אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

תאריך	:	17 פברואר 2021
מספר מינוי	:	1909-2020
מספרנו	:	58

לכבוד,

המבקשות, פרויקט לב השמורה (חדיף + ארזים)
ע"י ב"כ עו"ד גראור עופר
והשמאי דותן דרעי
בדוא"ל: dotan@dn99.co.il

המשיבה, הוועדה מקומית צפת
ע"י ב"כ עו"ד דוד גיט ועו"ד דביר סגלוביץ
והשמאי מיכאל אדלשטיין
בדוא"ל: miki@mikied.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקות 153 ו- 155 בגוש 13675
מגרשים מס' 101-113 לפי תכנית ג/22767
רחוב הנשרים, שכונת איביקור, צפת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות מס' ג/12617, ג/22767 והחלטת מליאה מס' 201801.

אופן מימוש הזכויות : בקשות להיתרי בניה[1].

2. **מועדים**

- המועדים הקובעים לשומה:

תכנית ג/12617	-	11.02.2014
החלטת מליאה מס' 201801	-	04.03.2018

[1] בקשה מס' 1-8432333489 במגרש 101, בקשה מס' 1-6767453833 במגרש 102, בקשה מס' 1-502066332 במגרש 103.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

תכנית ג/22767 - 09.09.2018

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י הח"מ ביום 12.02.2021
- מועד הדיון: ביום ג', 1 בדצמבר 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות אפליקציית ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקשות:</u>

- שומה אחרת מטעם המבקשות מיום 29.09.2020 שנערכה ע"י השמאי דותן דרעי.
- שומה אחרת מטעם המבקשות מיום 30.11.2020 שנערכה ע"י השמאי דותן דרעי.
- דרישות תשלום היטל השבחה מיום 05.07.2020 (בקשות למימוש מס' 30-20200028).
- התייחסות משפטית לשומת המשיבה מטעם עו"ד עופר גראור מיום 30.11.2020.
- העתק נסחי רישום מפנקס הזכויות - חלקות 153 ו- 155 בגוש 13675.
- דף היתר בניה והרמוניקת היתר בניה מס' 2014040.
- פרוטוקול והחלטות רשות רישוי בישיבה מס' 201914 מיום 02.09.2019.
- הרמוניקות היתרי בניה במגרשים מס' 101, 102, 103.
- חוזי מכר (רכישת החלקות מרמ"י) מיום 05.06.2014 חלקות 153 ו- 155 בגוש 13675.
- תשריטי מדידה חלקות 153 ו- 155 בגוש 13675 שצורפו למכרז רמ"י.
- שומת היטל השבחה מטעם המשיבה מיום 13.10.2014 שנערכה בחלקה 153 בגוש 13675.
- תשריט איחוד וחלוקה בקרקע שבנדון חתום ע"י הועדה המקומית צפת מיום 28.08.2019.
- מכתב מטעם המודד המוסמך מר דלה עסאם מיום 21.12.2020.
- מכתב מטעם מהנדס חשמל מוסמך מר ענאן בטחיש מיום 30.12.2020.
- 5 שומות מכריעות לעניין היטל השבחה בגין אישור תכנית מס' ג/12617.
- 3 שומות מכריעות לעניין מקדם שווי מרפסת.
- עמודים רלוונטיים ממחקר דלפי לעניין שווי מרפסת וחצר.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>מטעם המשיבה</u>:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 28.06.2020 שנערכה ע"י השמאי מיקי אדלשטיין.
- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 21.07.2020 שנערכה ע"י השמאי מיקי אדלשטיין.
- מסמך תגובה לשומה האחרת מיום 18.11.2020.
- מסמך תגובה לשומה האחרת מיום 14.12.2020.
- התייחסות משפטית לשומה האחרת מטעם עו"ד דוד גיט מיום 16.11.2020.
- התייחסות משפטית לשומה האחרת מטעם עו"ד דוד גיט מיום 09.12.2020.
- התייחסות משפטית לשומה האחרת מטעם עו"ד דוד גיט מיום 29.12.2020.
- החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.11.1999.
- החלטת מליאה מיום 04.03.2018 לתוספת שטחי שירות בתכנית ג/במ/22 על בסיס החלטת המליאה מיום 04.11.1999.
- תכתובת מייל שנשלח ע"י עו"ד משה רותם לאביבה שמילה מהנדסת העיר צפת מיום 08.06.2020 במסגרתו צורפה תכתובת המייל מיום 08.10.2015 שנשלחה ע"י מר אחמד שמסי מנהל תחום בקרת תוכניות בוועדה המחוזית למהנדסת העיר צפת לעניין תוספת שטחי שרות לתכניות מפורטות בתחום תכנית מתאר ג/12617.
- אקסל טבלת הקצאה בתכנית ג/22767.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	קרקע ריקה למגורים
גוש	:	13675
חלקות	:	153 ו- 155
שטח חלקות רשום	:	6,382 מ"ר ו- 11,514 מ"ר, בהתאמה
תאי שטח	:	101-113 (לפי תכנית מס' ג/22767)
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב הנשרים, שכונת איביקור, צפת

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

5. **תיאור הנכס והסביבה**

הנכס נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע ריקה הידועה כחלקות 153 ו- 155 בגוש 13675 , הממוקמת ברחוב הנשרים, שכונת איביקור, בצידה הצפון מזרחי של העיר צפת.

שכונת איביקור, הידועה גם בשם מרום כנען, ממוקמת על רכס הרי כנען ומאופיינת בעיקר בבניה נמוכה יחסית עם נופים ירוקים.

בשכונה קיימים מספר מבנים ומוסדות ציבוריים וקהילתיים, כגון בתי כנסת, גני ילדים וכיו״ב.

הטופוגרפיה בסביבת הנכס משופעת והפיתוח הסביבתי כולל תשתיות ברמה סבירה.

הנכסים שבנדון ממוקמים בצידה הצפוני ביותר של שכונת איביקור המהווה גם את המיקום הצפוני ביותר של העיר צפת.

שטחה הרשום של חלקה 153 הינו 6,382 מ״ר ושטחה הרשום של חלקה 155 הינו 11,514 מ״ר.

הקרקעות שבנדון פנויות ולא מבונות כאמור וללא פיתוח. הקרקעות כוללות ברובן צמחיה טבעית נמוכה. בצידה המזרחי של חלקה 155 עוברים שני קווי חשמל כאשר אחד מהם מוגדר כקו מתח גבוה.

על חטיבת הקרקע אושרה תכנית ג/22767 הקובעת 13 תאי שטח לבינוי חדש למגורים. כיום מבקשים לממש בהיתר בניה את תאי השטח 101, 102 ו- 103.

מצפון-מזרח לחלקות קיים מתקן צבאי ומעברו מטווח ירי.

הטופוגרפיה בתחום הנכסים בעלת שיפוע חד היורד מכיוון דרום לכיוון צפון.

מהקרקע נשקף נוף פתוח לשטחים ירוקים.

הגישה אל הנכסים מתאפשרת דרך רחוב הנשרים הממוקם בצידן הדרומי של החלקות, או דרך מפותחת חלקית בצידן הצפוני שמפלס גובהו נמוך יותר.

<u>גבולות הנכסים</u>:

מדרום - בתי מגורים בבניה צמודת קרקע (רחוב הנשרים ורחוב זמיר)

מצפון - שטחים פתוחים ירוקים , יער בירייה

ממזרח - שטחים פתוחים ירוקים ומתקן צבאי

ממערב - שטחים פתוחים ירוקים

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>החלקות נשוא השומה על רקע מפת גו"ח:</u>

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>מצב קודם</u>

6.1. **<u>תכנית ג/במ/22</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4105 מיום 29.04.1993.

התכנית מהווה תכנית מפורטת המשתרעת על שטח של כ- 210 דונם באזור "רמת כנען" בעיר צפת.

מטרות התכנית, הינן בין היתר, חלוקת שטחים למגרשים המיועדים למבני מגורים צמודי קרקע (מגורים א') וכן מגרשים לבנית מבנני דירות מדורגים (מגורים ב'), קביעת תנאי הבניה ליעודים הנ"ל, לייעד שטחים למטרות ציבוריות, התווית דרכים וכיו"ב.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 153 ו- 155 שבנדון מסווגות כמגרשים מס' 125A ו- 126A בייעוד 'אזור מגורים ב' - מבננים מדורגים'.

<u>מעיקרי הוראות אזור מגורים ב':</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ"ר
מס' קומות מקסימאלי	:	2 + גג רעפים
אחוזי בניה מרביים משטח המגרש בכל הקומות	:	100%

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

הערות	:	שטח ברוטו המותר בכל הקומות לא יעלה על 160 מ״ר ליח״ד[2]
קווי בניין	:	5 מ׳ חזית, 4 מ׳ צדדי, 4 מ׳ אחורי
גובה מקסימאלי	:	8 מ׳ מפני הקרקע
תכסית	:	60% משטח המגרש
תכליות	:	מבנני מגורים שטיח – מדורגים
צפיפות	:	6 יח״ד לדונם
שטח נוסף ליח״ד	:	גינות פרטיות לכל יחידת דיור
חניה	:	לכל יח״ד לפי תקן חניה בתחום המגרש

<u>חלוקה ורישום:</u>

שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות זהות למגרשים המוצעים. החלוקה הסופית המדויקת תקבע באמצעות תכנית בינוי כוללת לשכונה.

<u>חשמל:</u>

קווים תת-קרקעיים עבור מתחת נמוך. עבור מתח גבוה הפתרון ייקבע בין חברת חשמל לבין עירית צפת.

6.2. **<u>החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות - מיום 04.11.1999</u>**

ביום 04.11.1999 הוחלט במסגרת ישיבת ועדת בנין ערים (מליאה) כי תינתן תוספת שטחי שירות לכל תכנית מתאר או תכנית מפורטת שלפני שנת 1992 שאין לגביהן קביעה של שטחי שירות או הוראה אחרת בתכניות והכל עפ״י דרישת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה). שיעור שטחי השירות שיוסיפו יהיה בהתאם לקביעת ועדת המשנה לתכנון ובניה צפת, על בסיס כל הנתונים והדרישות כפי שיוצגו ע״י מהנדס הועדה ביחס לכל בקשה ובקשה. בסמכות ועדת המשנה כאמור, תהיה מוגבלת לתנאים המצטברים בין היתר, שיעור שטחי השירות באזורי המגורים השונים יהיה עד לסך של 45% מסך אחוזי הבניה המותרים בתכנית (לא כולל שטחי חניות מקורות אותם יהיה ניתן להוסיף מעבר).

[2] כולל מרתפים, עליות גג, מרפסות מקורות ומבני עזר.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש</u>

6.3. **<u>תכנית מס' ג/12617</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6745 מיום 28.01.2014

תכנית מתארית לעיר צפת המשתרעת על שטח של כ- 13,440 דונם מתוך שטח השיפוט הכוללני של העיר שהינו כ- 30,000 דונם.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, תכנון מחודש של העיר לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים והנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 153 ו- 155 שבנדון מסווגות בייעוד 'אזור מגורים' כחלק ממתחם תכנון מספר ה' – הר כנען והרכס המזרחי.

<u>מעיקרי ההוראות הרלוונטיות במתחם ה' – הר כנען והרכס המזרחי:</u>

- השימושים המותרים במתחם זה יהיו אלו המותרים באזור מגורים, באזור מסחרי, באזור מבני ציבור, באזור מלונאות ונופש, באזור מלונאות ומסחר ובנוסף קווי ומתקני תשתית.
- הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה עפ"י התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.
- עפ"י החלטת הועדה המקומית יוכנו תכניות שיקום ועיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ה', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שירות), אופי וצורת הבינוי, פרטי תוספת הבניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

<u>מעיקרי הוראות בניה:</u>

- גודל מגרש מזערי יקבע בתכניות מפורטות, בין היתר יקבע כי באזור מגורים א' לא יקטן מ- 500 מ"ר ובאזור מגורים ב' לא יקטן מ- 1,000 מ"ר.
- ניתן לבנות יותר מבניין אחד במגרש, בשמירה על 8 מ' מרחק בנין הבניינים ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת תעשה במישרין ולא במעבר דרך בנין אחר.
- מספר יח"ד יקבע לפי ציון מספרם לדונם (דונם נטו). כאשר התוצאה עולה על 0.5 (כולל) מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה. כאשר התוצאה קטנה מ- 0.5, יעוגל כלפי מטה.
- אחוזי הבניה יחושבו עפ"י האמור בתכניות המפורטות הנוגעות בדבר. שילוב של מעלית בבניין יזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו. מגרש פינתי יזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

- חישוב השטח המותר לבניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה. ההנחיות להלן מתייחסות לתוספות של שטח בניה לשטחי שירות בתחום תכנית זו, בתנאים הבאים:

לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.

תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים, אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר.

בבניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ״י הוראות תכנית זו.

ניצול שטחי השירות מותרים עפ״י תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה ותכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר עפ״י תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ״ל.

באזור מגורים א׳ תותר תוספת שטחי שירות בשיעור של 18%. במקרה של חניה תת-קרקעית תותר תוספת של 40 מ״ר ליח״ד.

באזור מגורים ב׳ תותר תוספת שטחי שירות בשיעור של 25%. במקרה של חניה תת-קרקעית תותר תוספת של 30 מ״ר ליח״ד.

קווי הבניין לאורך הדרכים העיקריות נקבעו בתכנית זו. קווי הבניין ביתר המקרים יקבעו בתכניות המפורטות כאשר המצב המועדף בכל מתחם תכנון יהיה:

קווי הבניין באזור מגורים א׳ יהיו: 5 מ׳ קדמי, 4 מ׳ צדדי, 5 מ׳ אחורי.

קווי הבניין באזור מגורים ב׳ יהיו: 5 מ׳ קדמי, 4 מ׳ צדדי, 6 מ׳ אחורי.

- גובה קומת מגורים (פנים) לא יעלה על 3.2 מ׳.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי תכנית זו, פרט למקומות אשר בהם צוין מפורשות איסור שימוש זה. מרפסת הגג תחשב כמרפסת שימושית ואין לקרותה. תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג בשטח מרבי של 10 מ״ר. הבלטת מרפסת מעבר לקווי הבניין אסורה.

<u>יחס לתכניות אחרות:</u>

- תכנית זו אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית מס׳ ג/653.
- במקרה של סתירה בין התכנית לבין תכניות כאמור בסעיף 3.1, הוראות תכנית זו גוברות.
- אף על פי כן, ניתן יהיה לתת היתר בניה מכוחה של תכנית מתאר מקומית הכולל הוראות תכנית מפורטת וכן מכוחה של תכנית מפורטת, אף אם אינן תואמות הוראות תכנית זו, ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במימושה של תכנית זו.

- לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה או מכוח תכניות מפורטות שיוכנו עפ"י תכנית זו.

6.4. **<u>החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות - מיום 04.03.2018</u>**

ביום 04.03.2018 הוחלט במסגרת פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) מס' 201801, כי תינתן תוספת שטחי שירות, בין היתר, בשיעור של 10% מעבר לשטחים המאושרים באזורי מגורים א' ו- ב' בתחום תכנית מס' ג/במ/22. זאת על בסיס תקנה 13 הקובעת כי יש להגדיר את תוספת שטחי השירות באופן ספציפי לכול תכנית ותכנית בנפרד ולא באופן גורף.

6.5. **<u>תכנית ג/22767 (תכנית מס' 216-0421560)</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7926 מיום 26.08.2018.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 30.2 דונם שנכלל בתחום תכנית ג/במ/22.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להפיק מכוחה היתרי בניה. התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

מטרת התכנית הינה תכנון של שטח מגורים מאושר לצורך הקמת שכונת מגורים איביקור.

בדברי ההסבר לתכנית צוין כי תכנית זו באה להסדיר את ייעודי הקרקע ע"י חלוקה תכנונית בין שצ"פ למגורים ומסדירה את צורת המגרשים בהתאם לנספח הבינוי המצורף, על מנת לבנות פרויקט מגורים בצורה רציפה. כמו כן, תכנית זו באה להסדיר זכויות והוראות בניה במגרש המאוחד.

עפ"י תשריט התכנית, במתחם הקרקע הכולל בין היתר את חלקות 153 ו- 155 שבנדון (וכן חלקות נוספות) סומנו מס' תאי שטח (101 – 113, 201 – 208, 401 - 402) בייעודים שונים (מגורים א', מגורים ב', מגורים ד', שצ"פ ודרך).

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. הסדרת מגרשי מגורים ושצ"פ ע"י חלוקה תכנונית.
2. שינוי מס' קומות מותר.
3. שינוי גובה בניה מותר.
4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. הגדרות שטחי שירות
6. הגדלת מס' יח"ד לסה"כ 255 יח"ד.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

7. הגדרת הוראות בינוי בהתאם לנספח בינוי.

מעיקרי הוראות אזורי מגורים א', ב' ו- ד':

- שטח זה ישמש לבניית מבני מגורים, חנייה, מחסנים והעברת תשתיות. הבניה תהא לפי תכנית בינוי מנחה מצורפת.
- על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים כולל בשטחי השצ"פ – במצב תקין ונקי פנויים מכל מכשול.
- לא תחול חובת גג רעפים, גינות לכל דירה או מגבלת שטח מקסימלי של כל דירה.
- תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה הבטחת קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתיות בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין.

מעיקרי הוראות שטח ציבורי פתוח:

שטח זה ישמש להקמת מתקני משחקים, שבילים, רחבות, גינון, חניות, מעבר תשתיות תת-קרקעיות ופיתוח. לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים כגון חדר טרנספורמציה, ביוב וכד'.

חלוקה ורישום:

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.

מעיקרי הוראות פיתוח תשתיות:

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי קיימים טעמים מיוחדים בשל סיבות הנדסיות לא ניתן להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע ואז יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

- בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ״י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

טבלת זכויות והוראות בניה:

תא שטח	יעוד / שימוש	בנין מס׳	גודל מגרש מזערי (מ״ר)	מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ״ר)		כמות יח״ד בכל מגרש	צפיפות יח״ד לדונם	גובה מבנה מעל כניסה קובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ״ר)
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
101	מגורים ב׳	1	1,100	1,450	500		150	14	13	26	8	1	200
102	מגורים ב׳	2	1,500	2,900	1,450			28	18	33	10		400
103	מגורים ב׳	3	1,500	2,900	1,450			28	18	33	10		400
104	מגורים ב׳	4	1,500	2,900	1,450			28	18	33	10		400
105	מגורים ב׳	5	1,500	2,900	1,450			28	18	33	10		400
106	מגורים ב׳	6	1,500	2,900	1,450			28	18	33	10		400
107	מגורים ד׳	7	2,100	5,900	3,200		1,250	58	27	55	18	1	800
108	מגורים ב׳	8	2,300	2,250	350	650	500	28	12	11	3	6	350
109	מגורים א׳	9	620	120	120	350	50	3	5	7	2	3	50
110	מגורים א׳	10	620	120	120	350	50	3	5	7	2	3	50
111	מגורים א׳	11	620	120	120	350	50	3	5	7	2	3	50
112	מגורים א׳	12	620	120	120	350	50	3	5	7	2	3	50
113	מגורים א׳	13	620	120	120	350	50	3	5	7	2	3	50

6.6. <u>תשריט איחוד וחלוקה</u>

הוצג לעיוני תשריט איחוד וחלוקה שנחתם ביום 28.08.2019 ע״י הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת, הידוע כתצ״ר מס׳ צפ/1/11 שתואם תכנית מס׳ 216-0421560.

מעיון בתשריט עולה כי שטחי תאי השטח/מגרשים ארעיים שנוצרו בתחום התכנית, הינם כדלקמן:

מס׳ תא שטח/מגרש ארעי	שטח במ״ר
101	1,190
102	1,545
103	1,562
104	1,551
105	1,579
106	1,595
107	2,125

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

מס' תא שטח/מגרש ארעי	שטח במ"ר
108	2,322
109	620
110	620
111	620
112	620
113	620
201	4,480
202	196
203	123
401	6,259

7. **רישוי**

7.1. **היתר בניה מס' 2014040 – תיק בנין 136750153125 – מגרש מס' 125**

הוצגו לעיוני דף ותשריט ההיתר מס' 2014040 שהופק ביום 21.01.2015 להקמת 3 בנייני מגורים מדורגים הכוללים 38 יח"ד סה"כ, במגרש מס' 125A, חלקה 153 בגוש 13675.

במסגרת ההיתר אושרו הקלות במספר הקומות (עד 3 קומות בחתך) ובגובה הבניין (עד 9.5 מ' מעל קרקע סופית).

הערה: הוצגה לעיוני שומת היטל השבחה שנערכה ע"י שמאי מטעם המשיבה ביום 13.10.2014, במסגרתה נאמדה ההשבחה שנוצרה בגין אישור ההקלות בסך של 72,000 ₪.

7.2. **הרמוניקת בקשה להיתר בניה - מגרש מס' 101**

ביום 02.09.2019 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 2019190 בתיק בניין מס' 136750153103, להקמת בנין מגורים עבור 14 יח"ד במגרש מס' 101. הוצגה לעיוני ע"י שמאי המבקשות הרמוניקת בקשה להיתר בניה אשר לטענתו תואמת את ההחלטה שבנדון.

שטח מגרש מדוד : 1,190 מ"ר

שטח מבוקש : 1,430.11 מ"ר עיקרי + 167.93 מ"ר ממ"דים.

7.3. **הרמוניקת בקשה להיתר בניה - מגרש מס' 102**

ביום 02.09.2019 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 2019189 בתיק בניין מס' 136750153103, להקמת בנין מגורים עבור 28 יח"ד במגרש מס' 102. הוצגה לעיוני ע"י שמאי המבקשות הרמוניקת בקשה להיתר בניה אשר לטענתו תואמת את ההחלטה שבנדון.

שטח מגרש מדוד : 1,545 מ"ר

שטח מבוקש : 2,899.75 מ"ר עיקרי + 336.02 מ"ר ממ"דים.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

7.4. **הרמוניקת בקשה להיתר בניה - מגרש מס׳ 103**

ביום 02.09.2019 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס׳ 2019188 בתיק בניין מס׳ 136750153103, להקמת בנין מגורים עבור 28 יח״ד במגרש מס׳ 103. הוצגה לעיוני ע״י שמאי המבקשות הרמוניקת בקשה להיתר בניה אשר לטענתו תואמת את ההחלטה שבנדון.

שטח מגרש מדוד : 1,562 מ״ר

שטח מבוקש : 2,899.80 מ״ר עיקרי + 336.02 מ״ר ממ״דים.

8. **מצב משפטי**

8.1. **העתק רישום מפנקס הזכויות**

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, פלטי אינטרנט מיום 10.09.2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	13675	
חלקה	153	155
מס׳ ישן של החלקה	13675/1	
שטח חלקה	6,382 מ״ר	11,514 מ״ר
בעלויות	מפעלי ארזים (ח.ד.י.ר) יזמות ובניה בע״מ ו- משה חדיף אחזות (2000) בע״מ, בחלקים שווים (ע״י מכר מיום 22.09.2014)	

8.2. **הסכמי מכר**

הוצגו לעיוני הסכמי מכר מיום 05.06.2014 בין רמ״י (המוכרת) לבין משה חדיף אחזקות (2000) בע״מ ומפעלי ארזים (ח.ד.י.ר) יזמות ובניה בע״מ (הרוכשות, בחלקים שווים). בהתאם להסכמי המכר עולים הפרטים הבאים:

גו״ח	שטח	מס׳ מגרש	התמורה
13675/153	6,382 מ״ר	125A לפי תכנית מס׳ ג/במ/22	2,777,777 ₪ בצירוף מע״מ
13675/155	11,514 מ״ר	126A לפי תכנית מס׳ ג/במ/22	4,077,777 ₪ בצירוף מע״מ

9. **מהות ההשבחה**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר מס׳ ג/12617 ו- ג/22767 והחלטת מליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018 ומימוש חלקי של הזכויות בדרך של היתרי בניה.

10. **השבחה עפ"י שומות הצדדים**

השבחה עפ"י שומות "מתוקנות"[3]:

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקשות		ההשבחה לפי שומת המשיבה	
	השבחה מלאה	השבחה למימוש חלקי	השבחה מלאה	השבחה למימוש חלקי
ג/12617	1,477,840 ₪	387,302 ₪	-	-
החלטת מליאה לתוספת ש"ש מיום 04.03.18	148,540 ₪	38,928 ₪	1,090,000 ₪	651,000 ₪
ג/22767	4,245,858 ₪	549,928 ₪	69,910,000 ₪	20,945,000 ₪

ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשות	עמדת שמאי המשיבה
מצב קודם לפי תכנית ג/במ/22		
אפשרויות הבניה	חלקה 153- 38 יח"ד חלקה 155- 69 יח"ד סה"כ 107 יח"ד ו- 17,896 מ"ר מירבי	חלקה 153 וחלקה 155- 91 יח"ד ו- 15,212 מ"ר מירבי לאחר הפחתה של 25% עבור מעברים

[3] ההשבחה כפי שתוארה לעיל הינה בעקבות שומה "מתוקנת" שהוגשה ע"י שמאי המשיבה ביום 21.07.2020 ולאחריה שומה אחרת מטעם שמאי המבקשות מיום 30.11.2020. אציין כי תחילה הוגשה שומת משיבה מיום 28.06.2020 ושומה אחרת מיום 29.09.2020 כפי המפורט להלן:

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקשות		ההשבחה לפי שומת המשיבה	
	השבחה מלאה	השבחה למימוש חלקי	השבחה מלאה	השבחה למימוש חלקי
ג/12617	1,477,840 ₪	387,302 ₪	2,810,000 ₪	1,818,000 ₪
ג/22767	4,949,674 ₪	1,295,898 ₪	63,085,000 ₪	19,670,000 ₪

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

נושא	עמדת שמאי המבקשות	עמדת שמאי המשיבה
תכנית ג/12617 (מועד קובע 11.02.2014)		
מהות ההשבחה	תוספת יח"ד, שטח עיקרי ותוספת שטחי שירות	תוספת שטחי שירות
ערכי ומקדמי שווי	שווי מר"מ אקו' – 308 ₪ מקדם שווי שטח עיקרי ברמה מתארית – 0.8 מקדם שווי שטחי שירות ברמה מתארית – 0.3	שווי מר"מ אקו' – 1,830 ₪ מקדם שווי שטחי שירות ברמה מתארית – 0.4
החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.18		
ערכי ומקדמי שווי	שווי מר"מ אקו' – 830 ₪ תוספת שטח שירות ליח"ד- 16.7 מ"ר (107 יח"ד / 1,790 מ"ר) מקדם שווי שטחי שירות מצב קודם לפי תכנית ג/12617 – 0.3 מקדם שווי שטחי שירות מצב חדש – 0.4 מקדם השבחה לזמינות (0.4-0.3)- 0.1 שווי תוספת שטחי שירות ליח"ד – 1,388 ₪	שווי מר"מ אקו' – 1,830 ₪ תוספת שטח שירות ליח"ד- 17 מ"ר (91 יח"ד / 15,212 מ"ר) מקדם שווי שטחי שירות מגלם שוליות – 0.4 שווי תוספת שטחי שירות ליח"ד- 12,000 ₪
תכנית ג/22767 (מועד קובע 09.09.2018)		
ערכי ומקדמי שווי	שווי מר"מ אקו' בניה נמוכה – 830 ₪ שווי מר"מ אקו' בניה רוויה – 670 ₪ מצב קודם: מקדם שווי שטח עיקרי ברמה מתארית – 0.8 מקדם שווי שטחי שירות מצב קודם – 0.3 מקדם שווי שטחי שירות מצב חדש – 0.4 מצב חדש: מקדם שווי מר"מ שטח שירות עילי – 0.6 מקדם שווי מר"מ עיקרי מתחת לכניסה קובעת – 0.8 מקדם שווי מר"מ שטח שירות מתחת למפלס כניסה קובעת – 0.48 (0.6*0.8) מקדם שווי מר"מ מרפסת – 0.25 מקדם שווי חצר משותפת בניה רוויה – 0.2 מקדם שווי חצר פרטית בניה נמוכה – 0.3 מקדם דחיה עד לאישור תשריט איחוד וחלוקה – 0.97	שווי קרקע ליח"ד מצב קודם – 450,000 ₪ שווי מר"מ בניה רוויה (מצב חדש) – 3,000 ₪ מצב חדש: מקדם שווי מר"מ שטח שירות עילי – 0.6 מקדם שווי מר"מ עיקרי מתחת לכניסה קובעת – 0.8 מקדם שווי מר"מ שטח שירות מתחת למפלס כניסה קובעת – 0.48 (0.6*0.8) מקדם שווי מר"מ מרפסת – 0.6 מקדם שווי שצ"פ – 0.33
סוגיות כלליות		
סמכות הוועדה המקומית לעריכת שומת השבחה נוספת/"מתוקנת"	שומת ההשבחה הנוספת/"מתוקנת" נערכה בחוסר סמכות	שומת ההשבחה ה"מתוקנת" נערכה בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית וממילא על השמאית המכריעה לבחון בעצמה את הנתונים כדי להביא לגביית מס אמת
שיעור מימוש חלקי	שיעור המימוש היחסי חושב בהתאם לשווי היחסי של כל מגרש מסך שווי המגרשים הסחירים בתכנית ג/22767: מגרש 101 – 5.22% מגרש 102 – 10.49% מגרש 103 – 10.5%	שיעור המימוש היחסי חושב בהתאם לשווים של מגרשים 101 – 103 כאשר במצב החדש נאמד שווים בנפרד משווי כלל המגרשים ובמצב הקודם נאמד השווי בהתאם למיקום הפיסי וגבולות המגרשים בתחום חלקות 153 ו-116

11. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>**

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

11.1. **סמכות הוועדה המקומית לעריכת שומת השבחה נוספת/"מתוקנת"**

11.1.1. **עמדת שמאי המבקשות**

עמדת שמאי וב"כ המבקשות הינה כי שומת ההשבחה הנוספת נערכה בחוסר סמכות על-ידי שמאי המשיבה.

לטענת ב"כ המשיבה, הסיבה שבגללה נערכה שומת ההשבחה הנוספת אינה עונה על התנאים הקבועים בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק בגינם מתאפשר לערוך תיקון שומה. לא די בשינוי שיקול דעת הוועדה המקומית.

בנוסף לא נערך דיון והחלטת של הוועדה המקומית וכן לא הועברה דרישת תשלום מתוקנת לפי סעיף 6(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

סיבת עריכת השומה הנוספת/"המתוקנת" לטענת שמאי המשיבה הינה "הנחיות" הוועדה המחוזית לפרשנות תוספת שטחי השירות בתכנית המתאר ג/12617. אלא, ש"הנחיות" אלו ממילא כאמור אינן חוסות תחת תנאי סעיף 14(ו) לתוספת השלישית.

לעניין תחולתו המוגבלת של סעיף 14(ו) מפנה ב"כ המבקשות לע"א 8453/09 קרן ואח' נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ ואח'.

"ההנחיות" הללו מטעם הוועדה המחוזית, מהוות בסך הכל תכתובת דוא"ל מתאריך שאף קדם לעריכת שומת הוועדה המקורית (כך שלא ניתן לטעון כי עקב קבלת ההנחיות נערכה שומה נוספת), שנשלחה ע"י "מנהל תחום בקרת תכניות" בוועדה המחוזית שאיננו כידוע הגורם המשפטי המוסמך מטעם הוועדה המחוזית לתת פרשנות כזו או אחרת לתכנית ולפיכך "הנחיות" אלו אינן מחייבות ממילא.

על כן, השמאית המכריעה תתבקש להורות על הוצאת השומה הנוספת מהתיק שבפניה ולא לתת לה כל משקל.

11.1.2. **עמדת שמאי המשיבה**

עמדת שמאי המשיבה הינה כי השומה הנוספת/"מתוקנת" שנערכה על-ידי שמאי המשיבה, נערכה בהתאם למותר עפ"י סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק, לאור טעות ב"תכניות החלות על המקרקעין" כפי המוגדר בסעיף זה, שכן בהתאם להנחיות שנתקבלו מטעם הוועדה המחוזית, הובהר כי תוספת שטחי השירות במקרה הנדון הינן מכוח החלטת המליאה מיום 04.03.2018 ולא מכוח תכנית המתאר ג/12617.

כתימוכין לטענתו בדבר נימוקים מותרים לפי סעיף 14(ו) בגינם ניתן לתקן שומת השבחה, מציין את ערר 85221/14 צוברי לאה נ' הוועדה המקומית ולבניה אזור, את ערר 188/15 בנימין קורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות, וכן את ערר 85122/14 ציפורה מטרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

ממילא, טוען ב"כ המשיבה כי אף אם נניח ששומת ההשבחה נערכה שלא בהתאם לנימוקים המופיעים בסעיף 14(ו), הרי שהשמאי המכריע מחויב לערוך שומה עצמאית לפי מיטב הבנתו וידיעתו המקצועית והוא אינו כבול לשומות הצדדים.

כתימוכין לטענתו מציין את ערר 85066/11 שרה אפק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, ערר 8205-07-19 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' עופר סחף בע"מ, וכן את ערר 8230-08-18 אסתר גיצלטר שושן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב.

כמו כן, בהתאם לסעיף 17(ג) לתקנון התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להערכה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט – 2008, נקבע כי אם גילה שמאי מכריע עובדה או מסמך שלא היו ידועים לצדדים ויש לעובדה או למסמך השפעה של ממש על ההכרעה במחלוקת, נדרש הוא להעביר את העובדה או המסמך לידיעת הצדדים ולאפשר להם לטעון בעניין. על כן, הוועדה המקומית רשאית להעלות כל טיעון לעניין גובה ההשבחה והשמאית המכריעה רשאית להתייחס לכל טענה שמעלים הצדדים ולבחון כל נושא שיש בו כדי להביא לגביית מס אמת.

11.1.3. <u>**הכרעה**</u>

שמאי וב"כ המבקשות טוענים כי שומת ההשבחה הנוספת נערכה בחוסר סמכות על-ידי שמאי המשיבה. שמאי וב"כ המשיבה סבורים כי השומה "תוקנה" בהתאם למותר עפ"י סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית לחוק וממילא אין לכך רלוונטיות שכן על השמאית המכריעה לערוך שומה עצמאית.

אני סבורה כי סוגיית סמכות הוועדה המקומית לתקן שומת השבחה שנערכה מטעמה וההכרעה באם שומת המשיבה הנוספת/"המתוקנת" נערכה בהתאם לתנאים שהוגדרו בסעיף 14 (ו) וכן באם נערך דיון בוועדה המקומית ונמסרה דרישת תשלום למבקשות, הינה סוגיה משפטית במהותה אשר עדיף שתתברר בערכאה המשפטית הרלבנטית - ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (לעניין זה ראו סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב).

ממילא, אני סבורה כי הכרעה במחלוקת זו איננה רלוונטית ביחס לעריכת השומה המכרעת.

השומה המכרעת הינה שומה עצמאית שנערכת על-סמך שיקול דעת מקצועי של השמאי המכריע ואיננה כבולה לשומות הצדדים.

לעניין זה יפים דבריה של יו"ר ועדת הערר עו"ד גילת אייל כפי שנכתבו במסגרת ההחלטה בערר מס' 85066/11 שרה אפק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים:

> **" במסגרת זו אף מועצמת חובתו של שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה לערוך שומה על פי מיטב שיקול דעתו המקצועי בלא שהוא כבול לעמדות הצדדים**
>
> **...העיקר לענייננו הוא כי בשונה מהליך אזרחי אדברסרי, שבו בית המשפט אינו יכול לפסוק סכום גבוה יותר מזה שנתבע, הרי שבמסגרת הליך בפני**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע, התוצאה שלפיה מי שיוצא כנגד גובה החיוב בשומת הועדה המקומית עלול למצוא עצמו מחויב בסכום גבוה אף יותר בשומה המכרעת - היא אפשרית ואף אינהרנטית להליך שבו רואים את השמאי המכריע כמי שמונה כדי להכריע בדבר גובה ההיטל ולא להכריע בין שומות הצדדים לבין עצמן (ראו בהחלטה בעניין ד"נ היימן).

לא יכול להיות ספק עד הנה כי על היטל השבחה לא חלה השיטה האדברסרית והצדדים אינם תוחמים לבדם את הסכסוך, אלא ההכרעה לגבי היטל ההשבחה חייבת להיות אובייקטיבית מקצועית ולא מתוחמת על ידי הצדדים..."

לפיכך, לא מצאתי מקום להכריע בסוגית סמכות הועדה המקומית ביחס לשומה הנוספת/"המתוקנת" שכן היא איננה רלוונטית לחובתי לערוך שומה עצמאית על-סמך שיקול דעתי המקצועי בלבד. לאור האמור לעיל אבחן את ההשבחה בגין התכניות והחלטות המליאה החלות על המקרקעין.

11.2. **<u>מדרגת תכנית ג/12617 (מועד קובע 11.02.2014)</u>**

11.2.1. **<u>עמדת שמאי המבקשות</u>**

עמדת שמאי המבקשות הינה כי מהות ההשבחה שנוצרה עם אישור התכנית הינה הגדלת הצפיפות שבאה לידי ביטוי בתוספת נפח בניה (כנגזרת מהגדלת מס' יח"ד לדונם - 8 יח"ד לדונם במצב החדש לעומת 6 יח"ד לדונם במצב הקודם) תוספת קומות, וכן הגדלת/תוספת שטחי שירות בשיעור של 25% למגרשים בייעוד אזור מגורים ב'.

לטענת ב"כ שמאי המבקשות, שגה שמאי המשיבה שבחר לערוך את שומתו "המתוקנת" בהתעלם מתכנית ג/12617 כאילו היא אינה חלה על המקרקעין, ומנגד דאג להזכירה מס' פעמים לאורך השומה.

במענה לטענת ב"כ שמאי המשיבה כי לא ניתן להתחשב בזכויות הבניה מכוח תכנית המתאר ג/12671 באומדן השבחה למקרקעין (שכן נדרש אישור תכנית מפורטת נוספת שתוכן על בסיס הוראותיה), מציין ב"כ המבקשות את החלטת ועדת הערר בתיק מס' 8034-8036/18 ניסים דהן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה צפת, במסגרתה נקבע כי תכנית ג/12617 בדומה לתכניות מתאר אחרות מגדילה את הזמינות/הוודאות ולפיכך היא נכנסת להגדרת השבחה "בדרך אחרת" שיש לחייב בגינה.

במענה לטענת ב"כ המשיבה כי תוספת שטחי השירות לפי תכנית המתאר ג/12617 אינה רלוונטית לענייננו כיוון שבמצב הקודם לא חלה תכנית בה קיימת חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, משיב ב"כ המבקשות כי פרשנות ב"כ המשיבה שגויה וכי תוספת שטחי השירות לפי תכנית המתאר

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

ג/12617 רלוונטית לגבי כלל המקרקעין, רק שלגבי תכניות בהן קיימת חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות קובעת התכנית כי תותר תוספת שטחי שירות ביחס לשטחי השירות המותרים בתכנית הקודמת אך לא תוכל לגרוע מהם. זאת ותו לא. מעבר לכך, תכתובת הדוא"ל שהציג שמאי המשיבה מטעם מנהל תחום בקרת תכניות בוועדה המחוזית אינה מחייבת כלל וכלל מכיוון והיא אינה מהווה מסמך רשמי ומכיוון ומנהל תחום בקרת תכניות אינו הגורם המשפטי המוסמך לתת חוות דעת בת תוקף בשם הוועדה המחוזית.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי מעבר לבחינת ההשבחה הנדרשת ביחס לתוספת שטחי השירות התכנית אינה רלוונטית למקרה שבנדון, טוען שמאי המבקשות כי תכנית המתאר כאמור מגדילה את הצפיפות וכנגזרת מגדילה את זכויות הבניה. כתימוכין לטענתו מציין מס' שומות מכריעות במסגרתן נבחנה ההשבחה שביקשה המשיבה לקבוע להגדלת הצפיפות וכן לתוספת שטחי השירות לפי תכנית ג/12671[4].

במצב החדש, זכויות הבניה אינן זמינות לבניה שכן התכנית הינה תכנית מתארית ונדרש תכנית מפורטת שתופק על בסיס הוראותיה על מנת להפיק היתר בניה. לעומת זאת במצב הקודם זכויות הבניה זמינות לבניה שכן התכנית שחלה הינה תכנית מפורטת שניתן להפיק מכוחה היתרי בניה.

התכנית אינה מציינת גודל שטח הדירות אך בהתחשב באופי האזור ניתן לייחס לדירות שנוספו מכוח התכנית שטח עיקרי מינימלי של 120 מ"ר.

בהתחשב בהעדר הזמינות לניצול זכויות הבניה, מקדם השווי הראוי לשטח עיקרי זה הינו 0.8.

תוספת שטחי השירות בהיקף של כ- 250 מ"ר לדונם, לדירות מגורים שמלכתחילה היו בשטח נרחב, צריכה לבטא שוליות לגודל ופונקציונאליות. בהתחשב בשווי בסיסי של שטחי שירות, בהפחתות הנדרשות לשוליות ופונקציונאליות וכן בהעדר זמינות לניצול זכויות הבניה, מקדם השווי הראוי לשטח שירות זה הינו 0.3.

<u>ערכי שווי:</u>

נתון ההשוואה הרלוונטי הינו העסקה בנכס עצמו.

בתאריך 13.10.2013 אושרה עסקת מכר בנכס הנישום (חלקות 153 ו- 155 בגוש 13675), בהליך מכרז של רשות מקרקעי ישראל (מכרז מס' צפ/168/2013). למכרז הוגשו 8 הצעות רכישה, וביניהם ההצעה הזוכה של חב' "משה חדיף" וחב' "ארזים ח.ד.י.ר", בסך של 6,855,554 ₪ + מע"מ לשתי החלקות (להלן: התמורה), שהינה ההצעה הגבוה ביותר במכרז. בהתאם לנתוני המכרז, שטח שתי החלקות: 17,896 מ"ר, מס' היחידות: 107 יח"ד, בשתי החלקות. יעוד הקרקע - מגורים ב' עם קיבולת בניה של 100% ל- 6 יח"ד לדונם (עפ"י תכנית ג/במ/22, כמפורט בסע' 6.1.1 לעיל).

במועד בו נערכה העסקה לחלקות פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות בניה מכוח תכנית ג/12617 שהייתה מופקדת ולאחר דיון בהתנגדויות (לקראת אישור), ומשכך המחיר ששולם בגין רכישת

[4] שומות מכרעות של עאטף עאלם ברח' האודם 12 גו"ח 13698/25, בנוף כנרת גו"ח 13531/103, בנוף כנרת גו"ח 13531/6, בגו"ח 13697/108 למבקשת סקאי מרום קום בע"מ ובאותו הגו"ח למבקשת ג'מבה אסטבלישמנט ודוז.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

החלקות מגלם גם את הפוטנציאל לתוספת סל זכויות הכולל יח״ד וזכויות בניה (ל- 8 יח״ד/לדונם) ברמה המתארית וכן שטחי שירות ברמה המתארית.

בניתוח עסקת המכר נלקח בחשבון כי התמורה ששולמה (6,855,554 ₪) מגלמת גם את רכיב הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה מכוח התכנית ג/12617 המופקדת. לפיכך בניתוח עסקת המכר נלקח על הצד הזהיר מקדם התאמה של 0.9, בגין נטרול רכיב הפוטנציאל לתגבור זכויות מכוח התכנית המופקדת.

להלן ניתוח תוצאות המכרז ואומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי:

חלקה מס׳	שטח במ״ר		תמורה בש״ח	
חלקה 153	6,382 מ״ר		2,777,777 ₪	
חלקה 155	11,514 מ״ר		4,077,777 ₪	
סה״כ תמורה בגין שתי החלקות			6,855,554 ₪	A
			X	
נטרול הרכיב ששולם בגין פוטנציאל זכויות בניה עפ״י תכנית מופקדת ג/12617			0.90	
מחיר רכישה מתואם (לאחר נטרול רכיב הפוטנציאל)			6,170,000 ₪	
			\	
שטח שתי החלקות במאוחד, בדונם	17,896 מ״ר			
סה״כ קיבולת בניה עפ״י תכנית ג/במ/22	100%	17,896 מ״ר		
שטח חצר	40%	7,158 מ״ר		
מקדם לחצר (חצר פרטית/מוצמדת)		0.3		
סה״כ שטח מתואם, בשתי החלקות			20,044 מ״ר	B
שווי מ״ר מבונה עיקרי			308 ₪	A/B=

תחשיב שמאי המבקשות:

<u>רכיב א׳ - תוספת יחידות דיור ושטח עיקרי</u>			
מספר יח״ד לדונם ברמה מתארית - עפ״י תכנית ג/12617	8		
מספר יח״ד לדונם ברמה מפורטת - עפ״י תכנית ג/במ/22	6		
מספר יח״ד לדונם שנוספו ברמה המתארית	2		
מספר יח״ד שנוספו בשתי החלקות (17.896 דונם), במעוגל	36		
	X		
שטח קרקע עיקרי ליח״ד ברמה המתארית	120 מ״ר		
סה״כ, שטח עיקרי שנוסף לחלקות, ברמה המתארית	4,320 מ״ר		
<u>מקדם התאמה לשטח עיקרי ברמה מתארית</u>	<u>0.8</u>		
שטח אקוי׳		3,456 מ״ר	A
		+	
<u>רכיב ב׳ - תוספת שטחי שירות</u>			
שטח שתי החלקות, במ״ר	17,896 מ״ר		
	X		
תוספת זכויות בניה שירות	25%		
סה״כ, שטח שירות שולי שנוסף לחלקות	4,474 מ״ר		
מקדם התאמה לשטח שירות ברמה מתארית	0.3		
שטח אקוי׳		1,342 מ״ר	B

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

סה"כ שטח אקווי' שנוסף בתכנית ג/12617		4,798 מ"ר	A/B=
		X	
שווי מ"ר מבונה עיקרי	-	308 ₪	
סה"כ השבחה בגין מימוש מלא		1,477,846 ₪	
השבחה בגין מימוש חלקי		387,302 ₪	

11.2.2. **עמדת שמאי המשיבה**

עמדת שמאי המשיבה הינה כי התכנית איננה משביחה[5].

טענת ב"כ המשיבה הינה כי תכנית המתאר מחייבת אישור של תכנית מפורטת על מנת לממש את הזכויות הקבועות בה. לפיכך, עפ"י הפסיקה הרלוונטית, תכניות שמחייבות הליך תכנוני נוסף לצורך אישור זכויות מכוחן לא ניתן לחייב בגין זכויות אלו כיוון שאינן מוקנות. כתימוכין לטענו זו מציין את עמ"נ 6443-09-17 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' ענת זבצקי. זכויות בניה אלו אומנם יכולות לעלות את השווי האובייקטיבי אבל את שווי זה יש לנטרל משווי המקרקעין במסגרת אומדן השבחה למקרקעין. כתימוכין לטענה זו מציין את עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ. אומנם פס"ד זבצקי ודייניש מתייחס להליך של הקלה, אך קל וחומר שבמקרה בו נדרשת הכנת תכנית יש ליישם פס"ד זה.

מעבר לכך, ביחס לתוספת שטחי השירות - תכנית המתאר ג/12617 מהווה מקור לתוספת שטחי שירות רק ביחס לתכניות שבהם זכויות הבניה אושרו בהתאם לתקנות חישוב שטחים. במסגרת סעיף 37.2.1 לתקנון התכנית נקבעו מספר תנאים שיש לעמוד בהם על מנת שניתן יהיה לקבל תוספת שטחי שירות מכוח תכנית מפורטת שתוכן על בסיסה. אחד התנאים זה ששטחי השירות יתווספו לתכניות שאושרו או הופקדו בהתאם לתקנות חישוב שטחים (דהיינו, תכניות שבהן קיימת הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות), שזהו איננו המקרה שלנו, שכן תכנית ג/במ/22 שחלה עובר לאישורה של תכנית ג/12617, לא כוללת הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות.

בהתייחס לתחשיב שמאי המבקשות, טוען שמאי המשיבה כי אין לבצע כלל הפחתה בגין הגדלת הצפיפות מ- 6 יח"ד לדונם ל- 8 יח"ד לדונם שכן צריכה להיות "מסה קריטית" למימון עלויות אחזקה ותחזוקת הבניין ברמה נאותה מחד לעומת "הגדלת הצפיפות" מאידך.

בנוסף, לעניין קביעת שמאי המבקשות כי מקדם השווי הראוי לתוספת שטחי השירות הינו 0.3, משיב שמאי המשיבה כי לא ייתכן שמקדם השווי לשטח השירות יהיה זהה למקדם שווי שטח חצר.

[5] עמדה זו כאמור הוצגה רק בשומה "המתוקנת". במסגרת שומתו הראשונית של שמאי המשיבה נערך חיוב בגין מדרגת תכנית ג/12617, כאשר עמדה זו שונתה לטענתו בעקבות עמדת נציג הוועדה המחוזית, ביחס לתחולת הוראת תוספת שטחי השירות כמפורט להלן.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

ערכי שווי:

העסקה בנכס עצמו איננה רלוונטית שכן התכנית שבנדון איננה משביחה. לפיכך, ביחס למועד הקובע של מדרגת החלטת המליאה לתוספת שטחי השירות (04.03.2018) העסקה בנכס אינה רלבנטית. אף אם נקבל את העסקה בנכס עצמו, לא ייתכן שמקדם השווי לחצר הינו 0.3 בשני מצבי התכנון. לטענתו מקדם שווי לחצר בבניה צמודת קרקע הינו 0.25 ומקדם שווי חצר לנכסים רב משפחתיים הינו 0.1.

תחשיב שמאי המשיבה:

התכנית איננה משביחה לטענת שמאי המשיבה ולפיכך לא ערך בשומתו "המתוקנת" תחשיב השבחה למדרגה זו.

11.2.3. **הכרעה**

עמדת שמאי המבקשות הינה כי תכנית המתאר ג/12617 משביחה את המקרקעין, הן בהגדלת הצפיפות וכנגזרת זכויות הבניה והן ביחס לתוספת שטחי השירות ברמה המתארית.

עמדת שמאי וב"כ המבקשות הינה כי זכויות הבניה מכוח תכנית המתאר ג/12617 אינן מוקנות ואינן ברות חיוב וממילא תכנית זו אינה משביחה ביחס למקרקעין שבנדון שכן תוספת שטחי השרות מתאפשרת רק ביחס לתכניות בהן צוינה בהוראות התכנית הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות.

אפשרות חיוב השבחה בגין אישורה של תכנית המתאר ג/12617:

המחלוקת לעניין אפשרות חיוב ההשבחה של זכויות הבניה מכוח תכנית המתאר ג/12617, הכפופות לאישור תכנית מפורטת שתוכן על בסיס הוראותיה, הינה סוגיה משפטית במהותה אשר עדיף ותתברר בערכאה המשפטית הרלבנטית - ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (לעניין זה ראו סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב).

יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

ב"כ המשיבה סבור כי תכניות שמחייבות הליך תכנוני נוסף לצורך אישור זכויות מכוחן לא ניתן לחייב השבחה בגין זכויות אלו כיוון שאינן מוקנות, וזאת לטענתו בהתאם לנקבע בפס"ד זבצקי[6] ודייניש[7] כאמור. לטענתו, על אף שפס"ד אלו מתייחסים להליך של הקלה, קל וחומר הדברים נכונים במקרה בו נדרשת הכנת תכנית מפורטת.

[6] עמ"נ 6443-09-17 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' ענת זבצקי

[7] בעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

אני דוחה את עמדת ב"כ המשיבה לעניין זה.

לטעמי, תכנית מתאר ג/12617, על אף שלא ניתן להפיק מכוחה היתרי בניה אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת, הינה ברת חיוב בהשבחה מעצם היותה מתווה מגמת תכנון המגדילה את רמת הוודאות והזמינות. לעניין זה ראה למשל ערר 824/15 קוגלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, ערר 836,8191/15 עדנה גבעון ברוך נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת וכן ערר 8034-8036/18 ניסים דהן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה צפת.

לטעמי, פס"ד אליהן מפנה ב"כ המשיבה רלוונטיים לזכויות בניה מכוח הקלה בלבד (בין שהיא נדרש לצורך מימוש הזכויות הקבועות בתכנית ובין שהיא מהווה חלק מהוראות התכנית) ולא מכוח תכנית מתאר הכפופה לתכנית מפורטת.

ראוי לערוך אבחנה בין המקרים.

ראשית, במסגרת עע"ם 8445/06 סטיבן זלצמן ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח' נקבע כי הקלה מעצם הגדרתה אינה עניין שבוודאות באשר אין חובה על הועדה המקומית לאשר אותה וזאת גם אם הדבר נועד למיצוי אחוזי בנייה. להלן ציטוט רלוונטי מפס"ד :

> **"...לענייננו העיקר הוא כי נקבע מפורשות שאין לאדם זכות קנויה להקלה [ראו עע"מ 4897/06 בוקובזה נגד עיריית ירושלים (16.1.08]...ולמעשה כך גם רוח התקנות העוסקות בעניין...אכן "הקלה" כשמה כן היא ואין שום חובה על ועדת הערר לאפשר הקלה מתכנית החלה גם אם הדבר נועד למיצוי אחוזי בנייה. לגבי בקשה להקלה נקבע מפורשות כי בשוקלה האם לאשר הקלה נתון לוועדה השיקול דעת רחב ביותר, במסגרתו ראשית היא להביא בחשבון שיקולים מסוגים שונים"**

מעבר לכך, הקלה בדומה לתכניות מתאר ארציות רבות הינה נעדרת מיקום ספציפי ויכולה לשנות תכניות מקומיות ללא זיקה קונקרטית.

זאת, בשונה מתכנית מפורטת אשר תוכן ותאושר על בסיס הוראות תכנית מתאר מחוזית שהתוותה תכנון מסוים למיקום ספציפי.

לפיכך, מכיוון ולא קיימת וודאות לאישור ההקלה, נקבע במסגרת מס' פס"ד כי ההשבחה תיבחן למועד אישורה, באם תאושר לבסוף.

זאת, בשונה לטעמי מתכנית מפורטת שתוכן על בסיס הוראות תכנית ג/12617 אשר מהווה תכנית מתאר מחוזית לעיר צפת וכוללת תכנון מפורט דיו ביחס לרוב המתחמים.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

על אף שבמסגרת הוראות התכנית נקבע כי לא ניתן להפיק מכוח תכנית זו היתרי בניה אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת, רמת הוודאות לאישורה של תכנית שכזו הינה גבוהה, בשונה מהאמור לגבי הקלה.

לעניין זה יפים דבריה של השופטת ד' ברק-ארז בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון:

> **"כאשר תכנית המתאר הארצית היא נעדרת מיקום ספציפי למעשה, כך שהיא משנה תכניות מקומיות ללא זיקה קונקרטית, הרי שכל עוד לא הוצא היתר הבנייה אין לומר כי ההשבחה חלה שם...אולם אני סבורה כי קיים שוני מהותי בין תכנית מתאר ארצית נעדרת מיקום קונקרטי, לבין תכנית שמלכתחילה חלה באזור קונקרטי, גם אם קיים חוסר ודאות מסוים לגבי אופן יישומה בו. טעם אפשרי נוסף להבחנה עשוי להיות טמון בהיקף שיקול הדעת המוקנה לרשויות באשר להענקת ההיתר."**

לפיכך, אני דוחה כאמור את עמדת ב"כ המשיבה לעניין זה וסבורה כי באופן כללי, תכנית המתאר ג/12617 הינה ברת חיוב בהשבחה.

מן הכלל אל הפרט, כעת נבחן את הוראות התכנית ביחס למקרקעין שבנדון.

<u>הגדלת צפיפות הבניה ותוספת זכויות בניה מכוח תכנית המתאר ג/12617:</u>

בהתאם לבדיקה שערכתי עולה כי עפ"י תשריט תכנית ג/12617, חולק שטח התכנית למספר מתחמים וייעודי קרקע, כאשר החלקות שבנדון ממוקמות במתחם ה', בייעוד 'אזור מגורים'.

במסגרת סעיף 22 לתקנון תכנית ג/12617 נקבעה רשימת השימושים המותרים באזורים השונים של התכנית, כאשר סעיף 22.1 לתקנון התכנית מפרט את רשימת השימושים המותרים ב'אזור העיר ההיסטורית' וסעיף 22.2 לתקנון התכנית מפרט את רשימת השימושים המותרים ב'אזור מגורים'.

אכן במסגרת סעיף 22.2.3.6 נקבע לעניין השימושים המותרים באזור מגורים ב' כי:

> **"בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, ומספר הקומות ארבע, או יותר באישור הועדה המקומית, אם התנאים הטופוגרפיים מאפשרים זאת"**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

אלא, שעוד קודם לכן, בהתאם לסעיף 22.2.1 נקבע כי:

> **"השימושים המפורטים לעיל מתייחסים למתחמים ב' – ד' (כולל) ו- ו' – ח' (כולל) שבתכנית...להלן מפורטים השימושים המותרים באזורי המגורים השונים שבמתחמים אלו..." (הדגשה לא במקור, של הח.מ).**

הנה כי כן, נדמה כי פרשנות שמאי המבקשות לתחולת סעיף 22.2.1 לתקנון התכנית (רשימת השימושים המותרים ב'אזור מגורים') על הקרקע שבנדון הכלולה במתחם ה', שגויה היא.

הסעיף הרלוונטי המתייחס למתחם ה', הינו סעיף 23.5 לתקנון התכנית המפרט את הוראות הבינוי הרלוונטיות למתחם זה, כאשר במסגרתו לא נקבעה כל הוראה קונקרטית ביחס להגדלת הצפיפות או זכויות הבניה.

<u>תוספת שטחי שירות מכוח תכנית המתאר ג/12617:</u>

המחלוקת לעניין פרשנות הוראות תקנון תכנית המתאר ג/12617 לעניין תוספת שטחי השירות הינה סוגיה משפטית במהותה אשר עדיף והייתה מתבררת בערכאה המשפטית הרלבנטית - ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (לעניין זה ראו סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב).

יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מצאת מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

אקדים ואומר כי אני מקבלת את עמדת שמאי וב"כ המשיבה לעניין זה.

במסגרת הוראות סעיף 37 לתקנון תכנית המתאר ג/12617 נקבעו הוראות ביחס לחישוב השטח המותר לבניה לשימושים עיקריים ושטחי שירות.

סעיף 37.2 לתקנון התכנית קובע כי ההנחיות מתייחסות לתוספות של שטח בניה לשטחי שירות בתחום התכנית, כאשר התוספת תותנה בהתאם למס' תנאים כדלקמן:

> **37.2.1 לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.**
>
> **37.2.2 תכנית זו לא תחול על בנינים קיימים, אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר.**
>
> **37.2.3 בבניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ"י הוראות תכנית זו.**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

> **37.2.4 ניצול שטחי השירות המותרים על פי תכנית זו, יהיה כפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה, תכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר ע״פ תכנית זו, אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ״ל**

עיקר המחלוקת נסובה סביב פרשנות סעיף 37.2.1. עמדת שמאי וב״כ המשיבה כאמור הינה כי בהתאם להנחיות הועדה המחוזית ולפרשנות הועדה המקומית, תוספת שטחי השירות בהתאם לתכנית ג/12617 תותר רק לגבי תכניות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח (דהיינו, מקום בו קיימת הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה), כפי שנכתב בסעיף 37.2.1 זה.

עמדת שמאי וב״כ המבקשות הינה כי את סעיף 37.2.1 זה יש לפרש באופן שמתאפשרת תוספת שטחי שירות מכוח תכנית המתאר ג/12617 ביחס לכלל המקרקעין והתכניות הקיימות בתחומה, הן בתכניות בהן קיימת הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה והן בתכניות בהן לא קיימת הפרדה שכזו. מטרת סעיף 37.2.1 הינה לקבוע הוראה מגבילה ספציפית לגבי תכניות בהן קיימת הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. זאת ותו לא.

על אף שפרשנות ב״כ המבקשות לעניין זה הינה סבירה בהחלט, אני נוטה לקבל את עמדת ב״כ המשיבה ואסביר.

במסגרת תכתובת מייל מיום 08.10.2015 שנשלחה ע״י מר אחמד שמסי, מנהל תחום בקרת תוכניות, למהנדסת העיר צפת, ולאחר מכן הועברה ע״י עו״ד משה רותם ליועמ״ש ולמהנדסת העיר צפת ביום 08.06.2020, נכתב בין היתר:

> **״סעיף 37 להוראות תכנית המתאר ג/12617 מוספיה שטחי שרות לתכניות מפורטות אשר בתחומה בתנאים הקבועים בסעיף.**
>
> **בהתאם להתייעצות שנערכה עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית בעניין הסעיף הנ״ל אבהיר מס׳ נקודות:**
>
> **א. בהתאם לקבוע בסעיף 37.2.1 תכנית המתאר מוסיפה שטחי שרות רק בתוכניות שבהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבנייה כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שירות לחוד. מכאן עולה כי הסעיף אינו מוסיף שטחי שרות לאותן תוכניות שלא הבחינו בין שטחים עיקריים ושטחי שרות אלא קבעו שטחי בניה כוללים״.**

פרשנות המשיבה והוועדה המחוזית, הינה סבירה אף היא לטעמי.

כאשר מתעוררת מחלוקת ביחס לפרשנות הוראות שהוכנו ואושרו ע״י מוסדות התכנון או הרשות המוסמכת, סביר כי יש להעניק משקל גדול יחסית לפרשנותם, כל עוד היא מתאפשרת כמובן.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

עמד על כך כב' הנשיא אהרון ברק במסגרת בג"צ 142,172/89 תנועה לאור – לב אחד ורוח חדשה ואח' נ' יושב ראש הכנסת ואח':

> **"על כן, כאשר באה לפני בית משפט שאלה פרשנית, על בית המשפט לפרשה לפי מיטב הבנתו. על בית המשפט להתחשב בפירוש שנתנו גורמי שלטון (ועדה מוסמכת של הכנסת, רשות מוסמכת במסגרת הרשות המבצעת) להוראות החוק. אין לומר כלל, כי פירושם שלהם אינו רלוונטי ואין בו כדי להעלות או להוריד. נהפוך הוא: רשות שלטונית המופקדת על ביצועו של חוק מתמחה בו, יודעת יפה את כוחו ומגבלותיו, וערה למלוא הבעיות שכל פירוש אפשרי יעורר. על כן, על בית המשפט להטות אוזן לפירושה של הרשות המבצעת את החוק ולהערותיה".**

גם במסגרת עת"מ (241/09) מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע בין היתר:

> **"הפסיקה מייחסת מעמד משמעותי לפרשנות שניתנה בפועל על ידי גופי התכנון ביחס לתכניות בניין עיר. זאת, בין היתר משום שגופי התכנון הם בדרך כלל אלה אשר יזמו את התכניות, והם מודעים לכן למטרותיהן. מעבר לכך, גופי התכנון הם אלה שהחוק הפקיד בידיהם את הפרשנות כחלק מסמכויותיהם וככאלה הם בעלי כישורים לפרשנות ואף בעלי מומחיות לעשות כן, לאור ניסיונה המעשי של הרשות והיכרותה את השטח (ר' עת"מ 1317/06 בראל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה) [פורסם בנבו]. בנוסף, אם תתקבל פרשנות השונה מזו שיושמה על ידי הרשות, הדבר יפגע בוודאות וביציבותה, וגם עניין זה צריך להילקח בחשבון".**

לפיכך, במקרה בו קיימות שתי פרשנויות אפשריות לתכנית, יש לתת את הבכורה לפרשנות הועדה המקומית אלא שבמסגרת ערר (ת"א) 85313/16 הועדה המקומית נ' לאה ועדי טרכטמן, נקבע כי לא תמיד יש לקבל את פרשנות הודעה המקומית במידה וזו לא הכתיבה את שווי השוק :

> **"... אכן, ישנה עדיפות פרשנית למוסד התכנון לפרש תכניות. יחד עם זאת, יש להדגיש שדבר זה נכון ביחס למוסדות התכנון "אשר יזמו את התכניות". למותר לציין, כי לא תמיד הוועדה המקומית היא יוזמת התכניות. מכל מקום, דברים שנכונים להליכי הרישוי לא בהכרח נכונים להליכי היטל השבחה. בהיטל השבחה אנו שואלים מהו השווי שיינתן למקרקעין בין קונה מרצון למוכר מרצון. בהקשר זה, אכן, עמדת הועדה המקומית יכולה ליצור ודאות ולקבוע את שווי השוק של המקרקעין. כלומר, ככל שפרשנות הוועדה**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

> **המקומית ידועה וברורה, יש לשער שהיא זו שתקבע את שווי המקרקעין. במילים אחרות, כאשר התכנית ברורה וזכויות הבנייה לא נתונות בספק, הרי שהמילה הכתובה, תהיה זו שתקבע את שווי המקרקעין. כאשר התכנית לא ברורה, כמו במקרה שבפנינו ומכאן שהזכויות לא ברורות, הרי שהספק הפרשני הוא זה שיקבע את שווי המקרקעין. במקרה שכזה, השאלה איננה פרשנית ואיננה למי נתונה הבכורה הפרשנית, אלא שמאית והיא כיצד הספק הפרשני, אם בכלל, השפיע על שווי המקרקעין."**

<u>עמדת ונוהג המשיבה כפי שעולה משומות מכריעות והחלטות ועדות ערר ביחס לתכנית המתאר ג/12617:</u>

בחנתי מס' רב של שומות מכריעות בסביבת הנכס ובעיר צפת, וכן את השומות המכריעות והחלטות ועדות הערר אליהן הפנה שמאי המבקשות, וכפי שיפורט להלן לא נמצא כי המשיבה ביקשה לחייב השבחה בגין תוספת שטחי שירות לפי תכנית המתאר ג/12617, במקרים בהם התכנית המאושרת הייתה תכנית שלא כללה הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות.

דהיינו, המשיבה נהגה לאורך השנים בהתאם לעמדתה שהוצגה בפניי, ביחס לפרשנות הוראות התכנית.

הפנייתו של שמאי המבקשות אל מס' שומות מכריעות התומכות לטענתו בפרשנות זו כי הוועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה בגין הגדלת הצפיפות המתאפשרות מכוח תכנית ג/12617, איננה מסייעת לו לעניין זה. בהתאם לבדיקה שערכתי עולה כי כלל המקרקעין הנישומים במסגרת השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשות אינם נכללים במתחם ה' ולפיכך ממילא הפניה לשומות אלו איננה רלוונטית.

להלן פירוט הנקבע בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשות וכן לשומות מכריעות נוספות בסביבת הנכס, אשר אותרו על-ידי:

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע	גו"ח	תכנית שחלה עובר לאישור תכנית ג/12617 והאם כוללת הפרדה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	ייעוד עפ"י תכנית המתאר ג/12617	מתחם בו כלול המקרקעין עפ"י תכנית המתאר ג/12617	חיוב ע"י שמאי המשיבה והשמאי המכריע בגין שינוי ייעוד	חיוב ע"י שמאי המשיבה והשמאי המכריע בגין הגדלת צפיפות	חיוב ע"י שמאי המשיבה והשמאי המכריע בגין תוספת שטחי שירות
עאטף עאלם	13698/25	ג/552 (אושרה ביום 13.05.82) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים לתכנון מפורט	**מ1**	לא	כן	**לא**
עאטף עאלם	13531/103	ג/4285 (אושרה ביום 26.04.85) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים	**ח'**	לא	כן	**לא**
עאטף עאלם	13531/6	ג/4285 (אושרה ביום 26.04.85) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים	**ח'**	לא	כן	**לא**
עאטף עאלם	13697/108	ג/552 (אושרה ביום 13.05.82) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים לתכנון מפורט	**מ8**	לא	כן	**לא**
מוטי דיאמנט	13698/379	ג/552 (אושרה ביום 13.05.82) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים לתכנון מפורט	**מ1**	לא	כן	**לא**
עומר סרחאן	13529/50	ג/4285 (אושרה ביום 26.04.85) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים	**ח'**	כן	לא	**לא**
ערר מס' 8034-8036/18 ניסים דהן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה צפת	13698/22	ג/2258 (אושרה ביום 15.06.78) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים לתכנון מפורט	**מ1**	כן	לא	**לא**
ערר מס' 836,8191/15 עדנה גבעון ברוך נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה צפת	13531/59 13532/3	ג/4285 (אושרה ביום 26.04.85) אינה כוללת חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות	אזור מגורים לתכנון מפורט	**מ3/מ4**	לא	כן	**לא**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

מסקנה:

לאחר בחינת השומות המכריעות , החלטות ועדות הערר ופרשנות הועדה המקומית והועדה המחוזית את התכנית, טענות המשיבה נראות לי משכנעות יותר בעיקר בשל העובדה כי פרשנות הועדה יצרה ודאות בשוק אשר השפיעה על שווי המקרקעין. לפיכך, אני דוחה את עמדת שמאי וב"כ המבקשות ומקבלת את עמדת שמאי וב"כ המשיבה כי תכנית המתאר ג/12617 אינה משביחה את המקרקעין שבנדון.

11.3. **מדרגת החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות (מועד קובע 04.03.2018)**

11.3.1. **עמדת שמאי המבקשות**

עמדת שמאי המבקשות הינה כי ההשבחה בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018, בשיעור של 10%, הינה רק לאור הגדלת הזמינות לשטחי שירות שהתאפשרו ברמה המתארית במצב הקודם. בנוסף, לטענתו תוספת שטחי השירות הינן לדירות מגורים שמלכתחילה היו בשטח נרחב.

בהתחשב בסוג השטח, השימושים הפונקציונליים ושוליות לגודל, מקדם השווי הראוי לשטחי שירות במצב החדש עפ"י החלטת המליאה מיום 04.03.2018, הינו 0.4.

בהתחשב בהעדר הזמינות לשטח זה במצב הקודם עפ"י תכנית המתאר ג/12617 (נדרש אישור תכנית מפורטת כדי לנצלם), מקדם השווי הראוי הינו 0.3.

במענה לטענת שמאי המשיבה כי נדרש לנכות משטח החלקות שטח שנדרש למעברים, משיב שמאי המבקשות כי לא נדרש לנכות שטח למעברים ולטענתו כראיה לכך ניתן לראות כי במסגרת היתר בניה מס' 2014040 שהופק בחלקה 153 ביום 21.01.2015, אושרה בניה של 38 יח"ד בשטח החלקה, המשקפת צפיפות של 6 יח"ד לדונם (ביחס לשטח חלקה של 6.382 דונם).

ערכי שווי:

לטענת שמאי המבקשות, שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי הינו 830 ₪.

את שווי זה מבסס על שתי עסקאות מכר לחלקות ריקות בסביבת הנכס בייעוד אזור מגורים א', אותן מנתח בהתאם לעקרונות כמפורט להלן:

- זכויות הבניה בחלקות בייעוד אזור מגורים א' לפי תכניות ג/102 ו- ג/522 הינן בשיעור של 48% לשטח עיקרי ו- 85% שטחי שירות ב- 2 קומות, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, זמינות לבניה ללא צורך באישור הקלה או תכנית מפורטת. זאת לדבריו על בסיס בדיקה שערך וכן בהתאם לדף מידע תכנוני שהפיק ביום 29.10.2014 בגו"ח 13698/3 לצורך דוגמא לחלקה בייעוד

[8] בשומת שמאי המבקשות נרשם כי שטחי השירות המאושרים בחלקות בייעוד אזור מגורים א' הינם בשיעור של 5.6%, אך בתחשיבו ובחיזוקים לדבריו, הביא בחשבון שטחי שירות בשיעור של 5% וככל הנראה זו הייתה כוונתו.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

מגורים א', ובהתאם לניתוח היתרי בניה שהופקו בגו"ח 13698/71 במסגרתן אושרו זכויות בניה כמפורט לעיל.

- בנוסף לזכויות בניה אלו, יש להביא בחשבון תוספת של זכויות בניה לשטחי שירות לחלקות בייעוד אזור מגורים א', בשיעור של 18%, עפ"י תכנית מתאר ג/12617, כאשר 10% מהוות זכויות בניה זמינות עפ"י החלטת המליאה ו- 8% נדרשות לאישור תכנית מפורטת.
- הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 לצפיפות/פרטיות בנכס נשוא השומה הכולל צפיפות של 8 יח"ד לדונם לעומת עסקאות השוואה הכוללות צפיפות של 4 יח"ד לדונם.
- הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 למיקומו הנחות של הנכס נשוא השומה לעומת עסקאות ההשוואה, לאור מיקומו בשכונת "איביקור" וכן בשל סמיכותו למטווח צבאי.
- הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 בגין שוליות לגודל/היקף עסקה בנכס נשוא השומה שהינו בשטח של 17.9 דונם לעומת עסקאות ההשוואה המתייחסות למגרשים קטנים בשטח של כ- 2 דונם – 2.5 דונם.
- הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 בגין עלות עודפת לפיתוח בניה והעתקת קווי חשמל בנכס נשוא השומה שבו הקרקע מתאפיינת בשיפוע חד ותלול ובתחומה עוברים קווי מתח חשמל המתוכננים להעתקה, לעומת נכסי עסקאות ההשוואה. מקדם התאמה זה מבטא את העלות העודפת לפיתוח הקרקע, התייקרות עלות הבניה והעתקת קווי החשמל. כתימוכין לטענתו בדבר קו החשמל מציג חו"ד שנערכה ע"י מר ענאן בטחיש מהנדס חשמל מוסמך ביום 30.12.2020 לפיה בחלקות שבנדון עובר קו מתח גבוה וכי נדרש לשמור על מרחק של 6 מ' ממבנה שנועד לאיכלוס. כתימוכין לטענתו בדבר שיפוע הקרקע מציג חו"ד שנערכה ע"י מר דלה עסאם מודד מוסמך ביום 21.12.2020 לפיה אחוז השיפוע בקרקע שבנדון הינו כ- 56% וכי מדובר בשיפוע חריג במיוחד גם בעיר צפת.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה תוך יישום עקרונות אלו, כפי שערך שמאי המבקשות:

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

עסקת השוואה מיום 3.9.2017 - קרקע ברח' ברקת פינת רח' נופר, צפת (גו"ח 13698/86)				
מחיר רכישה			3,100,000 ₪	A
			\	
שטח החלקה, במ"ר	2,892 מ"ר			
שטח עיקרי	48%	1,388.2 מ"ר		
שטח שירות - גרעיני	5%	144.6 מ"ר		
מקדם שירות גרעיני		0.6		
שטחי שירות שאושרו בהחלטת ועדה מיום 27.10.2016	10%	289.2 מ"ר		
מקדם שירות שולי זמין		0.4		
יתרת שטחי שירות ברמה מתארית ג/12617 (18%-10%)	8%	231.4 מ"ר		
מקדם שירות ברמה מתארית		0.3		
שטח חצר	60%	1,735 מ"ר		
מקדם לחצר (חצר פרטית/מוצמדת)		0.4		
שטח מתואם, במ"ר			2,354 מ"ר	B
שווי מ"ר מבונה עיקרי			1,316.86 ₪	A/B=
מקדם התאמה לצפיפות/פרטיות		0.85		
מקדם התאמה למועד עיסקה		1.05		
מקדם התאמה למיקום		0.9		
שוליות לגודל/להיקף עסקה		0.9		
עלות עודפות לפיתוח, בניה והעתקת קווי חשמל	-	0.9		
שווי מ"ר עיקרי מבונה/מתואם - מצב קודם (מגורים ב')			857 ₪	

עסקת השוואה מיום 18.12.2017 - קרקע ברח' לשם, צפת (גו"ח 13698/238)				
מחיר רכישה			2,200,000 ₪	A
			\	
שטח החלקה, במ"ר	2,218 מ"ר			
שטח עיקרי	48%	1,064.6 מ"ר		
שטח שירות - גרעיני	5%	110.9 מ"ר		
מקדם שירות גרעיני		0.6		
שטחי שירות שאושרו בהחלטת ועדה מיום 27.10.2016	10%	221.8 מ"ר		
מקדם שירות שולי זמין		0.4		
יתרת שטחי שירות ברמה מתארית ג/12617 (18%-10%)	8%	177.4 מ"ר		
מקדם שירות ברמה מתארית		0.3		
שטח חצר	60%	1,331		
מקדם לחצר (חצר פרטית/מוצמדת)		0.4		
שטח מתואם, במ"ר			1,805 מ"ר	B
שווי מ"ר מבונה עיקרי			1,219 ₪	A/B=
מקדם התאמה לצפיפות/פרטיות		0.85		
מקדם התאמה למועד עיסקה		1.05		
מקדם התאמה למיקום		0.9		
שוליות לגודל/להיקף עסקה		0.9		
עלות עודפות לפיתוח, בניה והעתקת קווי חשמל	-	0.9		
שווי מ"ר עיקרי מבונה/מתואם - מצב קודם (מגורים ב')			793 ₪	

גישת השומה	שווי מ"ר מבונה עיקרי/אקוי'	משקל	סה"כ במשוקלל
עסקת השוואה מיום 3.9.2017	857 ₪	0.5	429 ₪
עסקת השוואה מיום 18.12.2017	793 ₪	0.5	397 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי / מתואם, במעוגל			830 ₪

תחשיב שמאי המבקשות:

שטח שתי החלקות, במ"ר	17,896 מ"ר
	X
זכויות הבניה הניתנות למימוש מכוח החלטת הועדה	10%
סה"כ, שטח שירות שנוסף לחלקות, במ"ר	1,790 מ"ר
	X
שווי מ"ר מבונה עיקרי/מתואם	830 ₪
מקדם השבחה לזמינות (0.3 מצב קודם לעומת 0.4 מצב חדש)	0.1
סה"כ השבחה בגין מימוש מלא	148,537 ₪
השבחה בגין מימוש חלקי	38,928 ₪

11.3.2. **עמדת שמאי המשיבה**

עמדת שמאי המשיבה כי ההשבחה בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018, הינה בגין תוספת שטחי שירות בשיעור של 10% שלא היו קיימים במצב הקודם כלל.

לאור הנקבע במסגרת בה"פ 330/99 יצחק בוכריס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת, נדרשה החלטה עקרונית בדבר תוספת זכויות בניה לצורך שטחי שירות בטרם אלה יוקנו למגרש ספציפי בהיתר בניה. ביום 04.11.1999 נתקבלה החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מכוח התקנות גם ביחס לתכניות אחרות שאינן תכנית ג/522. אולם החלטה זו אינה מקנה ביחס לתכניות אלו זכויות בפועל. ביטוי לכך ניתן למצוא בסעיפים 2 – 3 להחלטה זו אשר קובעים כי על יסוד החלטה עקרונית זו ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות (בלשון עתיד) וכי שיעור שטחי השירות שיתווספו יהיה בהתאם לקביעת הוועדה המקומית (באופן המחייב קבלת החלטה קונקרטית נוספת בדבר שיעור שטחי השירות שיוקנו לתכנית מסוימת או למגרש מסוים). כך באה לעולם החלטת המליאה מיום 04.03.2018 המהווה החלטה קונקרטית לתוספת שטחי שירות לתכנית ג/במ/22.

במצב הקודם, עפ"י תכנית ג/במ/22 כמות יח"ד נקבעו על בסיס חלוקת שטח החלקות בניכוי השטח הנדרש למעברים/שבילים בשיעור של 15% בשטח מינימלי ליח"ד הקבועה בתכנית.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

לטענת שמאי המשיבה, האחריות להעתק קווי החשמל המשמשת את האזור ולא את שטח התכנית עצמה בלבד, הינה של חברת החשמל. לא בכדי קווי החשמל הוחרגו מסעיף 6.11 לתקנון התכנית המתייחס לתשתיות המשמשות את שטח התכנית עצמה בלבד, אם עלותם חלה על מבקש ההיתר הרי שאין רלוונטיות לקווי החשמל אשר אינן כלולים בסעיף זה כאמור. הוראות התכנית מדברות על הצורך בתיאום עם חברת חשמל בלבד. עלות העתקת קווי חשמל בדרך שבשגרה אינה מושתת על בעל המקרקעין ואף אם כן לרוב מתקבלות ההתנגדויות לבטל חיוב זה. בעל ההיתר לא התנגד בזמן אמת להוראות התכנית לעניין קווי החשמל ומשכך ניתן ללמוד כי עלות העתקתם אינה מושתת עליו. אף אם היו בכוונתו לשאת בעלות זו הרי שאין מדובר בכוונה אובייקטיבית כי אם סובייקטיבית שאין להביאה בחשבון בשקלול השווי. מעבר לכך, בהתאם לתכנית הבינוי ניתן לראות כי קו המתח הגבוה עובר במגרש 107 בלבד ובשולי מגרש 108 כאשר קו הבניין במגרש זה מרוחק מקו החשמל ביותר מ- 5 מ׳ כך שהנ״ל תואם את הוראות התכנית. ממילא, סוגיה זו איננה רלוונטית למגרשים שבנדון (מגרשים מס׳ 101 – 103) ולפיכך לא ברורה ההפחתה/מקדם ההתאמה שהובאה בחשבון בשומת המבקשות.

כמו כן, גם לעניין ההפחתה לעלות עודפת לפיתוח והתייקרות עלות הבניה אין הצדקה מכיוון וגם עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון על-ידי שמאי המבקשות כוללות טופוגרפיה ומבנה קרקע זהה לקרקע שבנדון. דרישת התשלום להיטלי סלילת רחובות ותיעול שהוצגה בשומת המבקשות תואמת את הסכם הרכישה של החלקות נשוא השומה ועלויות הפיתוח נכללות בתחשיב ההשבחה.

בניגוד לעמדת שמאי המבקשות סבור שמאי המשיבה כי מיקום הנכס נשוא השומה עדיף על מיקום נכסי ההשוואה שהובאו בחשבון על-ידי שמאי המבקשות (שהינם מאזור מרכז העיר ליד השוק והתחנה המרכזית ומדרום העיר שהינו אזור ישן וצפוף יחסית ובעל רמת פיתוח סביבתית נמוכה) ולפיכך אין מקום להביא כל הפחתה.

מקדם שווי 0.3 לשטחי השירות במצב הקודם כפי שננקט על-ידי שמאי המבקשות הינו סביר, אך מקדם שווי 0.4 לשטחי השירות במצב החדש כפי שננקט על-ידי שמאי המבקשות אינו סביר וצריך להיות 0.6 לפחות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סבור כי שווי קרקע ליח״ד במצב הקודם הינו 438,000 ₪ וכי שווי קרקע ליח״ד במצב החדש הינו 450,000 ₪ וזאת בהתבסס על גישת החילוץ משתי עסקאות מכר לצמודי קרקע בייעוד אזור מגורים א׳ בסביבת הנכס, כמפורט להלן :

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח בנוי לפי ארנונה	שטח מגרש	שנת בניה	מחיר עסקה	הפחתת עלויות בניה	שווי קרקע ליח״ד
23.02.18	שזר זלמן 388	13675/220	56 מ״ר	225 מ״ר	2000	700,000 ₪	252,000 ₪	448,000 ₪
01.01.18	איביקור 469	13675/24	65 מ״ר	247 מ״ר	1990	720,000 ₪	292,500 ₪	427,500 ₪
סה״כ שווי קרקע ליח״ד בממוצע - מצב קודם								438,000 ₪
סה״כ שווי מ״ר קרקע מבונה אקווי׳								1,830 ₪
שטח קרקע מיוחס לכל יח״ד בהתאם לצפיפות של 6 יח״ד לדונם באזור מגורים ב׳								167 מ״ר
תוספת שטח שרות ליח״ד (10% משטח הקרקע)								17 מ״ר
מקדם שווי שטח שירות מגלם שוליות								0.4
סה״כ תוספת שטח אקו׳ לכל יח״ד								7 מ״ר
סה״כ שווי תוספת השטח האקו׳ לכל יח״ד (7 מ״ר X 1,830 ₪)								12,000 ₪
סה״כ שווי קרקע ליח״ד - מצב חדש (שווי קרקע ליח״ד במצב קודם + שווי תוספת השטח האקו׳)								450,000 ₪

לטענת שמאי המשיבה, עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשות הינן לנכסים באזורים שונים בעיר צפת ובייעודים שונים.

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

שטח קרקע מיוחס לכל יח״ד בהתאם לצפיפות של 6 יח״ד לדונם באזור מגורים ב׳	167 מ״ר
שטח החלקות מצב קודם	17,896 מ״ר
שיעור שטח סחיר בניכוי שטח למעברים	0.85
שטח חלקות סחיר	15,212 מ״ר
סה״כ מס׳ אפשרי של יח״ד על שטח הקרקע הסחיר בהתאם לשטח קרקע נדרש לכל יח״ד	91 יח״ד
סה״כ שווי מצב חדש עפ״י החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.18 (שווי קרקע ליח״ד 450,000 ₪ * 91 יח״ד)	40,950,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם עפ״י תכנית ג/במ/22 (שווי קרקע ליח״ד 438,000 ₪ * 91 יח״ד)	39,860,000 ₪
סה״כ השבחה בגין מימוש מלא	1,090,000 ₪
השבחה בגין מימוש חלקי	651,000 ₪

11.3.3. **<u>הכרעה</u>**

עמדת שמאי המבקשות הינה כי ההשבחה בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018, בשיעור של 10%, הינה רק לאור הגדלת הזמינות לשטחי שירות שהתאפשרו ברמה המתארית במצב הקודם. עמדת שמאי המשיבה כי ההשבחה בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי

שירות מיום 04.03.2018, הינה בגין תוספת שטחי שירות בשיעור של 10% שלא היו קיימים במצב הקודם כלל.

שמאי המשיבה סבור כי לצורך חישוב מס׳ יח״ד וכנגזרת אומדן שווי המקרקעין, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% משטח החלקה הרשום, לצורך מעברים. שמאי המבקשות חולק על שמאי המשיבה בעניין זה וטוען כי לא נדרש להפחית כל שיעור משטח החלקה המקורי עליו ניתן לנצל את כלל יח״ד ולראיה מציין את הרמוניקת היתר הבניה מס׳ 2014040 שהופק ביום 21.01.2015, להקמת 3 בנייני מגורים מדורגים הכוללים 38 יח״ד סה״כ, בחלקה 153 שבנדון, שמשקף צפיפות בניה של כ- 6 יח״ד לדונם כפי המאושר בהוראות התכנית שחלה.

בחנתי את הרמוניקת היתר הבניה מס׳ 2014040 שהופק ביום 21.01.2015, להקמת 3 בנייני מגורים מדורגים הכוללים 38 יח״ד סה״כ, בחלקה 153 שבנדון.

בפועל לא בוצעה הבניה עפ״י היתר זה ותוקפו פג נכון למועד הקובע של החלטת המליאה מיום 04.03.2018.

במסגרת היתר הבניה אושרה כאמור הקלה בגובה (עד 9.5 מ׳ במקום עד 8 מ׳ מפני הקרקע) ובמס׳ הקומות בכל חתך (3 קומות במקום 2 קומות).

מעיון בהרמוניקת ההיתר עולה כי תכסית הבינוי המנוצלת הינה כ- 45.7% בבניה מדורגת, כאשר יתרת שטח הקרקע משמשת לרחבת חניה עילית וגינות לכל יח״ד (שכן הבניה הינה מדורגת כאמור על צלע ההר).

בהתאם לתחשיבים ומדידות שערכתי ע״ג הרמוניקת היתר הבניה אני סבורה כי בהתעלם מההקלה שאושרה, בעת ניצול שטחי בניה אפשריים עד למגבלת קווי בניין, בכפוף למרחק המינימאלי הנדרש לשמירה בין שני בניינים (שהינו 8 מ׳[9]) ובהתחשב בתקן החניה הנדרש במגרש, ניתן לנצל תכסית בינוי מקסימאלית בשיעור של כ- 50% כך שתיוותר גינה מינימאלית לכל יח״ד[10].

ניצול תכסית בינוי בשיעור של 50% בלבד (במקום 60% תכסית בינוי מאושרת לפי הוראות התכנית) בבינוי של 2 קומות מאושרות בכל חתך לפי הוראות תכנית ג/במ/22, מאפשר ניצול של 100% מזכויות הבניה המאושרות לפי תכנית ג/במ/22, שהינם 6,382 מ״ר, אך לא מעבר לכך.

לאור ערכי הקרקע הנמוכים יחסית, אין כדאיות כלכלית להקמת מרתף חניה תת-קרקעי.

בהתחשב בתקן החניה[11], נדרש להקים סה״כ 76 מקומות חניה עבור 38 יח״ד (2 מקומות חניה לכל יח״ד). בהתאם לשטח מקום חניה ממוצע לחניה עילית שהינו כ- 25 מ״ר[12] (מגלם שטחי תמרון), ניתן לספק פתרון חניה עילי בחזית הנכס כפי שתוכנן בהיתר הבניה מס׳ 2014040 עבור 54 מקומות

---

[9] בהתאם לסעיף 4(2) לתקנות ולאור קו בניין צדדי של 4 מ׳.

[10] בשטח של כ- 25 מ״ר בממוצע ליח״ד.

[11] בהתאם לסעיף 1.2 לטבלת מקומות חניה למגורים בחלק ב׳ של תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה),
תשמ״ג-1983, מס׳ מקומות החניה ביישוב בלא מתע״ן בבניין מגורים משותף הכולל יותר מ- 2 יח״ד הינו 1 עד 2 מקומות חניה לכל יח״ד. בהתאם לשיחה שערכתי עם נציג מחלקת הרישוי בוועדה המקומית בצפת, תקן החניה בעת מתן היתר בניה יחושב על הצד המחמיר, כך גם בשכונת איביקור, דהיינו 2 מקומות חניה לכל יח״ד.

[12] כך עולה אף מהרמוניקת היתר בניה מס׳ 2014040 שבנדון.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

חניה ובנוסף לספק עוד 22 מקומות חניה לאורך הגבול הצפוני של החלקה, הממוקם במפלס הנמוך ביותר, בין קו הבניין לגבול המגרש.

עפ״י תחשיבים ומדידות שערכתי ע״ג נספח תשריט מצב קיים בתכנית ג/22767, עולה כי עקרון דומה חל גם בחלקה 155 (לאור צורת החלקה, שטחי החניה הנדרשים, מגבלת קווי הבניין ומרחק מינימאלי נדרש בין בניינים וכו׳).

מס׳ הקומות המאושרות עפ״י תכנית ג/במ/22 הינם 2 קומות + גג רעפים ולפיכך בהתאם לאמור לעיל מכיוון ולא ניתן להוסיף שטחי בניה בקומות מעבר ל- 100% המאושרים, ניתן להניח כי את תוספת שטחי השירות עפ״י החלטת המליאה, ניתן לנצל עבור שטחי שירות בלבד בגג רעפים.

אלא, שסביר כי לא ניתן לנצל גג רעפים בקומות הטיפוסיות אלא בקומה העליונה בלבד, שכן בבינוי מדורג של 2 קומות וגג-רעפים כפי הנלמד מהרמוניקת היתר הבניה מס׳ 2014040, נוצלו גגות הקומות עבור מרפסות גג ומעבר לכך, לא סביר שניתן לבנות גג רעפים באופן שלא יסתיר את פתחי החוץ של הקומה שמעל.

בהתחשב בכך ששטח מועמס שטחי שירות לרבות שטחי שירות משותפים, לכל יח״ד הינו כ- 167 מ״ר[13] ובהפחתת שטחי שירות משותפים סבירים בשטח של כ- 25 מ״ר ליח״ד[14], מתקבל כי שטח ברוטו ליח״ד הינו כ- 142 מ״ר.

בהתחשב בבינוי סביר של 3 בניינים בחלקה 153 ו- 4 בניינים בחלקה 155, הכוללים 2 יח״ד בקומה העליונה שבכל בניין, מתקבל סה״כ 14 יח״ד אשר ייבנו ב- 2 קומות, דהיינו כ- 71 מ״ר בקומה העליונה ביותר לכל יח״ד, כ- 142 מ״ר בקומה כולה של כל בניין מתוך ה- 7 בניינים ובסה״כ כ- 994 מ״ר[15] לניצול בחלל גג רעפים בשתי החלקות יחד.

שטח זה מהווה שיעור של כ- 5.5% משטח החלקות ובגישה זהירה לאור סטייה מזערית שנדרש להביא בחשבון בעת מדידות ותחשיבים שנערכים שלא על-ידי מודד מוסמך, אביא בחשבון שיעור אפשרי לניצול של 5% משטח החלקות, במקום שיעור מאושר של 10% מכוח החלטת המליאה.

לאור גובה שיא חלל הגג שהינו כ- 1.8 מ׳[16] להערכתי, סביר כי פונקציונאליות ניצול שטח חלל הגג הינה פחותה ולפיכך אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לשטח זה הינו 0.2 משווי מר״מ למגורים.

---

[13] בחלקה 153 : כ- 167 מ״ר = (6 יח״ד לדונם X 1,000 מ״ר / 6,382 מ״ר) / (6,382 מ״ר X 100%)
בחלקה 155 : כ- 167 מ״ר = (6 יח״ד לדונם X 1,000 מ״ר / 11,514 מ״ר) / 11,514 מ״ר X 100%)

[14] בהתאם להרמוניקת היתר הבניה מס׳ 2014040 שטחי מבואות וחדרי מדרגות וכן שטחי מעברים מהווים כ- 1,008 מ״ר (כ- 26.5 מ״ר ליח״ד). בהנחה כי ללא ההקלה לתוספת קומה/גובה בחלק מהחתכים, קיימים פחות שטחי שירות, הובא בחשבון שטח של כ- 25 מ״ר ליח״ד.

[15] 7 בניינים X 140 מ״ר דירתי בכל קומה עליונה ביותר של כל בניין.

[16] בהתאם להוראות תכנית ג/במ/22, סה״כ גובה בכל חתך לא יעלה על 8 מ׳. בהתחשב בגובה ברוטו סביר של 2 קומות שהינו כ- 6.2 מ׳ (3.10 מ׳ כל קומה), מתקבל כי יתרת גובה לניצול הינה כ- 1.8 מ׳.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סבור כי שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם הינו 438,000 ₪ וכי שווי קרקע ליח"ד במצב החדש הינו 450,000 ₪. שמאי המבקשות סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים בבניה נמוכה (מגורים א') הינו 830 ₪.

בעת ביקורי בנכס ובסביבת הנכס נוכחתי לראות כי אכן השיפוע בקרקע שבנדון חריג יחסית לעומת הקרקעות שבסביבת הנכס לרבות בעסקאות ההשוואה.

לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון את התייקרות עלות הבניה (בעיקר קירות תמך) בקרקע שבנדון לעומת עסקאות השוואה שאינן כוללת טופוגרפיה משופעת כדוגמת זו שבקרקעות נשוא השומה.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים וכן עסקאות השוואה שאותרו על-ידי. אני סבורה כי במקרה בו קיימות מספיק עסקאות קרקע, עדיף להשתמש בגישת ההשוואה לה תוקף גבוה יותר מאשר לגישת החילוץ (משווי דירות בנויות).

להלן פירוט וניתוח עסקאות קרקע רלוונטיות:

<u>עסקאות קרקע לבניה נמוכה משכונת איביקור (בה ממוקמים הנכסים שבנדון):</u>

בחנתי 3 עסקאות מכר של קרקעות בשכונת איביקור בה ממוקמים הנכסים שבנדון.

עסקאות ההשוואה הינם לנכסים בהם הטופוגרפיה הינה מישורית יחסית ולפיכך הובאה בחשבון התאמה ביחס לטופוגרפיה המדרונית בקרקע נשוא השומה.

להלן ניתוח העסקאות:

גו"ח	**13695/93**				**תחשיב עזר**	
כתובת	רחוב נשרים, צפת				החלק שנמכר	20.03%
מועד עסקה	31.12.2019				צפיפות לדונם	4
התמורה בעסקה	300,000 ₪				מס' יח"ד	1.008
התמורה בעסקה בניכוי מע"מ	256,410 ₪				מעוגל	1
שטח החלקה	1,258 מ"ר				שטח נדרש לחניה	50
שטח חלקה יחסי בהתאם לממכר	252 מ"ר				שטח למעברים מוערך 5%	12.6
ייעוד הקרקע	מגורים א' לפי תכנית ג/187					
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'		
שטח עיקרי	30%	76 מ"ר	1	76 מ"ר		
שטח שירות מכוח החלטת המליאה	10%	25 מ"ר	0.5	13 מ"ר		
שטח חצר		139 מ"ר	0.3	42 מ"ר		
סה"כ שטח אקו'				130 מ"ר		
שווי מ"ר קרקע מבונה				1,974 ₪		
מקדם התאמה לצפיפות			0.9			
מקדם התאמה לטופוגרפיה (התייקרות עלויות בניה)			0.85			
מקדם התאמה משוקלל			0.765			
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				**1,510 ₪**		

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

גו"ח	**13695/96**				**תחשיב עזר**	
כתובת	רחוב נשרים, צפת				החלק שנמכר	50.00%
מועד עסקה	06.07.2020				צפיפות לדונם	4
התמורה בעסקה	600,000 ₪				מס' יח"ד	2.696
התמורה בעסקה בניכוי מע"מ	512,821 ₪				מעוגל	2
שטח החלקה	1,348 מ"ר				שטח נדרש לחניה	100
שטח חלקה יחסי בהתאם לממכר	674 מ"ר				שטח למעברים	33.7
ייעוד הקרקע	מגורים א' לפי תכנית ג/187					
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'		
שטח עיקרי	30%	202 מ"ר	1	202 מ"ר		
שטח שירות מכוח החלטת המליאה	10%	67 מ"ר	0.5	34 מ"ר		
שטח חצר		406 מ"ר	0.3	122 מ"ר		
סה"כ שטח אקו'				358 מ"ר		
שווי מ"ר קרקע מבונה				1,434 ₪		
מקדם התאמה לצפיפות			0.9			
מקדם התאמה לטופוגרפיה (התייקרות עלויות בניה)			0.85			
מקדם התאמה משוקלל			0.765			
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				**1,097 ₪**		

גו"ח	**13695/161**				**תחשיב עזר**	
כתובת	רחוב שכונת כנען, צפת				החלק שנמכר	100.00%
מועד עסקה	30.05.2019				צפיפות לדונם	5
התמורה בעסקה	1,300,000 ₪				מס' יח"ד	5.065
התמורה בעסקה בניכוי מע"מ	1,111,111 ₪				מעוגל	5
שטח החלקה	1,013 מ"ר				שטח נדרש לחניה	250
ייעוד הקרקע	מגורים א' לפי תכנית ג/13740				שטח למעברים	50.65
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'		
שטח עיקרי	50%	507 מ"ר	1	507 מ"ר		
שטח שירות מכוח החלטת המליאה	10%	101 מ"ר	0.5	51 מ"ר		
שטח חצר		307 מ"ר	0.35	108 מ"ר		
סה"כ שטח אקו'				665 מ"ר		
שווי מ"ר קרקע מבונה				1,672 ₪		
מקדם התאמה לצפיפות			0.95			
מקדם התאמה לטופוגרפיה (התייקרות עלויות הבניה)			0.85			
מקדם התאמה משוקלל			0.8075			
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				**1,350 ₪**		

סיכום עסקאות הקרקע - שכונת איביקור					
גו"ח	**שטח מגרש**	**שווי למבונה אקו**	**מקדם התאמה להיקף עסקה ביחס לחלקה 153**	**שווי מר"מ מתואם**	**שווי קרקע ליח"ד מתואם**
13695/93	252 מ"ר	1,510 ₪	0.8	1,208 ₪	156,923 ₪
13695/96	674 מ"ר	1,097 ₪	0.8	878 ₪	156,923 ₪
13695/161	1,013 מ"ר	1,350 ₪	0.85	1,147 ₪	152,528 ₪
סה"כ שווי ממוצע				1,078 ₪	155,458 ₪
סה"כ שווי ממוצע במעוגל				**1,080 ₪**	**155,500 ₪**

<u>עסקאות קרקע משכונת נווה אורנים :</u>

שכונה נווה אורנים ממוקמת דרום-מזרחית לשכונת איביקור, בצידה המזרחי של העיר צפת.

השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ובניה נמוכה לרוב בדומה לשכונת איביקור. הנוף הנשקף מהאזור דומה יחסית לזה הנשקף משכונת איביקור.

בחנתי 3 עסקאות מכר של קרקעות בשכונת נווה אורנים.

חלקות 238 ו – 240 ממוקמות בסמוך אחת לשנייה והטופוגרפיה בתחומן מישורית יחסית.

חלקה 302 משופעת קלות ולפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה שונה לטופוגרפיה בקרקעות אלו לעומת הקרקע נשוא השומה.

<u>להלן ניתוח העסקאות :</u>

גו"ח		**13698/238**			**תחשיב עזר**	
כתובת		רח' לשם, צפת			צפיפות לדונם	4
מועד עסקה [17]		18.12.2017			מס' יח"ד	8.872
התמורה בעסקה		2,200,000 ₪			מעוגל	9
שטח החלקה		2,218 מ"ר			שטח נדרש לחניה	450
ייעוד הקרקע		מגורים לפי תכנית ג/102			שטח מעברים	150
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'		
שטח עיקרי	48%	1,065 מ"ר	1	1,065 מ"ר		
שטח שירות עזר	5%	111 מ"ר	0.5	55 מ"ר		
שטח שירות מכוח החלטת המליאה	10%	222 מ"ר	0.5	111 מ"ר		
שטח חצר		919 מ"ר	0.3	276 מ"ר		
סה"כ שטח אקו'				1,507 מ"ר		
שווי מ"ר קרקע מבונה				1,460 ₪		
מקדם התאמה לצפיפות			0.95			
מקדם התאמה לטופוגרפיה			0.85			
מקדם התאמה משוקלל			0.808			
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				**1,179 ₪**		

[17] במועד הקובע לעסקה קיים מבנה בנוי בתחום החלקה אשר אינו תורם לשווי (מכיוון ובנוי במרכז החלקה בצורה שלא מאפשרת מימוש זכויות הבניה בצורה מיטבית ללא הריסתו).

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

גו"ח	13698/240				תחשיב עזר	
כתובת	צפת				החלק שנמכר	82.90%
מועד עסקה	12.2018				צפיפות לדונם	4
התמורה בעסקה	1,540,000 ₪				מסי יח"ד	7.832392
התמורה בעסקה בניכוי מע"מ[18]	1,316,239 ₪				מעוגל	8
שטח החלקה	2,362 מ"ר				שטח נדרש לחניה	400
שטח חלקה יחסי בהתאם לממכר	1,958 מ"ר				שטח למעברים	97.9049
ייעוד הקרקע	מגורים לפי תכנית ג/102					
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'		
שטח עיקרי	48%	940 מ"ר	1	940 מ"ר		
שטח שירות	5%	98 מ"ר	0.5	49 מ"ר		
שטח שירות מכוח החלטת המליאה	10%	196 מ"ר	0.5	98 מ"ר		
שטח חצר		843 מ"ר	0.3	253 מ"ר		
סה"כ שטח אקו'				1,340 מ"ר		
שווי מ"ר קרקע מבונה				982 ₪		
מקדם התאמה לצפיפות			0.95			
מקדם התאמה למושע			0.9			
מקדם התאמה לטופוגרפיה			0.85			
מקדם התאמה משוקלל			0.897			
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				**881 ₪**		

גו"ח	13698/302				תחשיב עזר	
כתובת	צפת				צפיפות לדונם	4
מועד עסקה	15.11.2017				מסי יח"ד	18.404
התמורה בעסקה	2,900,000 ₪				מעוגל	18
שטח החלקה	4,601 מ"ר				שטח נדרש לחניה	900
ייעוד הקרקע	מגורים לפי תכנית ג/102				מעברים	460.1
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'		
שטח עיקרי	48%	2,208 מ"ר	1	2,208 מ"ר		
שטח שירות	5%	230 מ"ר	0.5	115 מ"ר		
שטח שירות מכוח החלטת המליאה	10%	460 מ"ר	0.5	230 מ"ר		
שטח חצר		1,792 מ"ר	0.3	537 מ"ר		
סה"כ שטח אקו'				3,091 מ"ר		
שווי מ"ר קרקע מבונה				938 ₪		
מקדם התאמה לצפיפות			0.95			
מקדם התאמה לטופוגרפיה			0.9			
מקדם התאמה משוקלל			0.855			
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				**802 ₪**		

[18] נרכש במספר חלקים מפרטי לפרטי.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

סיכום עסקאות הקרקע - שכונת נווה אורנים					
חלקה	**שטח מגרש**	**שווי למבונה אקו**	**מקדם התאמה להיקף עסקה ביחס לחלקה 153**	**שווי מר"מ מתואם**	**שווי קרקע ליח"ד מתואם**
238	2,218 מ"ר	1,179 ₪	0.95	1,120 ₪	187,519 ₪
240	1,958 מ"ר	881 ₪	0.95	837 ₪	140,239 ₪
302	4,601 מ"ר	802 ₪	1	802 ₪	137,750 ₪
סה"כ שווי ממוצע				920 ₪	155,169 ₪
סה"כ שווי ממוצע במעוגל				**920 ₪**	**155,000 ₪**

<u>מסקנה:</u>

בהתאם למפורט לעיל, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים לבניה נמוכה בממוצע ובהתאמה לנכס שבנדון הינו בסך של כ- 1,000 ₪.

<u>הפרש השווי בין חלקות 153 ו- 155 (הנובע מעלויות עודפות והפחתות)</u>

אני סבורה כי קיים הבדל בשווי החלקות (חלקה 153 ו- 155) הנובע מעלויות עודפות והפחתות שיש להביא בחשבון.

שמאי המבקשות טוען כי יש להביא בחשבון הפחתות נדרשות בין היתר, בגין העתקת קו חשמל, קרבה למטווח צבאי והיקף עסקה, וזאת ביחס לחלקות שבנדון אל מול עסקאות ההשוואה.

בהתאם לניתוח עסקאות המכר לחלקות 153 ו- 155 שבנדון מיום 05.06.2014, עולה כי קיים הפרש בשווי למ"ר קרקע מבונה בשיעור של 19% לטובת חלקה 153. לאור צורתן ההנדסית של החלקות והטופוגרפיה הדומה יחסית, אני סבורה כי את הפרש זה יש לייחס להיקף העסקה (שטחה הרשום של חלקה 155 הינו 11,514 מ"ר ושטח הרשום של חלקה 153 הינו 6,382 מ"ר בלבד), ולדרישה להטמנת קווי מתח גבוהים העוברים בתחום חלקה 155.

הקרבה למתקן צבאי או למטווח הירי משפיעים לטעמי באופן דומה על שווי החלקות ומגולמת בערכי השווי הבסיסיים משכונת איביקור או במקדם ההתאמה למיקום ביחס לעסקאות השוואה מאזורים אחרים בעיר.

תחשיב ההשבחה

מהות	שיעור ההשבחה	שטח חלקות	שטח אקו׳
חלקה 153			
תוספת שטחי שירות בחלל גג רעפים בקומה העליונה	5%	6,382 מ״ר	319 מ״ר
מקדם שווי שטחי שירות בחלל גג רעפים בגובה שיא 1.8 מ׳			0.2
שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ בסיסי			1,000 ₪
סה״כ השבחה מלאה לחלקה 153			63,820 ₪
חלקה 155			
תוספת שטחי שירות בחלל גג רעפים בקומה העליונה	5%	11,514 מ״ר	576 מ״ר
מקדם שווי שטחי שירות בחלל גג רעפים בגובה שיא 1.8 מ׳			0.2
שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ בסיסי			1,000 ₪
מקדם התאמה בין חלקה 153 לחלקה 155			0.81
שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ מתואם			814 ₪
סה״כ השבחה מלאה לחלקה 155			93,688 ₪
סה״כ השבחה חלקות 153 ו- 155			
סה״כ השבחה מלאה לחלקות 153 ו- 155			**157,508 ₪**
סה״כ היטל השבחה למימוש מלא			**78,754 ₪**

11.4. **מדרגת תכנית ג/22767 (מועד קובע 09.09.2018)**

11.4.1. **עמדת שמאי המבקשות**

עמדת שמאי המבקשות הינה כי ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכנית זו, הינה ההפרש שבין שווי חלקות 153 ו- 155 במצב הקודם לפי תכניות ג/במ/22 ו- ג/12617, החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות וכן ההקלה לשיפור תכנוני שאושרה במסגרת היתר הבניה שהופק בשנת 2015 בחלקה 153, לבין שווי המקרקעין במצב החדש המהווים את המגרשים הסחירים לפי תכנית ג/22767.

ערכי שווי

שמאי המבקשות סבור כי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים בבניה נמוכה (מגורים א׳) הינו 830 ₪ וכי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים בבניה רוויה (מגורים ב׳ ו-ד׳) הינו 670 ₪.

את ערכי השווי קובע בהתבסס על מס׳ עסקאות השוואה כמפורט להלן:

בנייה נמוכה (אזור מגורים א׳ ו- ב׳):

בהתאם לעסקאות מיום 03.09.2017 בגו״ח 13698/86 וביום 18.12.2017 בגו״ח 13698/238, אשר נותחו על-ידי שמאי המבקשות במסגרת מדרגת ההשבחה הקודמת בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018. השווי המשוקלל שנתקבל הינו 830 ₪ למ״ר קרקע מבונה אקו׳ בבניה נמוכה.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

בנייה רוויה (אזור מגורים ג' ו- ד'):

בתאריך 08.11.2017 נמכרה חלקה 35 בגוש 13070 (רח' קרן היסוד, צפת) ששטחה הרשום הינו 4,826 מ"ר, בתמורה לסך של 13,350,000 ₪. הקרקע בייעוד אזור מגורים ג' לפי תכנית ג/9817 לפיו זכויות הבניה הינם בשיעור של 210% שטח עיקרי + 60% שטח שירות.

בנוסף מגלמת התמורה אפשרות לתוספת שטחי שירות בשיעור של 25% לפי תכנית המתאר ג/12617 וכן פוטנציאל לתוספת זכויות בניה לפי תכנית מופקדת מס' 216-0396721 להגדלת הצפיפות ל- 29 יח"ד (בשטח של 120 מ"ר) + תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי + תוספת שטחי שירות בשיעור של 18% (כ- 869 מ"ר) וכן תוספת קומה לחניה ותוספת גובה.

חיזוק לכך שהתמורה מגלמת פוטנציאל זה, ניתן לקבל מהסכם המכר הקודם שנערך בחלקה ביום 20.03.2016 בטרם הופקדה תכנית מס' 216-0396721, במסגרתו התמורה שסוכמה הינה בסך של 9,026,000 ₪. החוזה בוטל עקב הפרה יסודית.

לצורך נטרול זכויות הבניה הפוטנציאליות לפי תכנית מס' 216-0396721 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% מהתמורה (מקדם 0.85).

להלן ניתוח עסקת המכר כפי שנערכה על-ידי שמאי המבקשות:

גו"ח 13070/35 - מחיר רכישה			13,350,000 ₪	A
			X	
נטרול התמורה ששולמה בגין פוטנציאל זכויות בניה עפ"י תכנית מופקדת			0.85	
מחיר רכישה מתואם			11,347,500 ₪	
			\	
שטח החלקה, במ"ר	4,826 מ"ר			
שטח עיקרי	210%	10,135 מ"ר		
שטח שירות - גרעיני	60%	2,896 מ"ר		
מקדם שירות גרעיני		0.6		
שטח שירות שולי - ג/12617	25%	1,207 מ"ר		
מקדם שירות ברמה מתארית		0.4		
שטח חצר	40%	1,930 מ"ר		
מקדם חצר משותפת		0.2		
שטח מתואם, במ"ר			12,741 מ"ר	B
שווי מ"ר עיקרי/מבונה מתואם	-	-	891 ₪	A/B=
מקדם התאמה לצפיפות/פרטיות		1		
מקדם התאמה למועד עיסקה		1.05		
מקדם התאמה למיקום		0.9		
שוליות לגודל/להיקף עסקה		0.9		
עלויות עודפות לפיתוח, בניה והעתקת קווי חשמל	-	0.9		
שווי מ"ר עיקרי מבונה/מתואם - בניה רוויה - מצב חדש			682 ₪	

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים חדשים בבנייה רוויה, כפי שנערך על-ידי שמאי המבקשות:

פרטי המבנה	יום מכירה	קומה / סוג דירה	שטח במ"ר	חדרים	חצר / מרפסת גג	מקדם חצר / מרפסת גג	שטח פלדלת מתואם	שווי מכירה (כולל מע"מ)	מחיר למ"ר פלדלת
מבנה מגורים בניה רוויה שמונה קומות, שנת בניה 2017-2018, גו"ח 13071/120, רח' קרן היסוד, צפת	14/12/2017	דירת גג	149 מ"ר	5	60 מ"ר	0.25	164 מ"ר	1,550,000 ₪	9,451 ₪
	01/01/2018	שביעית	103 מ"ר	4			103 מ"ר	1,060,000 ₪	10,291 ₪
	01/02/2018	חמישית	98 מ"ר	4	11 מ"ר	0.25	101 מ"ר	1,070,000 ₪	10,620 ₪
	13/06/2018	שמינית	102 מ"ר	4			102 מ"ר	1,040,000 ₪	10,196 ₪
	30/05/2018	ראשונה	100 מ"ר	4			100 מ"ר	1,000,000 ₪	10,000 ₪
	16/12/2018	שישית	149 מ"ר	5			149 מ"ר	1,550,000 ₪	10,403 ₪
	שווי מ"ר בנוי פלדלת, בממוצע								10,160 ₪
מבנה מגורים בניה רוויה 8 קומות, שנת בניה 2017, גו"ח 13092/10, רח' ז'בוטינסקי, צפת	19/02/2017	שלישית	110 מ"ר	4				1,122,500 ₪	10,205 ₪
	03/05/2017	רביעית	101 מ"ר	4.5				1,130,000 ₪	11,188 ₪
	16/05/2017	ראשונה	108 מ"ר	4				1,215,000 ₪	11,250 ₪
	16/05/2017	ראשונה	101 מ"ר	4.5				1,100,000 ₪	10,891 ₪
	08/06/2017	ראשונה	101 מ"ר	4				1,140,000 ₪	11,287 ₪
	18/09/2017	שניה	101 מ"ר	5				1,160,000 ₪	11,485 ₪
	27/09/2017	שלישית	78 מ"ר	3				812,500 ₪	10,417 ₪
	07/10/2018	שמינית	120 מ"ר	5	150 מ"ר	0.25	158 מ"ר	1,685,000 ₪	10,698 ₪
	שווי מ"ר בנוי פלדלת, בממוצע								10,928 ₪

שווי מ"ר בנוי "פלדלת" בשני המבנים בממוצע, כולל מע"מ		10,600 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	9,060 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.15	7,878 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר "פלדלת" מגלמת שטחי שירות ושטחים משותפים		7,180 ₪ -
שווי מ"ר מבנה "פלדלת" מגלם שטחי שירות ושטחים משותפים		698 ₪
מקדם התאמה משווי מ"ר "פלדלת" מגלם שטחי שירות ושטחים משותפים לשווי מ"ר אקו' (1.05-1.1)		1.075
שווי מ"ר אקו' מבונה/מתואם - בניה רוויה - מצב חדש		649 ₪

עלות בניה כוללת למ"ר "פלדלת" המגלמת שטחי שירות ושטחים משותפים חושב כדלקמן:

התפלגות שטחי המבנה בהתבסס על תכנית ההגשה - מגרש 102	שטח במ"ר	מקדם התאמה	סה"כ
שטח עיקרי	2,900 מ"ר	1	2,900 מ"ר
שטחי ממ"ד	336 מ"ר	1	336 מ"ר
שטחים משותפים (לובי מבואות מדרגות מעליות)	517 מ"ר	1	517 מ"ר

גזוזטראות / מרפסות	370 מ״ר	0.28[19]	104 מ״ר
מחסנים + מערכות טכניות + קומת עמודים/חניה	584 מ״ר	0.35[20]	205 מ״ר
סה״כ שטח בנוי מתואם			4,061 מ״ר
עלות בניה ישירה למ״ר - למבנה בגובה 10 קומות עפ״י מחירון ״דקל״			4,900 ₪[21]
בתוספת עלויות בניה עקיפה (בין 15-20%)			1.15
סה״כ עלות בנית המבנה (A)			22,883,840 ₪
עלות יישור הקרקע ופיתוח חצר (B)	370 ₪[22]	930 מ״ר	344,100 ₪
סה״כ עלות בניה ישירות + עקיפות + פיתוח (A+B)			23,227,940 ₪
			\
שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד)			3,236 מ״ר
עלות בניה כוללת למ״ר ״פלדלת״			7,180 ₪

בשקלול השווי שהתקבל בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ, מתוך מתן משקל שווה לכל אחת מן הגישות, מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ משוקלל בסך של 670 ₪.

<u>תחשיב שמאי המבקשות</u>:

שווי מצב קודם					
שווי מ״ר עיקרי מבונה/מתואם - מצב קודם					830 ₪
					X
שטח חלקה 153	6,382 מ״ר				
	-				
	זכויות בניה / שטח חצר		מקדם	שטח	
	ב- %	ב- מ״ר	אקוי׳	מתואם	
קיבולת בניה כ- 38 יח״ד - ברמה מפורטת עפ״י תכנית ג/במ/22 והיתר בניה	100%	6,382 מ״ר	1.0	6,382 מ״ר	
שטחי שירות שאושר בהחלטת ועדה מיום 4.3.2018	10%	638 מ״ר	0.4	255 מ״ר	
יתרת שטחי שירות ברמה מתארית ג/12617 (25%-10%) =	15%	957 מ״ר	0.3	287 מ״ר	
שטח חצר	40%	2,553 מ״ר	0.3	766 מ״ר	
סיכום ביניים			-	7,690 מ״ר	
			-	X	
תוספת בגין שיפור תכנוני בחלקה מכוח היתר בניה, כמפורט בסע׳ 6.1.2.2 לעיל				1.013	
סה״כ שטח מתואם - חלקה 153			-	7,790 מ״ר	
			-	+	
שטח חלקה 155	11,514 מ״ר				
	-				
קיבולת בניה כ- 69 יח״ד - ברמה מפורטת עפ״י תכנית ג/במ/22	100%	11,514 מ״ר	1.0	11,514 מ״ר	

---

[19] משקף עלות של 1,310 ₪ למ״ר

[20] משקף עלות של 1,650 ₪ למ״ר

[21] לאור תנאי הטופוגרפיה המדרונית בקרקע, המייקרת את עלויות הבניה הבסיסיות שהינן בסך של 4,670 ₪ עפ״י מחירון דקל יולי 2018 (להקמת מבנה של 9 קומות ומעלה), בשיעור של כ- 5%.

[22] לאור תנאי הטופוגרפיה המדרונית בקרקע, המייקרת את העלויות הבסיסיות לפיתוח החצר בכ- 5%.

שטחי שירות שאושר בהחלטת ועדה מיום 4.3.2018	25%	2,879 מ״ר	0.3	864 מ״ר	
יתרת שטחי שירות ברמה מתארית ג/12617 (10%-25%) =	10%	1,151 מ״ר	0.1	115 מ״ר	
שטח חצר	40%	4,606 מ״ר	0.3	1,382 מ״ר	
סה״כ שטח מתואם - חלקה 155			-	13,874 מ״ר	
			-	+	
קיבולת בניה ל- 36 יח״ד - ברמה מתארית עפ״י תכנית ג/12617, בשתי החלקות		4,320	0.8	3,456 מ״ר	
			-		
סה״כ שטח מתואם, בשתי החלקות					25,121 מ״ר
סה״כ שווי קרקע - מצב קודם (מגורים ב׳)					20,850,143 ₪

שווי מצב חדש [23]

תא שטח (מגרש)	יעוד / שימוש	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)			מתחת לכניסה הקובעת (מ״ר)				מרפסות (מ״ר)	מקדם מרפסת	שטח חצר (בקירוב) במ״ר	מקדם חצר	סה״כ שווי מתואם בכל מגרש	שווי מ״ר מתואם	מקדם דחיה בגין העדר תשריט איחוד וחלוקה[1]	שווי מגרש	שווי יחסי של כל מגרש
			עיקרי	שירות	מקדם לשירות	עיקרי	מקדם לעיקרי	שירות	מקדם לשירות									
101	מגורים ב׳	1,190	1,450	500	0.6			150	0.48	200	0.25	710	0.2	2014.0	670 ₪	0.97	1,309,000 ₪	5.22%
102	מגורים ב׳	1,504	2,900	1,450	0.6					400	0.25	900	0.2	4050.0	670 ₪	0.97	2,632,000 ₪	10.49%
103	מגורים ב׳	1,552	2,900	1,450	0.6					400	0.25	930	0.2	4056.0	670 ₪	0.97	2,636,000 ₪	10.50%
104	מגורים ב׳	1,549	2,900	1,450	0.6					400	0.25	930	0.2	4056.0	670 ₪	0.97	2,636,000 ₪	10.50%
105	מגורים ב׳	1,579	2,900	1,450	0.6					400	0.25	950	0.2	4060.0	670 ₪	0.97	2,639,000 ₪	10.52%
106	מגורים ב׳	1,595	2,900	1,450	0.6					400	0.25	960	0.2	4062.0	670 ₪	0.97	2,640,000 ₪	10.52%
107	מגורים ד׳	2,125	5,900	3,200	0.6			1,250	0.48	800	0.25	1,280	0.2	8876.0	670 ₪	0.97	5,769,000 ₪	22.99%
108	מגורים ב׳	2,322	2,250	350	0.6	650	0.8	500	0.48	350	0.25	1,390	0.2	3585.5	670 ₪	0.97	2,330,000 ₪	9.28%
109	מגורים א׳	620	120	120	0.6	350	0.8	50	0.48	50	0.3	370	0.3	622.0	830 ₪	0.97	501,000 ₪	2.00%
110	מגורים א׳	620	120	120	0.6	350	0.8	50	0.48	50	0.3	370	0.3	622.0	830 ₪	0.97	501,000 ₪	2.00%
111	מגורים א׳	620	120	120	0.6	350	0.8	50	0.48	50	0.3	370	0.3	622.0	830 ₪	0.97	501,000 ₪	2.00%
112	מגורים א׳	620	120	120	0.6	350	0.8	50	0.48	50	0.3	370	0.3	622.0	830 ₪	0.97	501,000 ₪	2.00%
113	מגורים א׳	620	120	120	0.6	350	0.8	50	0.48	50	0.3	370	0.3	622.0	830 ₪	0.97	501,000 ₪	2.00%
סה״כ שווי המגרשים - מצב חדש																	25,096,000 ₪	100%

[23] הובא בחשבון כי במועד אישור תכנית ג/22767 לא ניתן היה להפיק היתר בניה אלא לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה. על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם דחיה 0.97 המגלם תקופת דחיה מינימאלית של כחצי שנה בשיעור היוון של 6%, זאת על אף שבפועל, בתאריך 28.08.2019, רק לאחר כשנה ושלושה חודשים לאחר אישור התכנית אישרה הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

השבחה	
שווי קרקע - מצב חדש	25,096,000 ₪
שווי קרקע - מצב קודם	20,850,143 ₪
סה"כ השבחה בגין מימוש מלא	4,245,857 ₪
השבחה למימוש חלקי	549,928 ₪

11.4.2. <u>**עמדת שמאי המשיבה**</u>

עמדת שמאי המשיבה הינה כי ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכנית זו, הינה ההפרש שבין שווי חלקות 153 ו- 155 במצב הקודם לפי תכניות ג/במ/22 והחלטת המליאה לתוספת שטחי שירות, לבין שווי המקרקעין במצב החדש המהווים את המגרשים הסחירים לפי תכנית ג/22767.

בדומה לאמור במדרגת ההשבחה הקודמת, לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתות/מקדמי התאמה כפי שהובאו בחשבון בשומת המבקשות, לעניין העתקת קווי חשמל ועלות עודפת לפיתוח/התייקרות עלות הבניה.

כמו כן כאמור, בניגוד לעמדת שמאי המבקשות סבור שמאי המשיבה כי מיקום הנכס נשוא השומה (הממוקם באזור גבוה וגובל שטח נוף פתוח, ולא בסמיכות למחנה צבאי) עדיף על מיקום נכסי ההשוואה שהובאו בחשבון על-ידי שמאי המבקשות (שהינם מאזור מרכז העיר ליד השוק והתחנה המרכזית ומדרום העיר שהינו אזור ישן וצפוף יחסית ובעל רמת פיתוח סביבתית נמוכה) ולפיכך אין מקום להביא כל הפחתה.

גם במדרגה זו בדומה לנטען במדרגת ההשבחה הקודמת, מקדם שווי 0.3 לשטחי השירות במצב הקודם כפי שננקט על-ידי שמאי המבקשות הינו סביר, אך מקדם שווי 0.4 לשטחי השירות במצב החדש כפי שננקט על-ידי שמאי המבקשות אינו סביר וצריך להיות 0.6 לפחות.

בנוסף טוען שמאי המשיבה כי מקדם השווי שננקט על-ידי שמאי המבקשות לשווי מרפסת 0.25, הינו נמוך ואינו תואם את מחקר דלפי משנת 2002, לפיו מקדם השווי למרפסת מקורה הינו 0.48 – 0.68.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סבור כי שווי קרקע ליח"ד במצב הקודם לבניה נמוכה הינו 450,000 ₪ וכי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים במצב החדש הינו 3,000 ₪.

את ערכי השווי קובע בהתבסס על מס' עסקאות השוואה כמפורט להלן:

<u>בנייה נמוכה:</u>

בהתאם לעסקאות מיום 23.02.2018 בגו"ח 13675/220 וביום 13675/24 בגו"ח 13675/24, אשר נותחו על-ידי שמאי המשיבה במסגרת מדרגת ההשבחה הקודמת בגין החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018, עולה כי שווי קרקע ליח"ד בבניה נמוכה המגלמת תוספת שטחי שירות לפי החלטת המליאה הינו 450,000 ₪.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

בנייה רוויה :

להלן ניתוח עסקאות מכר בבניה רוויה משנת 2018, בשכונת איביקור (סביבת הנכס) :

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חצר /גג	עלויות הבניה	שווי הקרקע בניכוי יזמות	שווי למ"ר קרקע מבונה
013695-0088-038-00	14/02/2018	800,000 ₪	1960	73		438,000 ₪	162,000 ₪	2,200 ₪
013695-0088-019-05	29/03/2018	580,000 ₪	1970	50		300,000 ₪	135,000 ₪	2,700 ₪
013695-0245-000-00	20/09/2018	1,520,000 ₪	2011	137		822,000 ₪	318,000 ₪	2,300 ₪
013675-0175-000-00	17/12/2018	750,000 ₪	1970	61		366,000 ₪	346,500 ₪	5,700 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בממוצע								3,200 ₪

להלן ניתוח עסקאות מכר בבניה רוויה משנת 2018, בעיר צפת :

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חצר/גג	עלויות הבניה	שווי הקרקע בניכוי יזמות	שווי למ"ר קרקע מבונה
013071-0120-011-00	01/01/2018	1,060,000 ₪	2018	103		618,000 ₪	177,000 ₪	1,700 ₪
013071-0120-011-25	01/02/2018	1,070,000 ₪	2018	98	11	588,000 ₪	214,500 ₪	2,200 ₪
013071-0120-000-00	13/06/2018	1,040,000 ₪	2018	102		612,000 ₪	168,000 ₪	1,600 ₪
014674-0021-009-00	09/07/2018	1,330,000 ₪	2018	154	10	924,000 ₪	73,500 ₪	500 ₪
014674-0021-010-00	22/10/2018	1,409,000 ₪	2018	136		816,000 ₪	240,750 ₪	1,800 ₪
014674-0022-001-00	12/11/2018	1,150,000 ₪	2011	112	19	672,000 ₪	420,500 ₪	3,700 ₪
013071-0120-000-00	16/12/2018	1,550,000 ₪	2013	149		894,000 ₪	578,500 ₪	3,900 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בממוצע								2,200 ₪

להלן שקלול שווי מ"ר קרקע מבונה בבנייה רוויה שנתקבל מניתוח העסקאות :

אזור	שווי למ"ר מבונה	משקל	שווי
איביקור	3,200 ₪	0.8	2,560 ₪
שאר העיר	2,200 ₪	0.2	440 ₪
שווי משוקלל ל-מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי			3,000 ₪

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

תחשיב שמאי המשיבה :

שווי מצב קודם :

שווי מצב קודם	
שווי קרקע ליח"ד ג/12617	450,000 ₪
מספר יח"ד	91
שווי מצב קודם	40,950,000 ₪

שווי מצב חדש :

שווי מצב חדש						
	3,000 ₪	0.6	0.8	0.48	0.6	
מס' מגרש	עיקרי מעל הכניסה	שירות מעל הכניסה	עיקרי מתחת לכניסה	שירות מתחת הכניסה	תוספת למרפסות	סה"כ
101	4,350,000 ₪	900,000 ₪	0 ₪	216,000 ₪	360,000 ₪	5,826,000 ₪
102	8,700,000 ₪	2,610,000 ₪	0 ₪	0 ₪	720,000 ₪	12,030,000 ₪
103	8,700,000 ₪	2,610,000 ₪	0 ₪	0 ₪	720,000 ₪	12,030,000 ₪
104	8,700,000 ₪	2,610,000 ₪	0 ₪	0 ₪	720,000 ₪	12,030,000 ₪
105	8,700,000 ₪	2,610,000 ₪	0 ₪	0 ₪	720,000 ₪	12,030,000 ₪
106	8,700,000 ₪	2,610,000 ₪	0 ₪	0 ₪	720,000 ₪	12,030,000 ₪
107	17,700,000 ₪	5,760,000 ₪	0 ₪	1,800,000 ₪	1,440,000 ₪	26,700,000 ₪
108	6,750,000 ₪	630,000 ₪	1,560,000 ₪	720,000 ₪	630,000 ₪	10,290,000 ₪
109	360,000 ₪	216,000 ₪	840,000 ₪	72,000 ₪	90,000 ₪	1,578,000 ₪
110	360,000 ₪	216,000 ₪	840,000 ₪	72,000 ₪	90,000 ₪	1,578,000 ₪
111	360,000 ₪	216,000 ₪	840,000 ₪	72,000 ₪	90,000 ₪	1,578,000 ₪
112	360,000 ₪	216,000 ₪	840,000 ₪	72,000 ₪	90,000 ₪	1,578,000 ₪
113	360,000 ₪	216,000 ₪	840,000 ₪	72,000 ₪	90,000 ₪	1,578,000 ₪
סה"כ	74,100,000 ₪	21,420,000 ₪	5,760,000 ₪	3,100,000 ₪	6,480,000 ₪	110,860,000 ₪

השבחה				
מצב	תכנית/החלטה	שווי ליח"ד/מ"ר אקווי	כמות יח"ד / מ"ר	שווי כולל
קודם	החלטת הוועדה	450,000 ₪	91	40,950,000 ₪
חדש	ג/22767	3,000 ₪	36,952 מ"ר	110,860,000 ₪
ההשבחה למימוש מלא				69,910,000 ₪
השבחה למימוש חלקי				20,945,000 ₪

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

11.4.3. **הכרעה**

עמדת שמאי המבקשות הינה כי ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכנית זו, הינה ההפרש שבין שווי חלקות 153 ו- 155 במצב הקודם לפי תכניות ג/במ/22 ו- ג/12617, החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות וכן ההקלה לשיפור תכנוני שאושרה במסגרת היתר הבניה מס' 2014040 שהופק בשנת 2015 בחלקה 153, לבין שווי המקרקעין במצב החדש המהווים את המגרשים הסחירים לפי תכנית ג/22767.

עמדת שמאי המשיבה הינה כי ההשבחה שנוצרה בגין אישור תכנית זו, הינה ההפרש שבין שווי חלקות 153 ו- 155 במצב הקודם לפי תכניות ג/במ/22 והחלטת המליאה לתוספת שטחי שירות, לבין שווי המקרקעין במצב החדש המהווים את המגרשים הסחירים לפי תכנית ג/22767.

אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשות לענין תרומת ההקלה בשווי למצב הקודם, היות ובמועד הקובע פג תוקפו של היתר הבניה שהופק ביום 21.01.2015 ולא מומש בפועל. לענין זה נקבע בערר (ים) 81-547/11 שפירא טובה נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים כדלקמן:

> **"... בשנת 2006, ערב אישור התכנית המשביחה, יכול הקונה הסביר לממש כזכות מוקנית רק את הזכויות הקבועות בתכנון החל באותה עת ולא את הזכויות שהוענקו בעבר במסגרת הקלה אשר לא מומשה וההיתר בגינה פקע.**
>
> **... לפיכך אנו סוברים כי בתחשיב המצב הקודם לא היה מקום להביא בחשבון את הזכויות שהוענקו במסגרת היתר הכולל הקלה שפקע, אלא רק את הזכויות הסטטוטוריות מכח התכנון החל."**

משהכרעתי לעיל, כי תכנית המתאר ג/12617 לא השביחה את המקרקעין שבנדון, וכמו כן כי נכון למועד הקובע פג תוקפו של היתר הבניה מס' 2014040 שהופק ביום 21.01.2015 (וההקלה שאושרה במסגרתו), אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם ייערך בהתאם לתכנית ג/במ/22 ולניצול אפשרי בשיעור של 5% משטח החלקות לתוספת שטחי שירות בגג רעפים, מכוח החלטת המליאה מיום 04.03.2018.

אומדן שווי המצב החדש ייערך בהתאם לתכנית מס' ג/22767 במסגרתה אוחדו שטחי חלקות 153 ו- 155 שבנדון וחולקו למס' תאי שטח (הנכסים שבנדון לגביהם אושרו הבקשות להיתרי הבניה כמפורט לעיל, מהווים את תאי שטח מס' 101, 102 ו- 103).

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון דחיה בגין זמינות זכויות הבניה במצב החדש, שכן קיימת דרישה בהוראות התכנית להכנה ואישור של תשריט איחוד וחלוקה כתנאי למתן היתר בניה לצורך מימוש הזכויות. דרישה זו איננה קיימת ואיננה מגולמת בעסקאות ההשוואה. מקדם הדחיה שהובא בחשבון על-ידי שמאי המבקשות שהינו 0.97 סביר בעיני ואני בוחרת לאמצו.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סבור כי שווי קרקע ליח״ד במצב הקודם הינו 450,000 ₪ וכי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים במצב החדש הינו 3,000 ₪. שמאי המבקשות סבור כי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים בבניה נמוכה (מגורים א׳) הינו 830 ₪ וכי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למגורים בבניה רוויה (מגורים ב׳ ו-ד׳) הינו 670 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים לרבות עסקאות השוואה נוספות, כפי שיפורט להלן.

בעת ביקורי בנכס ובסביבת הנכס נוכחתי לראות כי אכן השיפוע בקרקע שבנדון חריג יחסית לעומת הקרקעות שבסביבת הנכס לרבות בעסקאות ההשוואה.

לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון את התייקרות עלות הבניה (בעיקר קירות תמך) בקרקע שבנדון לעומת עסקאות השוואה שאינן כוללת טופוגרפיה משופעת כדוגמת זו שבקרקעות נשוא השומה.

<u>בנייה נמוכה - מצב קודם:</u>

בהתאם להכרעתי במדרגת תכנית החלטת המליאה מיום 04.03.2018 ומכיוון ואני סבורה כי לא חלו תמורות, שאינן זניחות בערכי הקרקע, **יובא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בבניה נמוכה במצב הקודם בסך של 1,000 ₪.**

<u>בניה נמוכה – מצב חדש:</u>

בניגוד לבניה הנמוכה במצב הקודם, הבניה הנמוכה במצב החדש הינה למגרשים בשטח קטן של כ-620 מ״ר ולצפיפות של כ- 3 יח״ד לכל מגרש. לפיכך, ביחס לעסקאות ההשוואה בשכונת איביקור למגרשים הכוללים מאפיינים דומים של שטח קרקע וצפיפות, לא תובא התאמה בגין היקף עסקה וביחס לעסקאות ההשוואה בשכונת נווה אורנים למגרשים הכוללים שטחי קרקע וצפיפות גדולה יותר, תובא בחשבון התאמה להיקף עסקה בשיעור של 15%.

סיכום עסקאות הקרקע - שכונת איביקור		
חלקה	שטח מגרש	שווי למבונה אקו
13695/93	252 מ״ר	1,510 ₪
13695/96	674 מ״ר	1,097 ₪
13695/161	1,013 מ״ר	1,350 ₪
סה״כ שווי ממוצע		1,319 ₪
התאמה להיקף עסקה		1
סה״כ שווי ממוצע במעוגל		1,320 ₪

טלפון: 077-7040446 **דואר אלקטרוני: rama@shamaiim.com**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

סיכום עסקאות הקרקע - שכונת נווה אורנים		
חלקה	**שטח מגרש**	**שווי למבונה אקו**
13698/238	2,218 מ״ר	1,179 ₪
13698/240	1,958 מ״ר	881 ₪
13698/302	4,601 מ״ר	802 ₪
סה״כ שווי ממוצע		954 ₪
שווי מתואם להיקף עסקה	0.85	1,123 ₪
סה״כ שווי ממוצע במעוגל		**1,120 ₪**

סה״כ שווי מר״מ אקו׳ מתואם ממוצע	
סה״כ שווי מר״מ אקו׳ ממוצע בין שכונת איביקור לשכונת נווה אורנים	1,220₪
הפחתה למיקום במתחם לבניה רוויה	0.9
סה״כ שווי מר״מ אקו׳ מתואם	1,098₪
סה״כ שווי מר״מ אקו׳ מתואם (מעוגל)	**1,100₪**

בהתאם לאמור לעיל, יובא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בבניה נמוכה במצב החדש בסך של 1,100 ₪.

<u>בנייה רוויה- מצב חדש:</u>

מכיוון ולא אותרו עסקאות מכר של קרקעות או דירות מגורים בנויות בבנייה רוויה בשכונת איביקור או בסמוך לה, בחנתי 2 עסקאות מכר של קרקעות לבניה רוויה במרכז העיר (גו״ח 13071/12 וגו״ח 13070/35) וכן עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בבניה רוויה במרכז העיר (גו״ח 13071/120, 13092/10).

בהתאם לבדיקה שערכתי עולה כי שווי מ״ר בנוי לדירות מגורים בבניה רוויה במרכז העיר גבוה בשיעור של כ- 5% משווי מ״ר בנוי לדירות מגורים בבניה רוויה בשכונת רבין למשל הממוקמת בצמוד לשכונת נווה אורנים, מחוץ למרכז העיר.

בהתחשב בכך שלא קיימת כלל בניה רוויה בשכונת איביקור בה ממוקמים הנכסים נשוא השומה שבנדון, וכן כי הביקוש בשכונה זו הוא לבניה נמוכה ולבניה צמודת קרקע, ובהתחשב בכך שההשפעה על ערכי הקרקע

גבוהה יחסית לשינוי בערכי השווי הבנוי (לאור יחס ערכי הקרקע הנמוך לעומת עלויות הבניה), תובא בחשבון

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

על הצד הזהיר הפחתה בשיעור של 20% משווי מ״ר קרקע מבונה, בהתאמה הנדרשת להפחתה בשווי הבנוי.

עסקאות קרקע:

עסקאות ההשוואה שנבחנו על-ידי לקרקעות לבניה רוויה במרכז העיר (גו״ח 13071/12 וגו״ח 13070/35) ממוקמות בסמוך והטופוגרפיה בתחומן בעלת שיפוע משמעותי יחסית לפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה נמוך יחסית ביחס לטופוגרפיה החריגה בקרקע נשוא השומה.

גו״ח	13071/121			
מועד העסקה	9.2016			
מחיר רכישה	3,870,000 ₪			
מיקום	רחוב קרן היסוד, מערב העיר			
שטח החלקה	1,200 מ״ר			
ייעוד הקרקע	מגורים ג׳ לפי תכנית ג/9817			
צפיפות לדונם	19 יח״ד			
ניתוח העסקה	אחוזי בניה	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
שטח עיקרי	210%	2,520 מ״ר	1	2,520 מ״ר
שטח ממ״דים מתוך סך שטח השירות	23%	276 מ״ר	1	276 מ״ר
שטח שירות	37%	444 מ״ר	0.3	133 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				2,929 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳				1,321 ₪
מקדם התאמה לצפיפות/פרטיות			1	
מקדם התאמה למיקום			0.8	
מקדם התאמה בגין טופוגרפיה			0.95	
שווי מ״ר קרקע מבונה ממוצע (מגלם שווי שטחי חצר ומרפסות גג)			**1,004 ₪**	

גו"ח	**13070/35**			
מועד העסקה	08.11.2017			
מחיר רכישה	13,350,000 ₪			
מיקום	רחוב קרן היסוד, מערב העיר			
שטח החלקה, במ"ר	4,826 מ"ר			
ייעוד הקרקע לפי תכנית תקפה	מגורים ג' לפי תכנית ג/9817			
צפיפות לדונם	19 יח"ד			
ייעוד הקרקע לפי תכנית מופקדת מס' 216-0396721	מגורים ג' לפי תכנית 216-0396721			
נטרול התמורה ששולמה בגין פוטנציאל זכויות בניה עפ"י תכנית מופקדת מס' 216-0396721		שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי (כפוף להיטל השבחה ואי ודאות)		500	0.45[1]	225
שטח שירות (כפוף להיטל השבחה ואי ודאות)		868.68	0.135[1]	117.27
				342.27
ניתוח העסקה על-פי תכנית תקפה מס' ג/9817	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	210%	10,135 מ"ר	1	10,135 מ"ר
שטח ממ"דים מתוך סך שטח השירות	23%	1,104 מ"ר	1	1,104 מ"ר
שטח שירות	37%	1,792 מ"ר	0.3	537 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לפי תכנון תקף				11,776 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחישוב				12,118 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				1,102 ₪
מקדם התאמה לצפיפות/פרטיות			1	
מקדם התאמה למיקום			0.8	
מקדם התאמה בגין טופוגרפיה			0.95	
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע (מגלם שווי שטחי חצר ומרפסות גג)			**837 ₪**	

<u>עסקאות לדירות מגורים חדשות:</u>

בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים. אציין כי עסקאות המכר שהציג שמאי המשיבה משכונת איביקור לצורך אומדן שווי קרקע לבניה רוויה, מהווים מבני מגורים בבניה נמוכה/צמודת קרקע ולא בנייה רוויה.

כאמור בחנתי עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקטים חדשים בעיר צפת.

הובא בחשבון משקל גבוה יותר לעסקאות ההשוואה בפרויקט שבגו"ח 13092/10 לאור אפשרות הניתוח המדויקת יותר (הצלבת מספרי הדירות המדווחות להיתר הבניה), לעומת הפרויקט בגו"ח 13071/120 לגביו לא קיימים דיווחים מפורטים דיים.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

הטופוגרפיה בתחום חלקות אלו בעלת שיפוע משמעותי יחסית ולפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה נמוך יחסית ביחס לטופוגרפיה החריגה בקרקע נשוא השומה.

ביחס לעלויות הבניה הבסיסיות במחירון דקל, הובאה בחשבון התאמה לשיפוע המשמעותי בקרקע המייקר את עלויות הבניה, בדומה למקדם שננקט ע״י שמאי המבקשות (5%).

פרטי המבנה	יום מכירה	קומה	שטח במ״ר	שווי מכירה (כולל מע״מ)	מחיר למ״ר פלדלת	הערות
מבנה מגורים בניה רוויה 8 קומות, שנת בניה 2017-2018, גו״ח 13071/120, רח׳ קרן היסוד, צפת	01/01/2018	שביעית	103 מ״ר	1,060,000 ₪	10,291 ₪	
	01/02/2018	חמישית	98 מ״ר	1,070,000 ₪	10,918 ₪	מגלם שווי מרפסת גג
	13/06/2018	שמינית	102 מ״ר	1,040,000 ₪	10,196 ₪	
	30/05/2018	ראשונה	100 מ״ר	1,000,000 ₪	10,000 ₪	
	16/12/2018	שישית	149 מ״ר	1,550,000 ₪	10,403 ₪	
	שווי מ״ר בנוי פלדלת, בממוצע				10,362 ₪	
פרטי המבנה	**יום מכירה**	**קומה**	**שטח במ״ר**	**שווי מכירה (כולל מע״מ)**	**מחיר למ״ר פלדלת**	**הערות**
מבנה מגורים בניה רוויה 8 קומות, שנת בניה 2017, גו״ח 13092/10, רח׳ פרומצ׳נקו 42, צפת	19/02/2017	שלישית	101 מ״ר	1,122,500 ₪	11,114 ₪	
	03/05/2017	רביעית	101 מ״ר	1,130,000 ₪	11,188 ₪	
	16/05/2017	ראשונה	101 מ״ר	1,099,999 ₪	10,891 ₪	
	16/05/2017	ראשונה	101 מ״ר	1,214,998 ₪	12,030 ₪	
	08/06/2017	ראשונה	101 מ״ר	1,140,000 ₪	11,287 ₪	
	18/09/2017	שניה	101 מ״ר	1,160,000 ₪	11,485 ₪	
	07/10/2018	שמינית	117 מ״ר	1,685,000 ₪	14,402 ₪	מגלם שווי חצר צמודה
	שווי מ״ר בנוי פלדלת, בממוצע				11,771 ₪	
שווי מ״ר בנוי ״פלדלת״ בשני הפרויקטים בממוצע, כולל מע״מ					11,350 ₪	
שווי מ״ר בנוי מועמס שטחי שירות בשני הפרויקטים בממוצע, כולל מע״מ				[24]1.075	10,558 ₪	
בניכוי מע״מ				1.17	9,024 ₪	
בניכוי רווח יזמי				1.15	7,847 ₪	
עלות בניה כוללת למ״ר ״פלדלת״ מגלמת שטחי שירות ושטחים משותפים					(6,500 ₪)	
שווי מ״ר קרקע מבונה					1,347 ₪	
מקדם התאמה בגין טופוגרפיה					0.95	
מקדם התאמה למיקום					0.8	
מקדם התאמה לצפיפות והיקף עסקה					0.85	
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם					**870 ₪**	

[24] בחנתי את מקדם ההתאמה בו נקט שמאי המבקשות ואני מוצאת כי הוא סביר.

תחשיב עזר - עלות בניה למ״ר			
התפלגות שטחי המבנה בהתבסס על הרמוניקת היתר בניה בגו״ח 13092/10	שטח במ״ר	מקדם התאמה	סה״כ
שטח עיקרי	1,954 מ״ר	1	1,954 מ״ר
שטחי ממ״ד	264 מ״ר	1	264 מ״ר
שטחים משותפים (לובי מבואות מדרגות מעליות)	231 מ״ר	1	231 מ״ר
גזוזטראות / מרפסות	312 מ״ר	0.280	87 מ״ר
מחסנים + מערכות טכניות + חניה	450 מ״ר	0.358	161 מ״ר
סה״כ שטח בנוי מתואם			2,697 מ״ר
עלות בניה ישירה למ״ר - למבנה בגובה 8 קומות עפ״י מחירון ״דקל״ יולי 2018 בתוספת שיעור של 5% לאור הטופוגרפיה המשופעת יחסית בקרקע			4,840 ₪
מקדם העמסת עלויות בניה עקיפה			1.2
סה״כ עלות בנית המבנה			15,664,876 ₪
עלות יישור הקרקע ופיתוח חצר	350 ₪	250 מ״ר	87,500 ₪
סה״כ עלות בניה			15,752,376 ₪
שטח פלדלת (עיקרי + ממ״ד)			2,218 מ״ר
עלות בניה כוללת למ״ר ״פלדלת״			7,100 ₪
בהתאמה לעלויות מופחתות במחוז צפון לעומת הממוצע הארצי המופיע בדקל[25]		0.916	6,500 ₪

מסקנה:

גישה	שווי מר״מ	משקל	שווי מר״מ משוקלל
גישת החילוץ	870 ₪	0.2	174 ₪
גישת השוואה - גו״ח 13070/121	1,004 ₪	0.4	402 ₪
גישת השוואה - גו״ח 13070/35	837 ₪	0.4	335 ₪
סה״כ שווי מר״מ בממוצע			911 ₪
שווי מר״מ בממוצע במעוגל			**900 ₪**

בהתאם למפורט לעיל, מתקבל כי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו' למגורים בבניה רוויה, בצפיפות של כ-18 יח״ד לדונם, (מהווה שווי ממוצע לתמהיל הכולל דירות גן/דירות גג) בממוצע ובהתאמה לנכס שבנדון הינו בסך של כ- 900 ₪.

[25] בהתאם למסמך ״רכיבי עלויות הבניה למגורים ומשקלם במחיר הדירה״ מספטמבר 2015, שנערך מטעם משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם קבוצת דקל ופז כלכלה והנדסה.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>הפרש השווי בין החלקות והמגרשים (הנובע מעלויות עודפות והפחתות)</u>

<u>מצב קודם:</u>

כפי שפירטתי לעיל, הפרש השווי בין חלקה 153 לבין חלקה 155 מגולם במחירי רכישת הקרקעות ע"י המבקשות ועומד על מקדם 0.81. מקדם זה מגלם את ההפחתות והעלויות העודפות הנדרשות שקיימות בחלקה 155 ואינן קיימות בחלקה 153. הפחתות אלו ואלו בלבד (לאור העובדה שמדובר בחלקות צמודות, עם צורה הנדסית וטופוגרפיה דומה יחסית) הינן בגין היקף העסקה (שטחה של חלקה 155 הינו 11,514 מ"ר לעומת שטחה של חלקה 153 שהינו 6,382 מ"ר בלבד), ועלות עודפת להטמנת קווי מתח גבוהים.

הפחתה בגין סמיכות למתקן צבאי או מטווח ירי קיימת בשתי החלקות ומגולמת בערכי השווי הבסיסיים משכונת איביקור או במקדם ההתאמה למיקום ביחס לעסקאות השוואה מאזורים אחרים בעיר.

<u>מצב חדש:</u>

במצב החדש, הפרש השווי בין תאי השטח מתבטא באופן שונה. קווי המתח הגבוהים עוברים בתחום מגרשים 107 ו- 108 בלבד. במצב החדש כאמור קיימת חלוקה למס' תאי שטח שונים ולפיכך רכיב ההפחתה לעסקה ינוטרל באופן נפרד בהתאם להיקף העסקאות בנתוני השווי ביחס למאפייני תאי השטח השונים.

אציין כי אינני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי קווי המתח הגבוהים רלוונטיים רק לחלקה 107 שכן גם בחלקה 108 לא ניתן לממש בניה באופן סביר לאור מיקום קווי המתח הגבוהים והמרחק שנדרש לשמור.

בהתאם לבדיקה שערכתי בתעריפי רשות החשמל עולה כי העלות העודפת להטמנת קווי המתח הגבוהים הינה בגבולות של כ- 350,000 ₪. עלות זו כוללת בין היתר, ביטול עמוד קיים, פירוק כבלי מתח גבוה, הנחת וחיבור כבלים תת-קרקעיים מחוץ לגבולות המגרשים, הקמת עמוד מתח גבוה חדש בחלק הצפון מזרחי של חלקה 155, מתיחה של רשת עילית, עלויות תכנון ובצ"מ וכיו"ב.

<u>סיכום ביניים:</u>

ביחס למגרשים מס' 107 ו- 108 תובא בחשבון עלות עודפת בסך כולל של 350,000 ₪ בגין הטמנת קווי מתח גבוהים (175,000 ₪ עבור כל מגרש).

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה</u>

טבלת עזר - מקדמי שווי	
מהות המקדם	**מקדם השווי**
מקדם שווי שטח עיקרי/ממ"ד	1
מקדם שווי שטחי שירות	0.3
מקדם שווי שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת	0.8
מקדם שווי שטח שירות מתחת לכניסה קובעת	0.3
מקדם שווי שטח שירות מתחת לגג רעפים בגובה שיא 1.8 מ'	0.2
מקדם שווי שטח מרפסות מקורות	0.5
מקדם שווי שטח חצר לבניה נמוכה במצב חדש	0.3[26]
מקדם שווי שטח חצר לבניה נמוכה במצב קודם	0.35[27]

<u>מצב קודם</u>				
חלקה 153				
שטח חלקה	6,382 מ"ר			
מס' יח"ד	38			
	זכויות בניה / שטח חצר		מקדם אקוי'	שטח מתואם
	ב- %	ב- מ"ר		
שטח עיקרי	78%	4,969 מ"ר	1.0	4,969 מ"ר
שטח ממ"ד	7%	456 מ"ר	1.0	456 מ"ר
שטח שירות	15%	957 מ"ר	0.3	287 מ"ר
שטחי שירות מתחת לגג רעפים בגובה שיא 1.8 מ' מכוח החלטת ועדה מיום 4.3.2018	5%	319 מ"ר	0.2	64 מ"ר
שטח חצר	15%	950 מ"ר	0.35	333 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' חלקה 153				6,108 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי				1,000 ₪
סה"כ שווי חלקה 153				6,108,210 ₪
סה"כ שווי קרקע ליח"ד מתואם				160,750 ₪
חלקה 155				
שטח חלקה	11,514 מ"ר			
מס' יח"ד	69			
	זכויות בניה / שטח חצר		מקדם אקוי'	שטח מתואם
	ב- %	ב- מ"ר		
שטח עיקרי	78%	8,959 מ"ר	1.0	8,959 מ"ר
שטח ממ"ד	7%	828 מ"ר	1.0	828 מ"ר
שטח שירות	15%	1,727 מ"ר	0.3	518 מ"ר
שטחי שירות מתחת לגג רעפים בגובה שיא 1.8 מ' מכוח החלטת ועדה מיום 4.3.2018	5%	576 מ"ר	0.2	115 מ"ר
שטח חצר	15%	1,725 מ"ר	0.35	604 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' חלקה 155				11,024 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי				1,000 ₪
מקדם התאמה בין חלקה 153 לחלקה 155				0.81
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם				814 ₪
סה"כ שווי חלקה 155				8,970,006 ₪
סה"כ שווי קרקע ליח"ד מתואם				130,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**15,078,216 ₪**

[26] מקדם שווי לחצר בשטח של כ- 106 מ"ר בממוצע לכל יח"ד
[27] מקדם שווי לחצר בשטח של כ- 25 מ"ר בממוצע לכל יח"ד

מצב חדש											
תא שטח	יעוד / שימוש	גודל תא שטח	מס' יח"ד	שטח מעל כניסה קובעת			שטח מתחת לכניסה קובעת		שטח מרפסות מקורות	שטח חצר	סה"כ שטח אקו'
				עיקרי	ממ"ד	שירות	עיקרי	שירות			
101	מגורים ב'	1,190 מ"ר	14	1,450 מ"ר	168 מ"ר	332 מ"ר		150 מ"ר	200 מ"ר		1,863 מ"ר
102	מגורים ב'	1,545 מ"ר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,770 מ"ר
103	מגורים ב'	1,562 מ"ר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,770 מ"ר
104	מגורים ב'	1,551 מ"ר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,770 מ"ר
105	מגורים ב'	1,579 מ"ר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,770 מ"ר
106	מגורים ב'	1,595 מ"ר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,770 מ"ר
107	מגורים ד'	2,125 מ"ר	58	5,900 מ"ר	696 מ"ר	2,504 מ"ר		1,250 מ"ר	800 מ"ר		8,122 מ"ר
108	מגורים ב'	2,322 מ"ר	28	2,250 מ"ר	336 מ"ר	14 מ"ר	650 מ"ר	500 מ"ר	350 מ"ר		3,435 מ"ר
109	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	36 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	597 מ"ר
110	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	36 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	597 מ"ר
111	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	36 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	597 מ"ר
112	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	36 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	597 מ"ר
113	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	36 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	597 מ"ר

מצב חדש - המשך									
תא שטח	סה"כ שטח אקו'	שווי מר"מ	מקדם דחיה בגין העדר תשריט איחוד וחלוקה	שווי מגרש לפני הפחתות	עלות עודפת להטמנת קווי מתח גבוהים	שווי מגרש	שווי יחסי של כל מגרש	שווי ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד
101	1,863 מ"ר	945 ₪[28]	0.97	1,707,352 ₪		1,707,352 ₪	5.53%	121,954 ₪	115.57
102	3,770 מ"ר	900 ₪	0.97	3,291,385 ₪		3,291,385 ₪	10.66%	117,549 ₪	115.57
103	3,770 מ"ר	900 ₪	0.97	3,291,385 ₪		3,291,385 ₪	10.66%	117,549 ₪	115.57
104	3,770 מ"ר	900 ₪	0.97	3,291,385 ₪		3,291,385 ₪	10.66%	117,549 ₪	115.57
105	3,770 מ"ר	900 ₪	0.97	3,291,385 ₪		3,291,385 ₪	10.66%	117,549 ₪	115.57
106	3,770 מ"ר	900 ₪	0.97	3,291,385 ₪		3,291,385 ₪	10.66%	117,549 ₪	115.57
107	8,122 מ"ר	855 ₪[29]	0.97	6,736,147 ₪	175,000 ₪	6,561,147 ₪	21.24%	113,123 ₪	113.72
108	3,435 מ"ר	945 ₪[30]	0.97	3,148,876 ₪	175,000 ₪	2,973,876 ₪	9.63%	106,210 ₪	115.57
109	597 מ"ר	1,100 ₪	0.97	637,212 ₪		637,212 ₪	2.06%	212,404 ₪	168.67
110	597 מ"ר	1,100 ₪	0.97	637,212 ₪		637,212 ₪	2.06%	212,404 ₪	168.67
111	597 מ"ר	1,100 ₪	0.97	637,212 ₪		637,212 ₪	2.06%	212,404 ₪	168.67
112	597 מ"ר	1,100 ₪	0.97	637,212 ₪		637,212 ₪	2.06%	212,404 ₪	168.67
113	597 מ"ר	1,100 ₪	0.97	637,212 ₪		637,212 ₪	2.06%	212,404 ₪	168.67
סה"כ שווי מצב חדש						**30,885,360 ₪**	100%		

[28] 900 ₪ X 1.05 (מקדם התאמה לצפיפות של 12 יח"ד לדונם)
[29] 900 ₪ X 0.95 (מקדם התאמה לצפיפות של 27 יח"ד לדונם)
[30] 900 ₪ X 1.05 (מקדם התאמה לצפיפות של 12 יח"ד לדונם)

השבחה במימוש מלא בעת מכר			
שווי מצב חדש			30,885,360 ₪
שווי מצב קודם			15,078,216 ₪
השבחה במימוש מלא			**15,807,144 ₪**
היטל השבחה למימוש מלא			**7,903,572 ₪**
סה"כ השבחה במגרשים 101 - 103			
	מגרש 101	**מגרש 102**	**מגרש 103**
שווי מצב חדש	1,707,352 ₪	3,291,385 ₪	3,291,385 ₪
חלק יחסי משווי כלל המגרשים	5.53%	10.66%	10.66%
שווי מצב קודם בהתאם לחלק יחסי	833,528 ₪	1,606,852 ₪	1,606,852 ₪
השבחה במימוש מלא	**873,824 ₪**	**1,684,532 ₪**	**1,684,532 ₪**
היטל השבחה למימוש מלא	**436,912 ₪**	**842,266 ₪**	**842,266 ₪**

11.5. **מימוש יחסי**

11.5.1. **עמדת שמאי המבקשות**

עמדת ב"כ המבקשות הינה כי תכנית ג/22767 אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה ולפיכך יש לשום את ההשבחה היחסית לפי תכנית זו בגין מימוש זכויות חלקי בהיתר הבניה, לפי הוראות סעיף 7(ב) לתוספת השלישית לחוק. ההשבחה היחסית תיקבע על-פי שוויו היחסי של כל "מגרש" מתוך שווי כלל ה"מגרשים" עפ"י תכנית ג/22767. כתימוכין לטענתו מציין את עמ"נ 17069-03-15 זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. אף על פי כן, ב"כ המבקשות מציין כי שמאי המבקשות וכן שמאי המשיבה פעלו בצורה נכונה כשלא חישבו את השווי באופן מלא בהתאם לפס"ד זעירא שכן אז היה נוצר אבסורד לטענתו.

שמאי המבקשות כאמור מחשב את המימוש החלקי בהתאם לשווי היחסי של מגרשים מס' 101 – 103 לפי תכנית ג/22767 בהם אושרו הבקשות להיתרי הבניה שבנדון, מתוך סך שווי המגרשים הסחירים בתכנית ג/22767.

שווי יחסי של מגרש מס' 101 – 5.22%

שווי יחסי של מגרש מס' 102 – 10.49%

שווי יחסי של מגרש מס' 103 – 10.50%

לאור העובדה כי המימוש המבוקש הינו בהיתר בניה, במסגרת מדרגת ההשבחה האחרונה יש לנכות מההשבחה גם שטחי ממ"דים בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, הפטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר בניה.

<u>להלן פירוט תחשיב מימוש חלקי לכל מדרגת השבחה:</u>

	מגרשים מס' (עפ"י תכנית ג/22767)	101	102	103
מדרגה ראשונה תכנית ג/12617 (12.02.2014)	השבחה בגין מימוש מלא - תכנית ג/12617	1,477,846 ₪		
	שווי היחסי של המגרשים	5.22%	10.49%	10.50%
	השבחה מלאה לכל מגרש	77,084 ₪	154,992 ₪	155,228 ₪
	השבחה ל- 3 מגרשים, במאוחד (מימוש חלקי)	387,304 ₪		
מדרגה שניה החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018	השבחה בגין מימוש מלא - החלטת המליאה	148,537 ₪		
	שווי היחסי של המגרשים	5.22%	10.49%	10.50%
	השבחה מלאה לכל מגרש	7,748 ₪	15,578 ₪	15,602 ₪
	השבחה ל- 3 מגרשים, במאוחד (מימוש חלקי)	38,928 ₪		
מדרגה שלישית תכנית ג/22767 (09.09.2018)	השבחה בגין מימוש מלא - תכנית ג/22767	4,245,857 ₪		
	שווי היחסי של המגרשים	5.22%	10.49%	10.50%
	אומדן גובה השבחה בכל מגרש	221,463 ₪	445,294 ₪	445,971 ₪
	היקף שטחי הממ"ד, במ"ר	168 מ"ר	336 מ"ר	336 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה ממ"ד	670 ₪	670 ₪	670 ₪
	סה"כ תרומת שווי שטחי ממ"ד להפחתה	112,560 ₪ -	225,120 ₪ -	225,120 ₪ -
	סה"כ יתרת השבחה בכל אחד מהמגרשים	108,903 ₪	220,174 ₪	220,851 ₪
	השבחה ל- 3 מגרשים, במאוחד (מימוש חלקי)	549,927 ₪		

11.5.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

עמדת ב"כ המשיבה הינה כי חישוב ההשבחה צריך להיעשות ביחס לכל מגרש בנפרד כמימוש זכויות מלא.

זאת, בהתבסס על סעיף 3 לתקנות חישוב שטחים הקובע כי אחוזי הבניה יחושבו משטח "המגרש", כאשר היחידה התכנונית הבסיסית מוגדרת בחוק התכנון והבניה ותקנותיו כ"מגרש" ולא כחטיבת קרקע או כצירוף מגרשים. תימוכין לכך ניתן למצוא במס' רב של עררים[31].

[31] ערר 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, ערר 86112/09 קולנוע אילת (באילת) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, ערר 95/08 מ' פרלמן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ערר 324/08 יוסף מרגיה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים, ערר 85075/11 כיכר ציפורן (2000) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, ערר 85042/13 שלום בן יהודה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

דרך חישוב זו חלה גם בענייננו על אף העובדה שתכנית ג/22767 אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה. תאי השטח המוגדרים בתכנית הינם למעשה יחידה תכנונית שהינה בבחינת מגרש ממנו נגזרים זכויות הבניה. כך למשל בטבלת הזכויות שבסעיף 5 לתקנון התכנית מופיע לצד עמודת תאי השטח עמודה של גודל מגרש מזערי. מכאן ברור שאין לייחס משמעות מיוחדת לעצם העובדה שטרם אושר תשריט איחוד וחלוקה לצורך קידום הליכי הרישום וברי שיחידות השומה לצורך חישוב היטל ההשבחה הינן המגרשים (תאי השטח) המופיעים בתכנית.

שמאי המשיבה עורך את תחשיב ה"מימוש החלקי" כפי שמאושר במסגרת הבקשות להיתרי הבניה שאושרו בחלקה שבנדון, בהתאם לאומדן שווי שטח מגרשים מס׳ 101 – 103 בכל אחד ממצבי התכנון, כאשר עובר למועד אישור תכנית ג/22767 (במצב הקודם) נאמד השווי לא בהתאם לחלק יחסי הנגזר משווי כלל המגרשים במצב החדש אלא בהתאם למיקום הפיסי, גבולות המגרשים בתחום חלקות 153 ו-116 ויעודם במצב קודם. בשיטה זו מתקבל כי הייעוד במצב הקודם מורכב מאזור מגורים ושצ"פ וזאת בהתאם למיקום המגרשים החדשים על גבי החלקות במצב קודם, כפי שנערכו בטבלת ההקצאה שהועברה לטענת שמאי המשיבה ע"י המודד המוסמך אימן ימיני ביום 19.07.2020, המבוססים על תכנית ג/22767.

<u>מימוש חלקי - מדרגת החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018 :</u>

מצב קודם							
			שווי קרקע ליח"ד למגורים בניה נמוכה	438,000 ₪			
			שווי מר"מ מגורים בניה נמוכה	1,830 ₪			
			מקדם שווי שצ"פ	0.33			
מגרש ג/22767	שטח מחושב של מגרש	חלקה	שטח נכלל בחלקה לפי טבלת הקצאה	יעוד	יח"ד	שווי	השווי עפ"י במ/22
		153	1,155 מ"ר	מגורים ב׳	7	3,066,000 ₪	
101	1,191 מ"ר	116	36 מ"ר	שצפ	0	21,740 ₪	3,088,000 ₪
		153	1,075 מ"ר	מגורים ב׳	6	2,628,000 ₪	
102	1,503 מ"ר	116	428 מ"ר	שצפ	0	258,469 ₪	2,886,000 ₪
		153	628 מ"ר	מגורים ב׳	4	1,752,000 ₪	
103	1,562 מ"ר	116	934 מ"ר	שצפ	0	564,043 ₪	2,316,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם							8,290,000 ₪

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

מצב חדש							
			שווי קרקע ליח"ד למגורים בניה נמוכה	450,000 ₪			
			שווי מר"מ מגורים	2,800 ₪			
			מקדם שווי שצ"פ	0.33			
מגרש ג/22767	שטח מחושב	חלקה	שטח נכלל בחלקה	יעוד	יח"ד	סה"כ שווי	שווי מצב חדש - שווי בהתאם להחלטת המליאה
101	1,191 מ"ר	153	1,155 מ"ר	מגורים	7	3,150,000 ₪	3,183,000 ₪
		116	36 מ"ר	שצפ	0	33,000 ₪	
102	1,503 מ"ר	153	1,075 מ"ר	מגורים	6	2,700,000 ₪	3,095,000 ₪
		116	428 מ"ר	שצפ	0	395,000 ₪	
מגרש ג/22767	שטח מחושב	חלקה	שטח נכלל בחלקה	יעוד	יח"ד	סה"כ שווי	שווי מצב חדש - שווי בהתאם להחלטת המליאה
103	1,562 מ"ר	153	628 מ"ר	מגורים	4	1,800,000 ₪	2,663,000 ₪
		116	934 מ"ר	שצפ	0	863,000 ₪	
סה"כ שווי מצב חדש							8,941,000 ₪

השבחה למימוש חלקי - מדרגת החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.03.2018	
שווי מצב חדש	8,941,000 ₪
שווי מצב קודם	8,290,000 ₪
ההשבחה למימוש חלקי	651,000 ₪

מימוש חלקי - מדרגת תכנית ג/22767 (מועד קובע 09.09.2018) :

שווי מצב קודם – בהתאם למדרגה החלטת המליאה, סה"כ שווי 3 המגרשים הינו 8,941,000 ₪[32].

שווי מצב חדש – בהתאם לשווי מגרשים מס' 101 – 103 כפי שנאמדו במסגרת טבלת שווי המצב החדש במדרגת תכנית ג/22767. דהיינו, 29,886,000 ₪[33].

ההשבחה למימוש חלקי – 20,945,000 ₪[34].

[32] שווי מגרש מס' 101 – 3,183,000 ₪, מגרש מס' 102 – 3,095,000 ₪, מגרש מס' 103 – 2,663,000 ₪.
[33] שווי מגרש מס' 101 – 5,826,000 ₪, מגרש מס' 102 – 12,030,000 ₪, מגרש מס' 103 – 12,030,000 ₪.
[34] 8,941,000 ₪ - 29,886,000 ₪.

טלפון: 077-7040446 **דואר אלקטרוני: rama@shamaiim.com**

11.5.3. **<u>הכרעה</u>**

חישוב שיעור המימוש החלקי מהווה סוגיה משפטית לטעמי, אשר עדיף ותתברר בערכאה המשפטית הרלבנטית - ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה (לעניין זה ראו סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו״ב).

יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

אני מקבלת את עמדת הצדדים כי במקרה שבנדון אין רלוונטיות לתחשיב מימוש חלקי בהתאם לפס״ד זעירא.

במצב החדש, בהתאם לתכנית מס׳ ג/22767, אוחדו שטחי החלקות וחולקו למס׳ תאי שטח שלא בהתאם להוראות איחוד וחלוקה בפרק ג׳ סימן ז׳ בחוק התכנון והבניה.

הנכסים שבנדון לגביהם אושרו הבקשות להיתרי הבניה כמפורט לעיל, מהווים את תאי שטח מס׳ 101, 102 ו- 103 בתכנית זו.

הגם שתכנית זו איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה תאי השטח מהווים יחידות תכנוניות נפרדות שכן סימונם של תאי השטח בתשריט התכנית וייחוס הוראות וזכויות בניה לכל תא שטח בנפרד בתקנון התכנית, מהווה לטעמי ראיה כי מדובר ביחידה תכנונית נפרדת אשר נרשם במסגרת תכנית לצרכי רישום לפי פרק ד , סעיף 137 לחוק התו״ב.

כפי שציין ב״כ המשיבה, בהתבסס על סעיף 3 לתקנות חישוב שטחים הקובע כי אחוזי הבניה יחושבו משטח ״המגרש״, כאשר היחידה התכנונית הבסיסית מוגדרת בחוק התכנון והבניה ותקנותיו כ״מגרש״ ולא כחטיבת קרקע או כצירוף מגרשים. תימוכין לכך ניתן למצוא במס׳ רב של עררים (כפי שצוינו על-ידי ב״כ המשיבה)[35].

לפיכך, שווי המקרקעין היחסי במצב החדש יחושב בהתאם לשווי שטחי תאי שטח מס׳ 101, 102 ו-103 לפי תכנית ג/22767. על כך קיימת הסכמה בין הצדדים.

במצב הקודם לעומת זאת, במסגרת תכנית ג/במ/22, היחידות התכנוניות מהוות את חלקות 153 ו-155. לפיכך, על מנת לאמוד את השווי היחסי במצב שקדם לתכנית ג/22767, יש לאמוד את שווים היחסי של תאי שטח מס׳ 101, 102 ו- 103 לפי תכנית ג/22767 מתוך כלל שווי שטחי תאי השטח

---

[35] ערר 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, ערר 86112/09 קולנוע אילת (באילת) בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת, ערר 95/08 מ׳ פרלמן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ערר 324/08 יוסף מרג׳יה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים, ערר 85075/11 כיכר ציפורן (2000) בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, ערר 85042/13 שלום בן יהודה נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

הסחירים לפי תכנית ג/22767, ואת השיעור המתקבל יש לכפול בשווי חלקות 153 ו- 155 לפי תכנית ג/במ/22.

דהיינו, שיעור השווי היחסי במצב החדש צריך להיות שווה לשיעור השווי היחסי במצב הקודם והפרשי השווי מהווים את המימוש החלקי מההשבחה. תוצאה זהה מתקבלת בהכפלת שיעור השווי היחסי בהשבחה, כפי שערך שמאי המבקשות.

בהתאם לבקשות להיתרי הבניה שהוגשו למגרשים שבנדון, מגרשים 101-103 , מבקשים לממש חלק מזכויות הבניה. לפיכך, ההשבחה החלקית המתקבלת לכל מגרש תוכפל באחוז המימוש המבוקש.

אני דוחה את עמדת שמאי המשיבה לחישוב שווי המצב הקודם בהתאם למיקומם הפיסי של המגרשים בתחום חלקות 153 ו- 155, שכן לא ניתן להשוות מגרש תכנוני במצב החדש אל מול צירוף של חלק מחלקה במצב הקודם וזאת בהתאם לפסיקה המפורטת לעיל כפי שהוצגה ע"י ב"כ המשיבה.

מעבר לכך, מכיוון ומדובר במימוש הזכויות בדרך של היתר בניה, בהתאם לפסיקה הרווחת יש לנכות את שטחי הממ"דים מתחשיב ההשבחה המלאה שכן הם פטורים מהשבחה במימוש זה.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה למימוש יחסי/חלקי במסגרת היתר בניה – מדרגת תכנית ג/22767

תחשיב השבחה למימוש מלא במסגרת היתר בניה – מדרגת תכנית ג/22767

מצב קודם				
חלקה 153				
שטח חלקה	6,382 מ״ר			
מסי יח״ד	38			
	זכויות בניה / שטח חצר		מקדם אקוי׳	שטח מתואם
	ב- %	ב- מ״ר		
שטח עיקרי	78%	4,969 מ״ר	1.0	4,969 מ״ר
שטח שירות	15%	957 מ״ר	0.3	287 מ״ר
שטחי שירות מתחת לגג רעפים בגובה שיא 1.8 מ׳ מכוח החלטת ועדה מיום 4.3.2018	5%	319 מ״ר	0.2	64 מ״ר
שטח חצר	15%	950 מ״ר	0.35	333 מ״ר
סה״כ שטח אקוי׳ חלקה 153				5,652 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי				1,000 ₪
סה״כ שווי חלקה 153				5,652,210 ₪
חלקה 155				
שטח חלקה	11,514 מ״ר			
מסי יח״ד	69			
	זכויות בניה / שטח חצר		מקדם אקוי׳	שטח מתואם
	ב- %	ב- מ״ר		
שטח עיקרי	78%	8,959 מ״ר	1.0	8,959 מ״ר
שטח שירות	15%	1,727 מ״ר	0.3	518 מ״ר
שטחי שירות מתחת לגג רעפים בגובה שיא 1.8 מ׳ מכוח החלטת ועדה מיום 4.3.2018	5%	576 מ״ר	0.2	115 מ״ר
שטח חצר	15%	1,725 מ״ר	0.35	604 מ״ר
סה״כ שטח אקוי׳ חלקה 155				10,196 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי				1,000 ₪
מקדם התאמה בין חלקה 153 לחלקה 155				0.81
שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם				814 ₪
סה״כ שווי חלקה 155				8,296,274 ₪
סה״כ שווי מצב קודם				**13,948,484 ₪**

מצב חדש										
תא שטח (מגרש)	יעוד / שימוש	גודל תא שטח	מס' יח"ד	שטח מעל כניסה קובעת		שטח מתחת לכניסה קובעת		שטח מרפסות מקורות	שטח חצר	סה"כ שטח אקו'
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
101	מגורים ב'	1,190 מ"ר	14	1,450 מ"ר	332 מ"ר		150 מ"ר	200 מ"ר		1,695 מ"ר
102	מגורים ב'	1,545 מ"ר	28	2,900 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,434 מ"ר
103	מגורים ב'	1,562 מ"ר	28	2,900 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,434 מ"ר
104	מגורים ב'	1,551 מ"ר	28	2,900 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,434 מ"ר
105	מגורים ב'	1,579 מ"ר	28	2,900 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,434 מ"ר
106	מגורים ב'	1,595 מ"ר	28	2,900 מ"ר	1,114 מ"ר			400 מ"ר		3,434 מ"ר
107	מגורים ד'	2,125 מ"ר	58	5,900 מ"ר	2,504 מ"ר		1,250 מ"ר	800 מ"ר		7,426 מ"ר
108	מגורים ב'	2,322 מ"ר	28	2,250 מ"ר	14 מ"ר	650 מ"ר	500 מ"ר	350 מ"ר		3,099 מ"ר
109	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	561 מ"ר
110	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	561 מ"ר
111	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	561 מ"ר
112	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	561 מ"ר
113	מגורים א'	620 מ"ר	3	120 מ"ר	84 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	320	561 מ"ר

מצב חדש - המשך									
תא שטח	סה"כ שטח אקו'	שוי מר"מ	מקדם דחיה בגין העדר תשריט איחוד וחלוקה	שווי מגרש לפני הפחתות	עלות עודפת להטמנת קווי מתח גבוהים	שווי מגרש	שווי יחסי של כל מגרש	שווי ליח"ד	שטח ליח"ד
101	1,695 מ"ר	945 ₪	0.97	1,553,355 ₪		1,553,355 ₪	5.51%	105,670 ₪	103.57
102	3,434 מ"ר	900 ₪	0.97	2,998,057 ₪		2,998,057 ₪	10.64%	107,073 ₪	103.57
103	3,434 מ"ר	900 ₪	0.97	2,998,057 ₪		2,998,057 ₪	10.64%	107,073 ₪	103.57
104	3,434 מ"ר	900 ₪	0.97	2,998,057 ₪		2,998,057 ₪	10.64%	107,073 ₪	103.57
105	3,434 מ"ר	900 ₪	0.97	2,998,057 ₪		2,998,057 ₪	10.64%	107,073 ₪	103.57
106	3,434 מ"ר	900 ₪	0.97	2,998,057 ₪		2,998,057 ₪	10.64%	107,073 ₪	103.57
107	7,426 מ"ר	855 ₪	0.97	6,158,919 ₪	175,000 ₪	5,983,919 ₪	21.23%	108,760 ₪	101.72
108	3,099 מ"ר	945 ₪	0.97	2,840,882 ₪	175,000 ₪	2,665,882 ₪	9.46%	90,379 ₪	103.57
109	561 מ"ר	1,100 ₪	0.97	598,800 ₪		598,800 ₪	2.12%	199,600 ₪	156.67
110	561 מ"ר	1,100 ₪	0.97	598,800 ₪		598,800 ₪	2.12%	199,600 ₪	156.67
111	561 מ"ר	1,100 ₪	0.97	598,800 ₪		598,800 ₪	2.12%	199,600 ₪	156.67
112	561 מ"ר	1,100 ₪	0.97	598,800 ₪		598,800 ₪	2.12%	199,600 ₪	156.67
113	561 מ"ר	1,100 ₪	0.97	598,800 ₪		598,800 ₪	2.12%	199,600 ₪	156.67
סה"כ שווי מצב חדש						**28,187,441 ₪**	100%		

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

השבחה במימוש מלא בהיתר בניה			
שווי מצב חדש			28,187,441 ₪
שווי מצב קודם			13,948,484 ₪
השבחה במימוש מלא			**14,238,957 ₪**
היטל השבחה למימוש מלא			**7,119,478 ₪**

סה"כ השבחה - מגרשים 101 - 103			
	מגרש 101	**מגרש 102**	**מגרש 103**
שווי מצב חדש	1,553,355 ₪	2,998,057 ₪	2,998,057 ₪
חלק יחסי משווי כלל המגרשים	5.51%	10.64%	10.64%
שווי מצב קודם בהתאם לחלק יחסי	768,674 ₪	1,483,581 ₪	1,483,581 ₪
השבחה במימוש מלא	**784,681 ₪**	**1,514,476 ₪**	**1,514,476 ₪**
היטל השבחה למימוש מלא	**392,341 ₪**	**757,238 ₪**	**757,238 ₪**

תחשיב השבחה למימוש חלקי במסגרת הבקשות הנדונות להיתר בניה – מדרגת תכנית ג/22767

תחשיב שיעור מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה								
תא שטח (מגרש)	**תכנית/היתר**	**מס' יח"ד**	**שטח מעל כניסה קובעת**			**שטח מתחת לכניסה קובעת**	**שטח מרפסות מקורות**	**סה"כ שטח אקו'**
			עיקרי	**ממ"ד**	**שירות**	**שירות**		
101	היתר	14	1,430 מ"ר	168 מ"ר	331 מ"ר	132 מ"ר	147 מ"ר	1,642 מ"ר
101	תכנית	14	1,450 מ"ר	168 מ"ר	332 מ"ר	150 מ"ר	200 מ"ר	1,695 מ"ר
סה"כ שיעור מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה								**96.91%**
102	היתר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,109 מ"ר		378 מ"ר	3,421 מ"ר
102	תכנית	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר		400 מ"ר	3,434 מ"ר
סה"כ שיעור מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה								**99.63%**
103	היתר	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,101 מ"ר		370 מ"ר	3,415 מ"ר
103	תכנית	28	2,900 מ"ר	336 מ"ר	1,114 מ"ר		400 מ"ר	3,434 מ"ר
סה"כ שיעור מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה								**99.44%**

סה"כ השבחה מגרשים 101 - 103 מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה			
	מגרש 101	**מגרש 102**	**מגרש 103**
השבחה במימוש מלא בהיתר בניה	784,681 ₪	1,514,476 ₪	1,514,476 ₪
שיעור מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה	96.91%	99.63%	99.44%
השבחה במימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה	**760,411 ₪**	**1,508,824 ₪**	**1,506,018 ₪**
היטל השבחה במימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשה להיתר בניה	**380,206 ₪**	**754,412 ₪**	**753,009 ₪**

<u>תחשיב השבחה למימוש חלקי – מדרגת החלטת המליאה מיום 04.03.2018</u>

השבחה מלאה במימוש במכר - חלקות 153 ו-155			
סה"כ השבחה מלאה לחלקות 153 ו- 155			157,508 ₪
סה"כ היטל השבחה מלא לחלקות 153 ו- 155			78,754 ₪
השבחה מלאה במימוש במכר - מגרשים מס' 101 - 103			
	מגרש 101	**מגרש 102**	**מגרש 103**
חלקי יחסי של מגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	5.53%	10.66%	10.66%
השבחה למגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	**8,707 ₪**	**16,785 ₪**	**16,785 ₪**
היטל השבחה למגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	**4,354 ₪**	**8,393 ₪**	**8,393 ₪**
השבחה מלאה במימוש בהיתר בניה - מגרשים מס' 101 - 103			
	מגרש 101	**מגרש 102**	**מגרש 103**
חלקי יחסי של מגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	5.51%	10.64%	10.64%
השבחה למגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	**8,680 ₪**	**16,753 ₪**	**16,753 ₪**
היטל השבחה למגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	**4,340 ₪**	**8,376 ₪**	**8,376 ₪**
מימוש יחסי/חלקי במגרשים 101 - 103 במסגרת הבקשות להיתרי הבניה שבנדון			
	מגרש 101	**מגרש 102**	**מגרש 103**
השבחה למגרשים 101 - 103 - מימוש מלא בהיתר בניה	8,680 ₪	16,753 ₪	16,753 ₪
שיעור מימוש יחסי/חלקי במסגרת בקשות להיתרי הבניה שבנדון	**96.91%**	**99.63%**	**99.44%**
סה"כ השבחה במימוש יחסי/חלקי	**8,411 ₪**	**16,690 ₪**	**16,659 ₪**
סה"כ היטל השבחה במימוש יחסי/חלקי	**4,206 ₪**	**8,345 ₪**	**8,330 ₪**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

12. <u>**השומה**</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן :

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה במימוש במכר חלקות 153 ו-155	השבחה למימוש מלא במכר מגרשים 101 - 103			היטל השבחה למימוש מלא במכר מגרשים 101 - 103		
ג/12617	11.02.2014	אין השבחה						
החלטת המליאה לתוספת שטחי שירות	04.03.2018	157,508 ₪	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103
			8,707 ₪	16,785 ₪	16,785 ₪	4,354 ₪	8,393 ₪	8,393 ₪
			השבחה למימוש מלא בהיתר בניה במגרשים 101 - 103			היטל השבחה למימוש מלא בהיתר בניה במגרשים 101 - 103		
			מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103
			8,680 ₪	16,753 ₪	16,753 ₪	4,340 ₪	8,376 ₪	8,376 ₪
			השבחה למימוש חלקי בהיתר במגרשים 101 - 103			היטל השבחה למימוש חלקי בהיתר במגרשים 101 - 103		
			מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103
			8,411 ₪	16,690 ₪	16,659 ₪	4,206 ₪	8,345 ₪	8,330 ₪
ג/22767	09.09.2018	15,807,144 ₪	השבחה למימוש מלא במכר במגרשים 101 - 103			היטל השבחה למימוש מלא במכר במגרשים 101 - 103		
			מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103
			873,824 ₪	1,684,532 ₪	1,684,532 ₪	436,912 ₪	842,266 ₪	842,266 ₪
			השבחה למימוש מלא בהיתר בניה במגרשים 101 - 103			היטל השבחה למימוש מלא בהיתר בניה במגרשים 101 - 103		
			מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103
			784,681 ₪	1,514,476 ₪	1,514,476 ₪	392,341 ₪	757,238 ₪	757,238 ₪
			השבחה למימוש חלקי בהיתר במגרשים 101 - 103			היטל השבחה למימוש חלקי בהיתר במגרשים 101 - 103		
			מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 103
			760,411 ₪	1,508,824 ₪	1,506,018 ₪	380,206 ₪	754,412 ₪	753,009 ₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

____

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו״ב