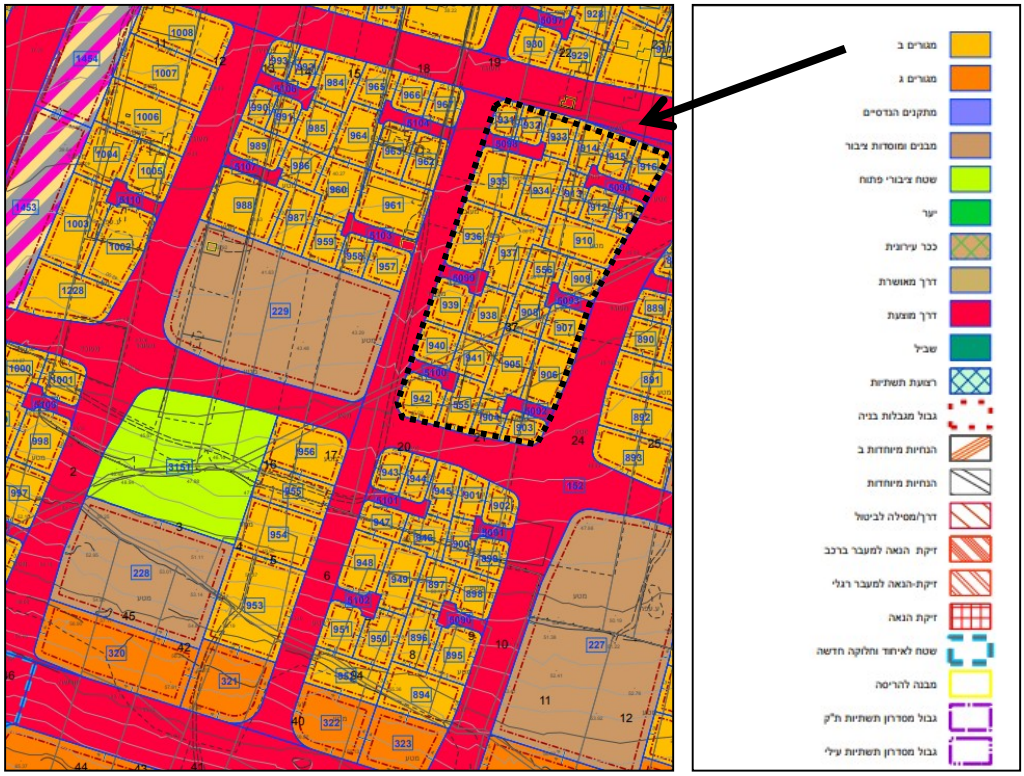
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קטע רלוונטי מתשריט התוכנית:



<u>זכויות והוראות בניה</u>

על-פי טבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית מיום 11.02.2024, תמורת מלוא הזכויות בחלקה שבנדון: מגרשים 903-906, 927, 936-941 ו-957-958, ביעוד "מגורים ב' " כלהלן:

תמצית הזכויות												
תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה במ"ר (מעל כניסה קובעת)		שירות מתחת לכניסה קובעת	מס' יח"ד	צפיפות לדונם	מס' קומות		קווי בניין			מרפסות
		עיקרי	שירות					צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	
903	325	370	117	246	3	9	4	3	2.5	3	3	45
904	326	372	117	246	3	9	4	3	2.5	3	3	45
905	673	768	242	432	6	9	4	2.5	2.5	3	3	90
906	652	743	235	432	6	9	4	2.5	2.5	3	3	90
927	380	433	137	308	4	11	4	2.5	2.5	3	3	60
936	697	795	251	494	7	10	4	2.5	2.5	3	3	105
937	831	947	299	556	8	10	4	2.5	2.5	3	3	120
938	545	621	196	370	5	9	4	2.5	2.5	3	3	75
939	479	546	172	370	5	10	4	2.5	2.5	3	3	76
940	425	484	153	308	4	9	4	2.5	2.5	3	3	60
941	432	492	156	308	4	9	4	2.5	2.5	3	3	60
957	452	515	163	308	4	9	4	2.5	2.5	3	3	60
958	306	344	110	246	3	10	4	2.5	2.5	3	3	45

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

9. <u>רישוי</u>

קרקע ריקה מבניה.

10. <u>רקע משפטי</u>[3]:

10.1 נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני, מעודכן ליום 02.07.2025, חלקה 21 בגוש 18544 בשטח רשום של 4,415 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש בעלים שונים ובין היתר, חורי שאדי, ת.ז 201299963 – 482/4415 + 120/883 חלקים, המהווים 1,082 מ"ר בחלקה.

<u>הערות</u>

רשומות 2 הערות על הפקדת תוכנית סעיף 123 לחוק התו"ב, ע"ש הוועדה למתחמים מועדפים לדיור. תוכנית מועדפת לדיור מס' תמל/1105 ג'דיידה מכר מיום 04.08.2022.

10.2 הסכם מכר

על-פי הסכם מכר מיום 02.03.2025[4] בין חורי שאדי (להלן: "המוכר") לבין רביע ואכד (להלן: "הקונה") ולפיו מכר המוכר לקונה שטח של 1,082 מ"ר ברוטו מחלקה 21 בגוש 18544, ריקה מבניה.

---

[3] האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

[4] חוזה המכר לא הוצג בפני. הפרטים נלקחו משומת המבקש. הנתונים לא במחלוקת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

11. <u>המחלוקת בין הצדדים</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקת שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

תוכנית תמל/1105 (מועד קובע: 02.03.2024):

ערכי שווי

במצב הקודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בסך 360 ₪.

במצב החדש, אומד שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים בסך של כ- 900 ₪ (לאחר התאמות), בהתבסס על עסקאות השוואה לקרקע בייעוד מגורים בסביבה הקרובה.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומתו:

תאריך	גוש	חלקה	שטח מועבר	שווי מכירה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
20/06/2022	18542	33	552	450,000	815
18/01/2022	18544	42	1000	700,000	700
22/08/2022	18542	33	550	400,000	727
07/03/2022	18542	9	610	520,000	852
28/07/2022	18530	42	70	50,000	714
01/01/2024	18528	59	555	450,000	811

מקדם דחיה:

שמאי המשיבה טען לדחייה של 3 שנים בגין העדר פיתוח וזמן עד למימוש התוכנית, עם שיעור היוון של 5%. לאחר הדחיה, מתקבל שווי מ"ר קרקע מגורים דחוי בסך של כ- 775 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

תחשיב ההשבחה כפי שהובא בשומתו:

שטח המגרש במצב הקודם	1,082 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מצב קודם	360 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	389,520 ₪
שטח המגרש במצב החדש	703.3 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מצב חדש	900 ₪
שווי מ״ר קרקע לאחר דחיה (3 שנים, 5%)	775 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	545,058 ₪
השבחה	**155,538** ₪
היטל השבחה	**77,769** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

11.2 שמאי המבקש

תוכנית תמל/1105 (מועד קובע: 02.03.2024):

ערכי שווי

במצב הקודם, שמאי המבקש קיבל את קביעתו של שמאי המשיבה ואימץ שווי של 360 ₪ למ״ר עבור קרקע בייעוד חקלאי.

באשר למצב החדש, שמאי המבקש אומד את שווי הקרקע בייעוד מגורים בסך 595 ₪. בקביעה זו נסמך על עסקאות השוואה של קרקע ביישוב, בתחום התוכנית הנדונה ומחוצה לה, מהן מתקבל ממוצע מתואם של 605 ₪ למ״ר בתחום התוכנית, וממוצע מתואם של 568 ₪ למ״ר מחוץ לתחום התוכנית.

בנוסף, מסתמך על החלטת שמאי מכריע מר ארז כהן בגו״ח 18545/5, שם נקבע כי שווי למ״ר קרקע בייעוד מסחר, תעסוקה ותעשייה לפי תוכנית תמל/1105 למועד קובע 27.02.2024 הינו 700 ₪ למ״ר.

משקלול הערכים הנ״ל, ובתיאום ליעוד מגורים במקדם 0.85, מעמיד את שווי מ״ר למגורים במצב החדש בסך 595 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומתו:

תאריך	גוש	חלקה	שטח הנמכר (מ"ר)	סה"כ שווי מוערך (₪)	שווי מ"ר מוערך (₪)	מקדם הפרשה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מתואם (₪)
13/03/2025	18545	28	617	300,000	486	0.65	0.95	709
02/03/2025	18545	35	1,000	400,000	400	0.65	0.95	584
10/02/2025	18545	36	547	217,550	398	0.65	0.95	583
31/01/2025	18545	35	579	231,600	400	0.65	0.95	587
01/01/2025	18545	40	187	70,000	374	0.65	0.96	551
24/12/2024	18545	35	500	200,000	400	0.65	0.96	590
01/02/2024	18545	35	340	136,000	400	0.65	1.00	618
31/05/2023	18545	36	477	185,258	388	0.65	1.04	620
ממוצע כללי (₪/מ"ר)								**605**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך	גוש	חלקה	שטח הנמכר (מ"ר)	סה"כ שווי מוערך (₪)	שווי מ"ר מוערך (₪)	מקדם זמינות בשל העברת שטח שיפוט, תוכנית בינוי ופיתוח	מקדם התאמה לפיתוח ותשתיות עירוניות קיימות	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מתואם (₪)
2024/01/01	18528	59	555	450,000	811	0.79	0.85	1.01	550
2023/12/25	18529	33	628	580,000	924	0.79	0.85	1.01	627
2022/08/22	18542	33	550	400,000	727	0.79	0.85	1.08	527
2022/07/28	18530	42	70	50,000	714	0.79	0.85	1.08	519
2022/06/20	18542	33	552	450,000	815	0.79	0.85	1.09	596
2022/03/07	18542	9	610	520,000	852	0.79	0.85	1.10	632
2022/01/18	18544	42	1,000	700,000	700	0.79	0.85	1.11	522
ממוצע כללי (₪/מ"ר)									**568**

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהובא בשומתו:

שטח המגרש במצב הקודם	1,082 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מצב קודם	360 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	389,520 ₪
שטח המגרש במצב החדש	703.3 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מצב חדש	595 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	418,464 ₪
השבחה	**28,944** ₪
היטל השבחה	**14,472** ₪

11.3 תגובת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה בתגובתו מציין כי עסקאות ההשוואה שהובאו בשומתו הינן ביישוב ג'דיידה-מכר עצמו, וכי שווי מ"ר קרקע שקבע במצב החדש הינו על הצד הזהיר.

כנספח לשומתו הציג עסקאות השוואה נוספות מרשות המיסים מידע נדל"ן.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

דיון בין נציגי הצדדים

להלן תמצית טענות הצדדים במסגרת הדיון שנערך בפני ביום 24.06.2026 :

שמאי המבקש

מדגיש כי יש להבדיל בין עסקאות בסביבות למועד הקובע לבין אלו שמאוחרות יותר משנה בשל חלחול ההשפעה של התוכנית ומציין כי בתמ״ל יש שני תנאים להפקת היתר בניה : חלקות שבתחום השיפוט / מחוץ לתחום השיפוט שיש להסדירן ; אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע״י הוועדה המקומית.

ביחס לחלקות שמחוץ לתחום השיפוט טוען כי יש להביא בחשבון עסקאות וגם אישור תוכנית פיתוח לכלל החלקות. ביחס לחלקה נשוא הדיון (חלקה מס׳ 21) טוען כי היא בתחום השיפוט אך התנאי משפיע על שווי השוק וכי בעליה מקבלים 13 מגרשים במושע ויש לכך השלכה על השווי.

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה טוען כי השווי שהוצג על-ידו וכן הדחיה לתוכנית הבינוי הינם על הצד הזהיר.

בעניין העסקאות, טוען כי איתר עסקה בתיק אופק 46009 של השמאי המחוזי סימון דאו שהעניק שווי מבונה לשנת 2021 של 1,532 ₪ למ״ר בנוי בג׳דיידה מכר נכון לשנת 2021.

בעניין ההסכמים מדגיש כי לא כל הדיווחים משקפים את המחיר בפועל וכך גם מתייחסת לכך רשות המיסים.

לגבי טענת המושע בטבלאות האיזון, רק משפחת חביב קבלה מגרשים במושע. הוא טוען כי הם ארבעה אחים שזכויותיהם רוכזו, אך המוכר לא רשום בטבלאות האיזון מכיוון שהוא קנה אחרי אישור התוכנית אבל יקבל מגרש בבעלות 100% ללא מושע.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳ : 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

12.1. תוכנית תמל/1105 (מועד קובע: 02.03.2024):

<u>שווי מצב קודם – קרקע חקלאית</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר חקלאי במצב הקודם - 360 ₪ / מ"ר.

לאחר שבחנתי את סבירות השווי המוסכם בראי החלטות עדכניות ורלוונטיות בסביבה הקרובה, מצאתי כי הוא מצוי בטווח הסביר ונתמך בקביעות קודמות, ועל כן אני מוצא לנכון לאמצו. ראו גם:

החלטת שמאי מכריע מר יעקב הלוי גוש 18566/62, בה נקבע שווי של 370 ₪ למ"ר קרקע בייעוד חקלאי.

החלטת שמאית מכריעה הגב' לילך בן פורת בגו"ח 18582/1, בה נקבע שווי של 330 ₪ למ"ר קרקע בייעוד חקלאי.

<u>שווי מצב חדש - קרקע בייעוד מגורים</u>

שמאי המשיבה אומד שווי קרקע במצב החדש בסך של 900 ₪ למ"ר, בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבה הקרובה. שווי זה הוון על ידו לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 5% בגין היעדר תשתיות וזמן עד למימוש, ובכך חילץ שווי מ"ר קרקע למגורים דחוי בסך של 775 ₪ למ"ר.

מנגד, שמאי המבקש אומד שווי זה בסך של 595 ₪ למ"ר. קביעה זו נשענת על הצלבה של ניתוח עסקאות מדווחות ברשות המיסים בתחום התוכנית (גוש 18545) תוך החלת מקדם הפרשה לצורכי ציבור בשיעור 0.65 (מעבר מברוטו לנטו), וכן הסתמכות על שומה מכרעת של מר ארז כהן, בגו"ח 18544/5, תוך החלת מקדם התאמה לייעוד המגורים ואימוץ מקדם הפחתה קבוע בשיעור 0.85 בגין היעדר פיתוח ותשתיות.

הכרעה:

בחנתי את מכלול נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי כל אחד משמאי הצדדים. בחנתי נתונים נוספים כפי שיפורט להלן.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שמאי המשיבה בוחן עסקאות לקרקע מכוח תב"ע ג/7973, בייעוד מגורים א' ומגורים ג'. ע"פ בדיקתי באתר רשות המיסים מידע נדל"ן, העסקאות שהציג מניבות ממוצע למ"ר קרקע בסך 755 ₪ לפני התאמות.

להלן עסקאות ההשוואה וייעודן:

עסקאות שמאי המשיבה						
תאריך העסקה	גו"ח	תב"ע	ייעוד	תמורה	שטח	שווי למ"ר קרקע
20/06/2022	18542/33	ג/7973	מגורים ג'	450,000 ₪	552	815 ₪
22/08/2022	18542/33	ג/7973	מגורים ג'	400,000 ₪	550	727 ₪
18/01/2022	18544/42	ג/7973	מגורים א'	700,000 ₪	1,000	700 ₪
07/03/2022	18542/9			465,000 ₪	610	762 ₪
28/07/2022	18530/42	ג/7973	מגורים א'	50,000 ₪	70	714 ₪
01/01/2024	18528/59	ג/7973	מגורים א'	450,000 ₪	555	811 ₪
ממוצע עסקאות ההשוואה						755 ₪

שמאי המבקש בוחן עסקאות לקרקע מכוח תמל/1105 (התוכנית הנדונה), חלק מעסקאות ההשוואה שבחן מסווגות לייעוד מגורים ב', חלקן מסווגות לייעוד חקלאי וחלקן בתכנון מיוחד.

להלן עסקאות ההשוואה הרלוונטיות בהתאם לדווח מס שבח, בתחום תוכנית תמל/1105 המסווגות לייעוד מגורים ב':

<u>עסקה 1</u>:

עסקה לקרקע מיום 01.02.2024, גו"ח 18545/35 שטח נמכר 340 מ"ר תמורת 136,000 ₪.

מעיון בטבלאות הקצאה ואיזון של התוכנית הנדונה, תמ"ל/1105, עולה כי כל בעל החלקה קיבל על כל מ"ר קרקע נכנס 0.86 מ"ר מבונה אקוויוולנטי בקירוב במצב היוצא.

כחלק מניתוח העסקה, הופק נסח רישום ממנו עולה כי השטח המשויך לאבו זר נמיר, מהווה חלק של 340 מתוך שטח הקרקע כשטח הממכר המדווח.

ע"פ נתוני טבלת ההקצאה והאיזון, שטח האקוויוולנטי שמיוחס לחלקה הינו 274 מ"ר.

חלוקת התמורה החוזית המדווחת בשטח האקוויוולנטי האמור, מוביל לשווי של 496 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<u>עסקה 2</u>:

עסקה לקרקע מיום 01.01.2025, גו"ח 18545/40 שטח נמכר 187 מ"ר תמורת 70,000 ₪.

מעיון בטבלאות הקצאה ואיזון של התוכנית הנדונה, תמ"ל/1105, עולה כי על כל מ"ר קרקע במצב הנכנס קבלו בעלי החלקות 0.86 מ"ר מבונה אקוויוולנטי בממוצע במצב היוצא (למעט חלקות קטנות יותר שהוענק להן מקדם התאמה).

העסקה לא אותרה בנסח הרישום על בסיס שטח הממכר. שטח אקוויוולנטי במצב החדש על בסיס שטח הממכר המדווח הינו 160 מ"ר בקירוב (187 מ"ר * 0.86).

חלוקת התמורה החוזית ששולמה בשטח האקוויוולנטי האמור, מתקבל שווי של כ- 435 ₪ למ"ר אקוויוולנטי. ואם יועמס מקדם שטח שהוענק בטבלת ההקצאות 452 ₪ / מר"א בקירוב.

בהעדר נתונים מלאים נתון זה קיבל מקדם אמינות נמוך יותר.

<u>עסקה 3 - העסקה בנכס הנדון</u>:

בהתאם לדיווח מס שבח, העסקה בנכס הנדון מיום 02.07.2025, שטח נמכר 1,082 מ"ר תמורת 500,000 ₪.

מעיון בטבלאות הקצאה ואיזון של התוכנית הנדונה, תמ"ל/1105, עולה כי שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה 4,415 מ"ר והשטח האקוויוולנטי במצב היוצא 3,789 מ"ר שהם 0.86 מר"א לכל מ"ר קרקע במצב הנכנס.

בהתאם לנסח הרישום שהוצג בפניי עולה כי בעל החלק בחלקה הנדונה, מר שאדי ח'ורי, מחזיק ב - 482/4415 + 120/883 חלקים, המהווים 1,082 מ"ר בחלקה.

שטח אקוויוולנטי המיוחס למגרש במצב היוצא הינו 930 מ"ר בקירוב (1,082*0.86).

חלוקת המחיר החוזי בשטח האקוויוולנטי האמור, מתקבל שווי של כ- 537 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

<u>החלטות שמאים מכריעים בסביבה</u>

בהחלטה מכריעה של מר ארז כהן, בגו"ח 18545/5 נקבע שווי למ"ר קרקע בייעוד מסחר, תעסוקה ותעשייה לפי תוכנית תמל/1105 למועד הקובע 27.02.2024 בסך 700 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בהחלטה מכריעה של הגב' לילך בן פורת, בגו"ח 18582/1, נקבע שווי למ"ר קרקע מגורים א' בסך 590 ₪ וביעוד מגורים ב' בסך 670 ₪, בהתאם למועדים 2021-2022.

תאריך	גו"ח	מחיר המכירה (₪)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מגרשי תמורה	יעוד	אחוזי הבניה	שטח ממכר ברוטו (מ"ר)	שטח הממכר נטו	שווי למ"ר קרקע (₪)
15/11/2022	18581/51	420,000	15,320	36	מגורים ב	77%	600	474	₪ 887
				37	מגורים ב	77%			
				39	מגורים ב	77%			
				40	מגורים ב	77%			
27/12/2021	18580/15	130,000	3,024	137	מגורים א	64%	300	271	₪ 479
06/12/2021	18580/14	350,000	5,594	130	מגורים א	66%	497	438	₪ 798
				131	מגורים א	63%			
08/09/2021	18581/40	45,000	8,039	248	מגורים ב	81%	100	75	₪ 598
				249	מגורים ב	81%			
				81	מגורים ב	80%			
19/06/2021	18581/40	45,000	8,039	248	מגורים ב	81%	100	75	₪ 598
				249	מגורים ב	81%			
				81	מגורים ב	80%			
07/06/2021	18580/15	300,000	3,024	137	מגורים א	64%	700	633	₪ 474
23/05/2021	18581/40	300,000	8,039	248	מגורים ב	81%	670	504	₪ 595
				249	מגורים ב	81%			
				81	מגורים ב	80%			

==> שווי קרקע ביעוד **מגורים ב** – 670 ₪/מ"ר

==> שווי קרקע ביעוד **מגורים א** – 590 ₪/מ"ר

הענקתי מקדם מכריע לעסקאות שלאחר המועד הקובע.

ביחס לשומות המכריעות שהוזכרו בהחלטה מכריעה של מר ארז כהן מדובר בייעוד שונה, כאמור בשטח מסחרי. הענקת מקדם התאמה בין מסחר למגורים עלול להכיל הטיות רבות ומכיוון שאותרו נתוני השוואה אחרים, בחרתי שלא לעניק לו משקל בתחשיב השווי הסופי.

בהחלטת השמאית המכריעה הגב' לילך בן פורת, הובא בחשבון מקדם התאמה נמוך בגלל ההטיה האפשרית שבהתאמת הזמן.

עסקאות השוואה	שווי למ"ר אקו'	משקל	שווי משוקלל
עסקה מס' 1	₪ 496	0.2	₪ 99
עסקה מס' 2	₪ 435	0.1	₪ 44
עסקה מס' 3	₪ 537	0.4	₪ 215
לילך בן פורת	₪ 670	0.3	₪ 201
סה"כ שווי משוקלל			**₪ 559**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

תחשיב ההשבחה

<u>מצב קודם</u>

שטח המגרש	1,082 מ״ר
שווי מ״ר קרקע חקלאי	360 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	398,520 ₪

<u>מצב חדש</u>

שטח אקווי׳ מקורב במצב החדש	930 מ״ר
שווי מר״א	560 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	520,800 ₪

השבחה	**122,280** ₪
היטל השבחה	**61,140** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

---

13. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית תמל/1105	02.03.2024	₪ 122,280	₪ 61,140

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע"י</u>
ד"ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com