תאריך: 07 יוני 2020
מספר מינוי: 86-2020
מספרנו: 4

לכבוד,
המבקשות, חברת חנה אילן נהריה בע"מ
וחברת פנגויין נהריה בע"מ
באמצעות השמאי דותן דרעי
בדוא"ל: dn99@017.net.il

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב, נהריה
באמצעות השמאי גדעון קרול
בדוא"ל: g_carol@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקות 13 ו- 158 גוש 18172
שדרות הגעתון 31 ורחוב ישורון 10, נהריה

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

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

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

גורם ההשבחה: אישור תכניות מס' ג/851, ג/במ/103, ג/10715.

אופן מימוש הזכויות: מכר.

2. **<u>מועדים</u>:**

- המועדים הקובעים להערכה:

תכנית ג/851 - 14.08.1981 [1]

תכנית ג/במ/103 - 31.01.1996 [2]

תכנית ג/10715 - 07.07.1999

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י הח"מ ביום 15.5.2020.
- מועד הדיון: בתאריך 25.03.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת ועידה בווידאו בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים.

[1] עפ"י המצוין באתר רמ"י ובאתר מנהל התכנון, תכנית ג/851 פורסמה לראשונה למתן תוקף בי.פ. 2732 מיום 30.07.1981 (עמוד 2312) ופורסמה בשנית למתן תוקף בי.פ. 3305 מיום 27.02.1986. בחנתי את י.פ. 3305, אך לא איתרתי אזכור לתכנית ג/851. לכן לאור הכרעות שמאים מכריעים שאוזכרו והסכמת שמאי הצדדים אני מקבלת כי המועד הקובע לתכנית הינו מועד הפרסום הראשון.

[2] תכנית ג/במ/103 פורסמה לראשונה למתן תוקף בי.פ. 4229 מיום 14.07.1994 (עמוד 4206) ופורסמה בשנית למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16.01.1996 (עמוד 1192). אציין כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין זה. כמו כן, גם בהכרעות של שמאים מכריעים נוספים (שצוינו בשומה זו) בעיר נהריה, הובא בחשבון כי המועד הרלוונטי הינו המועד המאוחר מבין הפרסומים למועד אישור תכנית ג/במ/103. משכך, אני מאמצת את הסכמת שמאי הצדדים בעניין זה.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>:**

<u>להלן פירוט עיקרי המסמכים שהוגשו מטעם המבקשת</u>:

- שומה מטעם המבקשות מיום 18.02.2020, שנערכה במשרד שמאות "דותן דרעי".
- תשריט לא חתום של מדידת מבנה מסעדת פינגווין בע"מ וטבלת שטחים מרכזת מיום 26.03.2019 מטעם עיריית נהריה.
- העתק נסח רישום חלקה 13 מיום 29.01.2020.
- העתק נסח רישום חלקה 158 מיום 29.01.2020.
- עותק גיליון "מקרקעין וערכם" יולי 1982.
- עמודים רלוונטיים של "מחקר דלפי" חלק ב', אוגוסט 2013.
- עמוד רלוונטי של מחירון "חשב" לענף הבנייה, אוקטובר 1998.
- תשריט מדידה לחלקה 158 שנערך ע"י מודד מוסמך מר וידר יוסי מתאריך 02.2014.
- תשריט מדידה לחלקה 13 שנערך ע"י מודד מוסמך מר וידר יוסי מתאריך 02.2014.
- היתר בניה ויצמן 62 + פירוט היתרים ומידע בויצמן 62 ו-ויצמן 63.
- עסקת מכר לחנות בשטח 38 מ"ר בתחום חלקות 129 ו- 130 בגוש 18172, דצמבר 1979 ותחשיב ניתוח העסקה.
- עסקאות מכר שנערכו ברחוב גולומב 10 החל מאמצע שנת 2017.

<u>להלן פירוט עיקרי המסמכים שהוגשו מטעם המשיבה</u>:

- דרישת תשלום מיום 18.11.2019 ושומת השבחה מיום 18.11.2019, שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 15.03.2020.

4. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	18172	
חלקות	13	158
שטח רשום	1,500 מ"ר	1,000 מ"ר
שטח נטו	כ- 1,325 מ"ר[3]	1,000 מ"ר
בעלות	פרטית (ראה פרק מצב קנייני)	
מהות הנכס	חלקה בתחומה מבנה חד קומתי בשימושי מסחר	חלקה המשמשת כמגרש חניה פתוח
כתובת	שדרות הגעתון 31, נהריה	רחוב ישורון 10, נהריה

[3] לאחר הפקעת רצועה צפונית להרחבת דרך (שדרות הגעתון) מכוח תכנית ג/955. שטח נטו בהתאם לשומת שמאי הצדדים ובהתאם לתשריט מדידה שנערך ע"י מודד מוסמך אשר הוצג ע"י שמאי המבקשות.

5. **<u>תיאור הנכס וסביבתו</u>:**

5.1 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס שבנדון מהווה את חלקות 13 ו- 158 בגוש 18172, מרכז העיר נהריה.

חלקה 13, בשטח רשום של 1,500 מ״ר ובשטח נטו של כ- 1,325 מ״ר[4]. החלקה בעלת צורה מלבנית, עם חזית צפונית בת כ- 25 מטר לשדרות הגעתון, השדרה המרכזית בעיר, ובעומק של כ- 53 מטר (לאחר הפקעה).

בתחום החלקה מבנה מסחרי חד קומתי בבניה ותיקה[5], הממוקם בחזית לשדרה, בצורת בניה הדומה לאות P. המבנה בנוי עד ל״קו אפס״ מכיוון צפון, מזרח ומערב. הבינוי בשילוב של בניה קונבנציונאלית ובניה קלה.

המבנה משמש למספר יחידות מסחר, פיצריה, חנות בגדים, חנות לכלי בית ומסעדת ״פינגווין״ המיתולוגית הידועה בנהריה, בשדרות הגעתון 31, נהריה.

חלקה 158, בשטח רשום של 1,000 מ״ר. החלקה בעלת צורת טרפז מלבנית, עם חזית דרומית בת כ- 27 מטר לרחוב ישורון (ממוקמת בעורף חלקה 13), ובעומק ממוצע של כ- 37 מ׳. החלקה תחומה בגדר בטון / ברזל, סלולה אספלט ומשמשת לחניה בתשלום (בכניסה שער חשמלי), רחוב ישורון 10, נהריה.

החלקות גובלות ביניהם באופן חלקי (חלקה 158 ממוקמת בעורף חלקה 13).

<u>סימון החלקות הנדונות בקו אדום ע״ג תצ״א</u>:



[4] כאמור, לאחר הפקעת רצועה צפונית להרחבת דרך (שדרות הגעתון) מכוח תכנית ג/955. שטח נטו בהתאם לשומת המשיבה ובהתאם לתשריט מדידה שנערך ע״י מודד מוסמך והוצג ע״י שמאי המבקשות.

[5] בשטח של כ- 800 מ״ר מבנה + סככות, עפ״י תשריט מדידה של תרשים המבנה מעיריית נהריה מיום 26.3.2019 שהועבר ע״י שמאי המבקשות.

5.2 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכסים שבנדון ממוקמים כאמור, בשדרות הגעתון וברחוב ישורון במרכז העיר, נהריה.
שדרות הגעתון, בקטע הנדון, מהוות את האזור המרכזי בעיר, המאופיין בשימושים מגוונים ובהם: מסחר, משרדים, מגורים, מסעדות, בנקים, תיירות וכד'.
אופי הבינוי לאורך שדרות הגעתון הינו מגוון וכולל מבנים מסחריים חד קומתיים בבניה ותיקה (דוגמת חלקה 13), לצד מבנים בבניה של עד 4 קומות.
רחוב ישורון מקביל מדרום לשדרות הגעתון, ומהווה אזור המאופיין בעיקר בשימושי מגורים בשילוב שימושים ציבוריים נוספים[6]. מרבית הבניה הינה למגורים, עיקרה בבניה רוויה ותיקה, דו קומתית, עם גגות רעפים, לצד מבנים בני 3-4 קומות ומבני מגורים חדישים בני 8-9 קומות.
באזור פיתוח עירוני מלא.

6. **<u>מצב תכנוני</u>:**

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכסים שבנדון[7]:

מס' תכנית	מהות	מס' י.פ.	מועד פרסום
ג/551	תכנית מתאר לעיר נהריה[8]	1090	14.05.1964
ג/955	הרחבת שד' געתון	1518	17.04.1969
ג/851	תכנית מתאר לעיר נהריה	2732	30.07.1981
ג/במ/103	שינוי לתכנית ג/851	4229	14.07.1994
ג/10715	תכנית תקנונית - שינוי לתכניות ג/851 ו- ג/במ/103	4770	22.06.1999
ג/21011	תכנית מתארית כוללנית לעיר נהריה	8037	13.12.2018

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

6.1 **מצב קודם**

- <u>תכנית ג/551</u>

דבר אישורה של תכנית ג/551 פורסם בי.פ. 1090 מיום 14.05.1964.
מטרת התכנית: אזורים לבניית 3 קומות.
בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 13 בשלמות (1,500 מ"ר), בייעוד למסחר.
מרבית שטח חלקה 158 בייעוד למסחר[9].
זכויות הבניה באזור מסחר, הינם כדלקמן:
מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
אחוזי בניה - 30% עיקרי בקומה x 3 קומות + 5% שטח בנייני עזר[10].
שימושים - חנויות למכירה קמעונאית (כולל שוק), משרדים, מגורים, בתי מלון, בנקים, בתי עסק בסיטונאות, מחסנים סיטונאים.

[6] מבנה קופת חולים לאומית, מבנה הרבנות ובית כנסת, מבנה עיריית נהריה, מגרשי חניה ומבנה קופת חולים כללית.
[7] תכניות נוספות שחלות על הנכס שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.
[8] תיקון לתכנית מתאר מס' 246.
[9] שטח של כ- 150 מ"ר (בהתאם למדידה גרפית ע"ג אתר המפות הממשלתי בקומפילציית תכנית ג/ 551) בחלק הדרומי של החלקה בייעוד למגורים ב'. שמאי הצדדים מביאים בחשבון כי שטח החלקה בשלמות בייעוד למסחר. מטעמי שוליות, אני מאמצת את הסכמתם לעניין זה.
[10] בין התנאים לבניני עזר - גובהו לא יעלה על 2.3 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בנין עזר במרווח צדדי או אחורי, במיקום שייקבע ע"י מהנדס העיר.

- <u>תכנית ג/955</u>

דבר אישורה של תכנית ג/955 פורסם בי.פ. 1518 מיום 17.04.1969.

מטרת התכנית: הרחבת שדרת הגעתון מ- 30 מטרים, לרוחב מוצע של 44 מטרים.

בהתאם לתשריט התכנית[11], שטח של כ- 175 מ״ר בחלק הצפוני של חלקה 13, מיועד להרחבת דרך (כאמור, הרחבת שדרת הגעתון). שטחים ציבוריים כגון דרכים המיועדים להרחבת הרחובות יירשמו ע״ש עיריית נהריה ללא פיצוי או תשלום.

יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה כל ההוראות של תכנית מתאר נהריה מספר 246, פרט לשינוי רוחב הגעתון.

6.2 **מצב חדש**

- <u>תכנית מתאר ג/851</u>

דבר אישורה של תכנית ג/851 פורסם בי.פ. 2732 מיום 30.7.1981.

מטרת התכנית: תכנון שטח התכנית, תוך הקצאת שטחים לאזורי מגורים, תעשיה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות וכו׳ בהתאם לחוק התו״ב.

בהתאם לתשריט התכנית, שטח חלקות 13[12] ו- 158[13], בייעוד לאזור מרכז אזרחי, תרבותי ומסחרי.

בין עיקרי הוראות התכנית:

מגרש מינימלי - 1,000 מ״ר

אחוזי בניה - 27.5% ברוטו[14] בקומה 4 x קומות, וסה״כ 110% למבנה (כולל מרפסות), משטח החלקה נטו[15]. ללא מבני עזר.

מחסנים ביתיים - 6%, בקומת עמודים.

קומות וצפיפות - 3 קומות (9 יח״ד) + קומה מסחרית / 4 קומות על ע׳ (12 יח״ד).

קווי בנין - כפי שמופיע בטבלת חלוקה לאזורים 5 מ׳ קדמי, אחורי וצדדי.

שימושים - בנייני ציבור, מגורים, חינוך ותרבות, בריאות, נופש וספורט, מרכזים מסחריים או חזיתות מסחריות ועסקי שעשועים.

יחס לתכניות - עם קבלת תוקף של תכנית זו, תבוטל, בין היתר, תכנית 551.

[11] שטח תכסית המבנה הניצב על החלקה הינו 360 מ״ר, בהתאם למדידה גרפית ע״ג תשריט תכנית ג/955. אציין כי בהתאם לקומפילציית תכנית ג/ 955 ע״ג תצלום אוויר באתר המפות הממשלתי, שטח בנוי של כ- 70 מ״ר ממוקם בתחום ההפקעה.

[12] כאמור, לאחר הפקעה בשטח נטו של כ- 1,325 מ״ר. שטח של כ- 175 מ״ר בחזית החלקה מסומן להרחבת הרחוב (הופקע בתכנית ג/955, ראה לעיל).

[13] שטח של כ- 115 מ״ר בחלק הדרום מערבי של החלקה בייעוד לדרך. שמאי הצדדים אינם מתייחסים להפקעה זו, אשר תבוטל בתכנית ג/במ/103.

[14] כולל שטחי המרפסות וחדרי מדרגות (2.5 מ״ר לדירה. כשהמבנה אינו למגורים יילקח 50%).

[15] כל מקום בו מצוין להלן אחוזי הבניה, יחושבו אחוזי הבניה משטח החלקה נטו, לאחר הפרשה לצרכי ציבור.

- <u>תכנית ג/במ/103</u>

דבר אישורה של תכנית ג/במ/103 פורסם בי.פ. 4371 מיום 16.01.1996.

מטרות התכנית: הגדלת אחוזי הבניה המותרים ומס' יח"ד לדונם בכל אזור ; עדכון הוראות תכנית המתאר ג/851 בנושאי שטח בניה מותרים באזורים השונים, מתן הוראות מחייבות בנושאי חזות העיר, נטיעות ופיתוח.

בהתאם לתשריט התכנית, שטח חלקה 13 ושטח חלקה 158[16], בייעוד לאזור מרכז אזרחי, תרבותי ומסחרי.

בין עיקרי הוראות התכנית:

שטח עיקרי - 150% משטח החלקה נטו (ללא מבני עזר).

שטח שירות - 35%. באם תיבנה חניה תת קרקעית יוגדלו שטחי השירות ל- 75%.

מחסנים - 6%. בתחום קומת עמודים, מתוך שטח הבניה הכולל.

קומות[17] - 5 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל קומה מסחרית.

גובה מרבי - 18.5 מ'.

צפיפות - 15 יח"ד לדונם למגורים. במבנה מעל קומה מסחרית - 12 יח"ד לדונם.

תכסית - 45%

קווי בנין - 5 מ' קדמי, אחורי וצדדי.

שימושים - מבני מגורים, מסחר, ציבור, חינוך ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, פנסיונים, חזיתות חנויות, מסעדות.

- <u>תכנית ג/10715</u>

דבר אישורה של תכנית ג/10715 פורסם בי.פ. 4770 מיום 22.06.1999.

מטרות התכנית: שינוי הוראות הבניה שאושרו בתכניות ג/במ/103 ו- ג/851.

בין עיקרי הוראות התכנית:

שטח עיקרי - 150% משטח החלקה נטו.

שטח שירות - 35% [18]. באם תיבנה חניה תת קרקעית יוגדלו שטחי השירות ל- 75%.

קומות - 5 קומות מעל קומת עמודים או מסחרית. סה"כ 6 קומות (עד 21 מ').

תכסית - 45% לקומת קרקע ו- 35% לקומות העיליות.

צפיפות[19] - 12 יח"ד לדונם במבנה מעל קומה מסחרית / 15 יח"ד לדונם ללא מסחר. שתי חנויות ששטח כ"א מהן עד 50 מ"ר, יחשבו כיח"ד אחת.

שימושים - מבני מגורים, מסחר, ציבור, חינוך ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, חזיתות חנויות, מסעדות.

---

[16] שטח הפקעה של כ- 115 מ"ר בוטל.

[17] בהתאם לפרק ג (7) בתכנית, טבלת חלוקה לאזורים ושימושים, ניתן לבנות 5 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל קומה מסחרית. בהתאם לפרק יד' בהוראות התכנית, טבלת חלוקה לאזורים ושימושים, ניתן לבנות 4 קומות על עמודים ו- 5 קומות ללא עמודים.

[18] תוספת שטחי בניה לכל קומת חניה תת קרקעית - 100 מ"ר שרות.

[19] עפ"י סעיף 9 (ח) בתקנון התכנית.

6.3 <u>תכנית מתאר כוללנית ג/21011</u>

דבר אישורה של תכנית מתאר כוללנית ג/21011 פורסם בי.פ. 8037 מיום 13.12.2018, ובעיתונות מיום 18.01.2019.

בין עיקרי מטרות התכנית: תכנון לפיתוח העיר עבור 75,000 תושבים. חיזוק העיר במטרה למקמה כמוקד אזורי בתחום התעסוקה באמצעות ניצול יתרונות יחסים קיימים, פיתוח תעסוקה עתירת ידע מגוונות, פיתוח מסחר ברמה אזורית ומסחר תיירותי. חיזוק תפקודה של נהריה כעיר תיירות ע"י שדרוג ופיתוח מרכז העיר והטיילת, פיתוח תיירות המתבססת על ים וספורט ומשתלבת בתיירות הכפרית ובמוקדי המשיכה במרחב. שיפור מערכת התחבורה - מתן עדיפות לתחבורה ציבורית, רוכבי אופניים והולכי רגל, הקלת העומס בכניסות ובמרכז העיר והגדלת הנגישות לתחנת הרכבת. חיזוק הקשר בין שכונות העיר ע"י יצירת ממשקים וחיבורים בין השכונות, חיבור בעזרת השטחים הפתוחים, הגדלת המפגשים בין חלקי הקהילה השונים וצמצום הפערים בין השכונות. שימור מורשת העיר - הגנה על אתרי עתיקות ושימור אתרי מורשת וערכי נוף וטבע ביישוב, שילובם במערכת התיירותית והתרבותיות של העיר.

<u>הערה</u>: תכנית ג/21011 אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

7. **<u>רישוי</u>:**

מבדיקה שערכתי לא אותר תיק בנין בחלקות שבנדון. הנ"ל עולה בקנה אחד עם האמור בשומת המשיבה.

8. **<u>מצב קנייני</u>:**

- <u>נסח רישום</u>:

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין נצרת - שלוחת עכו, מיום 29.01.2020, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

<u>חלקה 13 בגוש 18172</u>

בעלויות: חנה אילן נהריה בע"מ, בשלמות.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לזכות אלון גבע בע"מ, על כל הבעלים.

<u>חלקה 158 בגוש 18172</u>

בעלויות: פנגויין נהריה בע"מ, בשלמות.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לזכות אלון גבע בע"מ, על כל הבעלים.

זיקת הנאה: חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2.5 מ' לאורך גבולה הצפוני.

- <u>הסכמי מכר</u>

הוצג בפני הסכם למכירת חלקה 13 בגוש 18172, ע"י שמאי המבקשות, מיום 14.11.2019.

הוצג בפני הסכם למכירת חלקה 158 בגוש 18172, ע"י שמאי המבקשות, מיום 02.01.2020.

9. **<u>מהות ההשבחה</u> :**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות ג/851 ו ג/במ/103 ומימוש הזכויות בדרך של מכר.

10. **<u>עמדות וטיעוני שמאי הצדדים למחלוקת</u>:**

10.1 <u>עיקרי המחלוקת</u> :

להלן עיקרי נקודות המחלוקות שבין שמאי הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון שנערך בפני, כדלקמן :

מהות		עמדת שמאי מבקשות		עמדת שמאי משיבה	
		חלקה 13	חלקה 158	חלקה 13	חלקה 158
כללי					
השימוש המיטבי	מצב קודם	שווי מבנה	שווי זכויות	הריסת מבנה קיים ואומדן שווי הזכויות	שווי זכויות
	מצב חדש	שווי זכויות			
מבנה קיים	שטח	800 מ"ר בנוי [20]		397.5 מ"ר [21]	
	מקדם מסחר	600 מ"ר חזיתי במקדם 2 ; 200 מ"ר עורפי במקדם 1		2	
	מקדם פחת	0.7		0.5	
תכנית ג/851 (מועד קובע 14.08.1981)					
ערכים (1981)	מצב קודם (90%)	1.25 ₪ למ"ר מבונה		1.4 ₪ למ"ר מבונה	
	מקדם זהירות	אין התייחסות		5%	
	מצב חדש (110%)	1.13 ₪ למ"ר מבונה (מקדם 0.9)		1.4 ₪ למ"ר מבונה	
מקדם ק"ק / מסחר		2	1	2	1.4
הפחתה למגורים מעל מסחר		0.85	0.95	אין הפחתה	
מקדם צפיפות לקומות עליונות	מצב קודם (90%)	אין הפחתה		0.95	0.95
	מצב חדש (110%)			0.9	0.95
עלות בניה למ"ר		3.72 ₪		3.1 ₪	
ההשבחה		**לא חלה השבחה**	**107 ₪**	**119 ₪**	**250 ₪**
תכנית ג/במ/103 (מועד קובע 31.01.1996)					
ערכים (1996)	מצב קודם (110%)	1,700 ₪ למ"ר מבונה		2,000 ₪ למ"ר מבונה	
	מצב חדש (150%)	1,530 ₪ למ"ר מבונה (מקדם 0.9)		2,000 ₪ למ"ר מבונה	
מקדם ק"ק / מסחר		2	1	2	1.4
הפחתה למגורים מעל מסחר		0.85	0.95	אין הפחתה	
מקדם צפיפות לקומות עליונות	מצב קודם (110%)	אין הפחתה		0.9	0.95
	מצב חדש (150%)			0.8	0.9
נטל חניה תת קרקעית		0.85-0.9	0.95	אין הכרח בחניה תת"ק	
עלות בניה למ"ר		3,000 ₪		אין התייחסות	
ההשבחה		**לא חלה השבחה**	**294,738 ₪**	**708,000 ₪**	**662,000 ₪**

[20] עפ"י תשריט מדידת בינוי קיים לארנונה.
[21] בהתאם לתכנון תקף. יתר השטח ללא היתר.

הערה: שמאי המשיבה קבע לגבי תב"ע ג/10715 החלה על המקרקעין, כי ההשבחה בגינה זניחה ועל כן אין לחייב בגינה בהיטל השבחה. שמאי המבקשות אימץ עמדה זו.

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

10.2 **טענות שמאי המשיבה**

תכנית ג/851

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בנכס בגין תוספת שטח בניה אפשרי בחלקה, מ- 90% בניה ל- 110% בניה.

השמאי מתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות השמאי המכריע אריה אריאל, כדלקמן:

- רחוב ויצמן 44, נהריה, נקבע שווי של 1.45 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם ושווי של 1.25 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש.
- שדרות קיי בנהריה, נקבע שווי של 1.35 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם ושווי של 1.25 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש.

בהתייחס לנכס הנדון, שמאי המשיבה קובע שווי של 1.4 ₪ למ"ר מבונה אקו' (בשני מצבי התכנון. במצב קודם מביא בחשבון תוספת 5% בגין "מקדם זהירות").

חלקה 13

השמאי קובע מקדם צפיפות של 0.95 לשטח הקומות העליונות במצב קודם ומקדם צפיפות של 0.90 לשטח הקומות העליונות במצב חדש. קומת הקרקע במקדם אקו' 2 למסחר, בשני מצבי התכנון. תחשיב ההשבחה בהתבסס על שטח חלקה של כ- 1,325 מ"ר נטו.

כאמור, השמאי מביא בחשבון תוספת 5% לשווי מצב קודם בגין "מקדם זהירות", לטענתו, בגין בינוי קיים והפרש שטחים בקומת הקרקע.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	397.5	2	795
ק"א + ק"ב	795.0	0.95	755
סה"כ מ"ר אקו'			1,550
שווי למ"ר אקו'			1.4 ₪
סה"כ			2,170 ₪
מקדם זהירות			1.05
סה"כ מצב קודם			2,279 ₪
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	364.3	2	729
ק"א - ק"ג	1,093.0	0.90	984
סה"כ מ"ר אקו'			1,713
שווי למ"ר אקו'			1.4 ₪
סה"כ מצב חדש			2,398 ₪
ההשבחה			119 ₪

חלקה 158

השמאי קובע מקדם צפיפות לשטח הקומות העליונות של 0.95 ומקדם אקו' 1.4 למסחר בהתייחס לשטח קומת קרקע, בשני מצבי התכנון. תחשיב ההשבחה בהתבסס על שטח חלקה של 1,000 מ"ר.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	300	1.4	420
ק"א - ק"ג	600	0.95	570
סה"כ מ"ר אקו'			990
שווי למ"ר אקו'			₪ 1.4
סה"כ			₪ 1,386
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	275	1.4	385
ק"א - ק"ד	825	0.95	784
סה"כ מ"ר אקו'			1,169
שווי למ"ר אקו'			₪ 1.4
סה"כ מצב חדש			₪ 1,636
ההשבחה			₪ 250

תכנית ג/במ/103

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בנכס בגין תוספת שטח בניה אפשרי בחלקה, מ- 110% בניה ל- 150% בניה.

השמאי מתבסס על ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב שי עגנון 1 (גו"ח 18172/142), נהריה, קבע שווי של כ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע 31.01.1996 וברחוב סוקולוב 6 (גו"ח 18171/13) קבע שווי של כ- 2,200 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב סולד 23 (גו"ח 18173/4), קבע שווי של כ- 2,100 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

מהאמור לעיל, השמאי קובע שווי של כ- 2,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' עיקרי, המגלם שטחי שירות (בשני מצבי התכנון).

חלקה 13

השמאי קובע מקדם צפיפות של 0.9 לשטח הקומות העליונות במצב קודם ומקדם צפיפות 0.8 לשטח הקומות העליונות במצב חדש. שטח קומת הקרקע המסחרית הובאה בחשבון במקדם אקו' 2. (בשני מצבי התכנון).

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	364.3	2	729
ק"א - ק"ג	1,093.0	0.9	984
סה"כ מ"ר אקו'			1,713
שווי למ"ר אקו'			₪ 2,000
סה"כ			₪ 3,426,000
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	397.5	2	795
ק"א - ק"ג	1,590.0	0.8	1,272
סה"כ מ"ר אקו'			2,067
שווי למ"ר אקו'			₪ 2,000
סה"כ מצב חדש			₪ 4,134,000
ההשבחה			₪ 708,000

חלקה 158

השמאי קובע מקדם צפיפות של 0.9 לשטח הקומות העליונות במצב חדש (מקדם צפיפות 0.95 במצב קודם). קומת הקרקע במקדם אקו' 1.4 למסחר (בשני מצבי התכנון).

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם			
מהות			סה"כ
סה"כ מ"ר אקו' (בהתאם למצב חדש בתכנית ג/851)			1,169
שווי למ"ר אקו'			₪ 2,000
סה"כ			₪ 2,338,000
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק	300	1.40	420
ק"א - ק"ד	1,200	0.90	1,080
סה"כ מ"ר אקו'			1,500
שווי למ"ר אקו'			₪ 2,000
סה"כ מצב חדש			₪ 3,000,000
ההשבחה			₪ 662,000

במסמך תגובתו ובדיון, הוסיף שמאי המשיבה, כדלקמן:

שטח בינוי בחלקה 13

לטענתו, שטח המבנה שהביא בחשבון שמאי המבקשות הינו על פי מדידת ארנונה, אולם בהתייחס למועדים הקובעים לשומה, שטח המבנה היה קטן יותר. עפ"י מדידה מקורבת שנערכה ממפה הנושאת תאריך 28.11.1981, המצוי במשרדי הועדה המקומית, עולה כי שטח תכסית המבנה הינו כ- 300 מ"ר.

לא אותר תיק הבנין של הנכס ולכן התייחס לשטח בנוי עפ"י התכסית המותרת בתב"ע, בהתאם למועד הקובע הרלוונטי. לטענתו, בהתייחס לערב אישור תכנית ג/851, השטח

המותר לבינוי בקומת הקרקע הינו 397.5 מ״ר[22] בהתאם לתב״ע בתוקף, וזה שטח התכסית אשר יש להביא בחשבון בעת בחינת השימוש היעיל והטוב.

<u>בינוי ללא היתר</u>

באשר לתוספות הבניה מעבר לתכסית המותרת בתב״ע, טען כי תוספות אלו ללא היתר בניה ואין להביא אותן בחשבון כחלק משווי המבנה. השמאי מפנה לפסק דין של בית משפט עליון (ע״א 1188/92) הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים נ׳ גלעד ברעלי, בו נקבע כי ״...אין חובה לפצות אדם שנפגע על ידי תכנית, אפילו הוא דייר מוגן, על שימוש חורג ללא היתר.״ בנוסף הפנה לפסק דין נוסף של בית המשפט העליון (בר״מ 3903/07) אברהם ג׳יאן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, בו נקבע כדלקמן: ״הלכה היא כי בעליו של מבנה שנבנה שלא כדין או ללא היתר לא יזכה את בעליו בפיצויים בגינו או בפגיעה בערכו.״
השמאי הפנה להחלטת ועדת ערר מס׳ 809/15 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת עלית נ׳ עותמאן חאלד, כדלקמן: ״...התחשבות בשימוש לא חוקי לשם העלאת שווי הנכס במצב קודם סוטה מהבחינה הנדרשת לשם הקביעה כי קיימת השבחה, כפי שנפסק במקרים שהובאו לעיל, וכך גם הפחתת שווי המקרקעין בשל השימוש הבלתי חוקי שנעשה בו.״ לביסוס טענה זו השמאי הפנה גם להכרעת השמאי המכריע שמואל רוזנברג, מתאריך 22.04.2014, בגוש 4049 חלקה 108, דרך אפק 6, כפר סירקין ולערר מס׳ רה/ 85010/15 מיום 14.09.2016, על החלטת השמאית המכריעה, שושי שרביט שפירא, גו״ח 6550/196 וגוש 6547/138, בהם נאמרו דברים ברוח דומה.
לטענתו, לא יעלה על הדעת שהוועדה המקומית נתנה היתר בניה לתכסית שלא מגובה בתכניות.

<u>עלויות בניה, פחת ורווח יזם</u>

- בהתייחס לעלות הבניה שקבע שמאי המבקשות לשנת 1981 (3.72 ₪ למ״ר), הפנה להכרעת השמאי המכריע ניקי פרימו ברחוב ויצמן 15, נהריה (גו״ח 18166/6) בה נקבעה עלות בניה של 3.1 ₪ למ״ר למגורים וטען כי מדובר בנכס צמוד קרקע, בו עלויות הבניה שונות וגבוהות מעלות בניה לשטח מסחרי.
- בהתייחס למרכיב הפחת שקבע שמאי המבקשות (מקדם הפחתה 0.7), טען כי מרכיב הפחת המינימלי צריך להיות לפחות 50% (0.5). השמאי הפנה להכרעת השמאי המכריע ניקי פרימו שהוזכרה ע״י שמאי המבקשות, בה נקבע פחת של 1.5% לשנה בהתייחס למבנה מגורים בן כ- 20 שנים. לטענתו, מרכיב הפחת למסחר גבוה ממרכיב הפחת למגורים מאחר ואינטנסיביות השימוש במסחר גדולה יותר ממגורים. לכן הפחתה של 50% היא סבירה (לפי 1.5% לכ- 36 שנה, בשיעור ריבית של 6%).

[22] 0.3 X 1,325 מ״ר = 397.5 מ״ר

בהתייחס למרכיב הרווח היזמי בתחשיב שמאי המבקשות, טען כי אין להביא בחשבון מרכיב זה, לאור העובדה כי מדובר במבנה ישן וללא היתר בניה, ובמיוחד כאשר מדובר על עלויות בניה שחוקות.

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>

שמאי המשיבה טען כי שווי הבינוי בחלקה מתקזז בין מצבי התכנון וכי השימוש הטוב והיעיל בשני המועדים הקובעים, הינו הריסת הבינוי הקיים. לחיזוק טענתו עורך תחשיב חלופי למדרגת ההשבחה הראשונה, עפ"י העקרונות שקבע שמאי המבקשות, כדלקמן:
שטח המבנה נכון לתכנית תקפה למועד הקובע (1981) לפי תכסית של 397.5 מ"ר ; פחת: 50% (פחת פיסי ופונקציונאלי) ; עלות בניה: 3.1 ₪ למ"ר.

- <u>מצב קודם, חלופה I (הנכס במצבו)</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'	סה"כ
שטח בנוי	397.5 מ"ר	2	795 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה			1.25 ₪	
סה"כ שווי מרכיב קרקע				993.75 ₪
שטח בנוי	397.5 מ"ר	0.5	198.75 ₪	
עלות בניה למ"ר			3.1 ₪	
סה"כ תרומת מחוברים				616.1 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)				1,609.9 ₪

- <u>מצב קודם, חלופה II (הנכס כקרקע ריקה)</u>

כפי שחושב ע"י שמאי המבקשות לשווי של 1,838 ₪. מכאן, מסיק שמאי המשיבה כי למבנה הבנוי אין תרומה לשווי הנכס.

- <u>מצב חדש</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	364.4 מ"ר	2	728.8 מ"ר
קומות עליונות	1,093.1 מ"ר	0.85	929.2 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,657.9 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			1.13 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)			1,873.5 ₪

מתחשיבו שלעיל, שמאי המשיבה קובע כי שווי הנכס כקרקע ריקה ופנויה גבוה משווי הנכס עם הבינוי במצבו. לאור האמור, קבע כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש המנצל את מלוא זכויות הבניה.

<u>ערכי שווי ומקדמי הפחתה</u>

- שמאי המשיבה טען כי למרכיב הצפיפות השפעה נמוכה לאור מיקומו המרכזי של הנכס. עוד הוסיף כי מערכת התחבורה בעיר לא הייתה מפותחת במועד הקובע וערכי השווי במרכז העיר היו גבוהים יותר מאלו המרוחקים ממנו.
- בהתייחס לטענת שמאי המבקשות להפחתת שווי שטחי מגורים הממוקמים מעל קומת מסחר, טען כי מקור הפחתה זו הינו במחקרי דלפי משנת 2013 ואילך, ואינם רלוונטיים

למועד הקובע. שמאי המשיבה הוסיף כי במועדים הקובעים לשומה, קיים יתרון במגורים מעל מסחר, ומיקום זה הינו חיוני.
לטענתו, שווי דירות מגורים מעל קומת מסחר דומה לשווי דירות מגורים ללא קומת מסחר. לחיזוק טענה זו מציג ריכוז עסקאות שנערכו בשנים 2018-2019, רחוב ויצמן 67- 69 (מעל מסחר) ומרחוב גולומב 10 (ללא קומת מסחר). בשני המקרים, שווי למ״ר בנוי בגבולות 13,370 ₪ (מציג מפה עם מיקומי המבנים).

- בהתייחס לדוגמא שהציג שמאי המבקשות בשדרות אחי אילת, בקריית חיים, טען כי יש הבדל בין הקריות ונהריה. לטענתו, בקריית חיים יש רעש וזיהום אויר, ולא כך הדבר בעיר נהריה, בה האוכלוסייה מבוגרת יותר. הדבר נכון יותר ביחס למועדים הקובעים.
- באשר לשווי שטח החצר במצב קודם שהובא בחשבון בתגובת שמאי המבקשות, טען כי חצר זו נמצאת גם במצב החדש, כך שהתכנית לא משנה את שטח החצר. עוד הוסיף כי ככל ומביאים בחשבון את שווי שטח החצר, טען כי יש להביא בחשבון את שווי החצר בשני מצבי התכנון.
- בהתייחס לחלקה 13, שמאי המשיבה מציין כי במצב חדש בתכנית ג/במ/103 (150% בניה), הביא בחשבון מקדם הפחתה לצפיפות בשיעור של 0.8 (לקומות העליונות). לטענתו, מקדם הפחתה זה גדול יותר ממקדם ההפחתה עבור מגורים מעל מסחר , שהביא בחשבון שמאי המבקשות, בשיעור של 0.85 (לקומות העליונות).
- באשר לערכי השווי, טען כי שמאי המבקשות הביא בחשבון ערכים משומות מכריעות באזורים נחותים יותר ומבוקשים פחות.

<u>נטל חניה תת קרקעית בתכנית ג/במ/103</u>

- באשר לטענת שמאי המבקשות להפחתה בגין נטל חניה תת קרקעי, טען כי אין להביא מרכיב זה בחשבון, שכן הוראות התב״ע אינן מחייבות הקמת חניון תת קרקעי ואין מניעה להסדיר חניה בחצר המגרש. השמאי מפנה להוראות תכנית ג/במ/103 : ״...באם תבנה חניה תת קרקעית, יוגדלו שטחי השירות ל- 75%״, ומסיק שאין הכרח בחניה תת״ק. לחיזוק טענה זו, הפנה לנכסים בהם אושרו מבני מגורים מעל קומה מסחרית, לאחר שנת 1996, ללא מרתפי חניה[23].
- השמאי הוסיף כי בהתאם ל ״תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה - תשמ״ג 1983״, התקפות למועדים הקובעים הרלוונטיים, אין מניעה בהכשרת כלל מקומות החניה הנדרשים בחצר החלקה (בהתייחס למלוא זכויות הבניה הקיימות)[24].
- לטענתו, שווי מקום חניה דומה ואף עולה על העלות להכשרת מקום חניה, שכן מדובר באזור מרכזי ולחניה במרתף קיימת תרומה לשווי (לא איתר עסקאות לחיזוק טענה זו).

[23] השמאי מציין היתר בניה מספר 20050177 מיום 11.10.2005, שדרות הגעתון 42 (גו״ח 18169/40) להריסת מבנה קיים ובניית מבנה מסחר ומגורים והיתר בניה מספר 20040171 מיום 24.05.2005, רחוב ויצמן 59 (גו״ח 18170/76) להריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים בן 8 קומות ו- 42 יח״ד, מעל מרתף תחזוקה / מחסן טכני, בשטח של 138.73 מ״ר.
[24] השמאי מחשב כי הצפיפות לדונם הינה 20 דירות, ונדרשים 20 מקומות חניה. בתוספת 16 מקומות חניה למסחר (25 מ״ר / 400 מ״ר), נדרשים סה״כ 36 מקומות חניה. החצר הפנויה בשטח של כ- 900 מ״ר (400 מ״ר - 1,325 מ״ר), לעומת שטח חניה עילית נדרשת של 700 מ״ר (לפי 20 מ״ר למקום חניה).

10.3 **<u>טענות שמאי המבקשות</u>**

<u>ערכי שווי (בהתייחס לחלקה 13 וחלקה 158)</u>

שמאי המבקשות מפרט עסקאות מכר שפורטו ונותחו בהכרעת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב חניתה 6[25] (בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/851, בשנת 1981), כדלקמן:

תאריך	כתובת (גו"ח)	שטח קרקע במ"ר	שווי בדולר	שווי למ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה מתואם
01.12.1982	אחד העם (18174/9)	1,001	135,000	$ 172	2,145 שקל
08.11.1983	הרצל / אחד העם (18175/3)	1,044	100,000	$ 122	1,410 שקל
12.08.1984	ורה 8 (18175/135)	465	40,000	$ 110	1,360 שקל

בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103 (שנת 1996), שמאי המבקשות מנתח עסקת מכר מיום 04.01.1996, רחוב ויצמן 91 (גו"ח 18174/109), אשר צוינה בהכרעת השמאי המכריע אריה אריאל המוזכרת לעיל[26], כדלקמן:

מהות	סה"כ	הערות
שטח מגרש	1,217.00 מ"ר	יעוד אזור מגורים מרכזי
זכויות בסיס	1,070.96 מ"ר	88%
זכויות מתווספות[27]	413.78 מ"ר	השלמה ל- 122%
שטח אקו'	1,277.85 מ"ר	
מחיר חוזי	$ 650,000	
שווי למ"ר מבונה	$ 508.67	
ב-₪ למועד הקובע	1,597 ₪	שע"ח של 3.14 ₪ לדולר

שמאי המבקשות ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בעיר נהריה, ביחס למועדים הקובעים לשתי התכניות, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת (גו"ח)	ייעוד	זכויות בניה	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אריה אריאל	זליג סוסקין 4 (18168/52)	מרכזי	88%	1981	1.25 ₪
			88%	1996	1,850 ₪
			122%	1996	1,650 ₪
אמנון נזרי	אבא הלל 5 (18165/154)	ג'	107%	1996	1,800 ₪
אמנון נזרי	אבא הלל 10 (18165/119)	ג'	76%	1981	1.18 ₪
			76%	1996	1,915 ₪
			107%	1996	1,727 ₪
עומר סרחאן	הרצל 86 (18175/1)	מרכזי	122%	1996	1,800 ₪
עאטף עאלם	שי עגנון 1 (18172/142)	מרכזי	122%	1996	1,900 ₪
נאוה סירקיס	חניתה 7 (18165/121)	ג'	82%	1981	1.09 ₪
			82%	1996	1,978 ₪
			113%	1996	1,721 ₪
אריה אריאל	ויצמן 44 (18169/118)	ג'	76%	1981	1.25 ₪
			76%	1996	1,963 ₪
			107%	1996	1,727 ₪

[25] גו"ח 18165/133.

[26] אציין כי בהתאם לניתוח השווי שערך השמאי המכריע אריה אריאל לעסקה זו התקבל שווי של 604 $ למ"ר מבונה (שווה ערך לכ- 1,900 ₪) ולא כפי שציין שמאי המבקשות לעיל.

[27] לטענת שמאי המבקשות, העסקה בוצעה מספר ימים לפני אישור תכנית ג/במ/103 ברשומות, ומשקפת את שווי מלוא זכויות הבניה הקיימות בתכנית ג/851 ומחצית משווי תוספת זכויות הבניה בתכנית ג/במ/103.

<u>הערות שמאי המבקשות לטבלה שלעיל</u>:

- חלק מנתוני השוואה מתייחסים לייעוד מגורים ג' המאופיין בצפיפות נמוכה (כ- 76% בניה) ביחס לנכס הנדון, בו זכויות הבניה בגבולות 110% בניה - 150% בניה.
- מרבית השמאים המכריעים שציין בטבלה קבעו כי ככל שהצפיפות גדלה והיקף זכויות הבניה גדל, השווי למ"ר מבונה יורד.
- שמאי המבקשות הפנה להכרעת השמאי המכריע אמנון נזרי (בטבלה שלעיל), אשר קבע הפחתה בשיעור של 10% להפרשי צפיפות של 76% בניה לבין 107% בניה.

<u>לסיכום ערכי השווי בשומת שמאי המבקשת (בהתייחס לשתי החלקות שבנדון)</u>:

בהתייחס לשנת 1981, שמאי המבקשות קובע שווי של 1.25 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (90%) ושווי של 1.13 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש (110%) לאחר הפחתה של 10% עבור צפיפות.

בהתייחס לשנת 1996, שמאי המבקשות קובע שווי של 1,700 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (110%) ושווי של 1,530 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש (150%) לאחר הפחתה של 10% עבור צפיפות.

<u>תכנית ג/851</u>

<u>חלקה 13</u>

שמאי המבקשות טוען כי לא חלה השבחה בחלקה 13 וזאת לאור העובדה כי בתחום החלקה מבנה מסחרי חד קומתי, פעיל ומניב, המהווה את השימוש המיטבי בנכס הנדון[28].

לחיזוק עמדתו, מציג שתי חלופות לקביעת שווי הנכס במצב קודם:

- חלופה I - אומדן שווי לחלקה הכוללת שטח בנוי למסחר של 800 מ"ר (בחלוקה ל- 600 מ"ר מסחר קדמי במקדם אקו' 2 ו- 200 מ"ר מסחר עורפי במקדם אקו' 1), בתוספת עלויות בניה (בהתחשב בפחת) ורווח יזמי מופחת.
- חלופה II - אומדן שווי לחלקה כריקה ופנויה ולשטח מבונה של 1,192.5 מ"ר (90% בניה, בחלוקה ל- 397.5 מ"ר מסחר במקדם אקו' 2 ו- 795 מ"ר למגורים במקדם אקו' 0.85).

לטענתו, מקדם ההפחתה שקבע לקומות העיליות הינו בהתאם למחקר בשיטת דלפי, בגין הפגיעה בשווי שטחי מגורים הממוקמים מעל שטח מסחרי[29] (יובהר כי מקדם הפחתה זה הינו בנוסף למקדם ההפחתה שהביא בחשבון לתוספת צפיפות בחלקה אשר בא לידי ביטוי בערכי השווי למצבי התכנון השונים).

[28] השמאי הפנה להכרעת השמאי המכריע אריה אריאל, רחוב סוסקין 4, נהריה, עמוד 14 להכרעה, כדלקמן: "באם תתקבל המסקנה כי השימוש המיטבי על פי תכנית 551 הינו השארת הבית העורפי הקיים, שאלת תרומת המבנה תעלה פעם נוספת במועד אישורה של תכנית 851 ותכנית ג/במ/103."

[29] שמאי המבקשות חולק על קביעת שמאי המשיבה כי הבינוי הקיים מתקזז בשני מצבי התכנון ואין להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

<u>תחשיב שמאי המבקשות (חלקה 13)</u>

<u>חלופה I (הנכס במצבו)</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'	סה"כ
שטח מסחרי בנוי קדמי	600 מ"ר	2	1,200 מ"ר	
שטח מסחרי בנוי עורפי	200 מ"ר	1	200 מ"ר	
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,400 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה			1.25 ₪	
סה"כ שווי מרכיב קרקע				1,750 ₪[30]
שטח בנוי	800 מ"ר	0.7	560 ₪[31]	
עלות בניה למ"ר			3.72 ₪	
סה"כ תרומת מחוברים				2,083 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)				4,217 ₪[32]

<u>חלופה II (הנכס כקרקע ריקה ופנויה)</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	397.5 מ"ר	2	1,200 מ"ר
קומות עליונות	795 מ"ר	0.85	200 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,470.75 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			1.25 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)			1,838 ₪

<u>שווי המקרקעין במצב החדש (מתייחס לשתי החלופות שהציג במצב הקודם)</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	364.4 מ"ר	2	728.8 מ"ר
קומות עליונות	1,093.1 מ"ר	0.85	929.2 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,657.9 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			1.13 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב חדש)			1,865 ₪[33]

השמאי מסכם כי בהתאם לאומדני השווי שערך לעיל, שווי הנכס במצבו מהווה את השימוש המיטבי בנכס ולפיכך לא חלה השבחה.

<u>חלקה 158</u>

שמאי המבקשות מביא בחשבון שטח קרקע של 1,000 מ"ר ושטח מבונה עיקרי של 900 מ"ר במצב קודם (90% בניה, תכסית של 30.0%). במצב החדש שטח מבונה עיקרי של 1,100 מ"ר (110% בניה, תכסית של 27.5%).

השמאי קובע מקדם אקו' של 0.95 ומתייחס לכלל השטח המבונה בחלקה, בשני מצבי התכנון. מקדם ההפחתה נקבע בגין הסמיכות למגרשים המיועדים גם לשימושי מסחר ולפיכך, לטענתו, קיים מטרד חלקי. כאמור, מקדם ההפחתה בגין תוספת צפיפות מגולם בהפרש בין שווי למ"ר במצב קודם ומצב חדש.

[30] השמאי טוען כי לא הביא בחשבון תוספת בגין האפשרות להרחבת הבינוי הקיים ותרומת החצר.
[31] בהתחשב בפחת שנצבר.
[32] כולל 10% יזמות חלקית.
[33] אותרה טעות סופר. סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו 1,873.5 ₪.

תחשיב שמאי המבקשות (חלקה 158)

מצב קודם			
החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	300 מ"ר	0.95	285 מ"ר
קומות עליונות	600 מ"ר	0.95	570 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			855 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			1.25 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)			1,069 ₪
מצב חדש			
החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	275 מ"ר	0.95	261 מ"ר
קומות עליונות	825 מ"ר	0.95	784 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,045 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			1.13 ₪
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)			1,176 ₪
ההשבחה			107 ₪

<u>תכנית ג/במ/103</u>

<u>חלקה 13</u>

שמאי המבקשות טוען כי לא חלה השבחה בחלקה 13 וזאת לאור העובדה כי בחלקה מבנה מסחרי חד קומתי, פעיל ומניב, המהווה את השימוש המיטבי בנכס הנדון.

לחיזוק עמדתו, מציג שתי חלופות לקביעת שווי הנכס במצב קודם:

- חלופה I - אומדן שווי לחלקה הכוללת שטח מסחר בנוי של 800 מ"ר (בחלוקה ל- 600 מ"ר מסחר קדמי במקדם אקו' 2 ו- 200 מ"ר מסחר עורפי במקדם אקו' 1), בתוספת עלויות בניה (בהתחשב בפחת) ורווח יזמי מופחת.
- חלופה II - אומדן שווי החלקה כריקה ופנויה הכוללת שטח מבונה של 1,192.5 מ"ר (110% בניה, בחלוקה לכ- 364 מ"ר מסחר במקדם אקו' 2 וכ- 1,093 מ"ר למגורים במקדם אקו' 0.85).

במצב חדש, השמאי מביא בחשבון שטח מסחרי של 397.5 מ"ר במקדם אקו' 2 ושטח קומות עיליות של 1,590 מ"ר (סה"כ 150% בניה).

בנוסף, השמאי מביא בחשבון פגיעה במקדם 0.85 בשווי שטחי הקומות העיליות (מגורים) הממוקמים מעל שטח מסחרי והפחתה נוספת במקדם 0.875 בגין "הפחתה לאפשרות לנטל חניה תת"ק"[34].

[34] שמאי המבקשות קובע כי יש הכרח בבניית חניון תת קרקעי ומפנה לשני פרויקטים הכוללים מרתפי חניה ברחוב ויצמן 62 ו- 63, בהם אחוזי בניה של כ- 150% עיקרי.

תחשיב שמאי המבקשות (חלקה 13)

חלופה I (הנכס במצבו)

החלק בנכס	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳	סה״כ
שטח מסחרי בנוי קדמי	600	2	1,200 מ״ר	
שטח מסחרי בנוי עורפי	200	1	200 מ״ר	
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳			1,400 מ״ר	
שווי למ״ר מבונה			1,700 ₪	
סה״כ שווי מרכיב קרקע				2,380,000 ₪[35]
שטח בנוי	800	0.6	480 ₪[36]	
עלות בניה למ״ר			3,000 ₪[37]	
סה״כ תרומת מחוברים				1,440,000 ₪
סה״כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)				4,202,000 ₪[38]

חלופה II (הנכס כקרקע ריקה ופנויה)

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳
קומת קרקע	364.375 מ״ר	2	728.8 מ״ר
קומות עליונות	1,093.125 מ״ר	0.85	929.2 מ״ר
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳			1,657.9 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			1,700 ₪
סה״כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)			2,818,441 ₪

שווי המקרקעין במצב חדש (מתייחס לשתי החלופות שהציג במצב הקודם)

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳
קומת קרקע	397.5 מ״ר	2	795.0 מ״ר
קומות עליונות	1,590.0 מ״ר	0.85	1,351.5 מ״ר
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳			2,146.5 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			1,530 ₪
הפחתה לאפשרות לנטל חניה תת״ק[39]			0.875
סה״כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב קודם)			2,873,627 ₪

מהאמור לעיל, השמאי קובע כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון בעת אישור תכנית זו.

שמאי המבקשות עורך תחשיב חלופי, בהתייחס לשווי הנכס כריק ופנוי ודחיית ההשבחה עד למועד המימוש. לחיזוק גישה זו, מפנה להכרעות שמאים מכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע אמנון נזרי קבע ברחוב אבא הלל סילבר, דחייה של 20 שנים ו- 8 שנים בהתאם למועד הקובע.
- השמאי המכריע עומר סרחאן קבע ברחוב הרצל 86, דחייה של 30 שנים[40], לשנת 1996.

[35] השמאי טוען כי לא הביא בחשבון תוספת בגין האפשרות להרחבת הבינוי הקיים ותרומת החצר.
[36] בהתחשב בפחת שנצבר.
[37] בהתאם למחירון חשב 1998 עבור בנין מגורים – 4 קומות מגורים. מעלית. 16 יח״ד. קומה מפולשת.
[38] כולל 10% יזמות חלקית.
[39] השמאי מבצע בקרה למקדם ההפחתה שקבע ביחס להפחתה לנטל חניון תת קרקעי: ״באם נניח כי מרתף תת״ק יהיה בהיקף של 50% משטח החלקה בקומה אחת, שהרי הנטל התת קרקעי הצפוי הינו לכל הפחות כ- 1 מיליון ₪ כדלקמן (תחשיב לבקרה): 993,750 ₪ = 1,500 ₪ נטל למ״ר תת״ק כולל עקיפות x 50% תכסית x 1,325 מ״ר.״ (בפועל ההפחתה של 10%-15% בתחשיב לעיל מבטאת סכום של כ- 410,000 ₪ בלבד).
[40] דחיה זו מגלמת, בין היתר, היקף שותפים (בית משותף) בחלקה, אך יש בה בכדי להמחיש את אומד דעת השוק במועד זה לתוספת זכויות בניה.

- השמאי המכריע יצחק ברמן קבע ברחוב מיכ"ל 4 בחיפה, דחייה של 7 שנים לבית מגורים צמוד קרקע הבנוי על קרקע המיועדת לבניה רוויה.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע ברחוב גבעון 2 בחיפה דחייה של 10 שנים.

לטענתו, לאור אינטנסיביות השימוש המסחרי בנכס הנדון, היקף השטח הבנוי, תכסית הבינוי האפקטיבית, גיל המבנה, מיקומו והעובדה כי הינו מאוכלס, יש להביא בחשבון דחייה של 20 שנים, עד לתום החיים הכלכליים של המבנה (בהתייחס לשנת 1981)[41].

שמאי המבקשות מצרף תחשיב חלופי (לחלקה 13), בהתאם לגישה זו, כדלקמן:

מהות	סה"כ	הערות
שווי מצב חדש	₪ 2,873,627	
שווי מצב קודם	₪ 2,818,441	
השבחה תיאורטית	₪ 55,186	
מקדם דחייה	0.31	I=6% ,N=20
סה"כ השבחה	₪ 17,207	

<u>חלקה 158</u>

שמאי המבקשות מביא בחשבון במצב קודם שטח מבונה עיקרי של 1,100 מ"ר (110% בניה, תכסית של 27.5%) ובמצב חדש שטח מבונה עיקרי של 1,500 מ"ר (150% בניה, תכסית של 30.0%).

בנוסף, קבע מקדם הפחתה של 0.95 בגין האפשרות ל"נטל חניה תת"ק", ומקדם הפחתה נוסף של 0.95, בגין הקרבה לחלקה הכוללת שימושים מסחריים והמטרד הנובע מהם (בשני מצבי התכנון וביחס לכל השטח המבונה בחלקה).

<u>תחשיב שמאי המבקשות (חלקה 158)</u>

<u>מצב קודם</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	275 מ"ר	0.95	261 מ"ר
קומות עליונות	825 מ"ר	0.95	784 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,045 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,700
סה"כ שווי המקרקעין (מצב קודם)			₪ 1,776,500

<u>מצב חדש</u>

החלק בנכס	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קומת קרקע	300 מ"ר	0.95	285 מ"ר
קומות עליונות	1,200 מ"ר	0.95	1,140 מ"ר
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,425 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,530
הפחתה לאפשרות לנטל חניה תת"ק			0.95
סה"כ שווי המקרקעין בחלופה זו (מצב חדש)			₪ 2,071,238

[41] השמאי הוסיף כי לא חל שינוי ב- 24 שנים האחרונות בנכס, אזי משך זמן הדחייה של ההשבחה בראיה של קונה סביר בשוק החופשי, הינו זהה בין שני המועדים הקובעים.

סיכום

סעיף	סה"כ
סה"כ שווי חלקה 158 במצב חדש	₪ 2,071,238
סה"כ שווי חלקה 158 במצב קודם	₪ 1,776,500
ההשבחה	₪ 294,738

להלן עיקר טיעוני שמאי המבקשות, כפי שעלו בדיון, כדלקמן:

כללי

- היטל ההשבחה גבוה באופן אבסולוטי לתוספות הבניה האפשריות.
- טענת שמאי המשיבה כי ניתן להתעלם מהמבנה אינה נכונה, מאחר והמבנה לא מסומן להריסה.

בינוי ללא היתר

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הבינוי הקיים הינו ללא היתר, טען כי על הבינוי הקיים משלמים ארנונה והוסיף כי אין היתר בניה ואין אפשרות לדעת מה בנוי בהיתר.
- לטענתו, המבנה הוקם בשנות ה- 40'. התכסית המקסימלית שהתאפשרה לפני שנת 1981 לפי תכנית ג/551, הינה 35%[42]. הגישה של שמאי המשיבה הינה מחמירה, וזאת מכיוון שהוועדה נתנה למסעדת פינגווין (העסק הפועל במבנה) רשיונות עסק.
- לחילופין, טען כי תכנית ג/851 מאפשרת 27.5% בניה ו- 6% מבנה עזר, סה"כ תכסית בהיקף 33.5%.
- השמאי הוסיף כי יש שוני בין אם קיים היתר בניה ישן ל- 400 מ"ר וליתרת השטחים אין היתר, לעומת מקרה של מבנה שלא נמצא עליו היתר כלל. לטענתו, בהתאם לתקן 19 של הוועדה לתקינה שמאית, המערכת הבנקאית מביאה בחשבון את שווי המבנה כאשר לא קיים היתר כלל על הנכס.

שווי חצר

- לטענתו, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את שוויה של החצר. מקדם אקו' של חצר מסחרית הינו עד 50% מהשווי הבנוי.
- באשר למקדם שווי לשטח החצר במצב חדש, טען כי אם מדובר על קרקע אז יש להביא בחשבון את המבנה במצב קודם (ואז לא חלה השבחה). אם מדובר על מבנה במצב הקודם, יש להוסיף את שווי החצר למבנה בשני מצבי התכנון, ושוב לא חלה השבחה.

הפחתת שווי שטחי מגורים מעל מסחר

- השמאי טען בניגוד לעמדת שמאי המשיבה, כי המועדים של מחקרי דלפי רלוונטיים גם למועדים הקובעים.

[42] 464 מ"ר תכסית מסחרית = 1,325 מ"ר מגרש x 35%.

- באשר לעסקאות שהוצגו ברח' גולומב 10 לעומת ויצמן 67-69 , טען כי בחן את עסקאות המכר בפרויקטים הנדונים והגיע לממוצע שווי שונה. בגולומב 10 (מגורים בלבד) השווי הממוצע למ"ר הינו 13,828 ₪ למ"ר וברחוב ויצמן (מגורים מעל מסחר) השווי הממוצע הינו 13,368 ₪ למ"ר. לטענתו, הפער בשווי הוא 3.3% בבנוי, ולמרכיב הקרקע הפער גדול יותר, להשקפתו בגבולות של 10% באזור יותר שקט מרח' הגעתון. לפיכך טען כי הפחתה בשיעור של 15% (0.85) סבירה עבור מגורים מעל מסחר ברח' הגעתון ו- 5% (0.95) עבור מגורים סמוך לרח' הגעתון.
השמאי מציין כדוגמא את שדרות אחי אילת בקריית חיים, המהווה את הרחוב המסחרי המרכזי ביישוב, וטען כי ברחובות אלו, שווי של מגורים מעל מסחר נחות ומבוקש פחות.

- שמאי המבקשות טען כי היה יתרון למגורים בקרבת מקום למסחר בהליכה רגלית ולא בבנין סמוך או באותו הבנין. עוד הוסיף כי רק בשנים האחרונות אנו רואים מגמה של עירוב שימושים כמגמת תכנון.

<u>מרכיב עלות המבנה המסחרי</u>

- שמאי המבקשות קבע עלות בניה למ"ר לפי 3.72 ₪ בהסתמך על שומה מכרעת של אריה אריאל ברח' סוסקין 4 אשר קבע עלות בניה למגורים בסך של 3.1 ₪ לשנת 1981 ובהסתמך על מקרקעין וערכם, יולי 1982, בתוספת של 20% עבור עלויות עקיפות[43].
- באשר לשווי מ"ר בנוי למסחר לשנת 1981, הפנה לעסקה שנערכה לחנות ברחוב לוחמי הגטאות מס' 3, וטען כי השווי הבנוי שנקב בשומתו (גם לאחר התאמות) הינו סביר[44].

<u>עלויות בניה ופחת</u>

- שמאי המבקשות טען לפחת בשיעור של 30% בהתחשב בפחתים שנצברו בעוד ששמאי המשיבה קבע פחת בשיעור של 50% בתחשיב החלופי שערך.
- טענת שמאי המבקשות הוא כי בנכסי מסחר השוכרים משפצים את הנכס ולכן ההפחתה בעיני הבעלים קטנה.
- באשר לחישוב מרכיב הפחת, טען כי אופן חישוב הפחת ע"י שמאי המשיבה הינו חשבונאי. לטענתו, טעמי הצרכנים משפיעים על סוף החיים הכלכליים של הנכס. הפחת החשבונאי אינו רלוונטי, אלא הטעמים הצרכניים של השוק. בשנת 1981 ובשנת 1996 לא היה תחליף למסחר, לא היו קניונים והמבנה היה פעיל. באשר להכרעת השמאי המכריע ניקי פרימו שציין שמאי המשיבה, טען כי מדובר על מגורים ולא מסחר.

[43] במקרקעין וערכם נקבע 3,100 שקל למועד 06.1981 עבור עלות בניה לבית מגורים של 4 קומות, ללא מעלית.
[44] אותרה טעות בתחשיב המבקשת בשער ה-$. לפי עסקה זו מתקבל שווי בסך של 3 ₪ למ"ר בנוי לחנות בשטח של 38 מ"ר למועד 12.1979.

נטל חניה תת קרקעי

- שמאי המבקשות קובע כי יש הכרח בבניית חניון תת קרקעי ומפנה לשני פרויקטים הכוללים מרתפי חניה ברחוב ויצמן 62 ו-63, בהם אחוזי הבניה בהיקף של 150%.
- באשר לטענת שמאי המשיבה למגרש בשדרות הגעתון 42, טען כי היקפי הבניה שונים וכי לא נוצלו כל זכויות הבניה ולכן לא נבנה חניון תת קרקעי .
- לטענתו, ברחוב ויצמן 59, קיבולת הבניה הינה 150% ולא נבנה חניון תת קרקעי, שכן הפרויקט מיועד למגורים בלבד.
- עוד הוסיף כי שתי הדוגמאות אליהן מפנה שמאי המשיבה ברח' ויצמן, מחזקות את טענתו כי בבניה של 150% עם שימושי מסחר, קיים הכרח בהכשרת חניון תת קרקעי.

11. **הכרעה**

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובשיחת הווידאו שהתקיימה בפני, להלן הכרעתי בנקודות שבמחלוקת:

תכנית בנין עיר ג/10715

בחנתי את הוראות תכנית בנין עיר ג/10715 וקיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי ההשבחה בתכנית זניחה, על כן אין לחייב בגינה בהיטל השבחה.

תכנית ג/851 ותכנית ג/במ/103

ערכי שווי ומקדמי הפחתה לצפיפות (בהתייחס לשני המועדים הקובעים)

אציין כי אין אפשרות לאתר עסקאות מכר באתר מיסוי מקרקעין, בהתייחס למועדים הקובעים לשומה זו. שמאי הצדדים התבססו על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בעיר נהריה, בביצוע התאמות לנכס הנדון.

שמאי הצדדים מתייחסים לשווי למ"ר מבונה למגורים בביצוע התאמות למאפייני הנכס שבנדון, בעיקר הפחתה בגין גידול בקיבולת הבניה בחלקה ותוספת הצפיפות בה.

להלן ריכוז ערכי השווי שקבעו, לאחר הפעלת מקדמי הצפיפות, כדלקמן:

תכנית ג/851 (מועד קובע 14.08.1981)

מהות		עמדת שמאי מבקשת		עמדת שמאי משיבה	
		חלקה 13	חלקה 158	חלקה 13	חלקה 158
מצב קודם (90%)	מגורים	1.25 ₪ למ"ר מבונה		1.4 ₪ למ"ר מבונה [45]	1.33 ₪ למ"ר מבונה
	מסחר	2.5 ₪ למ"ר מבונה	1.25 ₪ למ"ר מבונה	2.94 ₪ למ"ר מבונה [46]	1.96 ₪ למ"ר מבונה
מצב חדש (110%)	מגורים	1.13 ₪ למ"ר מבונה		1.26 ₪ למ"ר מבונה	1.33 ₪ למ"ר מבונה
	מסחר	2.5 ₪ למ"ר מבונה	1.13 ₪ למ"ר מבונה	2.8 ₪ למ"ר מבונה	1.96 ₪ למ"ר מבונה

[45] לאחר תוספת שווי של 5% "מקדם זהירות" בהתחשב בבינוי קיים והפרש שטחים במפלס הקרקע, בשני מצבי התכנון, וכן הפחתה של 0.95 עבור צפיפות (1.4 ₪ למ"ר x מקדם זהירות 1.05 x מקדם צפיפות 0.95= 1.4 ₪ למ"ר מבונה).

[46] 1.4 ₪ למ"ר X מקדם מסחר 2 X 1.05 מקדם זהירות= 2.94 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תכנית ג/במ/103 (מועד קובע 31.01.1996)</u>

מהות		עמדת שמאי מבקשת		עמדת שמאי משיבה	
		חלקה 13	חלקה 158	חלקה 13	חלקה 158
מצב קודם (90%)	מגורים	1,700 ₪ למ״ר מבונה		1,800 ₪ למ״ר מבונה	1,900 ₪ למ״ר מבונה
	מסחר	3,400 ₪ למ״ר מבונה	1,700 ₪ למ״ר מבונה	4,000 ₪ למ״ר מבונה	2,800 ₪ למ״ר מבונה
מצב חדש (110%)	מגורים	1,530 ₪ למ״ר מבונה		1,600 ₪ למ״ר מבונה	1,800 ₪ למ״ר מבונה
	מסחר	3,400 ₪ למ״ר מבונה	1,530 ₪ למ״ר מבונה	4,000 ₪ למ״ר מבונה	2,800 ₪ למ״ר מבונה

כאמור, שמאי הצדדים קבעו את ערכי השווי בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים בעיר נהריה, בביצוע התאמות לנכס שבנדון. בבחינת כלל ההכרעות שהוצגו, עולה כי פרט להכרעת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב שי עגנון 1 פינת רחוב ישורון (אשר צוינה ע״י שמאי שני הצדדים), ערכי השווי מתייחסים למיקומים מרוחקים מנשוא השומה. כפי שעולה מהשומות המכריעות באזור למועדים נשוא השומה, קיימת הסכמה כי ערכי השווי במרכז העיר גבוהים יותר בהשוואה לשוליים הדרומיים והצפוניים של העיר נהריה.

בחנתי את ההכרעות המופיעות בשומות הצדדים (מהקרוב ועד לרחוק מהנכס הנדון), כדלקמן (בסופן טבלת ריכוז ערכי השווי):

- בהכרעת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב שי עגנון 1[47] (גו״ח 18172/142), בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה במצב הקודם (94% בניה) ושווי של כ- 1,900 ₪ למ״ר מבונה במצב החדש (128% בניה), לאחר ביצוע התאמה למיקום הנכס נשוא הכרעתו.
  השמאי המכריע מתבסס על עסקאות השוואה לקרקעות, בתחומם מבנים להריסה. העסקאות ממוקמות בשכונת אוסישקין, המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה. הנכס ממוקם מדרום לשדרות הגעתון, במרחק של כ- 50 מ׳ מדרום לנשוא השומה.
- בהכרעת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב ויצמן 44[48] (גו״ח 18169/118), בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/851, השמאי המכריע קבע שווי של 1.45 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם (בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים), הכולל 60% בניה ושווי של 1.25 ₪ למ״ר מבונה עיקרי במצב חדש, הכולל 76% בניה.
  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, השמאי המכריע אימץ את השווי המוסכם ע״י שמאי הצדדים, לפי שווי של 625 $ / כ- 1,960 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם, הכולל 76% בניה ושווי של 550 $ / כ- 1,730 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש, הכולל 107% בניה.
  הנכס ממוקם מצפון לשדרות הגעתון, בקו אווירי של כ- 350 מ׳ מנשוא השומה.

[47] הכרעה זו צוינה ע״י שמאי שני הצדדים.
[48] הכרעה זו צוינה ע״י שמאי שני הצדדים.

- בהכרעת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב זליג סוסקין 4[49] (גו"ח 18168/52), בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/851, נקבע שווי של 1.45 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (54% בניה) ושווי של 1.25 ₪ למ"ר במצב חדש (88% בניה)[50].
  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 1,850 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (88% בניה) ושווי של 1,650 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש (122% בניה)[51].
  הנכס ממוקם מצפון לשדרות הגעתון, בקו אווירי של כ- 430 מ' מנשוא השומה.
- בהכרעת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב סוקולוב 6[52] (גו"ח 18171/13), למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה, בשני מצבי התכנון (48% בניה - 68% בניה). השווי נקבע בהתבסס על 4 עסקאות השוואה לקרקעות (באזור הרחובות חניתה, המייסדים וסוסקין), בביצוע התאמות.
  הנכס ממוקם מדרום לשדרות הגעתון, במרחק של כ- 500 מ' מדרום לנשוא השומה, בקו רביעי לחוף הים.
- בהכרעת השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב הנרייטה סולד 23[53] (גו"ח 18173/4), למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 2,100 ₪ למ"ר מבונה בהתייחס לתוספת הזכויות בלבד (הגדלה של זכויות הבניה מ- 44% בניה ל- 64% בבניה רוויה).
  הנכס ממוקם מדרום לשדרות הגעתון, בקו אווירי של כ- 600 מ' מנשוא השומה, ובקו שלישי לחוף הים.
- בהכרעת השמאי המכריע אריה אריאל בשדרות אברהם קיי 7 [54] (גו"ח 18175/22), למועד הקובע לתכנית ג/851, נקבע שווי של 1.40 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם[55] הכולל 54% בניה ושווי של 1.35 ₪ למ"ר מבונה עיקרי במצב חדש, הכולל 60% בניה.
  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 665 $ / כ- 2,090 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (60% בניה) ושווי של 640 $ / כ- 2,010 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש (66% בניה).
  הנכס ממוקם מדרום לשדרות הגעתון, בקו אווירי של כ- 950 מ' מנשוא השומה.
- בהכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס ברחוב חניתה 7[56] (גו"ח 18165/121), למועד הקובע לתכנית ג/851 (הגדילה את זכויות הבניה בחלקה מ- 60% בניה ל- 82% בניה), נותחו ע"י השמאית 3 עסקאות השוואה בסמוך למרכז העיר, המשקפות שווי ממוצע של 116.7 $ למ"ר מבונה, המגלם שטחי שירות (1.45 ₪ למ"ר מבונה). בהתאמה למיקום וחילוץ שטחי שרות, נקבע שווי של 1.09 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש (82%) ושווי של 1.175 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (60% בניה)[57].
  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של כ- 1,980 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (82% בניה) ושווי של כ- 1,720 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש (113% בניה). השמאית

[49] הכרעה זו צוינה ע"י שמאי המבקשות.
[50] השמאי המכריע אימץ את השווי שנקבע בהכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס ברחוב חניתה 7.
[51] השמאי המכריע קבע עלויות בניה בשנת 1981 לפי 3.10 ₪ למ"ר ובשנת 1996 לפי 1,600 ₪ למ"ר בבניה רוויה.
[52] הכרעה זו צוינה ע"י שמאי המשיבה.
[53] הכרעה זו צוינה ע"י שמאי המשיבה.
[54] הכרעה זו צוינה ע"י שמאי המשיבה.
[55] השמאי המכריע מבצע התאמה לצפיפות ביחס לשווי שקבע בהכרעתו ברחוב חניתה 6 (גו"ח 18165/133).
[56] הכרעה זו צוינה ע"י שמאי המבקשות.
[57] מקדם ההפחתה נקבע בהפעלת נוסחת "זרניצקי המשופרת".

המכריעה מנתחת 5 הסכמי מכר לשווי של 550 $ למ״ר מבונה (כ- 1,730 ₪[58]) - 600 $ למ״ר מבונה (כ- 1,880 ₪) למ״ר מבונה, ומאמצת את השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה, בסך של 548 $ (כ- 1,720 ₪) למ״ר מבונה במצב החדש.

באשר למצב קודם, השמאית המכריעה קבעה שווי של 630 $ למ״ר מבונה (כ- 1,980 ₪) במצב קודם (מקדם הפחתה לתוספת צפיפות של 0.87).

הנכס ממוקם מצפון לשדרות הגעתון (בסמוך לשכונת נווה אלון - עמידר), בקו אווירי של כ- 1,100 מ׳ מנשוא השומה.

- בהכרעת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב חניתה 6 (גו״ח 18165/133), למועד הקובע לתכנית ג/851, נקבע שווי של 1.35 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם (60% בניה) ושווי של 1.25 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש (76% בניה[59]).

  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 620 $ (כ- 1,950 ₪[60]) למ״ר מבונה במצב קודם (76% בניה) ושווי של 550 $ (כ- 1,730 ₪) למ״ר מבונה במצב חדש (107% בניה).

  הנכס ממוקם מצפון לשדרות הגעתון (בסמוך לשכונת נווה אלון - עמידר), בקו אווירי של כ- 1,100 מ׳ מנשוא השומה.

- הכרעת השמאי המכריע אמנון נזרי ברחוב סילבר 10[61] (גו״ח 18165/119), מתייחסת לנכס המהווה מגרש פנימי (ללא חזית לרחוב). אופי הבינוי ברחוב סילבר הינו בניה צמודת קרקע דו משפחתית, לצד דירות בבניה רוויה של עד 3 קומות.

  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/851, נקבע שווי של 100 $ (1.24 ₪[62]) למ״ר מבונה במצב קודם (60% בניה) ושווי של 95 $ (1.178 ₪) למ״ר מבונה במצב חדש (76% בניה).

  בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 610 $ למ״ר מבונה במצב קודם (76% בניה) ושווי של 550 $ למ״ר מבונה במצב חדש (107% בניה).

  הנכס ממוקם מצפון לשדרות הגעתון, בקו אווירי של כ- 1,100 מ׳ מנשוא השומה.

- בהכרעת השמאי המכריע אמנון נזרי ברחוב סילבר 5[63] (18165/154), נקבע שווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש (בהתייחס לתוספת שטח אקו׳ בלבד, 107% בניה).

  הנכס ממוקם מצפון לשדרות הגעתון, בקו אווירי של כ- 1,100 מ׳ מנשוא השומה.

- בהכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב הרצל 86[64] (18175/1), בהתייחס למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, נקבע שווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם (94% בניה) ושווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש (128% בניה). השמאי המכריע מתבסס על ערכי שווי שקבעו שמאים מכריעים, בביצוע התאמות.

  הנכס ממוקם מדרום לשדרות הגעתון (שכונת נווה מנחם בגין), בקו אווירי של כ- 1,100 מ׳ מנשוא השומה והוא כולל שימושי מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות.

[58] שער יציג של 3.14 ₪ לדולר.
[59] בהתבסס על ניתוח 3 חוזי מכר בסביבת הכרעתו ובהתייחס להכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס, חניתה 7.
[60] שער חליפין של 3.14 ₪ לדולר.
[61] הכרעה זו צוינה ע״י שמאי המבקשות.
[62] שער חליפין של 0.0124 ₪ לדולר.
[63] הכרעה זו צוינה ע״י שמאי המבקשות.
[64] הכרעה זו צוינה ע״י שמאי המבקשות.

להלן ריכוז ערכי השווי למועד הקובע לתכנית ג/851, שנקבעו בהכרעות שצוינו לעיל:

שמאי מכריע	כתובת	קו אווירי מהנכס הנדון	שווי מצב קודם	אחוזי בניה	שווי מצב חדש	אחוזי בניה	מקדם צפיפות
אריה אריאל	ויצמן 44	כ- 350 מ'	1.45 ₪	60%	1.25 ₪	76%	0.86
אריה אריאל	סוסקין 4	כ- 430 מ'	1.45 ₪	54%	1.25 ₪	88%	0.86
אריה אריאל	אברהם קיי 7	כ- 950 מ'	1.40 ₪	54%	1.35 ₪	60%	0.96
נאוה סירקיס	חניתה 7	כ- 1,100 מ'	1.175 ₪	60%	1.09 ₪	82%	0.93
אריה אריאל	חניתה 6	כ- 1,100 מ'	1.35 ₪	60%	1.25 ₪	76%	0.93
אמנון נזרי	סילבר 10	כ- 1,100 מ'	1.24 ₪	60%	1.178 ₪	76%	0.95

ערכי שווי לתכנית ג/851

כמצוין בטבלה שלעיל, ערכי השווי במצב קודם בגבולות של 1.175 ₪ למ"ר מבונה ועד 1.45 ₪ למ"ר מבונה (אחוזי בניה בגבולות 54% ועד 60%). ערכי השווי במצב חדש בגבולות של 1.09 ₪ למ"ר מבונה ועד 1.35 ₪ למ"ר מבונה (אחוזי בניה בגבולות 60% ועד 88%).

ערכי השווי שנקבעו במצב החדש מגלמים הפעלת מקדם צפיפות הנע בגבולות 0.86 ל- 0.93.

אציין כי מרבית ההכרעות מתייחסות למיקומים המרוחקים. בהתייחס לערכים שנקבעו במצב חדש, בנכסים בהם אחוזי בניה של 76% ויותר[65] ולאחר התאמה למיקום (כ- 1,100 מ' מהנכס הנדון[66]), מתקבל ממוצע שווי של כ- 1.41 ₪ למ"ר מבונה אקו' במצב קודם (90% בניה).

בבחינת סבירות השווי שלעיל, בחנתי עסקאות מכר שנערכו בסמוך למרכז העיר ופורטו בהכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס ברחוב חניתה 7, כדלקמן:

כתובת	גו"ח	תאריך	שטח קרקע נטו	אחוזי בניה	תמורה	שווי למ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה [67]
קפלן 17	18175/180	17.04.1982	985 מ"ר	88%	$ 84,000	$ 97	1.20 ₪
סולד 21 [68]	18174/1	10.01.1982	922 מ"ר	82%	$ 110,000	$ 145	1.80 ₪
ויצמן 99	18174/180	20.06.1982	927 מ"ר	88%	$ 98,500	$ 121	1.50 ₪
ממוצע							1.50 ₪

בשקלול נתוני עסקאות ההשוואה שלעיל וערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בעיר נהריה, ולאחר ביצוע התאמות נדרשות, אני מקבלת את קביעתו של שמאי המשיבה וקובעת שווי בסיסי בסך של 1.4 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (בהתייחס לאחוזי בניה של 90%).

באשר למקדם ההפחתה בגין תוספת הצפיפות וערכי השווי במצב חדש, מאחר ותוספת הזכויות קטנה באופן יחסי ואופי הבינוי אינו משתנה באופן מהותי, אני סבורה כי מקדם הצפיפות הראוי נע בגבולות שבין 0.95 לבין 0.90[69]. בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון מקדם צפיפות ממוצע של 0.925, כך שמתקבל שווי של כ- 1.295 ₪ למ"ר מבונה אקו' במצב חדש (אחוזי בניה של 110%).

כאמור, השווים שלעיל מתייחסים למועד הקובע לתכנית ג/851, בשנת 1981.

[65] פרט להכרעת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב אברהם קיי 7.
[66] תוספת של 10% בהתאם לשומה מכרעת של אריה אריאל גו"ח 18175/22
[67] שער חליפין של 0.0124 ₪ לדולר.
[68] פינת רחוב בלפור.
[69] על הרף הנמוך של הכרעות שמאים מכריעים בסביבה.

<u>תכנית ג/במ/103</u>

להלן ריכוז ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שצוינו לעיל:

שמאי מכריע	כתובת	קו אווירי מהנכס הנדון	שווי מצב קודם	אחוזי בניה	שווי מצב חדש	אחוזי בניה	מקדם צפיפות
עאטף עאלם	שי עגנון 1	כ- 50 מ'	2,000 ₪	94%	1,900 ₪	128%	0.95
אריה אריאל	ויצמן 44	כ- 350 מ'	1,960 ₪	76%	1,730 ₪	107%	0.88
אריה אריאל	סוסקין 4	כ- 430 מ'	1,850 ₪	88%	1,650 ₪	122%	0.89
עאטף עאלם	סוקולוב 6 [70]	כ- 500 מ'	2,200 ₪	44%	2,200 ₪	68%	1.00
מוטי דיאמנט	סולד 23 [71]	כ- 600 מ'	2,100 ₪	44%	2,100 ₪	64%	1.00
אריה אריאל	קיי 7	כ- 950 מ'	2,090 ₪	60%	2,010 ₪	66%	0.96
נאוה סירקיס	חניתה 7	כ- 1,100 מ'	1,980 ₪	84%	1,720 ₪	113%	0.87
אריה אריאל	חניתה 6	כ- 1,100 מ'	1,950 ₪	76%	1,730 ₪	107%	0.88
אמנון נזרי	סילבר 10	כ- 1,100 מ'	1,915 ₪	76%	1,730 ₪	107%	0.90
אמנון נזרי	סילבר 5	כ- 1,100 מ'			1,800 ₪	107%	
עומר סרחאן	הרצל 86 [72]	כ- 1,100 מ'	2,000 ₪	94%	1,800 ₪	128%	0.90

בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שצוינו לעיל ע"י שמאי הצדדים. בהתייחס לשווי מצב קודם, מתקבל ממוצע של כ- 1,900 ₪ למ"ר מבונה אקו'. אני סבורה כי השווי במצב קודם בהכרעת השמאי המכריע עאטף עאלם, ברחוב שי עגנון, הינו הרלוונטי ביותר, הן למיקום הנכס, הן לסביבה והן להיקף זכויות הבניה.
בשקלול הנתונים שאוזכרו לעיל ובהתאמה למיקום הנכס במרכז העיר, תוך מתן משקל גבוה לערכים שנקבעו בהכרעת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב שי עגנון, אני קובעת שווי בסיסי בסך של 2,000 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם (אחוזי בניה של 110%), כפי שקבע שמאי המשיבה.

באשר למקדם ההפחתה לתוספת הצפיפות ושווי במצב חדש. בהכרעות השמאים המכריעים שלעיל, מקדם ההפחתה הממוצע (בניכוי חריג בשדרות קיי) הינו כ- 0.9 בהתייחס לתוספת זכויות ממוצעת של כ- 30% בניה. מאחר ותוספת הזכויות בנכס הנדון הינה בהיקף משמעותי (40%), אני סבורה כי מקדם הצפיפות הראוי נע בגבולות שבין 0.85 לבין 0.90, כאשר בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון מקדם צפיפות ממוצע של 0.875 (בדומה לממוצע ההכרעות שלעיל), כך שמתקבל שווי של כ- 1,750 ₪ למ"ר מבונה אקו' במצב חדש (אחוזי בניה של 150%). כאמור, השווים שלעיל מתייחסים למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, בשנת 1996.

<u>מקדמי אקו' לקומת קרקע ביחס לקומות העיליות</u>

<u>חלקה 13</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על מקדם שווי אקו' של 2.0 לשטחי מסחר ביחס לשווי שטחי מגורים, בחזית לשדרות הגעתון. אני מאמצת את הסכמתם בעניין זה.

<u>חלקה 158</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם אקו' למפלס קומת קרקע של 1.4 ושמאי המבקשות קובע לשטח זה מקדם אקו' של 1.0.

[70] קו רביעי לחוף הים.
[71] קו שלישי לחוף הים.
[72] מעל מסחר.

חלקה 158 פונה לרחוב ישורון. הרחוב הינו פנימי, כאשר מרבית השימושים בסביבה הקרובה משמשים למגורים. ככל ויוכשרו שטחי מסחר בחלקה זו, אלו יהיו בעלי חשיפה מועטה.
משכך, אני מאמצת את עמדת שמאי המבקשות בעניין זה. שטח קומת הקרקע של חלקה 158 יובא בחשבון באומדן ההשבחה ללא מקדם נוסף ולפי שווי למ״ר מבונה למגורים.

<u>מקדמי הפחתה לשווי שטחי מגורים (קומות עיליות) כתוצאה משימושי מסחר</u>

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון הפחתה בגין שימושי מסחר או קרבה לשימושי מסחר[73].
שמאי המבקשות קובע מקדם הפחתה של 0.85 לשטח הקומות העליונות בחלקה 13 בגין עירוב שימושי מסחר ומגורים בחלקה (השמאי מתבסס על מחקר דלפי). באשר לחלקה 158, קובע השמאי מקדם אקו׳ 0.95 לכלל שווי זכויות הבניה בחלקה בגין הקרבה לשימושי מסחר, בהתייחס לשני מצבי התכנון ולשתי התכניות הנדונות[74].
במסמכי התגובה ובדיון, שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן ניתוח עסקאות שנערכו ברחוב גולומב 10 וברחוב ויצמן 67-69, לצורך בחינת מקדם ההפחתה הראוי, ככל שיש להביאו בחשבון.
בנקודה זו ראוי לציין את ערר (צפון) 9002/18 ולדימיר לוקשביץ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה נהריה מיום 04.02.2020, אשר דבריה רלוונטיים גם לענייננו, כדלקמן:

> ***״שווי הפגיעה מחושב בשומה המייעצת בדרך של מכפלת שיעור הפגיעה בשווי המצב הקודם (שאינו שנוי במחלוקת בפנינו), כאשר שיעור הפגיעה מבוסס על ממוצע הפרש השווי בין יחידות דיור ללא נוף לבין יח״ד עם נוף מלא לפי ״מחקר דלפי שנערך בשנת 2014 בין 28 שמאי מקרקעין״ ...בכל מקרה איננו סבורים כי ניתן לבסס עליו באופן בלעדי את קביעת השווי במצב החדש, וזאת מהטעמים הבאים:***
> ***״מחקר דלפי״ כלל אינו מחקר. מדובר בסקר הנערך בין מספר אנשי מקצוע, ובמקרה זה שמאים. תוצאותיו הם שקלול של תשובות השמאים בשאלות הנשאלות, שהנן שאלות כלליות שאינן מתייחסות למיקום מסוים ואף לא לאזור מסוים.***
> ***...על כן, תוצאות הסקר, לא כל שכן ממוצע התשובות, אינן יכולות לבטא את השונות בהעדפות הצרכן המשתנות מאזור לאזור, ומהרמה הסוציו-אקונומי של האוכלוסייה...***
> ***... אין מניעה כי טווח התשובות לפי סקר דלפי זה או אחר ישמש כלי עזר לחיזוק הנתונים...״***

משכך, אני סבורה כי אין להסתמך על האמור ב״מחקר דלפי״, אלא רק ככלי לבחינת סבירות הערכים ומקדמי השווי.

---

[73] לטענתו, קיים יתרון במגורים מעל מסחר במועדים הקובעים בשל קירבה נחוצה בזמן שמערכת התחבורה לא הייתה משוכללת דיו.
[74] בעניין זה אציין כי שמאי הצדדים חלוקים לגבי אופן ניתוח ההשוואה וערכי השווי ברחוב גולומב 10 וברחוב ויצמן 67-69, לצורך בחינת ההפחתה הראויה לדירות מגורים מעל מסחר ועירוב שימושים. אני סבורה כי המחלוקת אינה רלוונטית שכן שמאי הצדדים מתייחסים לעסקאות שנערכו בשנים האחרונות, אשר אינן רלוונטיות.

באשר למחלוקת בין שמאי הצדדים לאופן ניתוח עסקאות ההשוואה ברחוב גולומב ורחוב ויצמן, אני סבורה כי מאחר וחלקה 13 ממוקמת במיקום ייחודי, במרכזו של אזור מסחר אינטנסיבי עם חשיפה רחבה לעבר שדרות הגעתון, השדרה המרכזית בעיר נהריה, אין להשליך מעסקאות ההשוואה ברחוב ויצמן ביחס לחלקה 13 שבנדון. לעניין זה אציין כי רחוב ויצמן מהווה רחוב מסחרי, אולם שונה באופיו משדרות הגעתון.
ערכי השווי אליהם התבסס שמאי המשיבה לקביעת השווי למ״ר מבונה למועד תכנית ג/851 נערכו באזורים בעלי אופי של מגורים. אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה של עירוב שימושים באותו בנין.

<u>חלקה 13</u>

בחנתי עסקאות לרכישת דירות מגורים סמוך ככל האפשר למועד הקובע[75]. מניתוח עסקאות אלו, עולה כי קיימת הפחתה במקדם הגדול מ- 0.9 בערכי השווי למגורים הממוקמים מעל שטחי מסחר בשדרת הגעתון, לבין ערכי השווי למגורים הממוקמים ברחובות הפנימיים הסמוכים לשדרת הגעתון, כדלקמן:

כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח אקו[76]	תאריך	מחיר	שווי למ״ר
הגעתון 36	18170	14	18	126.4 מ״ר	25/10/1999	₪ 710,662	₪ 5,622
הגעתון / ז׳בוטינסקי 2	18169	41	12	97.5 מ״ר	27/08/1998	₪ 660,275	₪ 6,772
			19	89.9 מ״ר	07/09/1998	₪ 598,000	₪ 6,652
			9	123.7 מ״ר	24/09/1998	₪ 757,000	₪ 6,121
			27	89.9 מ״ר	22/06/1998	₪ 611,888	₪ 6,806
ממוצע							**₪ 6,395**

כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	תאריך	מחיר	שווי למ״ר
עגנון 8	18172	133	12	93 מ״ר	18/09/1999	₪ 663,560	₪ 7,158
			5	90 מ״ר	07/10/1999	₪ 660,455	₪ 7,302
גולומב 7	18170	226	54	94 מ״ר	16/05/1999	₪ 636,275	₪ 6,780
			57	110 מ״ר	30/08/1999	₪ 826,995	₪ 7,516
ממוצע							**₪ 7,189**

מהאמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשות כי אכן קיימת פגיעה בשווי שטחי המגורים (הקומות העיליות) כתוצאה משימושי מסחר בקומת הקרקע בחלקה. אני סבורה כי מקדם ההפחתה לשווי הקומות העיליות בנכס שבנדון הינו בשיעור של 0.85 (בהתייחס לשני המועדים הקובעים[77]), כפי שקבע שמאי המבקשות.

<u>חלקה 158</u>

מאחר וקבעתי כי השימוש הסביר לחלקה זו הינו למגורים, אני סבורה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים בחלקה זו.

[75] לעניין זה אציין כי באתר מידע נדל״ן של רשות המסים, נתוני עסקאות מכר משנת 1998 ואילך (המועד הקובע לתכנית ג/במ/103 הינו 31.01.1996).
[76] מקדם 1 עבור שטח מגורים רשום ומקדם 0.25 עבור מרפסת פתוחה בשטח של כ- 50 מ״ר .
[77] כאמור, אין אפשרות לבחון ערכי שווי למועד הקובע מאחר ואלו אינם זמינים. שמאי הצדדים לא הציגו נתונים כמותיים לבחינת סוגיה זו.

בנוסף, לא אותר פער בין מחירי דירות המגורים בחלקות הממוקמות בעורף רחובות מסחריים לעומת דירות מגורים המרוחקות מרחובות אלו. מה גם שטענה זו לא הוכחה ע"י שמאי המבקשות.
באשר למועד הקובע לתכנית ג/851, אני סבורה כי הפגיעה כתוצאה מקרבה לשטחי מסחר הינה זניחה ולא הבאתי בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.
באשר למועד הקובע לתכנית ג/במ/103, ערכי השווי שנקבעו בהכרעת השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב שי עגנון 1 ובהכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן ברח' הרצל 86, מגלמים קרבה לשימושי מסחר, כך שבאומדן ההשבחה לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת למרכיב זה.

<u>קונטור קומת קרקע מסחרית עפ"י הוראות תכנית ג/במ/103 - חלקה 13</u>
שמאי הצדדים מביאים בחשבון כי שטח קומת הקרקע המסחרית הינה בהיקף של 30% משטח החלקה נטו למרות שתכסית קומת הקרקע האפשרית היא בהיקף של 45% בהתאם להוראות התכנית. משעה ששמאי הצדדים אינם חלוקים לענין זה ובהתייחס למקדמי מסחר קדמי ועורפי ואפשרויות החניה במגרש, אאמץ הסכמתם בנקודה זו.

<u>היקף הבינוי הקיים בתחום חלקה 13</u>
שמאי המבקשות הביא בחשבון כי הבינוי הקיים הינו בהיקף של כ- 800 מ"ר, בהתאם למצוין בטופס הארנונה. לא קיבלתי את טענה זו. כפי שציין שמאי המשיבה, בית המשפט העליון דן בסוגיה זו פעמים רבות וסירב להכיר בשימושים או בשטחים שנבנו ללא היתר, כזיכוי בשווי מצב קודם.
בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון כי הבינוי הקיים שיוכר בתחום החלקה במצב קודם, הינו בשטח של כ- 400 מ"ר[78], המגלם תכסית בניה של 30% משטח חלקה בשטח של כ- 1,325 מ"ר[79].
לעניין זה אציין כי בהתאם לתשריט תכנית ג/955 משנת 1969 בתחום חלקה 13, מסומנת תכסית מבנה קיים בשטח של כ- 360 מ"ר.
למעלה מן הצורך, אציין כי ככל וקיימת בניה שאינה עפ"י היתר, כמו גם זרם תקבולים המתקבל משימוש שאינו על פי החוק, אלו אינם מהווים חלק מהשיקולים בעת חישוב היטל השבחה או בעת קביעת השימוש היעיל והטוב.

<u>משך החיים הכלכליים לבינוי הקיים בתחום חלקה 13</u>[80]
גישה מקובלת היא כי תקופת משך החיים הכלכליים של מבנה מגורים נעה בטווח שבין 30 שנים ל- 70 שנים ובממוצע כ- 50 שנים, בד"כ, בהתחשב בפחת של כ- 2% לשנה. משך החיים הכלכליים של נכס מושפע ממספר גורמים, ובין היתר, ממאפייניו הפיזיים של המבנה לרבות סטנדרט הבניה ומצב אחזקתו (לרבות מצבו המוערך במועד הקובע), בחינת היקף השטחים

[78] 1,325 X 0.3 מ"ר חלקה נטו = 397.5 מ"ר.
[79] אציין כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בהתייחס לשטח חלקה 13 לחישוב זכויות בניה (כ- 1,325 מ"ר). שטח החלקה הינו בהתאם לתכנית ג/551 משנת 1964 ולאחר הפקעת הרצועה הצפונית בחלקה להרחבת שדרות הגעתון.
[80] אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשימוש הטוב והיעיל בחלקה 158, למימוש זכויות הבניה במועד אישור התכניות שבנדון, ללא דחיה למימוש.

הבנויים לעומת יתרת זכויות הבניה שלא נוצלה (נכון למועד הקובע), בחינת מאפייני הנכס לעומת מאפייני הסביבה לרבות השימושים והבינוי הרווח בסביבה, ערכי השווי וכיו"ב.
המבנה הקיים בחלקה הוקם בשנות ה- 40' של המאה הקודמת ושופץ לאורך השנים. כאשר נכס משופץ ומתוחזק היטב, משך החיים הכלכלי של הנכס מתארך.
מהכלל אל הפרט. כפי שהתרשמתי ביום הביקור בנכס, בקטע הנדון בשדרות הגעתון, קיימים כיום מבנים ותיקים שהוקמו בשנות ה- 50', בני קומה אחת מעל קומת קרקע מסחרית לצד מבנים מסחריים חד קומתיים, כדוגמת הנכס הנדון. בנוסף, קיימים מספר מבנים בני 4-5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, אשר הוקמו בשנות ה- 80' ובשנות ה- 90' המאוחרות של המאה שעברה.
בחנתי את שווי זכויות הבניה הזמינות בחלקה ביחס לשווי רכיב הבינוי בחלקה (בהתאם להוראות תב"ע), ובהתייחס למועד ערב אישור תכנית ג/851, כדלקמן:

שווי הבינוי		שווי זכויות בניה זמינות	
עלות בניה למ"ר[81]	3.1 ₪	שטח חלקה 13	כ- 1,325 מ"ר
פחת (25/50)[82]	50%	זכויות בניה זמינות למגורים[83]	60%
שטח בנוי	כ- 400 מ"ר	שטח מבונה אקו' נוסף[84]	כ- 676 מ"ר
		שווי למ"ר מבונה	1.4 ₪
סה"כ	**620** ₪	**סה"כ**	**946** ₪

מתקבל כי שווי מרכיב הבינוי בחלקה קטן משווי זכויות הבניה למגורים, וזאת עוד בטרם אושרה תכנית ג/851, המוסיפה 20% בניה נוספים לשימושי מגורים.
בנוסף, בחנתי את שווי החלקה במצבה ביחס לשווי החלקה כריקה ופנויה, בהתאם למצב חדש לאחר אישור תכנית ג/851, כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה / עלות למ"ר	סה"כ
שווי זכויות למסחר	400	2.8 ₪	1,120 ₪
שווי רכיב המבנה	400	3.1 ₪ x 50% פחת	620 ₪
סה"כ			1,740 ₪
בתוספת יזמות מופחתת			10%
שווי החלקה במצבה			1,914 ₪
שווי זכויות מצב חדש [85]			2,147 ₪

גם בתחשיב מצב חדש מתקבל כי שווי החלקה כריקה ופנויה, עולה על שווי החלקה עם הבינוי במצבו. משכך, אני סבורה כי במועד הקובע לתכנית ג/851, קיימת הצדקה להריסת המבנה ולמימוש כל זכויות הבניה הקיימות בתב"ע בתוקף. אציין כי לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשות להעניק מקדם שווי לשטח חצר החלקה. ראשית, שמאי המבקשות לא הביא בחשבון מרכיב זה בתחשיבו.

[81] עפ"י מקרקעין וערכם יולי 1982, כפי שהציג שמאי המבקשות ובהתאם לפסיקות שמאים מכריעים באזור.
[82] לאור מיעוט הנתונים הקיימים להוכחת מצבו של המבנה ובהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה חד קומתי משנות ה- 40' הובא בחשבון מרכיב פחת בשיעור של 50%.
[83] בהתייחס לתכסית בשיעור של 30%.
[84] 795 מ"ר במקדם צפיפות 0.85, ראה הכרעתי בפרק התחשיב למדרגת תכנית ג/851.
[85] ראה הכרעתי בפרק התחשיב, מצב חדש בתכנית ג/851.

שנית, מאחר ובמצב חדש בתכנית ג/851 שטח החצר גדולה יותר (תכסית הבינוי קטנה) תוך כדי יצירת חצר קדמית למסחר[86], וכן העובדה כי נדרשים 3 מקומות חניה נוספים בלבד עבור תוספת זכויות הבניה[87], אני סבורה כי שווי מרכיב החצר מתקזז בין שני מצבי התכנון.
כמו כן, אציין כי מאחר שהתקבל כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע לתכנית ג/851 הינו הריסת הבינוי הקיים, מתייתר הצורך לבצע בחינה זו למועד הקובע לתכנית ג/במ/103.
למעלה מן הצורך, אבהיר כי העובדה שזכויות הבניה בחלקה 13 טרם מומשו עד ליום זה, אינה מהווה אסמכתא לבחינת השימוש הטוב והיעיל של הנכס (אשר ככל הנראה נובעים מטעמים סובייקטיבים של בעל הזכויות). ולראיה, זכויות הבניה בחלקה 158, המהווה חלקה ריקה ופנויה, טרם מומשו עד יום זה.

<u>נטל חניה בתכנית ג/במ/103</u>

שמאי המבקשות טען כי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.875 משווי מצב חדש של חלקה 13 והפחתה של 0.95 משווי מצב חדש של חלקה 158, בגין נטל פתרון חניה תת קרקעי.
שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.
בחנתי את הוראות תכנית ג/במ/103 ולא איתרתי הוראה המחייבת הכשרת חניה תת קרקעית.
קיימת חובה להכשיר מקומות חניה עפ"י תקן או חוק עזר בעל תוקף. בין הוראות התכנית, נקבעה צפיפות של 15 יח"ד לדונם במבנה ללא מסחר ובמבנה מעל קומה מסחרית נקבעה צפיפות של 12 יח"ד לדונם.
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, הרלוונטיות לשני המועדים הקובעים, יש להכשיר מקום חניה אחד לדירה בשטח של עד 120 מ"ר. באשר לשטחי מסחר, יש להכשיר מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר מסחר. לעניין זה אציין כי תקן החניה עודכן לאחר מכן בשנית רק בשנת 2004, לאחר המועד הקובע.

להלן חישוב תקן חניה נדרש בחלקות שבנדון, כדלקמן:

<u>חלקה 13</u>

שטח החלקה במ"ר			1,325
אחוזי בניה			150%
סה"כ שטח מבונה במ"ר			1,988
מהות	שטח במ"ר	יחס חניה	מספר מקומות נדרש
תכסית מסחר (30%) במ"ר	398	30	14
שטח מגורים במ"ר[88]	1,590	100	16
סה"כ			30
שטח למקום חניה עילי במ"ר			25
סה"כ שטח חצר נדרש			750
שטח חצר החלקה (70%)			928
יתרת שטח חצר לאחר הכשרת מקומות חניה עיליים			**178**

[86] המבנה כיום ממוקם בקו בנין אפס בחזית קדמית. בהתאם למסמך לרפורמה ברישוי עסקים בנהריה, אין מניעה בהצבת כסאות ושולחנות מחוץ לעסק, בכפוף לחוקי העזר העירוניים, מחלקת הפיקוח ותשלום אגרה.
[87] תוספת אחוזי בניה של כ- 20% מגלמת תוספת שטח מבונה של כ- 270 מ"ר לכ- 3 יח"ד (מקום חניה יחיד ליח"ד).
[88] צפיפות של 12 יח"ד לדונם, למגרש בשטח של כ- 1,325 מ"ר, מקנה 16 יח"ד במגרש, בשטח של כ- 100 מ"ר ליח"ד.

חלקה 158

מהות	סה"כ
שטח החלקה במ"ר	1,000
אחוזי בניה	150%
סה"כ שטח מבונה במ"ר	1,500
צפיפות יח"ד לדונם (בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד)	15
שטח למקום חניה עילי במ"ר	25
סה"כ שטח חצר נדרש	375
שטח חצר החלקה (70%)	700
יתרת שטח חצר לאחר הכשרת מקומות חניה עיליים	**325**

כמצוין בטבלאות שלעיל, אני סבורה כי ניתן להכשיר את כלל מקומות החניה הנדרשות עפ"י תקן חניה במועד הקובע, בחצרות שתי החלקות שבנדון. מהאמור לעיל, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשות להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

באשר לטענת שמאי המבקשות להכרח להכשרת חניון תת קרקעי, כפי שבוצע ברחוב ויצמן 62 הכולל חניון תת קרקעי בהיתר משנת 1999, אציין כי לא קיבלתי טענה זו שכן היתר זה מתייחס למבנה מסחר ומשרדים הכולל תקני חניה שונים ממגורים. לא קיבלתי גם את טענתו להיתר בניה מעל מרתף ברחוב ויצמן 63 (השמאי הציג היתר בניה מספר 99/מ/157 לתוספת למבנה מאושר הכולל שימושי משרדים). מנגד, שמאי המשיבה הציג היתר בניה בשדרת הגעתון 42 (גו"ח 18169/40) משנת 2005 למבנה מסחר ומגורים, ללא קומת מרתף. כאמור לא קיבלתי טענה זו של שמאי המבקשות, הגם שזו לא הוכחה.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה 13 בגוש 18172 בשטח של כ- 1,325 מ"ר נטו, בתחומה מבנה מסחרי חד קומתי בבניה ותיקה, שדרות הגעתון 31, וכן את חלקה 158 בגוש 18172 בשטח של 1,000 מ"ר רשום, המהווה חלקה בלתי מבונה, רחוב ישורון 10, שתיהן בעיר נהריה.

12.2 מיקום הנכס ומאפייני המקרקעין שבנדון.

12.3 רמת הפיתוח הסביבתי.

12.4 התכניות החלות במקרקעין.

12.5 המצב הקנייני של הנכס.

12.6 עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התוכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.7 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

<u>חלקה 13</u>[89]

<u>תכנית ג/851</u>

מצב קודם (90%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע (מסחר)	30%	398	2	795
2 קומות עיליות	60%	795	0.85	676
סה"כ שטח אקו' במ"ר				1,471
שווי למ"ר מבונה אקו'				1.40 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				2,059 ₪
מצב חדש (110%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע (מסחר)	27.50%	364	2	729
3 קומות עיליות	82.50%	1,093	0.85	929
סה"כ שטח אקו' במ"ר				1,658
שווי למ"ר מבונה אקו'				1.295 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				2,147 ₪
ההשבחה				87.9 ₪

<u>תכנית ג/במ/103</u>

מצב קודם (110%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע (מסחר)	27.50%	364	2	729
3 קומות עיליות	82.50%	1,093	0.85	929
סה"כ שטח אקו' במ"ר				1,658
שווי למ"ר מבונה אקו'				2,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				3,315,813 ₪
מצב חדש (150%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע (מסחר)	30%	398	2	794
4 קומות עיליות	120%	1,590	0.85	1,352
סה"כ שטח אקו' במ"ר				2,147
שווי למ"ר מבונה אקו'				1,750 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				3,756,375 ₪
ההשבחה				440,563 ₪

[89] שטח חלקה של כ- 1,325 מ"ר.

חלקה 158[90]

תכנית ג/851

מצב קודם (90%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע	30%	300	1	300
2 קומות עיליות	60%	600	1	600
סה"כ שטח אקו' במ"ר				900
שווי למ"ר מבונה אקו'				1.40 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				1,260 ₪
מצב חדש (110%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע	27.50%	275	1	275
3 קומות עיליות	82.50%	825	1	825
סה"כ שטח אקו' במ"ר				1,100
שווי למ"ר מבונה אקו'				1.295 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				1,424.5 ₪
ההשבחה				164.5 ₪

תכנית ג/במ/103

מצב קודם (110%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע	27.50%	275	1	275
3 קומות עיליות	82.50%	825	1	825
סה"כ שטח אקו' במ"ר				1,100
שווי למ"ר מבונה אקו'				2,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				2,200,000 ₪
מצב חדש (150%)				
מהות	אחוזי בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע	30.00%	300	1	300
4 קומות עיליות	120.00%	1,200	1	1,200
סה"כ שטח אקו' במ"ר				1,500
שווי למ"ר מבונה אקו'				1,750 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				2,625,000 ₪
ההשבחה				425,000 ₪

[90] שטח חלקה של 1,000 מ"ר.

14. **<u>שומה</u>:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה		היטל השבחה	
		חלקה 13	חלקה 158	חלקה 13	חלקה 158
ג/851	14.08.1981	₪ 87.9	₪ 164.5	₪ 44.0	₪ 82.3
ג/במ/103	31.01.1996	₪ 440,563	₪ 425,000	₪ 220,281	₪ 212,500

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב