יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"ג שבט תשפ"ו

תאריך לועזי : 31/01/2026

מס' מינוי : 1632.25

לכבוד,

גב' לילי לב (מיודובניק)

ע"י מר איתי כלפון - שמאי מקרקעין. דוא"ל: itay0014@gmail.com

להלן: "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית חיפה

ע"י גב' ג'וליאנה בשארה - שמאית מקרקעין. דוא"ל: jolianab@haifa.muni.il

להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 10680 חלקה 75

רמת גוראל (גבעת עיזים)

חיפה

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חיפה (להלן: "המשיבה"), לבין הגב' לילי לב (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכניות בנין עיר בדרך של מכר.

2. **<u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 20/05/2025, שנערכה ע"י גב' ג'וליאנה בשארה - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 18/08/2025, שנערכה ע"י מר איתי כלפון - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. **<u>המועד הקובע לשומה</u>:**

<u>מהות</u>	<u>מועד קובע</u>
חפ/229/י/5	22/03/2012
חפ/2169/א'	08/01/2022

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>:**

מהות הנכס	:	קרקע ריקה.
גוש	:	10680.
חלקה	:	75.
שטח רשום של החלקה	:	997 מ"ר.
מס' מגרש תמורה	:	711
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת הנכס	:	רמת גוראל (גבעת עיזים), חיפה.

5. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור חיצוני נערך על ידי הח"מ בתאריך 08/08/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בעת הביקור.

6. **<u>דיון מקצועי</u>:**

בתאריך 03/11/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

החלקה מצויה התחום מתחם "רמת גוראל" (גבעת עיזים) בשכונת רמת בגין בעיר חיפה, על שלוחה הררית, משופעת ובלתי מפותחת.

השכונה ממוקמת מערבית לרח' בני ברית, מערבית לשכונת בגין, בין שכונת דניה לשכונת רמת אשכול.

גבעת העיזים, הידועה גם בשם "רמת גוראל" הינה גבעה גדולה על הכרמל המערבי. אזור מיוער למחצה ומכוסה הצמחייה, סביבת הנכס מאופיינת בשטח חורש בלתי מפותח, לא קיים פיתוח או תשתיות עירוניות.

7.2. תיאור החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 75 בגוש 10682, הינו 997 מ"ר, למגרש קיימת צורה רגולרית דמוית מלבן, כאשר אחת מפינותיה מעוגלות, החלקה ריקה מבניה.

שטח מגרש התמורה מס' 711 עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים חפ/2169א' הינו 673 מ"ר.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 21/01/2025 עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	10680.
חלקה	:	75.
שטח החלקה	:	997 מ"ר.
הזכויות בנכס	:	בעלות.
שמות הבעלים	:	פרטיים
הערות	:	הערה מיום 31/03/2016 על הפקדת תוכנית ס' 123 לחוק התו"ב לטובת הועדה המקומית חיפה, תוכנית מפורטת 304-0207985 מיום 02/03/2016.

8.2. הסכם מכר:

מעיון באתר רשות המיסים לא נמצאה עסקה בנכס הנדון.

9. מצב תכנוני[1]:

מצב קודם

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9.1. תוכנית מס' חפ/229, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 422 מיום 15/02/1934, תוכנית מקוצרת לבניין עיר חיפה.

9.2. תוכנית מס' חפ/181, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 522 מיום 27/06/1935, התכנית מסווגת את הנכס מושא השומה ביעוד מגורים א' גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א' הינו 1,000 מ"ר ועליו ניתן לבנות בניין בן 2 קומות לא כולל מרתף באחוזי בנייה של 20%.

9.3. תוכנית מס' חפ/718/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1554 מיום 25/09/1969, תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר של חיפה מס' 229, מטרתה שמירה על האופי העירוני למחצה של אזור מגורים א' ובמיוחד על נוף הר הכרמל.

הגבלות בנייה הנוגעות לכל אזור מגורים א':

גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מותר להקים שני בניינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ - 8 מ' ובתנאי ששני הבניינים יהיו שווים בשטחים במידת האפשר כך שהגדול שבהם לא יעלה בשטחו על 55% מכל שטח הבנייה המותר באותה חלקה.

מותר לחלק כל חלקה לשטחי חלקות משנה ולרשום אותן כחלקות נפרדות בבעלות נפרדת, בהתאם לתנאים בתקנון התכנית.

9.4. תוכנית מס' חפ/229/ה', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3021 מיום 02/02/1984, מטרת התכנית לקבוע את אחוזי הבנייה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים לבנייה למגורים. הנכס מושא חוות הדעת ממוקם בייעוד מגורים א' ובו אחוזי הבנייה המוצעים ברוטו 60%.

9.5. תוכנית מס' חפ/229/י', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3484 מיום 17/09/1987, מטרת התוכנית תיקון אופן חישוב שטח הבנייה המותר למגורים.

חישוב שטח הבנייה:

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין , פרט לנזכרים להלן:

- השטח הפנוי של קומת עמודים, בתנאים הכתובים בתקנון התכנית.
- מחסן אחד לדירה בשטח של 6 מ"ר וגובה שלא יעלה על 2.2 מ', אשר יהיה בקומת קרקע או קומת עמודים או קומת מסד או מבנה חוץ.
- שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג (פנטהאוז), או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בנין שגגותיהם של גופי הבניין אינם במפלס אחד.
- 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.
- 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
- שטח חדר מדרגות בקומת עמודים או קומת מסד שאינו כלול בשטח הבנייה, כולל משטח הכניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.
- שטח חדר מדרגות יציאה לגג.
- חדר מרתף שאינו כלול במניין הקומות ויתקיימו בו התנאים הכתובים בתקנון התכנית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9.6. תוכנית מס' חפ/229/י"/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4201 מיום 11/03/1994, מטרת התכנית לשנות את אופן חישוב שטח הבנייה, בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים.

אכסדרה (לובי): תותר בשטח קומת עמודים סגירת חלל לצורך אכסדרה לובי, שייכלל במניין שטחי השירות. שטח האכסדרה יהיה בשיעור של 2.5 מ"ר לכל דירה ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר הקטן מבניהם וזאת בכפוף לתנאים הכתובים בתקנון.

גזוזטרה: על אף האמור בתכנית חפ/229/י', שטח גזוזטרה לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה, ליעלה על 8 מ"ר או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה הקטן מבניהם וזאת בכפוף לתנאים הכתובים בתקנון.

9.7. תוכנית חפ/1400/יב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4402 מיום 21/04/1996, מטרת התכנית לקבוע את הוראות הבנייה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

9.8. תוכנית חפ/1400/יב'/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4626 מיום 08/03/1998, בנייה במרווחים תיקון 1, תוכנית זו קובעת את הוראות הבנייה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

9.9. תוכנית חפ/1400/גב', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4896 מיום 26/06/2000, מטרת תכנית זו לקבוע את הגובה של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

גובה בניין מותר:

- גובה הבניין המותר יהיה מכפלה של מספר קומות מותר בגובה קומה מלא ממוצע של 3 מ'.
- בגרעין מדרגות או מעלית המקשר בין שני אגפי בנין השונים במפלסים, יותר הגובה המתקבל מתחתית הרצפה התחתונה בבניין הנמוך ועד לגג המבנה הגבוה.
- בבניינים לשימור רשאית הועדה המקומית לקבוע כללי גובה שונים מן הנ"ל.

9.10. תוכנית חפ/מק/229/י/2, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5232 מיום 27/10/2003, מטרת התכנית היא שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

9.11. תוכנית חפ/1400/יב'/4, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5293 מיום 29/04/2004, התכנית קובעת כללי עיצוב לגגונים וכן הוראות לבליטת מרווחים.

9.12. תוכנית חפ/1400/פמ', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5501 מיום 28/02/2006, התכנית משנה ומתאימה הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות עפ"י סעיפים 62(א)4 ו- 62(א)(5).

מצב חדש

9.13. תוכנית חפ/מק/229/י/5, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6388 מיום 07/03/2012,

מטרת התכנית:

שינוי הוראות חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.

- עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את " החזית החמישית".
- תוספת שטח בנייה למרתפים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תוספת שטח בנייה בתחום רגלי (מרחב מוגן דירתי) ממ"ד.

<u>שטחי בנייה לבניינים חדשים ולדירות חדשות</u>:

חישוב שטחי הבנייה עיקרי ושרות ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- בניינים שאינם גבוהים/רבי קומות, שטח השרות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר.
- בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר.
- שטח זה יכלול את שטחי השרות הקבועים בתקנות, בכפוף לתנאים בסעיפים ה' - ט'.

בנוסף, לשטח זה, ניתן להתיר את השטחים המפורטים להלן:

- שטח שרות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף ג' להלן.
- שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין ובכפוף לסעיף ד' להלן.
- שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף י' להלן.
- תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה מעבר לשטחים עיקריים מאושרים, הניתן לניצול בעליית הגג בלבד.
- תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף יא' להלן.

<u>חניה מקורה</u>:

השטח לחניה מקורה יחושב בהתאם להוראות סעיף ב 1.1 לעיל, כפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- שטח חניה מקורה או תת קרקעית יחושב כשטח שירות, אם היא מותרת עפ"י התכנית המאושרת.
- מספר מקומות החניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת. במידה והתכנית המאושרת לא קבעה את תקן החניה, יהיה מספר מקומות החניה לפי התקן הארצי התקף. בסמכות הועדה המקומית להתיר מקומות חניה נוספים, לשימוש דיירי הבניין, מעבר לנדרש עפ"י התקן. בכפוף לתנאים המצויים בהוראות התכנית.
- גובה קומת החניה המהווה שטח שרות לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד תחתית התקרה או תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות.

<u>קומת עמודים מפולשת</u>:

שטח קומת עמודים מפולשת יחושב בהתאם להוראות התקנון, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- קומת העמודים מותרת עפ"י תכנית בנין עיר החלה על המגרש או שאושרה כדין.
- גובה קומת העמודים המפולשת יהיה עד 2.4 מ' מדוד מרצפה לתחתית התקרה.

<u>מבואה</u>:

שטח המבואה יחושב כשטח שרות, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

המבואה מהווה כניסה ראשית לבניין או לאגף.

- בבניין בו יש יותר מכניסה אחת, תותר יותר ממבואה אחת בהתאם למספר הכניסות לבניין.
- המבואה תשמש כניסה לשלוש דירות לפחות ואינה לשימוש עיקרי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- הקומה בה ממוקמת המבואה נמנית במספר הקומות המותר, או שאושרה כדין.
- סה״כ שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ״ר לכל יח״ד, שטח כל המבואה לא יעלה על 120 מ״ר.
- למרות האמור לעיל, ניתן לאשר שטח מבואה של עד 20 מ״ר במבנה של 3 או 4 יח״ד בתנאי שהמבואה משרתת את כל יחידות הדיור במבנה.
- גובה המבואה יהיה עד 4 מ׳ מדוד מרצפה לתחתית תקרה.

מחסנים דירתיים:

יותר מחסן אחד לדירה, שטח המחסן לא יעלה על 8 מ״ר נטו ולמחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

מחסן משותף:

שטח מחסן משותף בבית משותף יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

מספר יח״ד בבניין לא יפחת מ- 3 יח״ד, המחסן יהיה פתוח ונגיש לכל דיירי הבניין. סה״כ שטח המחסן המשותף בבניין לא יעלה על 2.5 מ״ר לכל יח״ד ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ״ר נטו. ניתן לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ״ר במבנה שמעל 40 יח״ד.

גגונים:

שטח מקורה בגגון בכניסה לבניין או לאגף יחושב כשטח שרות בכפוף לתקנות הארציות לחישוב שטחים ולהראות העיצוב בתכנית המאושרת חפ/מק/ 1400 /יב/ 4.

גזוזטרא:

בתחום תוכניות שהופקדו לפני 01/01/2010 ותוכניות בסמכות ועדה מקומית שהופקדו אחרי מועד זה, שטח הגזוזטרה יחושב עפ״י תקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית והיתרים על תיקוניהן, ובכפוף לכך שהגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים. בתחום תוכניות שהופקדו לאחר 01/01/2010 שאינן בסמכות ועדה מקומית, חישוב שטח הבנייה לגזוזטראות יהיה על פי הוראות התוכנית המאושרת.

מרתפים:

ניצול זכויות בנייה למרתפים בהתאם לסעיף ב 3.1 לעיל יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- מרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות על פי השימוש שנקבע בהיתר.
- גובהו לא יעלה על 2.40 מ׳ מפני רצפה לפני תקרה.
- גובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.2 מ׳ מעל לפני הקרקע הסופית או הטבעית הנמוך מבניהם.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.
- במרתף פרטי, הכניסה תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה.
- במרתף משותף, הכניסה תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.
- קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

שטח מרתפים משותפים בבתים משותפים:

- מספר יח״ד בבניין לא יפחת מ- 4 יח״ד.
- המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
- מתן היתר בנייה למרתף מותנה ברישום הערה עפ״י תקנה 27 .

עליות גג:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ניצול זכויות בנייה בעליות הגג בהתאם לסעיף ב 4.1 בתכנית יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

- התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/ 229 י', ואינה אוסרת עליית גג.
- השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.
- הגג המשופע יהיה לפחות דו שיפועי, יכסה את הקומה שמתחתיו ולא יבלוט מעבר לה, למעט קרניז שרוחבו עד 60 ס"מ. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע.
- הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
- גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך, לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה.
- במידה והגובה יעלה על הגבהים מסעיפים יא' 8.1 ו- יא' 9.1 תחושב עליית הגג כקומה נוספת.

9.14. <u>תוכנית חפ/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8137 מיום 22/03/2019, תכנית מתאר כוללנית חיפה - תכנית שמכוחה לא ניתן לגבות היטל השבחה.

9.15. <u>תוכנית חפ/2169/א' (304-0207985)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10081 מיום 22/12/2021, תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים בת 2,039 יח"ד, בצפיפות של כ- 10 יח"ד לדונם, הכוללת מערכת דרכים חדשה, אתרים למבני ציבור, אתר מגורים מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ואתר למתקנים הנדסיים. במסגרת התכנית יועתק תוואי קו הדלק לשולי השכונה וכן יועתק ויוטמן קו החשמל הקיים העובר בתחומה . התכנית הקצתה תמורת חלקה 64 בגוש 10682 מושא השומה את מגרש מס' 710 בתכנית בשטח של 671 מ"ר עם זכויות ל - 7 יח"ד, המסווג באזור מגורים ב'.

<u>מגורים ב'</u>:

יותר שימוש בקומת הקרקע למסחר קמעונאי, משרדים ושירותים אישיים. לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו.

<u>זכויות הבנייה במגרש 711 כדלקמן</u>:

- גודל המגרש: 671 מ"ר.
- שטח בנייה עיקרי: 634 מ"ר.
- שטח שרות: 360 מ"ר.
- מספר יח"ד: 6 .
- מספר קומות: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

10. **<u>רישוי</u>:**

מעיון באתר הנדסה של עיריית "חיפה", לא אותרו היתרי בנייה עבור מושא השומה.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה היחסית כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
חפ/229/י/5	22/03/2012	6,775 ₪	אין השבחה
חפ/2169/א'	08/01/2022	124,775 ₪	42,840 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, גב' ג'וליאנה בשארה</u>:

לצורך אומדן שווי הנכס אעשה שימוש בשתי גישות:

- גישת ההשוואה המבוססת על אומדן שווי שוק בהתייחס ובהתאמה לעסקאות שנערכו במקרקעין בעלי מאפיינים דומים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- גישת החילוץ המבוססת על חילוץ שווי מ"ר מבונה ע"י הפחתת העלויות, שטחי הציבור הנדרשים והיוון הערך בהתאם לשיעורי ההיוון הנדרשים.

תוכנית חפ/229/י"/5 מועד קובע 22/03/2012

<u>תוספת שטחים</u>:

- בהנחה כי המבנה יכלול 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, במצב הקודם שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים וניתן זיכוי בסך 12 מ"ר לבניין בלבד. במצב החדש, שטח חדר המדרגות מהווה שטח שירות, והשטח העיקרי נמצא בדירות המגורים. כלומר, התקבלה תוספת של 24 מ"ר כשטח עיקרי.
- תוספת מרתף פרטי בשטח של 60 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע, ניתן מקדם מרתף 0.5.
- ב"מצב קודם" השטח מעל 1.8 מ' בעליית הגג הינו כ- 20 מ"ר ליח"ד, בנוסף ניתן זיכוי של 8 מ"ר לכל יח"ד בגין שטח מדרגות פנים דירתי. סה"כ שטח ב"מצב קודם" מסתכם בכ- 28 מ"ר ליח"ד. במצב החדש שטח הבנייה מעל 1.8 מ' הינו 45 מ"ר ליח"ד. נלקח בחשבון כי ב"מצב חדש" לא ניתן זיכוי של 8 מ"ר בגין שטח המדרגות הפנימיות עבור כל דירה.
- מקדם עליית גג 0.7.
- נלקחה בחשבון בנייה של שני מרתפים ושתי עליות גג.
- הגדלת שטח המחסנים מ - 6 מ"ר ל- 8 מ"ר ליח"ד.

<u>ערכי שווי</u>:

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,200 ₪/למ"ר, בהתבסס על עסקאות השוואה כדלקמן:

מס"ד	גוש וחלקה	תאריך	תמורה ב ₪	מהות	שטח נמכר
1	10682/76	18/06/2008	612,500 ₪	מגורים	1,290
2	10682/78	26/04/2010	950,678 ₪	מגורים	1,278
3	10680/59	14/12/2011	950,000 ₪	מגורים	1,020

<u>ניתוח עסקה מסד 1</u>			
תיאור	**כמות**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח החלקה לאחר הפרשה 20%	1032		
שטח בנייה למגורים	0.6%		
שטח עיקרי	619.2	1	619.2

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מס' יח"ד	6		
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	75	1	75
מרפסות	60	0.25	15
עליות גג	56	0.7	39.2
חצר	300	0.2	60
מחסנים	36	0.3	10.8
סה"כ שטח אקוי'			819.2
מקדם מועד			1.2
שווי מ"ר אקוי'			**897.2** ₪

ניתוח עסקה מסד 2

תיאור	**כמות**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח החלקה לאחר הפרשה 20%	1022.4		
שטח בנייה למגורים	0.6%		
שטח עיקרי	613.4	1	613.4
מס' יח"ד	6		
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	75	1	75
מרפסות	60	0.25	15
עליות גג	56	0.7	39.2
חצר	300	0.2	60
מחסנים	36	0.3	10.8
סה"כ שטח אקו'			813.4
מקדם מועד			1.1
שווי מ"ר אקוי'			**1,285.6** ₪

ניתוח עסקה מסד 3

תיאור	**כמות**	**מקדם**	**שטח אקוי'**
שטח החלקה לאחר הפרשה 20%	816		
שטח בנייה למגורים	0.6%		
שטח עיקרי	489.6	1	489.6
מס' יח"ד	5		
ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	62.5	1	62.5
מרפסות	48	0.25	12
עליות גג	56	0.7	39.2
חצר	200	0.2	40
מחסנים	30	0.3	9
סה"כ שטח אקוי'			652.3
מקדם מועד			1.1
שווי מ"ר אקוי'			**1,456.4** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

להלן תחשיב ההשבחה לתוכנית חפ/229/י/5 :

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	24	1	24
תוספת שטח עליית גג	34	0.7	23.8
תוספת מרתפים פרטיים	60	0.5	30
מחסנים שוליים	12	0.25	3
תוספת שטח אקוי'			80.3
שווי מ"ר מבונה			1,200 ₪
מקדם מושעא			0.9
השבחה			86,724 ₪
היטל השבחה			43,362 ₪

תוכנית חפ/2169/א' מועד קובע 08/01/2022

ערכי שווי :

שווי מצב חדש - גישת ההשוואה :

הובאו בחשבון עסקאות מכר לקרקעות מהסביבה (ללא מושעא), כדלקמן :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	חלק נמכר	שטח חלקה	שטח הממכר	מס' יח"ד למגרש	מ"ר אקוי'	מושעא/ התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
10682/74	06/04/2022	1,440,000 ₪	0.5	1000	500	6	881.4	1.1	3,594 ₪
10681/82	19/08/2022	3,200,000 ₪	1	1038	1038	6	880.4	0.95	3,846 ₪
10681/27	24/04/2023	4,100,000 ₪	0.5	1462	1462	7	850	0.95	4,614 ₪
ממוצע									**4,018 ₪**

עסקאות השוואה טרם אישור התוכנית כדלקמן :

גוש וחלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪	חלק נמכר	שטח חלקה	שטח הממכר	מ"ר אקוי'	מ"ר אקוי' בנטרול היטל השבחה	שווי מ"ר מבונה מתואם
10800/164	14/01/2020	4,450,000 ₪	1	653	653	614.6	595	5,148 ₪
10789/19	26/10/2021	10,000,000 ₪	1	1260	1260	1287.8	1217.3	5,463 ₪

עסקאות השוואה ערב אישור תוכנית חפ/2169 כדלקמן :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	מהות	חלק נמכר	שטח החלקה	שטח	שווי מ"ר מבונה מתואם
10681/21	22/12/2020	1,025,000 ₪	קרקע	0.5	1526	981	3,159 ₪
10681/14	23/12/2021	4,500,000 ₪	קרקע	0.5	1145	1145	2,956 ₪

שווי מצב חדש - גישת החילוץ :

הובאו בחשבון עסקאות השוואה משכונת "רמת בגין" בשנים 2020-2021, מהם מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 5,061 ₪ כדלקמן :

ממוצע עסקאות	22,295 ₪
תוספת שווי בניין חדש למול תמ"א 38	1.05
שווי מ"ר בנוי מתואם	23,410 ₪
ניכוי מע"מ 17%	20,008 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

ניכוי יזמות 18%	₪ 16,956
עלויות בנייה	₪ 8,500
התאמה למיקום	0.9
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,611
דחייה 7 שנים שיעור היון 6%	0.665
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,061

הובאו בחשבון עסקאות השוואה משכונת ״שכונת אחוזה״, בשנים 2020-2023, מהם מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- ₪ 6,043 כדלקמן:

ממוצע עסקאות	₪ 24,985
ניכוי מע״מ 17%	₪ 21,355
ניכוי יזמות 18%	₪ 18,097
עלויות בנייה	₪ 8,000
התאמה למיקום	0.9
שווי מ״ר מבונה	₪ 9,087
דחייה 7 שנים שיעור היון 6%	0.67
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,043

להלן סיכום ממוצע שווי מ״ר מבונה במצב חדש:

תיאור	שווי	משקל יחסי	סה״כ
עסקת מכר בתוכנית הנידונה לאחר מועד קובע	₪ 4,018	50 %	₪ 2,009
חלוץ מדירות חדשות ״רמת בגין״	₪ 5,061	5 %	₪ 253
חילוץ מדירות חדשות ״אחוזה״	₪ 6,043	5%	₪ 302
עסקאות השוואה טרם מועד קובע	₪ 3,050	25%	₪ 376
עסקת השוואה קרקע רח׳ לסקוב	₪ 5,203	7.5%	₪ 390
עסקת השוואה קרקע רח׳ לינקולן	₪ 5,463	7.5%	₪ 410
ממוצע			**₪ 4,100**

מ״ר אקוי׳ מצב חדש:

תיאור	שטח	כמות	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
שטח מגרש	673			
שטח עיקרי	634	1	1	634
מחסנים	8	6	0.3	14
ממ״דים	12.5	6	1	75
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	1	0.5	30
מרפסות	12	6	0.25	18
סה״כ מ״ר אקוי׳				**834**

תחשיב שווי מצב חדש:

שווי מ״ר מבונה	₪ 4,100

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מ״ר אקוי׳	834
סה״כ שווי	₪ 3,419,400
מקדם מושעא	0.9
שווי מצב יוצא מתואם	**₪ 3,077,460**

מצב קודם

תחשיב מ״ר אקוי׳:

תיאור	שטח	כמות	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
שטח מגרש במ״ר	997			
הפרשה לשטחי ציבור	20%	797.6		
שטח עיקרי	60%	478.56	1	478.56
מחסנים	8	5	0.3	12
ממ״דים	12.5	5	1	62.5
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	1	0.5	30
מרפסות	12	5	0.25	15
סה״כ מ״ר אקוי׳				**661**

ערכי שווי מצב קודם:

גישת ההשוואה:

הובאו בחשבון עסקאות השוואה לקרקעות לא זמינות מרמת לינקולן, מהם מתקבל שווי מ״ר קרקע ממוצע בסך של כ- 1,594 ₪/ למ״ר כדלקמן:

גוש וחלקה	תאריך	תמורה ב ₪	חלק נמכר	שטח נמכר במ״ר	שווי מ״ר קרקע
10684/74	09/09/2021	₪ 900,000	0.25	834	₪ 1,079
10776/49	22/03/2022	₪ 1,200,000	0.5	590	₪ 2,034
10776/26	05/10/2021	₪ 1,843,675	1	1226	₪ 1,504
10789/26	19/10/2021	₪ 1,700,000	1	892	₪ 1,906
10789/87	26/07/2021	₪ 1,620,000	1	1119	₪ 1,447
ממוצע					**₪ 1,594**

שווי מצב קודם - גישת החילוץ:

שווי מ״ר מבונה	₪ 4,100
מקדם דחיה 8 שנים בשיעור היוון 6%	0.627
שווי מ״ר מבונה מצב נכנס	₪ 2,572
שטח אקוי׳ מצב נכנס	661
מקדם מושעא	0.9
שווי מצב קודם	**₪ 1,530,315**

שווי מצב קודם גישת ההשוואה:

שווי מ״ר קרקע עסקאות השוואה לינקולן	₪ 1,594
מ״ר קרקע מצב נכנס	997

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם מושעא	0.9
שווי מצב קודם	**1,430,368 ₪**

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם גישת החילוץ	1,530,315 ₪
שווי מצב קודם גישת ההשוואה	1,430,368 ₪
ממוצע גישות שווי מצב נכנס	1,480,342 ₪
שווי מצב יוצא	3,077,460 ₪
השבחה	**1,597,119 ₪**
היטל השבחה	**798,559 ₪**

12.2. עיקרי עמדת המבקשת – הגב' לילי לב:

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר איתי כלפון:

תוכנית חפ/229/י'/5 מועד קובע 22/03/2012

חרף העובדה כי תכנית חפ/ 229 /י/ 5 מוסיפה, לכאורה, זכויות בנייה - ובכללן שטחי שירות, עליות גג ומרתפים, הרי שמדובר בתכנית נושאית החלה על כלל מרחב העיר חיפה אשר אינה עומדת בפני עצמה, והזכויות בה אינן מהוות זכויות זמינות ברות מימוש תכנוני נכון למועד הקובע. נכון למועד הקובע, חלות על המקרקעין תוכניות מנדטוריות מאושרות, בין היתר, לתכנון שכונת מגורים, ואולם עיון רטרוספקטיבי מלמד כי במשך שנים ארוכות, לא נעשה כל פיתוח ממשי בקרקע.

טענת ההשבחה נשענת על הנחות עתידיות ולא על שינוי מהותי שחל במקרקעין עצמם, ומתחזקת אף לאור דברי ההסבר לתכנית חפ/2169 א', אשר ממחישים את מורכבות הסביבה התכנונית והצורך בהתאמה עדכנית של ייעודי הקרקע, רשת הדרכים והפרשות לצורכי ציבור. גם כיום, בחלוף כ- 13 שנים ממועד אישור תכנית חפ/ 229 /י/5 ולאחר אישור תכנית חפ/ 2169 /א', הקרקע אינה מפותחת ומימוש הזכויות בה אינו מתאפשר.

מניתוח עסקאות שבוצעו במתחם בשנים 2010 - 2014, הן לפני אישור התכנית והן לאחריה, ניתן ללמוד, כי לא חלה כל עליית שווי בממוצע העסקאות. נתונים אלו מחזקים את המסקנה כי לתכנית לא הייתה כל השפעה כלכלית ממשית על שווי המקרקעין, ומכאן שאין לראות בה גורם משביח. לביסוס טענתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים וביניהם, השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בהכרעתו מיום 18/04/2021 בגוש וחלקה 10680/76 וכן בהכרעתו של הח"מ מיום 01/06/2023, בגוש 10682/74 אשר קבע כי אין השבחה בגין תכנית חפ/229 /י/5, בהכרעתו הפנה להחלטות וועדת ערר, שדנו בהשבחה של תוכניות נושאיות על שטחים הנכללים האיחוד וחלוקה, הדומות במהותן לתוכנית הנידונה.

ולהחלטת הח"מ מיום 04/07/2024 בגוש וחלקה 10680/11, בה הוחלט כי לא הוכח כי בעקבות התוכנית עלה שווי המקרקעין וכי השוק משלם על הזכויות שאושרו במסגרת התוכנית, יוצא איפא כי התוכנית לא השביחה את המקרקעין.

להלן עסקאות לקרקע טרם המועד הקובע לתוכנית חפ/229/י/5:

תאריך	גוש וחלקה	שטח החלקה	תמורה	שווי קרקע מתואם
26/04/2010	10682/79	1,278	950,678 ₪	744 ₪
07/11/2010	10680/81	1,050	835,000 ₪	795 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14/12/2011	10680/59	1,020	₪ 950,000	₪ 931
02/04/2012	10680/102	1,000	₪ 945,002	₪ 945
ממוצע				**854** ₪

להלן עסקאות לקרקע לאחר המועד הקובע לתוכנית חפ/229/י/5 :

תאריך	גוש וחלקה	שטח החלקה	תמורה	שווי קרקע מתואם
09/12/2012	10682/12	804	₪ 544,538	₪ 677
12/02/2013	10680/15	500	₪ 400,000	₪ 800
27/02/2013	10681/38	515	₪ 412,000	₪ 800
29/08/2013	10680/50	1,338	₪ 1,312,500	₪ 981
ממוצע				**815** ₪

תוכנית חפ/2169/א' (304-0207985) - מועד קובע 08/01/2022

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שמטרתה, בין היתר, הקמת שכונת מגורים חדשה. עם זאת, במועד הקובע וגם היום, הקרקע אינה זמינה למימוש תכנוני בפועל, והבנייה בה אינה ישימה. חוסר זמינות זה נובע ממספר סיבות, בין היתר :

- היעדר פיתוח ותשתיות בסיסיות : בתחומי התכנית טרם הוכשרו תשתיות, ניקוז, ביוב, מים וחשמל, והשטח מצוי במצב טבעי ברובו.
- סוגיית התחבורה וכבישי הגישה : אין אפשרות להתחיל בנייה מבלי לקיים תשתית תחבורתית סבירה ובפרט כבישי גישה. למהלך זה מתנגדים רבים בין היתר מתושבי השכונות הסמוכות שנלחמים למנוע זאת מחשש לעומסי תנועה.
- קו דלק וקו החשמל העוברים בתחום התכנית : הטיפול בקו הדלק מצריך העתקה של הקו, זאת לצד ביצוע בדיקות זיהום קרקע וטיפול בקרקע מזוהמת במידת הצורך בתיאום ובאישור משרד להגנת הסביבה.
- הטיפול בקו החשמל, מצריך העתקה והטמנה.

יתרה מכך, לפיתוח הקרקע ולבנייה עלייה מתנגדים רבים ביניהם, פעילי סביבה נחושים ועמותות כדוגמת "ירוק בלב" ועוד, אשר מתנגדים באופן נחרץ לפגיעה, ודואגים לשמירה על ערכי הטבע. לתכנית עצמה הוגשו כ- 1,542 התנגדויות, ביניהם עמותות, בעלי דירות בשכונות הסמוכות, ואפילו בעלי הקרקע עצמם.

לביסוס טענתו הפנה להוראות התוכנית סעיף 4.9.2 וסעיף 6.1 הנחיות מיוחדות.

בנוסף הפנה לכתבה בנושא הבנייה ברמת גוראל מיום 27/05/2025 מאתר תאגיד החדשות בחיפה והסביבה (אתר Haipo), בנושא ההתנגדויות לתוכנית והתניות הבנייה בהתאם לבדיקת עומסי התנועה.

נוכח כלל החסמים התכנוניים, ההנדסיים והתשתיתיים הקיימים בתחום התכנית, ובשים לב להתנגדויות הרבות, נדחית באופן ממשי (אם בכלל) האפשרות למימוש זכויות הבנייה. תכלית היטל ההשבחה היא השתתפות של הנישום עם הציבור בהוצאות שהשקיעה הרשות הציבורית בתכנון ובפיתוח של התוכנית המשביחה, שגרמה לו ההתעשרות בכך שערך נכסו עלה. "ביסוד היטל ההשבחה עומדת אפוא תכלית של מיסוי על התעשרות כתוצאה מתוכנית משביחה, ובאין עשיית עושר - אין היטל"

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עסקאות השוואה מהחלקות הסמוכות לנכס הנדון, משקפות באופן את מצב הפיתוח בקרקע, זמינות זכויות הבנייה, ואת מכלול החסמים התכנוניים והתשתיתיים - ברי כי יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה לצורך אומדן ההשבחה הראוי המשקף נאמנה את ערך הקרקע במועד הקובע, גישה זו בעלת התוקף הגבוה ביותר.

לביסוס טענתו הפנה, לדברי בימ"ש העליון בעניין בר"ם 4367/16 מיום 25/03/2018, ולהחלטות ועדות הערר, אשר חזרו ואישרו את העדפת גישת ההשוואה.

גישת החילוץ, המתבססת על עסקאות מאזורים מפותחים ושונים מהותית מהקרקע נשוא השומה, תוך שימוש בשורת מקדמי התאמה למיקום, זמן, רמת פיתוח, טיב בנייה, מצב תכנוני ודחייה, מובילה לעיוות מהותי בקביעת שווי ההשבחה ואינה משקפת את שווי הקרקע בפועל אלא תרחיש תיאורטי ותוצאה של הנחות ביניים בלבד.

לביסוס טענתו הפנה להחלטות השמאים מכריעים, הח"מ בהכרעה מיום 04/07/2024 בגוש וחלקה 10680/11 והשמאי המכירע מר דוד טיגרמן בהכרעתו מיום 01/06/2023 בגוש וחלקה 10682/74.

לאור האמור, אומדן היטל ההשבחה נערך בהתבסס על פערי השווי בין מצב הקרקע קודם לאישורה של התכנית ולאחרי אישור התכנית, תוך שימוש בנתוני עסקאות השוואה מהחלקות הסמוכות, הנושאות מאפיינים תכנוניים ופיזיים דומים.

גישה זו נועדה לאמוד את עליית הערך האמיתית שנבעה מן האקט התכנוני עצמו, בהתבסס על שוק חופשי ועסקאות מרצון, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה ובתקינה השמאית.

להלן נתוני השוואה לשווי קרקע בסביבת הנכס טרם המועד הקובע:

תאריך	גוש וחלקה	שטח החלקה	תמורה	שווי מ"ר קרקע	שווי קרקע מתואם
11/10/2020	10682/3	400	₪ 650,000	₪ 1,625	₪ 1,788
14/12/2020	10681/64	1,000	₪ 1,500,000	₪ 1,500	₪ 1,725
22/12/2020	10681/21	763	₪ 1,025,000	₪ 1,343	₪ 1,545
17/12/2021	10681/21	763	₪ 1,100,000	₪ 1,442	₪ 1,514
23/12/2021	10681/14	2,851	₪ 4,500,000	₪ 1,578	₪ 1,657
ממוצע					**₪ 1,646**

לצורך תחשיב המצב הקודם, טרם אישור התוכנית יש להוכיח כי חל שינוי בשווי המקרקעין כתוצאה מהאקט התכנוני עצמו, תוך נטרול השפעת הציפיות או התכנון הגלומות באותה תכנית שמכוחה נבחנת ההשבחה (עיקרון מהלכת לוסטרניק ובעניין בית הכרם), לצורך כך אינדיקציה נבחנו בנוסף עסקאות השוואה שבוצעו בסביבה הקרובה למועד הקובע, באזורים בהם לא הופקדה תכנית דומה, וזאת על מנת לשקף שווי ריאלי שאינו טעון בציפיות תכנוניות מוקדמות.

להלן נתוני השוואה לקרקע ללא תוכנית מפוקדת טרם המועד הקובע:

תאריך	גוש וחלקה	שטח החלקה	תמורה	שווי מ"ר קרקע	שווי קרקע מתואם
15/06/2021	10789/87	889	₪ 1,503,800	₪ 1,692	₪ 1,776
26/07/2021	10789/87	1,119	₪ 1,620,000	₪ 1,448	₪ 1,520
05/10/2021	10776/26	1,226	₪ 1,843,675	₪ 1,504	₪ 1,579
19/10/2021	10789/26	892	₪ 1,700,000	₪ 1,906	₪ 1,963
ממוצע					**₪ 1,710**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן נתוני השוואה לשווי קרקע בסביבת הנכס לאחר המועד הקובע:

תאריך	גוש וחלקה	שטח החלקה	תמורה	מס' מגרש	מס' יח"ד למגרש	שווי מ"ר קרקע	שווי קרקע מתואם
06/04/2022	10682/74	500	₪ 1,440,000	642	6	₪ 2,880	₪ 2,540
19/08/2022	10681/82	1,038	₪ 3,200,000	742	6	₪ 3,083	₪ 2,608
24/04/2023	10681/27	1,462	₪ 4,100,000	750	7	₪ 2,804	₪ 2,145
27/06/2023	10680/82	497	₪ 1,750,000	689	6	₪ 3,521	₪ 2,694
05/09/2023	10680/77	1,010	₪ 2,375,000	759	5	₪ 2,351	₪ 1,799
28/09/2023	10680/94	1,005	₪ 1,955,500	614	6	₪ 1,946	₪ 1,489
ממוצע							**₪ 2,213**

בהתייחסות לשומת המשיבה צוין כי הובאו בחשבון שלוש עסקאות מכר שבוצעו במגרשים הסמוכים לנכס נשוא חוות הדעת, יחד עם זאת, בעוד שבתחשיב המבקשת נותחו עסקאות אלה לפי שווי הקרקע בפועל, בהתאם לשטחי המגרש ולנתוני העסקה, המשיבה ניתחה אותן על דרך חילוץ שווי מ"ר מבונה תיאורטי, אשר אינו משקף את המציאות בפועל במועד הקובע. מדובר בעסקאות במושעא, אשר נכון למועד הקובע וגם כיום, לא ניתן לממש את זכויות הבנייה בפועל, ולפיכך השוק מתמחר את העסקה על בסיס שווי הקרקע ולא על בסיס זכויות הבנייה התיאורטיות העתידיות. לביסוס טענתו, הפנה לעסקאות מכר שבוצעו במקרקעין שלגביהם, על פי התכנית מוקצה מגרש עם זכויות עתידיות לבניית 10 יחידות דיור. על פניו, עסקאות אלה היו אמורות לשקף שווי גבוה יותר לנוכח פוטנציאל הבנייה הנרחב הגלום בהן.

ואולם, בפועל, ערכי השווי אינם גבוהים מיתר העסקאות באזור, ומשקפים רמות שווי דומות לעסקאות שנעשו במגרשים עם צפיפות נמוכה יותר כמו במקרה הנדון.

להלן נתוני השוואה לשווי קרקע בסביבת הנכס לאחר המועד הקובע עבור 10 יח"ד למגרש:

תאריך	גוש וחלקה	מס' בעלים	שטח החלקה	תמורה	מס' מגרש	מס' יח"ד למגרש	שווי מ"ר קרקע	שווי קרקע מתואם
15/09/2022	10681/5	1	1,551	₪ 3,250,000	571	10	₪ 2,095	₪ 1,754
21/09/2022	10681/21	2	943	₪ 2,200,000	528	10	₪ 2,333	₪ 1,953
12/02/2023	10681/11	4	250	₪ 660,000	566	10	₪ 2,640	₪ 2,115
04/05/2023	10682/7	1	1,005	₪ 3,520,000	556	10	₪ 3,502	₪ 2,805
04/06/2023	10680/41	4	1,530	₪ 3,800,000	509	10	₪ 2,484	₪ 1,989
ממוצע								**₪ 2,123**

תוצאה זו מצביעה על כך שהשוק, במועד הקובע, אינו מתמחר את זכויות הבנייה התיאורטיות הגלומות בתכנית, אלא בוחן את העסקאות בהתאם לערך הקרקע הגולמית, מצבה התכנוני והפיזי בפועל, והאפשרות הריאלית לממש את הזכויות בעתיד הנראה לעין. הנטל להוכחה כי חלה עליית ערך בקרקע מוטל על הרשות. כשאחת התכליות המרכזיות של היטל ההשבחה היא חתירה לצדק חלוקתי מקום בו פרט מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, אך לשם כך, יש להראות באופן מהותי ומוכח בכמה עלה ערך הקרקע לאחר אישור התכנית.

כאשר בוחנים את שלוש העסקאות שצורפו לשומת הוועדה עצמה, ומנתחים אותן כראוי קרי, בהתאם לשטח הנמכר בפועל , מתקבל אפוא, שווי קרקע לאחר אישור התכנית בגבולות 2,200 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

למ״ר ושווי קרקע טרם אישור התכנית בגבולות 1,650 ₪/למ״ר, נכון למועד הקובע. ערכים אלו משקפים השבחה בסך של 550 ₪/למ״ר קרקע.

תוצאה זו, מגלמת את ההשבחה הריאלית ואילו סטייה ממנה, אינה אלא עיוות שמאי שאינו עומד במבחן השוק. לתימוכין נוספים הפנו, לבדיקת הסבירות שערכה המשיבה בשומתה, בה נותחו שתי עסקאות מכר שבוצעו ערב אישור התכנית תוך הוספת היטל ההשבחה הצפוי לשווי העסקה. לגישת המישבה: ״כל קונה מרצון סביר מבין כי לאחר אישור התוכנית יהיה עליו לשלם את היטל ההשבחה עבור התכנית הנדונה. לפיכך יש לראות בשווי הכולל תמורה + היטל השבחה את שווי הקרקע לאחר אישור התכנית״.

ניתוחיה מאששים כי שווי קרקע ריאלי של כ- 2,200 ₪ - 2,400 ₪/למ״ר במצב שלאחר אישור התכנית, משקפים תוצאה קרובה מאוד לזו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה.

שווי הקרקע שמתקבל בהתאם לתחשיבה נגזר, משווי מבונה תיאורטי של 4,100 ₪ למ״ר, המהווה ערך גבוה ונתון במחלוקת.

משכך, גם לשיטת המשיבה, ולאור עסקאות הבדיקה שהיא הציגה ערכי הקרקע לאחר אישור התכנית הינם בגבולות של 2,200 ₪ למ״ר, וממילא אין הצדקה לקביעת שווי גבוה יותר בגישת חילוץ מרחיבה, שאינה מעוגנת בנתוני שוק ממשיים.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

שטח החלקה במ״ר	997
מצב קודם	
שווי מ״ר קרקע מצב קודם	1,650 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	1,645,050 ₪
<u>מצב חדש</u>	
שווי מ״ר קרקע מצב חדש	2,200 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	2,193,400 ₪
סה״כ ההשבחה	**548,350** ₪
סה״כ היטל ההשבחה	**274,175** ₪

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>

- <u>תוכנית חפ/229/ו/5</u>- התוכנית מוסיפה זכויות בניה שלא היו קיימות במצב התכנוני הקודם, שחרור שטחים, במצב הקודם שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים וניתן זיכוי בסך 12 מ״ר לקומה. במצב החדש, שטח חדר המדרגות מהווה שטח שירות, כלומר, מתקבלת תוספת זכויות כשטח עיקרי במצב חדש, כמו כן התוכנית מוסיפה זכויות בניה למרתפים, הגדלת המחסנים ועליית הגג. ניתוח שווי מ״ר קרקע בגישת ההשוואה המבוסס על עסקאות מהשנים 2010-2011 לבין השנים 2012-2013 אינו מציג בהכרח עליית ערך המקרקעין מאחר וקיימים בשוק שינויים רבים אשר יכולים להשפיע, לביסוס הטענה הפנתה לתרשים שהוצג בהלמ״ס ניירות עבודה מס׳ 129 המציג שינויים במחירי קרקעות, ממנו נטען כי ניתן לראות שחלו שינויים בשוק הקרקעות בין השנים 2011-2013 ועל כן לא ניתן להצביע על כך שהתוכנית אינה משביחה. בהקשר להפניית המבקשת להחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן והחלטת החמ״מ, צוין כי החלטת ועדת ערר הינה לבטל את ההחלטות לאחר

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הסכמה בין הצדדים, בועדת ערר נוספת מונה שמאי מכריע עאטף עאלם אשר קבע בהחלטתו מיום 21/10/2015 כי התוכנית משביחה את המקרקעין.
במידה ונתייחס לתוכנית ככזו הנותנת זכויות בנייה אך לא ניתן לממשם במועד הקובע אזי נאלץ להכיר בזכויות אלו בתוכנית חפ/2169/א.
לביסוס טענתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים בחלקות סמוכות אשר קבעו כי התוכנית משביחה את הקרקע.

- <u>תוכנית חפ/2169/א'</u>- לעניין זמינות הקרקע נטען כי, בחוות הדעת נותחו 3 עסקאות סמוכות לחלקות הכלותות בתוכנית, בעלות מאפיינים דומים אשר מגלמות את עניין הפיתוח והמורכבות הקיימת.ביתר העסקאות שנותחו נקבע מקדם המגלם את מרכיב הדחיה לפיתוח, כלומר ערכי השווי במצב החדש ובמצב הקודם מגלמים את מרכיב הדחיה לפיתוח. זמן סביר לפיתוח שכונת מגורים הינו כ- 3 שנים, בהחלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי מיום 28/08/2023 בגוש וחלקה3692/41 נקבע 3 שנים דחיה לעבודות פיתוח ובהחלטת השמאית המכריעה הגב' נתלי הוכטייל בגוש וחלקה 9228/159 מיום 12/09/2023 נקבע 3 שנים דחיה לעבודות פיתוח. בחלקה הנדונה ובהתחשב במגבלות הקיימות קבעתי דחייה לעבודות פיתוח כ- 7 שנים.
- לעניין נתוני ההשוואה שהציגה המבקשת לאחר אישור התוכנית המגלמים שווי של כ- 2,200 ₪/למ"ר קרקע, נטען כי נעשו התאמות אשר אינם מוצדקות אשר הפחיתו את השווי. מדובר בעסקאות שאינן ברות השוואה בשל השוני במס' יח"ד. לעניין עסקה מס' 6 מיום 28/09/2023, נטען כי בפני הוועדה המקומית הוצג הסכם מכר לפיו מחיר החלקה עמד על 640,000 ₪ בתוספת היטל השבחה של כ- 790,000 ₪, כך שסך התמורה הינה כ- 1,431,732 ₪. בניטרול העסקה מתקבל שווי מ"ר קרקע ליח"ד כ- 530,000 ₪.
- ביום 18/02/2024 נמכר חלק בשטח של 184 מ"ר תמורת 600,000 ₪, מה שמצביע על פער משמעותי וייתכן עסקה חריגה. קיים פער מהותי בין התמורות המדווחות והחוזיות. יש לנתח את העסקאות עפ"י שווי קרקע ליח"ד או לפי שווי מ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה עפ"י שווי קרקע ליח"ד :

שטח החלקה במ"ר	997
<u>מצב קודם</u>	
שווי מ"ר קרקע מצב קודם	1,600 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1 ₪,595,200
<u>מצב חדש</u>	
מס' יח"ד	6
שווי קרקע ליח"ד	530,949 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	3,185,696 ₪
סה"כ ההשבחה	**1,590,496 ₪**
סה"כ היטל ההשבחה	**795,248 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- לעניין נתוני ההשוואה שהציגה המבקשת למגרשים עם זכויות בנייה של 10 יח״ד לאחר המועד הקובע, המשקפות שווי של 2,120 ₪/ למ״ר קרקע, נטען כי בעסקה 1 קיימת החלטת השמאית המכריע אשר קבעה שווי מצב חדש של כ- 4,060,000 ₪, עסקה מס׳ 3 שגויה מדבור בגו״ח 10680/11 כאשר מס׳ היח״ד הינו 6. עסקה מס׳ 4, קבעה השמאית המכריע לילך בן פורת שווי מצב חדש 4,271,800 ₪, עסקה מס׳ 5 בהחלטת השמאי המכריע דוד בריל נקבע שווי מצב חדש כ- 4,100,000 ₪. לפיכך התמורה בעסקאות שהוצגו אינה משקפת בהכרח את שווי השוק של המקרקעין, וזאת בשים לב לעמדת שמאים מכריעים אשר סבורים כי שווי המקרקעין בפועל גבוה יותר, בין היתר, בשל השבחה שחלה בהם בעקבות אישור התוכנית.
- שומת הוועדה נערכה בכמה חלופות אשר שוקללו ובכך נקבע שווי מצב חדש, שמאי המבקשת מתייחס לאחת החלופות וממנה מסיק שהשווי הינו נמוך, גישה זו מתעלמת מהניתוח המלא ומכלל הנתונים שהוצגו.
- לביסוס טענתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר קבעו כי התוכנית משביחה.

12.4. <u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:

שמאי המבקשת

- החלטת השמאי המכריע דנן מדבר בעד עצמו. מדובר בזכויות לא זמינות אשר לא באות לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה. ולכן ככל שאין הוכחה להתעשרות אין לחייב בגינן היטל השבחה.
- בשומתי הוצגו בחינת עסקאות מסביבת הנכס לפי שווי קרקע ולא לפי שווי מבונה. כך שמדובר בעסקאות השוואה ישירות והמסקנה שאין השבחה.
- <u>תוכנית חפ/229/י/</u>5- התייחסות לטענת העורר בעניין כאשר במידה ואין במועד הקובע זמינות ואין לחייב בהיטל השבחה, אזי יש לחייב בתכנית הבאה שבה יש זמינות. בחינת העסקאות מביאות למסקנה שאין השבחה. שווי מצב קודם וחדש מצביע על כך שאין התעשרות. הטענה לגבי הזמינות חל גם על התכנית החדשה שהקרקע אינה במצב של פיתוח וזמינות למימוש ולכן אין לקבל את טענת המשיבה שיש לחייב לתוכנית החדשה משנת 2022.
- <u>תוכנית חפ/2169/א׳</u>- כיום אין זמינות, לראיה מוועדת ערר אפשר להסיק שאין תמורה גבוהה יותר לקרקע של 10 יח״ד לעומת קרקע של 6 יח״ד.במקרקעין הסמוכים בעלי אותן מאפיינים וזכויות יש עסקאות רבות ולכן על עסקאות השוואה אלו בלבד יש להסתמך.
- מקדם מושע- יש שיחושב בצורה לינארית תוך התחשבות במספר הבעלים בקרקע.
- שוק הקרקעות במתחם - קונה קרקע ולא זכויות מתוכניות נושאיות ואפשר להסיק זאת מהתמורה לקרקעות בסביבת הנכס ובהתאם למועד הקובע.
- לבחינת ההשבחה על המשיבה לטעון מדוע אין להסתמך על עסקאות השוואה מסביבת הנכס לפי שווי קרקע אלא להסתמך על עסקאות השוואה בשיטת החילוץ משכונות מגורים זמינות.
- מדובר במתחם שהרכישות בהן נגועות בספקולטיביות, הוצגו עסקאות מתחמים ללא תוכניות מופקדות שערכי הקרקע זהות.
- ככל וישנן עסקאות עם זכויות זהות בכמות יח״ד יש לבחון לפי שווי קרקע וללא עסקאות קיצון. בהתעלם מעסקת קיצון השווי אינו גבוה יותר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- מקדם המיקום של המשיבה משכונת הדר ושכונת רמת בגין שהן זהות ביחס למתחם הנדון, לא מובן.

שמאי המשיבה

- תוכנית חפ/229/י/5- עסקאות ההשוואה מגלמות פיתוח, ערכי השווי ירדו מעט בשנים 2011 2012 ובשנת 2022, לכן גם אם לאחר בחינת העסקאות אין עליית שווי זה נובע ממגמת ירידת מחירים. לכשיהיה פיתוח בשכונה זכויות אלו הן וודאיות וערכן יתווסף לשווי הקרקע.
- יש וודאות שהמקרקעין תרמו שווי של 60 מ״ר מרתף ליח״ד ייתכן שיהיו כ 6 מרתפים בחלקה. יש וודאות לתוספת של עליית גג של 45 ליח״ד. יש תוספת של המרת זכויות מח״מ לעיקרי תוספת של 2 מהלכי מדרגות לכל מבנה. מדובר במתחם בעלת טופוגרפיה מדרונית בה יש כמה יח״ד גן שכל אחת מהן יכולה לממש 60 מ״ר מרתף. לכן המסקנה היא שיש התעשרות. בחינת ההתעשרות נבחנה לשווי מ״ר מבונה ודחייה לצפי לזמינות ומימוש במועד הקובע.
- מצב קודם - אין הגבלה לכמות יח״ד אבל שטח הממוצע ליח״ד כ 95-110 ובכך נקבעת הצפיפות.
- יש לבחון שווי מ״ר מבונה ולא שווי מ״ר קרקע. יש קרקעות בעלי כמות יח״ד שונות אחת מהשנייה ולכן אין להשוותן.
- כל הקרקעות בסביבה של גבעת העיזים, מורדות לינקולן, רמת גולדה, יש בהן רמה ספקולטיבית גבוהה ומשתנה. לכן נבחנו גם עסקות מיח״ד בנויות אשר בהם רמת הספקולטיביות לא קיימת. מסיבה זו נבחנו אף עסקאות טרם המועד הקובע ולאחר הקובע, מקרקעות ריקות, ומקרקעות בנויות. בין היתר בקרקעות אלו יש גם פן משפטי בהם יש דיונים על שטח הקרקע שיש לקבל כתוצאה מאיחוד וחלוקה. יש נתונים למועד הקובע ועל זה יש לבחון את ההתעשרות בראי הצפי למועד הפיתוח.

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- תכנית חפ/229/י/5, עצם החיוב, ערכי שווי, מקדמי שווי.
- תכנית חפ/2169א׳, דרך החישוב, שווי מצב קודם, שווי מצב חדש, דחייה.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. תוכנית חפ/229/י/5:

עצם קיום השבחה:

שמאי המבקשת טוען כי מדובר בתכנית נושאית החלה על כלל מרחב העיר חיפה, והזכויות בה אינן מהוות זכויות זמינות ברות מימוש נכון למועד הקובע. התוכנית אינה מבטיחה זכויות בנייה אלא מתנה את זכויות הבנייה באישור תכנית מפורטת. לפיכך לא קמה חבות בהיטל השבחה. מניתוח עסקאות השוואה טרם אישור התוכנית ואחריה מתקבלת המסקנה כי לתכנית לא הייתה השפעה כלכלית ממשית על שווי מקרקעין. מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ״ר קרקע טרם אישור בסך של 854 ₪/מ״ר קרקע, ולאחר אישור התוכנית שווי מ״ר קרקע בסך של 815 ₪/מ״ר קרקע.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מנגד סבורה שמאית המשיבה כי על אף שהתכנית לא מאפשרת הוצאת היתר בנייה מכוחה, הרי שהיא השביחה את המקרקעין ועל כן יש לחייב בהיטל השבחה. התכנית מעניקה זכויות בנייה אשר לא היו קיימות במסגרת המצב התכנוני הקודם, בין היתר, תוספת זכויות לעליות גג, זכויות למרתפים ומחסנים. נטען כי ניתוח עסקאות ההשוואה אינו מציג בהכרח את עליית ערך המקרקעין לאור העובדה כי בין השנים 2011-2013 חלו שינויים ואף ירידות מחירים בשוק הקרקעות. הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 1,200 ₪/למ״ר בהתבסס על עסקאות השוואה בניתוח בגישת ההשוואה וגישת החילוץ.

החלטה:

התוכנית הנדונה, המקנה ״זכויות נושאיות״ שמימושן מותנה ונגזר ממימושן של זכויות הבנייה העיקריות בחלקה, נדונה בהרחבה בערכאות של ועדות הערר.

בהכרעתי הקודמת (אשר ניתנה לגבי גוש 10680 חלקה 11), קבעתי את העיקרון השמאי לפיו בהעדר זמינות תכנונית וכלכלית למימוש הזכויות העיקריות, הרי שתוכנית נושאית הנסמכת עליהן במקרים מסויימים אינה מחוללת השבחה במקרקעין ולהלן ההסבר.

סוגיה זו אינה שולית אלא עומדת בליבת דיני ההשבחה, יש לבחון באופן מהותי האם תוספת של שטחי בנייה מכוח תוכנית נושאית אכן מחוללת עליית ערך, בנסיבות שבהן הזכויות העיקריות נעדרות זמינות למימוש **<u>מחמת היעדר כדאיות כלכלית לפיתוח החלקה.</u>**

במסגרת הדיון בועדת הערר על החלטתי האמורה, הבהירה הועדה בפתח דבריה כי עמדתה המשפטית כבר נקבעה בעבר, ולפיה התוכנית אכן משביחה את המקרקעין במתחם ״רמת גוראל״, חרף העובדה כי נכון למועד הקובע, זכויות הבנייה טרם בשלו לכדי זמינות מימושית, והעירה כי לא היה על הח״מ לפסוק אחרת.

למען הסר ספק, קורה שיש התנגשות בין הזווית המשפטית לזווית השמאים. אני בוחן את התעשרות בעלי המקרקעין בזווית השמאית. גישתי המקצועית גורסת כי ככלל, תוכנית נושאית עשויה לייצר השבחה גם בתנאי היעדר זמינות מיידית, מקום בו העיכוב במימוש נובע מחסמים תכנוניים או פרוצדורליים (כגון דרישה לאישור תוכנית מפורטת משלימה, מגבלות הנובעות מריבוי בעלים במושע, או עיכובים בהליכי רישוי והוצאת היתר בניה) שאינם פוגמים בכדאיות הכלכלית הבסיסית. במקרים אלו, ראוי ונכון לאמוד את ההשבחה תוך יישום מקדמי דחייה התואמים את צפי המימוש.

ואולם, בנסיבות המקרה דנן, מאפייניו הפיזיים והתכנוניים של מתחם המקרקעין (הכולל את מורדות לינקולן, גבעת העיזים ורמת גוראל) שונים בתכלית. מדובר בחטיבת קרקע המאופיינת בטופוגרפיה הררית-מדרונית וסלעית מורכבת, אשר רובצים עליה חסמים הנדסיים כבדים בדמות תשתיות לאומיות, לרבות קו מתח גבוה וצנרת גז.

מאחר שתוכנית המתאר המקורית המקנה את זכויות הבנייה הינה ארכאית, היקף הזכויות המאושר בה אינו מייצר תוחלת כלכלית חיובית המצדיקה את עלויות הפיתוח האדירות, קל וחומר כאשר מימוש זה מוכפף להתליית זמינות בדמות הליך תכנוני סטטוטורי נוסף.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בהקשר זה, ראוי להפנות לעמדתו של השמאי המייעץ, המצטט את טענות המבקש, ולפיהן חרף חלוף למעלה משלושה עשורים מאז הפקדת תוכנית חפ/1400 (התוכנית הראשית), טרם קיבלה תוקף. יתרה מזאת, מימוש הזכויות כדין מחייב אישור תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. הליך מורכב זה טרם החל או מצוי בחיתוליו, ובמסגרתו צפויות הפרשות ניכרות לשטחי ציבור מתוך שטחי הברוטו של החלקות, כך שזכויות הבנייה העתידיות ייגזרו מתאי שטח נטו מצומצמים משמעותית. בנוסף, מודגש כי הקרקע נעדרת לחלוטין פיתוח עירוני ותשתיות ציבוריות כלשהן, והטופוגרפיה המורכבת גוזרת עלויות פיתוח ייחודיות בהיקפן.

> "מאז הפקדת תכנית חפ/1400 שהיא התכנית הראשית חלפו למעלה משלושים שנה והתכנית טרם אושרה. כן מתעלם שמאי התכנית מכך שמימוש הבניה כדין יהיה כרוך בהכנת תכנית מפורטת שהיא תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה. לא זו בלבד שהליך זה טרם התחיל וספק מתי הוא החל אלא שבכל תכנית מפורטת יגזרו שטחים לצרכי ציבור משטח החלקה ברוטו כך שזכויות הבניה יגזרו משטחים קטנים יותר מהשטח הרשום. כן מתעלם שמאי הועדה אם כי הוא מציין גורם זה בשיקוליו מכך שהשטח אינו מפותח כלל, אין בו אף תשתית לפיתוח עירוני וכן הוא מתעלם מהטופוגרפיה הקשה בשטח המצריך עלויות מיוחדות וגדולות."

מתודולוגיית אומדן ההשבחה שאומצה על ידי השמאי המייעץ הושתתה על גישת ההשוואה הישירה. השווי במצב התכנוני הקודם נגזר מניתוח שתי עסקאות מכר משנת 2010, בעוד השווי במצב החדש בוסס על מדגם של כעשר עסקאות מכר, רובן המוחלט משנת 2013.
להשקפת השמאי המייעץ, מאחר שנתוני ההשוואה נשאבו מתוך עסקאות שבוצעו במתחם, הרי שערכי השווי הנגזרים מהן משקפים ומגלמים הן את מקדם הדחייה והן את סיכוני אי-הוודאות התכנונית

מנגד, השמאי המכריע, מר יגאל יוסף (בהחלטותיו לגבי גוש 10681 חלקה 14 ו-10682 חלקה 43), מצא לנכון לקבוע כי קמה חבות בהשבחה בגין התוכנית דנן, לדבריו, קיים קושי לאתר עדות משמעותית להשבחה באמצעות עסקאות השוואה במתחם, שכן גם העסקאות המעטות שבוצעו מתומחרות ממילא על בסיס ציפיות לזמינות עתידית למימוש הזכויות. אף על פי כן, קובע כי אקט אישור התוכנית, המקנה תוספת זכויות לשטחי בנייה עיקריים (כגון בניית חדרי יציאה לגג), שינוי ייעוד שטחי שירות (כגון המרת שטחים לחדרי מדרגות מבלי לפגוע בזכויות העיקריות), פוטנציאל הצמדת מרתפי חניה והגדלת מחסנים - אכן יוצר עליית ערך.
להערכתו, קיימת סבירות גבוהה שזכויות אלו יוטמעו ויאושרו גם במסגרת התוכנית המפורטת העתידית לאיחוד וחלוקה במתחם.
כפועל יוצא, זכויות אלו תורמות פוזיטיבית לשווי המקרקעין המיועדים למגורים, גם אם בשל היעדר הזמינות, מימושן בפועל נדחה למועד עתידי רחוק.
עם זאת, מדגיש כי לאור העובדה שבעסקאות ההשוואה בשוק לא נצפתה אינדיקציה מובהקת להשבחה, ובהתחשב בחוסר הוודאות במועד הקובע לגבי תצורת הבינוי הסופית וצפיפות יחידות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הדיור בתוכנית העתידית, אומדן תוספת הערך הנגזרת מפוטנציאל השטחים בתוכנית החדשה חייב להיעשות תחת מקדמי זהירות ושמרנות מובהקים.

השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש וחלקה 10681/14 ו 10682/43 הכריע לאומדן השבחה לתוכנית הנדונה ולהלן נימוקיו:

"אמנם אין דרך להוכיח ע"י עסקאות השוואה את ההשבחה. דהיינו מפרט השמאי המכריע מדובר במתחם שאינו כולל הרבה עסקאות השוואה. וגם אלו שבוצעו כוללות ציפיות הזמינות למימוש הזכויות. ולכן מנמק השמאי המכריע,

"ובכל זאת, לטעמי, נכון לקבוע השבחה במקרקעין כאן עקב אישורה של התכנית. התכנית מוסיפה שטח עיקרי לטובת בניית חדרי גג, שטחי שירות המאפשרים בניית חדרי מדרגות קומתיים שלא על -חשבון שטח עיקרי, שטחים המאפשרים הצמדה של שטחי מרתף לדירות שבקומת הקרקע, ותוספת שטחי שירות להגדלת מחסנים.

לעמדתי, בשל אופיים של השטחים שנקבעו בתוכנית החדשה, סביר לקבוע ששטחים אלו ייקבעו גם במסגרת התכנית שתקבע את החלוקה החדשה של המתחם בו ממוקמות החלקות.

בשומות מכריעות רבות שנערכו בעניינה של התכנית החדשה נקבע, כי התכנית תורמת לשווים של מקרקעין למגורים הזמינים לבניה.

ומשכך נקבע, ומאחר ולעמדתי, גם בתכנית לחלוקה החדשה הנדרשת בעניינן של החלקות כאן, יאושרו שטחים אלו, הרי שבהכרח תורמים הם גם לשווים של מקרקעין שהם ביעוד למגורים אך מימוש הזכויות בהם דחוי למועד עתידי.

לפיכך, לעמדתי, נכון לקבוע השבחה עקב אישורה של התכנית החדשה.

ברם, בשל העובדה שבעסקאות השוואהלא אותרה השבחה, ומאחר ובמועד הקובע תצורת הבנייה ומספר היחידות הדיור שיאושרו בתכנית העתידית, אינם מוחלטים, הרי שקביעת תוספת השטחים האפשרית מכחה של התכנית החדשה, תעשה על דרך הזהירות."

השמאית המכריעה, הגב' אורית גלן (בגוש 10681 חלקה 5), יישרה קו עם הפסיקה והחלטות ועדת הערר וקבעה כי התוכנית אכן משביחה מקרקעין אלו. לעומתם, השמאי המכריע, מר חיים מסילתי (בגוש 10682 חלקה 11), יישם גישה מתמטית שונה וקבע מקדם הפחתה ניכר בגין אי-וודאות תכנונית בשיעור של 0.7. (שווי שיורי של 0.3) קביעתו זו הושתתה על ההתניות המחמירות למימוש הזכויות, תוך יישום העקרונות שנקבעו בפסיקת בית המשפט (הלכת אליק רון)

בסיכומו של עניין, מעיון רוחבי בשורת הכרעות שמאים מכריעים, לא אותר הסבר שמאי-כלכלי מבוסס דיו המצביע על קשר סיבתי ישיר ומובהק בין אישורה הסטטוטורי של התוכנית לבין עלייה בערכי המקרקעין.

עולה הרושם כי נוכח קביעתה של ועדת הערר לעניין עצם קיומה של השבחה, נאלצו שמאים מכריעים לאמץ מודלים שמאיים עקיפים (תחשיבים תיאורטיים) לשם אומדנה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הדבר מעורר מחשבה שמאית מהותית, האם מן הראוי ששמאים מכריעים יפסקו בין גישות מנוגדות (קביעת אפס השבחה אל מול קביעת השבחה כפויה מכוח פסיקת ועדת ערר), והאם סביר להשית חבות בהיטל השבחה בהיקף נרחב על בעלי קרקעות במתחם שלם, שעה שקיים קושי של ממש להוכיח בראיות (התעשרות בפועל או עליית שווי מוכחת כתוצאה מהאקט התכנוני) חיוב כספי כה משמעותי ללא תשתית ראייתית ברורה.

בניגוד לכך, קיימת הצדקה שמאית-כלכלית מובהקת התומכת בהיעדר השבחה, במתחם הנדון, אומדן עלויות הפיתוח (הנדסה אזרחית ותשתיות) חורג באופן בלתי פרופורציונלי משווי המימוש הנגזר מזכויות הבנייה.
על המקרקעין רובץ נטל כלכלי אדיר, הכולל עלויות הכשרת פיתוח במדרון סלעי, והצורך הסטטוטורי וההנדסי בהטמנת קו מתח עליון והעתקת צינור גז ארצי. מגבלות חמורות אלו מהוות חסם כלכלי המהווה הסבר רציונלי לקיפאון רב השנים במימוש הזכויות. בנסיבות אלו, גם אם אושרה תוספת סטטוטורית של זכויות בנייה נושאיות, היות ומשקלן אינו מספק כדי להוות תמריץ כלכלי יזמי לביצוע עבודות הפיתוח המאסיביות ולמימוש הקרקע הרי שלא מתגבשת השבחה ריאלית.
לאור זאת, המסקנה המקצועית המתבקשת היא כי העסקאות הנחתמות במתחם מתומחרות בשוק החופשי תחת עננה כבדה של ספקולציה וציפיות למקסום זכויות עתידי, והערכות שוק באשר למועד התנעת הפיתוח ואישור תוכנית איחוד וחלוקה מחדש על כלל נגזרותיה. סוגיה זו נתמכת גם בהחלטתו של השמאי מר יגאל יוסף שצוטטה לעיל, ולפיה התמורה החוזית בעסקאות מגלמת תמחור של ציפיות למימוש עתידי (כאשר על פי פרשנות כלכלית מקובלת, ככל שמועד המימוש הנתפס קרוב יותר, כך מקדם הדחייה קטן והתמורה הנגזרת גבוהה יותר, ולהפך)

לסיכום סוגיה זו, חרף עמדתי העקרונית כי תוכנית נושאית הוספת שטחים אכן מהווה, בדרך כלל, מחוללת השבחה, הרי שבנסיבות הספציפיות והחריגות של מתחם זה, מצבור החסמים והמטלות הכלכליות האדירות הרובצות בדרך למימוש הזכויות, מונעות בפועל היווצרותה של עליית ערך אמיתית.

להערכתי, מסיבה זו בדיוק בוחרת הוועדה המקומית לפסול באופן שיטתי עסקאות השוואה ישירות מתוך המתחם בטענות מגוונות, וזאת במטרה לבסס קיומה של השבחה במנותק מהוכחה לפערי שווי. המשיבה מאמצת מתודולוגיה עקיפה של קביעת שווי תיאורטי למ״ר מבונה וביצוע תחשיב נגזר (דלתא בין כמות הזכויות במצב קודם לחדש), שיטה שמעצם טיבה תוביל במאת האחוזים לתוצאה חיובית ולחיוב אוטומטי בהיטל השבחה.
משכך, עמדתי המקצועית גורסת כי התוכנית דנן אינה משביחה. מסקנה זו נשענת על היעדר ראיות לעליית ערך מתוך עסקאות ההשוואה, ובד בבד על קיומו של רציונל כלכלי המסביר מדוע תוספת הזכויות הסטטוטורית בנסיבות אלו אינה מתורגמת לעליית שווי
לחלופין, אערוך תחשיב שומה הנגזר מפסיקתה של ועדת ערר.

להלן החלטות ועדת ערר,

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שאלת עצם החיוב בגין תכנית חפ/ 229 /י/ 5 נדונה בערר (חי') 82011-05-20 אסתר נבו נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה:

" אין מחלוקת, כי התוכנית החדשה הינה תוכנית מתאר מקומית, וכי הזכויות שהוקנו מכוחה אינן זמינות כיום. עם זאת, על פי החוק, החיוב בתוכנית יהיו זמינות, או שניתן יהיה להוציא היתרי בנייה ישירות מכוח התוכנית, ללא צורך באישור תוכנית נוספת...מכאן, שאין יסוד לטענת העוררת כנגד עצם החבות בהיטל השבחה בגין אישורה של תוכנית זו."

ועדת הערר קיבלה את טענת המשיבה כי התכנית במהותה מקנה זכויות בניה ויש לבחון האם השביחה את המקרקעין. השמאי המייעץ שמונה למקרה זה הוא השמאי המכריע דוד טיגרמן אשר קבע בהכרעתו מיום 18/04/2021 בגו"ח 10680/76 כי התוכנית אינה משביחה. השמאי המכריע קבע כי התכנית אינה מבטיחה לבעלי המקרקעין את הזכויות הנכללות בה ומכיוון שאין "עוגן" שעליו ניתן לממש את זכויות הבניה אשר יתקבלו בעתיד לא ניתן לקבוע כי התכנית משביחה.

על קביעה זו של השמאי המכריע הגישה הועדה המקומית השגה לו ועדת הערר, מעיון בפרוטוקול ועדת הערר בעניין אסתר נבו עולה כי הצדדים הגיעו להסכמה כי תכנית חפ/229/י/5 משביחה וסכום היטל ההשבחה יהיה מחצית מסכום היטל ההשבחה המקורי שנקבע בשומת המשיבה, כמו כן, בוטלה השומה המייעצת של דוד טיגרמן שצוינה לעיל.

וכלשון החלטת ועדת הערר: **"בעקבות הערות ועדת הערר, בין היתר בשים לב להחלטה של ועדת הערר מיום 21/09/2020 ולאמור בשומה המייעצת, הצדדים קיבלו את המלצתנו והגיעו למסקנה בדבר היטל השבחה שיעמוד על מחצית משומת הועדה המקומית. החלטת השמאי המייעץ מבוטלת בהסכמת הצדדים"**

בוועדת הערר מס' 8003/14 בעניין דוד עזריאלי עלתה השאלה האם תכנית חפ/ 229 /י/ 5 משביחה את המקרקעין. ועדת הערר קבעה כי על מנת להכריע במחלוקת זו יש למנות שמאי מייעץ.

השמאי המכריע מר עאטף עאלם אשר מונה להיות שמאי מייעץ בתיק וקבע כי התכנית השביחה את המקרקעין ויש לחייב בגינה השבחה. במסגרת שומתו טען כי השווי מושפע מאפשרויות השימוש וזכויות הבניה על הקרקע גם אם הן דחויות.

כאמור, בהכרעת הח"מ שנערכה ביום 04/07/2024, בגוש וחלקה 10680/11, סברתי כי התוכנית לא השביחה את המקרקעין נכון למועד הקובע, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לקרקע טרם אישור התוכנית ואחריה המשקפות אי עליית ערך המקרקעין בסביבת הנכס. מניתוח העסקאות לא הוכח כי השוק משלם על הזכויות שהתווספו במסגרת התוכנית.

יחד עם זאת אני מסכים עם טענת המשיבה כי התוכנית מוסיפה זכויות בנייה למקרקעין גם אם לא ניתן לממשם במועד הקובע, ומימוש הזכויות דחויות למועד עתידי, לאור האמור תובא בחשבון דחייה של הזכויות.

לצורך בחינת מגמת המחירים בשוק הדיור בתקופה הרלוונטית (שנות 2008 - 2013), הסתמכתי בין היתר על פרסומי משרד הבינוי והשיכון אגף מידע וניתוח כלכלי, ובפרט על החוברת ענף הבנייה בישראל - ניתוח כלכלי, רבעון ראשון 2013 (להלן דו"ח רבעון א' 2013).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בדו"ח רבעון א' 2013 מתואר כי ב-12 החודשים האחרונים שנבדקו (בערך אפריל 2012 - פברואר 2013) נרשמה עלייה ריאלית של כ-9.1% במחירי הדירות, לאחר תקופה קצרה של יציבות ואף ירידה קלה בראשית 2012, וכי ברבעון הראשון של 2013 נרשמה עלייה ריאלית של כ-6.7% לעומת הרבעון המקביל. בכך מצביע הדו"ח על חידוש מגמת העלייה במחירי הדירות משנת 2012 ואילך לאחר התמתנות זמנית.

נעשה שימוש בדו"ח הסיכום השנתי של משרד הבינוי והשיכון לשנת 2013, שבו מוצגות שיעורי השינוי הנומינליים והריאליים במחירי הדירות בשנים 2008-2013, לפי ממוצע שנתי של מדד מחירי הדירות של הלמ"ס כדלקמן:

שנת 2008 - עלייה ריאלית של כ-7.6%

שנת 2009 - עלייה ריאלית של כ-13.7%

שנת 2010 - עלייה ריאלית של כ-17.6%

שנת 2011 - עלייה ריאלית של כ-11.5%

שנת 2012 - עלייה ריאלית מתונה של כ-3.2% המשקפת תקופה של יציבות יחסית.

שנת 2013 (ינואר-ספטמבר)-שוב עלייה ריאלית משמעותית של כ-8.1%, המעידה על התחדשות מגמת העלייה לאחר ההתמתנות של 2012.

מן המקורות האמורים עולה כי בתקופה שבין 2008 ל-2013 חווה שוק הדיור בישראל עליות מחירים ריאליות משמעותיות, בשיעורים שנתיים דו-ספרתיים ברוב השנים (ובעיקר בשנים 2009-2011), התמתנות מסוימת בשנת 2012 ועלייה מחודשת בשנת 2013. מגמה זו עולה בקנה אחד עם התמונה העולה מעסקאות ההשוואה בקרקע באזור חיפה-רמת גוראל, בהתאם למועד הקובע (22.3.2012).

לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון עלייה שנתית ממוצעת של 10% בשנה.

להלן ניתוח עסקאות השוואה לקרקע בסביבת הנכס בהתאם למועד הקובע:

שנה	גוש וחלקה	תמורה ב ₪	שטח נמכר במ"ר	מחיר למ"ר קרקע	מקדם זמן	מחיר למ"ר קרקע מתואם
2008	10682/76	612,500 ₪	1,290	475 ₪	1.37	651 ₪
2010	10682/78	950,678 ₪	1,278	744 ₪	1.19	885 ₪
2010	10680/81	835,000 ₪	1,050	795 ₪	1.137	904 ₪
2011	10680/59	950,000 ₪	1,020	931 ₪	1.027	956 ₪
2012	10680/102	945,000 ₪	1,000	945 ₪	1	945 ₪
2012	10682/12	544,538 ₪	804	677 ₪	0.93	630 ₪
2013	10680/15	400,000 ₪	500	800 ₪	0.91	728 ₪
2013	10680/15	400,000 ₪	500	800 ₪	0.91	728 ₪
2013	10681/38	412,000 ₪	515	800 ₪	0.91	728 ₪
2013	10776/15	559,064 ₪	513	1,090 ₪	0.89	970 ₪
2013	10680/71	268,000 ₪	335	800 ₪	0.875	700 ₪
2013	10776/15	619,065 ₪	512	1,209 ₪	0.865	1,046 ₪
2013	10680/50	1,312,500 ₪	1,338	981 ₪	0.855	839 ₪
ממוצע						**824** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מניתוח עסקאות ההשוואה מתקבל איפא כי שווי מ״ר קרקע בממוצע הינו כ- 825 ₪/למ״ר קרקע בהתאם לנתונים שווי קרקע ל - 1 דונם הינו בסך של 825,000 ₪ לדונם.

להלן ניתוח אקוי׳ בהתאם לניתוח שנערך בשומת המשיבה:

מהות	כמות	מקדם	שטח אקוי׳
שטח החלקה	1,000		
שטח בניה למגורים	60%		
מס׳ יח״ד	6		
שטח עיקרי	600	1	600
ממ״ד (12.5 מ״ר ליח״ד)	75	1	75
מרפסות	60	0.25	15
עליות גג	56	0.7	39.2
חצר	300	0.25	75
מחסנים	36	0.3	10.8
מ״ר אקוי׳ לדונם			**815**

מתקבל שווי מ״ר מבונה בשל 825,000 ₪/815 מ״ר אקוי׳ = 1,000 ₪/מ״ר מבונה.

לאור ריבוי אי הוודאויות בעסקאות מרשות המיסוי והפירוט בהחלטות השמאים המכריעים הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס אשר קבעו שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גוש וחלקה	שווי מ״ר מבונה
דוד בריל	05/06/2024	10680/41	750 ₪
אורית גלן	04/01/2024	10681/5	720 ₪
אורית גלן	16/05/2023	10789/135	625 ₪
יגאל יוסף	12/03/2023	10681/14	900 ₪
יגאל יוסף	13/03/2023	10681/43	720 ₪
חיים מסילתי	27/03/2024	10682/11	1,095 ₪
שלומי יפה	05/06/2024	10681/27	720 ₪
לילך בן פורת	25/07/2024	10682/7	790 ₪

לאור האמור, בהתבסס על עסקאות ההשוואה, החלטות שמאים מכריעים ובשקלול התאמה למושעא ודחיית הזכויות עד למימושן אני סבור כי שווי מ״ר מבונה הינו 720 ₪/למ״ר.

השטח לחיוב:

שמאי המשיבה העריך כי אלו השטחים הנוספים מכוח התכנית ועליהם יש לחייב בהשבחה:

שטח עליית גג - 34 מ״ר

שטח עיקרי מניוד חדרי המדרגות - 24 מ״ר

מרתף פרטי אשר הוסב ממרתף משותף - 60 מ״ר

מחסנים 12 מ״ר

לאחר בחינת הוראות התכנית, אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה לשטחים שנוספו מכוח תכנית חפ/229/י/5. כתימוכין לעמדתי אציין את הכרעתם של השמאים המכריעים מר עאטף עאלם הגב׳ אורית גלן אשר הביאו בחשבון שטחים אלו בתחשיב ההשבחה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדמים אקוי׳:

שטח עליית גג - מקדם שווי בשיעור 0.7. מקדם שוליות וודאות לשטח עליית הגג - 0.8.

שטח עיקרי מניוד חדרי המדרגות - מקדם שווי בשיעור 1.

מחסנים - מקדם שווי בשיעור 0.3

מקדם תוספת שווי למרתף שהוסב ממרתף משותף למרתף פרטי - 0.2.

<u>חלופת תחשיב בהתאם להחלטת ועדת ערר ההשבחה לתוכנית חפ/229/י/5</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	מקדם שוליות וודאות	סה״כ
שטח עליית גג	34	0.7	0.8	19.04
ניוד שטח מחדרי מדרגות	24	1	1	24
מרתף פרטי	60	0.2	1	12
מחסנים	12	0.3	1	3.6
תוספת שטח אקוי׳				58.64
שווי מ״ר מבונה				720
סה״כ ההשבחה				**42,221** ₪
השבחה לחלקה היחסי בחלקה			**5/32**	**6,600** ₪
היטל השבחה				**3,300** ₪

14.2. <u>תוכנית חפ/2169 א׳</u>:

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים המאפשרת הקמת שכונת מגורים בת 2,039 יח״ד, לנכס הנדון הוקצה מגרש מס׳ 711 בשטח בניה עיקרי של 634 מ״ר עבור 6 יח״ד.

<u>מהות ההשבחה ודרך החישוב</u>:

שמאית הוועדה עושה שימוש בשתי גישות עיקריות לקביעת השווי, גישת ההשוואה - הסתמכות על עסקאות קרקע בסביבה, תוך חישוב מ״ר אקוי׳ והתאמות למועד העסקה, למיקום, לזמינות הקרקע ולמאפייני התכנון. גישת החילוץ - חילוץ שווי מ״ר מבונה מעסקאות בדירות חדשות בשכונות רמת בגין ואחוזה, ביצוע התאמות למיקום ולדחייה עד למימוש בפועל, ומקדם מושעא. מנגד שמאי המבקשת מתנגד לשימוש בגישת החילוץ המסתמכת על מחירי דירות חדשות בשכונות מפותחות אחרות, בטענה כי הקשר בין מחירי דירות אלה לבין קרקע גולמית, לא זמינה לפיתוח, באזור גבעת העיזים הוא תיאורטי ואינו משקף את שוק הקרקעות בפועל. לטענתו, יש להסתמך על גישת ההשוואה - עסקאות בקרקעות בעלות מאפיינים דומים (קרקע לא זמינה, עם חסמים תכנוניים ותשתיתיים משמעותיים), ולחשב את ההשבחה עפ״י שווי למ״ר קרקע. לאור העובדה כי בשוק הריאלי לא מתמחרים קרקע מסוג זה עפ״י שווי לדירה חדשה, אלא עפ״י עסקאות בקרקע ספקולטיבית דומה, כאשר חילוץ שווי מ״ר מבונה אינו מייצג את אופן התמחור בפועל. לטענתו, אין הצדקה לשקלול גישת חילוץ ולחישוב ממוצע בין גישות, כאשר קיימות עסקאות קרקע ישירות בשוק.

החלטה:

גישת ההשוואה נחשבת לגישה המרכזית והעדיפה, במקרה הנדון, בסביבת הנכס יש מספר מספיק של עסקאות רלוונטיות, לכן אני סבור כי במקרה הנדון הגישה המתאימה הינה גישת ההשוואה הישירה של קרקעות בסביבת הנכס עם מאפיינים דומים ככל האפשר ובחישוב ההתאמות הנדרשות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

<u>שווי במצב קודם</u>:

שמאית הוועדה קובעת את שווי המצב הקודם באמצעות שתי גישות:

גישת השוואה (לקרקע לא זמינה) בחינת עסקאות בקרקע באזור רמת לינקולן וסביבתה, מהן נגזר שווי ממוצע למ״ר קרקע בסך של כ 1,594 ₪ למ״ר קרקע. על בסיס שטח החלקה ומקדם מושעא (0.9) מתקבל שווי מצב קודם של כ-1,602,528 ₪.

גישת החילוץ - שווי מ״ר מבונה בסיסי נקבע על 4,100 ₪ למ״ר מבונה. באמצעות מקדם דחייה (8 שנים, שיעור היוון 6%) מתקבל שווי מ״ר מבונה במצב נכנס בסך של כ 2,572 ₪ למ״ר. בחישוב עפ״י מ״ר אקוי׳ במצב הקודם וביישום מקדם מושעא מתקבל שווי מצב קודם נוסף של כ-1,706,267 ₪. שמאית הוועדה מאמצת את ממוצע שתי הגישות, המעמיד את שווי המצב הקודם על כ 1,654,398 ₪.

מנגד שמאי המבקשת קובע את שווי המצב הקודם על בסיס עסקאות קרקע בלבד, לטענתו, שווי מ״ר קרקע במצב קודם הינו כ- 1,650 ₪ למ״ר קרקע, ובהתאם לשטח החלקה הרלוונטי מתקבל שווי מצב קודם כולל של כ- 1,645,050 ₪.

שמאי המבקשת רואה בזמינות הקרקע בעיה מהותית יותר מאשר ״דחייה״ רגילה. לטענתו, העסקה נבחנת כעסקת קרקע ספקולטיבית, ללא פיתוח וללא תשתיות, כאשר מועד המימוש אינו ידוע ואף תלוי בהתגברות על חסמים תכנוניים ותשתיתיים מהותיים.

לשיטתו, שוק הרוכשים אינו מבצע חישוב מתמטי של ״מספר שנות דחייה״ ושיעור היוון, אלא מתמחר את הקרקע ברמת מחיר נמוכה המשקפת את אי-הוודאות.

לפיכך, המבקשת אינה עושה שימוש במקדם דחייה מפורש. לטענתה, הפער בין שווי המצב הקודם לשווי המצב החדש בעסקאות הקרקע משקף כבר את מכלול הסיכונים והזמינות.

החלטה:

כשמדובר בתוספת זכויות בנייה, הדרך הנכונה להעריך את ההשבחה היא לפי שווי למ״ר מבונה, היות ושיטה זו מאפשרת להבחין בצורה מדויקת יותר בין רכיבי ההשבחה השונים.

יחד עם זאת בנכס הנדון לאור העובדה כי קיימות עסקאות מכר רלוונטיות בסביבת הנכס והמאפיינים הייחודיים של התכנית (לרבות הקמת תשתיות והעתקת תשתיות), אני סבור כי שווי המצב הקודם יחושב בהתאם לשווי למ״ר מבונה - שווי הנכס לפי שטח אקוי׳ של החלקה בהכפלת שווי מ״ר מבונה ובכפוף לדחייה כאמור, במסגרת המצב התכנוני הקודם יש צורך להכנת תכנית מפורטת הכוללת, בין היתר, איחוד וחלוקה ועל כן יש להביא בחשבון דחיה. מצב הפיתוח זהה בשני מצבי התכנון, ההבדל היחיד הנעוץ במקרקעין הוא שבמצב החדש נעשה תוכנית איחודוחלוקה לעומת מצב קודם, בהתאם להוראות התכנית החלטות שמאים מכריעים באזור הנכס ומאפייני הנכס הנדון אני סבור כי מקדם הדחיה להכנת תוכנית הכולל איחוד וחלוקה בשיעור 0.79, המבטא דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% הינו סביר.

<u>שטח החלקה במצב קודם</u>:

שמאית הוועדה מתבססת על שטח החלקה בתחשיב גישת ההשוואה לשווי הקרקע במצב קודם בשטח של 997 מ״ר קרקע במצב נכנס, בתחשיב מ״ר אקוי׳ במצב הקודם משמשים 997 מ״ר כשטח

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מגרש, ממנו נגרעת הפרשה של 20% לשטחי ציבור (797.6 מ״ר), ועל בסיס זה נגזרים שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות.

מנגד שמאי המבקשת קובע בתחשיב ההשבחה לתכנית חפ/2169/א׳ שטח חלקה רלוונטי של 997 מ״ר, המשמש כבסיס לחישוב שווי הקרקע הן במצב הקודם והן במצב החדש.

שווי מ״ר קרקע במצב קודם (1,650 ₪/למ״ר) ושווי מ״ר קרקע במצב חדש (2,200 ₪/למ״ר) מוכפלים, שניהם, בשטח של 997 מ״ר.

לטענתו, שטח זה משקף את השטח הריאלי שיש להביא בחשבון לצורך החישוב (לאחר התאמות כגון הפקעות/הפרשות, ככל שרלוונטי), ועל כן זהו השטח הראוי לשמש בסיס לתחשיב ההשבחה.

החלטה:

בשקלול זכויות הבנייה במתחם יש להביא בחשבון כי החלקות גובשו מלכתחילה בהתאם לתכנית מנדטורית, שבמסגרתה כבר הופרשו שטחים לצורכי ציבור. כאשר השווי למ״ר נגזר מזכויות הבנייה שמקנה התכנית המנדטורית, גם שטח החלקה עצמה מהווה חלק מאותה מסגרת תכנונית. הטענה שלפיה בתכנית חדשה יידרשו הפרשות נוספות לצורכי ציבור שקולה לטענה כי באותה תכנית יוגדלו זכויות הבנייה. ואכן, ניתן למצוא בחיפה תכניות רבות שבהן נקבעו הן שטחי ציבור והן זכויות בנייה בשיעורים העולים על 60%. לאור האמור שטח החלקה במצב הקודם הינו ללא ניכוי הפרשה שטח לצורכי ציבור.

<u>שווי הקרקע במצב חדש</u>:

שמאית הוועדה משקללת עסקאות קרקע בתחום התכנית, עסקאות קודמות באזור וחילוץ משווי דירות חדשות בשכונות רמת בגין ואחוזה, וקובעת שווי במצב החדש בסך של כ-4,100 ₪/למ״ר מבונה. על בסיס חישוב זכויות אקוי׳ במצב החדש (שטח עיקרי, עליות גג, מחסנים וכדומה)

מנגד שמאי המבקשת קובע את שווי המצב החדש, על בסיס עסקאות השוואה בקרקעות באזור לאחר אישור התכנית, תוך שלטענתו השוק כבר ״מגלם״ את החסמים התכנוניים והפיתוחים במלואם. לטענתו שווי מ״ר קרקע במצב החדש הינו כ-2,200 ₪/למ״ר קרקע.

מן העסקאות בפועל לרבות אלה שצורפו ע״י הוועדה עצמה עולה כי השוק מתמחר את הקרקע סביב כ-2,200 ₪/למ״ר לאחר התכנית וכ-1,650 ₪/למ״ר לפני התכנית, כלומר השבחה של כ-550 ₪/למ״ר. נתון זה משקף את ההשבחה הריאלית בשוק, ואינו מצדיק קביעת שווי גבוה יותר המבוסס על זכויות תיאורטיות וחילוץ שמאי שאינו מעוגן בנתוני שוק ממשיים.

לחיזוק טענתו כי השוק מתמחר את התמורה עפ״י שווי הקרקע ולא עפ״י זכויות הבניה, הפנה לעסקאות השוואה לאחר המועד הקובע למגרשים עם זכויות ל- 10 יח״ד אשר משקפות מחיר שווי מ״ר קרקע של כ- 2,100 ₪/למ״ר.

החלטה:

קיימות עסקאות מכר במתחם עצמו, המגלמות את כלל המרכיבים לרבות זכויות הבניה, ולכן ניתן לחלץ מהן שווי מ״ר מבונה, לפיכך שווי המצב החדש יחשב בהתאם לשווי מ״ר מבונה בהכפלת מ״ר אקוי׳ בהתאם לזכויות הבנייה עפ״י התוכנית. שווי מ״ר מבונה אשר הינו זהה בשני מצבי התכנון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ערכי שווי:

ניתוח שווי מ״ר מבונה בהתאם לעסקאות השוואה בסביבת הנכס כדלקמן:

תאריך	גוש וחלקה	מגרש תמורה	שטח המגרש	תמורה	מס׳ יח״ד למגרש	שטח בניה עיקרי	מ״ר אקוי׳	שווי מ״ר מבונה
15/09/2022	10681/5	571	932	₪ 3,250,000	10	997	1269	₪ 2,561
19/08/2022	10681/82	742	674	₪ 3,200,000	6	650	850	₪ 3,763
06/04/2022	10682/74	642	757	₪ 2,880,000	6	651	851	₪ 3,383
12/02/2023	10680/11	586	652	₪ 2,640,000	6	647	847	₪ 3,115
21/09/2022	10681/21	528	943	₪ 4,400,000	10	911	1183	₪ 3,719
ממוצע								**3,308** ₪

החלטות שמאים מכריעים לשווי מ״ר מבונה למועד הקובע כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	מועד הכרעה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
עומר סרחאן	10681/68	28/05/2023	08/01/2022	₪ 3,650
אורית גלן	10681/5	04/01/2024	08/01/2022	₪ 3,200
עומר סרחאן	10681/82	19/12/2023	08/01/2022	₪ 3,300
חיים מסילתי	10682/11	27/03/2024	08/01/2022	₪ 3,700

לאור האמור, ובהתאמה לנכס הנדון, מיקום וזמן אני סבור כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 3,300 ₪/למ״ר.

תחשיב מ״ר אקוי׳ מצב קודם:

תיאור	שטח	כמות	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
שטח מגרש	997			
שטח עיקרי	60%	598.2	1	598.2
מחסנים	8	5	0.3	12
ממ״דים	12.5	5	0	0
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	1	0.5	30
מרפסות	12	5	0.25	15
מ״ר אקו׳				718
מקדם דחייה		4 שנים	6%	0.79
סה״כ מ״ר אקוי׳				**569**

תחשיב מ״ר אקוי׳ מצב חדש:

תיאור	שטח	כמות	מקדם אקוי׳	מ״ר אקוי׳
שטח מגרש	673			
שטח עיקרי	634	1	1	634
מחסנים	8	6	0.3	14.4
ממ״דים	12.5	6	0	0
עליות גג	45	2	0.7	63
מרתפים	60	1	0.5	30
מרפסות	12	6	0.25	18
סה״כ מ״ר אקוי׳				**759**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה:

מ״ר אקוי׳ מצב קודם		569
מ״ר אקוי׳ מצב חדש		759
השבחה במ״ר אקוי׳		191
שווי מ״ר מבונה		₪ 3,300
סה״כ ההשבחה		**₪ 628,710**
חלקה היחסי בחלקה	**5/32**	**₪ 98,236**
היטל השבחה		**₪ 49,118**

15. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון לחלקה היחסי בחלקה כ 15.63%, בגוש 10680, חלקה 75, בגין מימוש תוכניות בנין עיר בדרך של מכר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
חפ/229/ר/5	22/03/2012	אין השבחה	אין היטל השבחה
חפ/2169/א׳	08/01/2022	₪ 98,236	₪ 49,118

השבחה בהתאם להחלטות ועדת ערר:

חפ/229/ר/5	22/03/2012	₪ 6,600	₪ 3,300

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון (126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com