ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

4 דצמבר 2024
מספר מינוי 1047-2024
מספרנו 172

לכבוד
המבקשת:
[redacted]
באמצעות השמאי דרור כהן
דוא"ל: Lilytrade@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת
באמצעות השמאי אהרון ויסבלום
דוא"ל: office@rea.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקה 67 בגוש 13531

רח' נוף ההר, שכונת "נוף כינרת", צפת

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 67 בגוש 13531 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בנין עיר, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מימוש מלא במכר.

2. מועדים

- המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
ג/12617	12/02/2014

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום[1] 29.11.2024.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 25.7.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

[1] נוכח המצב הבטחוני נמסר לצדדים כי לא ייערך סיור ע"י הח"מ. יחד עם זאת ועם חתימת הסכם הפסקת האש, בוצע סיור בנכס ע"י הח"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 30.4.2024
- שובר תשלום היטל השבחה, מיום 1.5.2024
- שומת השבחה מטעם המבקש, מיום 20.5.2024
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש, מיום 17.6.2024
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 25.7.2024
- העתק רישום מפנקס השטרות לגבי הנכס הנדון, מיום 15.5.2024
- מסמך מיום 26.10.2021 הכולל צילומים של הנכס (הועבר מאת שמאי המבקשת).
- מסמכי רישוי לגבי נכסים סמוכים שהועברו ע"י שמאי המשיבה, לבקשת הח"מ.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטה בעררים 8049+8050/21 (העובר ע"י שמאי המשיבה לאחר הדיון).
- התייחסות שמאי המבקשת מיום 25.8.2024 להחלטה בעררים 8049+8050/21.
- החלטות שמאים מכריעים והחלטות ועדת ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש (שומה):	13531
חלקה:	67
שטח רשום (חלקה):	750 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש בלתי מפותח לבניה צמודת קרקע
כתובת עירונית:	רח' נוף ההר, שכונת נוף כינרת, צפת

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת נוף כינרת, שכונת מגורים הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר צפת. בגבולות השכונה מדרום וממזרח - שטחים הרריים פתוחים בלתי מפותחים; ממערב שטחים פתוחים ומעברם כביש מס' 89; מצפון – שטחים פתוחים וכן הישוב ראש פינה.

שכונת נוף כינרת בסביבת הנכס, מאופיינת בעיקרה בבניה צמודת קרקע במבנים בני 1-3 קומות, במבנים חדשים לצד ותיקים ולצד מגרשים בלתי מבונים. השכונה מאופיינת בטופוגרפיה ההררית היורדת מצפון-מערב לדרום-מזרח, כך שהמבנים מצויים על צלע ההר ופונים לכיוון דרום מזרח, כאשר חלקם נהנים מנוף לאגם הכינרת.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המערבי של רח' נוף ההר, בסמוך לגבולה המערבי של השכונה. סביבת הרחוב כמו גם החלקה שבנדון, מאופיינים בטופוגרפיה משופעת היורדת מצפון לדרום. לאורך הרחוב בסביבת הנכס מספר מבנים צמודי קרקע חדשים, לצד מספר חלקות בלתי מפותחות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הפיתוח בסביבת הנכס חלקי וכולל כבישים סלולים אספלט, תאורת רחוב, ביוב ותיעול, אם כי טרם בוצעו מדרכות.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 67 בגוש שומה 13531, בשטח של 750 מ"ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית. לחלקה חזית דרומית לרח' נוף ההר באורך של כ – 24 מ' ועומק של כ- 32 מ'. החלקה בלתי מפותחת. פני הקרקע בחלקה מדרוניים ועולים מהדרך, כך שעורף החלקה גבוה ממפלס הרחוב. מהחלקה ניבט נוף לכינרת. יוער, כי המבנים המצויים מעברו הדרומי של רח' הר נוף, בנויים במדרון, כך שהם מסתירים חלקית את הנוף למזרח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1. <u>מצב קודם</u>

תכנית **ג/4285** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3190, מיום 26.4.1985.

התכנית חלה על שטח של כ- 776 וחולשת על שטח שכונת נוף כינרת. מטרות התכנית הן בין היתר, שינוי יעוד משטחים חקלאיים ליעודים המתוכננים להקמת שכונת יוקרה של העיר צפת, שכונת מגורים ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד, הכוללת מגורים, מסחר, מלונאות ונופש, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים.

בתשריט התכנית סומן מגרש 66 (אשר נרשם כחלקה 67 בגוש שומה 13531 שבנדון), ביעוד "אזור מגורים, וילות". להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו ביעוד זה:

- שטח מגרש – כ – 750 מ"ר
- גובה/קומות – 2 מעל עמודים ולכל היותר 9 מ' (כולל גגות רעפים), מפני הקרקע המתוכננת
- אחוזי הבניה – 30% לקומה ועד 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו')
- מספר יח"ד – 1 למגרש
- קווי בנין – חזית – 5 מ'; צדדי – 4 מ'; אחורי – 4 מ'

7.2. <u>מצב חדש</u>

תכנית **ג/12617** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6745, מיום 28.1.2014.

תכנית מתאר מקומית צפת החלה על חלק משטח מרחב התכנון המקומי, ומשתרעת על שטח של כ – 13,440 ד'. מטרות התכנית הן תכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים, ואוכלוסיית יעד של 60,000 איש; מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צרכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף, הנופש, הרווחה, איכות הסביבה לרבות סילוק אשפה ומפגעים; תכנית זו כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

בתשריט התכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח המצוי במרכז שכונת נוף כינרת, שסומן ביעוד "אזור מגורים", בתחום מתחם תכנון "ח" – "נוף כינרת".

להלן עיקרי הוראות התכנית לגבי יעוד ומתחם זה, הרלבנטיות למושא השומה:

ס' 12 – תכניות מפורטות, מעמדן והכנתן

- גבולות ייעודי קרקע השונים יקבעו בתכניות מפורטות.
- לא יינתן היתר בניה, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה.
- היתרי בניה יינתנו רק על סמך האמור בתכניות מפורטות ולא על סמך תכנית המתאר.

ס' 22 – השימושים המותרים באזור מגורים א', בין היתר, בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים בני קומה או קומתיים; משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותם הבתים ו/או

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הדירות, ובתנאי שהנ"ל מהווים חלק מדירת המגורים, ושטחם לא עולה על 50 מ"ר; בנייני עזר, חניה וחניה מקורה לדיירים; בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.

ס' 23 – הוראות למתחם ח' – נוף כינרת – הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכנית פינוי בינוי או אחרות.

ס' 32 – הוראות בדבר שימוש בקרקע ובבניינים

- גודל מגרש מזערי – יקבע בתכניות מפורטות. עם זאת יקבע בתכניות מפורטות כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה, לא יקטן מ – 500 מ"ר.
- מספר יח"ד יקבע לפי ציון מספרם לדונם. כאשר התוצאה עולה על 0.5 כולל, מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה. כאשר התוצאה תהיה קטנה מ – 0.5, מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מטה.

ס' 37 – חישוב השטח המותר לבניה – שימושים עיקריים ושטחי שירות

- הנחיות לתוספת שטחי שירות:
  - לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.
  - ניצול שטחי השירות המותרים ע"פ תכנית זו, יהיה כפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה, תכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר ע"פ תכנית זו, אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ"ל.
  - שטחי השירות המותרים להוספה במגבלות המתוארות בסעיפים לעיל, באזור מגורים א', הינם בשיעור של 18% משטח המגרש. במקרה של חניה תת קרקעית תותר תוספת של 40 מ"ר ליח"ד.

ס' 39 – הוראות בדבר השימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו

- קומת מרתפים – תותר הקמת מרתפים בכל אותם המבנים בהם אין הדבר מהווה סיכון מבחינת יציבות המבנה ו/או הקרקע שסביבו.
- גובה פנימי של קומת מרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- באזור מגורים יותר ניצול המרתף למקלט, חדרי מכונות ו/או הסקה, חניה פרטית, חדרי תחביב או משק. שטח המרתף לא יעלה על 30 מ"ר. מידות המרתף לא יחרגו מקו היקף החיצוני של הבניין.
- גובה קומה – גובה קומת מגורים (פנים) לא יעלה על 3.2 מ'.
- מרפסות גג – תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג, ושטחו המירבי יהיה עד 10 מ"ר בלבד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. המצב המשפטי

העתק רישום מספרי המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות[2], המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, מיום 15.5.2024, עולים לגבי מושא השומה, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש שומה:	13631
חלקה:	67
שטח רשום (חלקה):	750 מ"ר
בעלויות:	[redacted]
הערות:	נרשמה ביום 11.4.2024, הערת אזהרה לפי ס' 126 (בהתאם למסמך התחייבות מיום 11.4.2024)

9. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
ג/12617	12/02/2014	₪130,000	₪18,100

[2] הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 11 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[3] (להלן – "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנת עקב אישור תכנית ג/12617 בלבד, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת נוף כינרת, שכונת מגורים בדרום מזרח העיר צפת ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה מושא השומה, שטחה, ממדיה והמאפיינים הטופוגרפיים.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[3] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, זהות התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה והמצב המשפטי. לאחר בחינת המידע שעמד בפני, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לגבי הרכיבים הנ"ל.

המחלוקת בין הצדדים נסובה לגבי ההשבחה עקב אישור תכנית ג/12617. להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים במעמד הדיון, דיון והכרעה:

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – תכנית 12617 מוסיפה יחידות דיור, אם כי לא זמינות אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת. בנוסף מוסיפה התכנית 18% שטחי שירות משטח המגרש, ומוסיפה חדר יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.

ביחס לאפשרות לקבוע השבחה עקב אישור תכנית 12617 - השמאי הפנה להחלטה בערר (צפון) 8034/18 ניסים דהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה צפת, בה נקבע לדבריו כי תכנית 12617 אינה תכנית כוללנית.

כן הפנה השמאי להחלטה בעררים 891/15 + 836 שעסקו בהשבחה עקב אישור תכנית ג/12617, תוך שציטט מתוך ההחלטה, בין היתר כי לעמדת ועדת הערר, אין הכרח שההשבחה תהיה ברת מימוש מכוחה של תכנית משביחה, ודי בכך שהתכנית מגבירה את הוודאות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה, ולגבות בגין אישורה היטל השבחה. לפיכך לגבי תכנית ג/12617, הגדלת מספר יחידות הדיור גם אם הייתה אפשרית מכוח תכניות מפורטות, הרי שהכללתה בתכנית המתאר יש בה להגביר את הוודאות לאישורה של תוספת זו, והראיה לכך הן גל התכניות שהופקדו וחלקן אושרו, לאחר אישורה של תכנית המתאר.

השמאי ציין כי התבסס על מספר שומות מכריעות בשכונת נוף כינרת, בהן נקבעה השבחה (עאטף עאלם בגו"ח 13531/6; בועז קוט בגו"ח 13531/125; מרדכי דדון בגו"ח 13531/55).

- מצב הקודם – השמאי חישב את השווי על בסיס מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית ג/4285, ס"ה 60% שטח עיקרי, בתוספת 10% שטחי שירות, ס"ה 75 מ"ר (ממ"ד ונספחים).

שוליות – מאחר והצפיפות היא ליח"ד אחת, השמאי חישב את הזכויות לשטח עיקרי כך שלשיעור של 30% (מתוך 60%) ייחס מקדם שווי מלא, בעוד שליתרת הזכויות בשיעור של 30%, ייחס הפחתה לשוליות במקדם 0.5. ביחס לשטחי השירות, ייחס השמאי לממ"ד בשטח של 12 מ"ר מקדם 1 ול – 50 מ"ר נספחים מקדם 0.4, קרי שווי מלא, בעוד שלשטח של 13 מ"ר נוסף לנספחים ייחס הפחתה לשוליות, תוך שיישם מקדם 0.3 (במקום 0.4).

- מצב חדש – השמאי חישב את השווי על בסיס מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית ג/4285, בתוספת הזכויות שהוקנו בתכנית ג/12617, ובס"ה 60% שטח עיקרי, בתוספת 28% שטחי שירות ס"ה 105 מ"ר לכל יח"ד, וזאת עבור ממ"ד ונספחים, ובתוספת זכויות לחדר יציאה בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.

דחייה למימוש – השמאי ייחס לזכויות ליחידת הדיור הנוספת, הפחתה במקדם 0.72, וציין כי המקדם מגלם דחייה לאישור תכנית מפורטת של 3 שנים (6%) והיטל השבחה צפוי.

שוליות – נוכח הצפיפות, השמאי קבע שוליות אך ורק לשטח של 43 מ"ר ליח"ד מתוך שטח השירות ליח"ד (105 מ"ר), לו ייחס מקדם 0.3 (במקום 0.4).

- ערכי שווי – השמאי קבע שווי של 1,200 ₪/מ"ר מבונה, תוך שהתבסס על הנתונים הבאים:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקאות במגרשים בשנת 2014

גוש	חלקה	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח רשום/נמכר במ"ר	שווי למ"ר קרקע
13532	3	09/12/2014	צפת	₪720,000	740	₪973
13531	59	09/11/2014	צפת	₪678,000	758	₪894
13532	6	29/07/2014	צפת	₪680,000	739	₪920
13531	122	21/07/2014	צפת	₪1,000,000	933	₪1,072
13531	5	27/05/2014	צפת	₪800,000	751	₪1,065
13531	4	07/05/2014	צפת	₪709,000	751	₪944
13531	22	10/04/2014	צפת	₪500,000	750	₪667
13531	119	31/03/2014	צפת	₪897,000	1,175	₪763
ממוצע (מ"ר קרקע)						₪912

שומות מכרעות

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מר"מ
עאטף עאלם	13531/6	₪1,239
בועז קוט	13531/125	₪1,105
מרדכי דדון	13531/55	₪1,270

- תחשיב ההשבחה

מצב קודם

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	225	1	1	225
שטח עיקרי שולי	225	0.5	1	112.5
שטח ממ"ד	12	1	1	12
שטח נספחים בסיסי	50	0.4	1	20
שטח נספחים שולי	13	0.3	1	3.9
חצר מעגל ראשון	300	0.25	1	75
חצר מעגל שני	150	0.2	1	30
ס"ה שטח אקוו'				478.4
שווי מ"ר מבונה				₪1,200
ס"ה שווי מצב קודם במעוגל				₪570,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצב חדש

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה - עיקרי	225	1	1	225
יחידה ראשונה - ממ"ד	12	1	1	12
יחידה ראשונה - נספחים בסיסי	50	0.4	1	20
יחידה ראשונה - נספחים שולי	43	0.3	1	12.9
יחידה ראשונה חצר	163.5	0.25	1	40.875
יחידה ראשונה - חדר יציאה לגג	10	0.7	1	7
יחידה ראשונה - מרפסת גג	102.5	0.2	1	20.5
יחידה שניה - עיקרי	225	1	0.72	162
יחידה שניה - ממ"ד	12	1	0.72	8.64
יחידה שניה - נספחים בסיסי	50	0.4	0.72	14.4
יחידה שניה - נספחים שולי	43	0.3	0.72	9.288
יחידה שניה חצר	163.5	0.25	0.72	29.43
יחידה שניה - חדר יציאה לגג	10	0.7	0.72	5.04
יחידה שניה - מרפסת גג	102.5	0.2	0.72	14.76
ס"ה שטח אקוו'				581.833
שווי מ"ר מבונה				₪1,200
ס"ה שווי מצב קודם במעוגל				₪700,000

ההשבחה

ההשבחה	₪130,000
היטל ההשבחה	₪65,000

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – השמאי לא חלק על עצם העובדה שהתכנית משביחה ועל כך שיש לחייב בהיטל השבחה, אם כי לגבי הזכויות לניצול במצב החדש, יישם השמאי הפחתות כפי שיפורטו להלן.

השמאי ציין כי במצב הקודם, שיעור שטחי השירות הוא 10% מתוך 70% זכויות מוקנות, כלומר 75 מ"ר (לפי מגרש בשטח של 750 מ"ר). יוער, כי הנ"ל הנו בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

- שטחי שירות במצב החדש – השמאי ציין בשומתו כי תכנית ג/12617 התירה עד 18% שטחי שירות, ויציאה לגג בשטח של 10 מ"ר ליח"ד.

- דחייה למימוש זכויות בניה פוטנציאליות במצב החדש – השמאי ציין כי הביא בחשבון את החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 13531/105+112, לגבי תוספת יח"ד בתכנית ג/12617, אשר קבע כי מאחר והתוספת כפופה לאישור תכנית מפורטת, הרי ששיעור ההשבחה שיש לייחס לפוטנציאל זה, הוא 1/3 מההשבחה המלאה (מקדם 0.33). כן ציין השמאי כי השמאי המכריע טיגרמן ייחס מקדם הפחתה 0.95 לבינוי דו משפחתי לעומת חד משפחתי.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של מרדכי דדון בגו"ח 13531/55 בה נקבעה דחייה במקדם 0.72; להחלטה של עטאף עאלם בגו"ח 13533/88 שקבע מקדם דחייה 0.6 ולהחלטה של בועז קוט בגו"ח 11531/125 שקבע מקדם דחיה 0.7.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על בסיס ההחלטות הנ"ל ציין שמאי המבקשת כי מקדם הדחייה למימוש/הפחתה לפוטנציאל/סיכון, הוא 0.5.

- שוליות במצב הקודם – השמאי הפנה להחלטות השמאים המכריעים, להלן: בועז קוט בגו"ח 11531/125 קבע מקדם שוליות 0.7 ביחס לשטחים מעל 250 מ"ר; עטאף עאלם בגו"ח 13533/85 קבע מקדם שוליות 0.8 לשטחים עיקריים עודפים; מרדכי דדון בגו"ח 13531/55 קבע מקדם שוליות 0.7 לשטחים בין 400-200 מ"ר; עומר סרחאן קבע בגו"ח 13533/88מקדם שוליות 0.9 לשטחים מעל 200 מ"ר ביח"ד אחת.

שמאי המבקשת ציין כי השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בגו"ח 13531/55, מקדם שוליות 0.7 במצב החדש, לשטחים שמעל 200 מ"ר.

לאור הנ"ל קבע שמאי המבקשת, כי יש לייחס מקדם שוליות 0.7 לשטחי יחידת דיור העולים על 225 מ"ר.

- פרטיות – השמאי טען כי יש ליחס למצב הקודם תוספת פרטיות עבור יח"ד אחת, לעומת שתיים במצב החדש. השמאי הפנה להחלטות שמאים מכריעים שקבעו רכיב זה, כדלקמן: בועז קוט ודוד טיגרמן קבעו תוספת 5% במצב קודם; עומר סרחאן קבע בגו"ח 13533/88 הפחתה לפרטיות במקדם 0.9 במצב החדש, קרי 11% תוספת במצב הקודם.

לאור הנ"ל קבע שמאי המבקשת, כי יש לייחס תוספת לפרטיות במצב הקודם לפי שיעור של 7.5% (מקדם 1.075).

- פוטנציאל לניצול חדרי הגג – השמאי הפנה להחלטת השמאי דוד טיגרמן בגו"ח 13531/105+112, תוך שהציג תגזיר מהשומה המכרעת, לפיו השמאי טיגרמן ערך בדיקה ביחס ל – 6 תכניות מפורטות בגוש 13531, בה פירט השמאי טיגרמן כי כל התכניות המפורטות שסקר, כללו זכויות בשיעור של 60% עיקרי ו – 10% שטחי שירות, פרט לתכנית אחת שכללה 6% שירות.

עוד מתוך התגזיר, נקבע כי היקף שטחי שירות הנדרשים לשיטת השמאי טיגרמן, הנו בשיעור של 12%, ס"ה 90 מ"ר (12%X750) הכוללים 24 מ"ר עבור שני ממ"דים ו – 66 מ"ר שטחי שירות אחרים. כמו כן, לגבי חדרי יציאה לגג, השמאי המכריע טיגרמן ציין כי למרות הזכות שהוקנתה בתכנית המתאר, זכות זו לא מתבקשת בתכניות שהציג, ולכן לא הביאה בחשבון.

לאור הנ"ל קבע שמאי המבקשת, כי שטחי השירות מתמצים ב – 90 מ"ר בלבד, מתוכם 24 מ"ר עבור שני ממ"דים, וכי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג. השמאי ציין כי יתר השמאים המכריעים לא התייחסו לזכות זו.

- ערכי שווי – השמאי קבע שווי של 1,100 ₪/למ"ר מבונה, על בסיס הנתונים הבאים:

- השמאי הציג תגזיר אשר לדבריו הוצג בשומה מכרעת של בועז קוט, אשר קבע שווי של 1,105 ₪ למ"ר מבונה, ובהתאמה למגבלות המגרש הפחית את השווי לסך של 1,050 ₪/מר"מ. להלן העסקאות שהוצגו:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח רשום/נמכר במ"ר	זכויות בניה (מ"ר מבונה)	שווי למ"ר קרקע
13531	122	21/07/2014	₪1,000,000	933.0	826.5	₪1,210
13532	6	29/07/2014	₪680,000	739.0	665.9	₪1,021
13532	4	06/10/2024	₪455,000	377.0	350.0	₪1,300
13532	3	09/12/2014	₪720,000	740.0	666.8	₪1,080
13531	5	27/05/2014	₪800,000	751	677	₪1,182
13531	119	31/03/2014	₪897,000	1,175	1,068	₪840
ממוצע						₪1,105

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומה מכרעת של עאטף עאלם לגבי גו"ח 13531/103 – 1,241 ₪/מר"מ.
- שומה מכרעת של עאטף עאלם לגבי גו"ח 13531/6 – 1,239 ₪/מר"מ.
- שומה מכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 13531/105+112 – 1,345 ₪/מר"מ, כאשר שטחי השירות מגולמים בשטח העיקרי. השמאי הבהיר כי התחשיב הנו לפי שווי של 910 ₪/מ"ר קרקע ולפי 507 מ"ר מבונה אקוו' למגרש בשטח של 750 מ"ר. השמאי ציין כי השמאי טיגרמן אימץ באותו מקרה, את השווי שקבע שמאי העוררת בסך של 1,270 ₪ למ"ר מבונה כולל שטחי שירות.
- שומה מכרעת של מרדכי דדון בגו"ח 13531/55 – 1,270 ₪/מר"מ, במגרש פינתי ועדיף על הנכס שבנדון.

- תחשיב ההשבחה

מצב קודם

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	225	1	1	225.0
שטח עיקרי שולי	225	0.7	1	157.5
שטח ממ"ד	12	1	1	12.0
שטח נספחים	33	0.4	1	13.2
חצר מעגל ראשון	300	0.25	1	75.0
חצר מעגל שני	180	0.2	1	36.0
ס"ה שטח אקוו'				518.7
הנ"ל בהתחשב בפרטיות - מצב קודם			1.075	**557.6**

מצב חדש

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה - עיקרי	225	1	1	225.0
יחידה ראשונה - ממ"ד	12	1	1	12.0
שטח נספחים	33	0.4	1	13.2
חצר	213.5	0.25	1	53.4
גג - אין ניצול	10			
ס"ה ליחידה אחת				303.5
ס"ה לשתי יח"ד - מצב חדש			2	**607.0**

ההשבחה

הפרש שטח להשבחה (מ"ר)	49.40
שווי מר"מ	₪1,100
ההשבחה מלאה	₪54,300
שיעור ההשבחה שיש לייחס לפוטנציאל הזכויות	0.33
ההשבחה	**₪18,100**
היטל ההשבחה	**₪9,050**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי לו היה מייחס דחיה ליחידה השנייה לפי מקדם 0.7, כפי שקבע שמאי המשיבה, היה מקבל במצב החדש שטח אקוו' של 515.5 מ"ר בלבד (0.7X303+303), הנמוך מהשטח במצב הקודם, מה שמצביע על כך שאין השבחה.

כביקורת לגובה ההיטל שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 65,000 ₪, הפנה השמאי להיטלי ההשבחה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים הבאות:

- דוד טיגרמן קבע היטל בסך של 31,715 ₪ במגרש בשטח של 750 מ"ר.
- מרדכי דדון קבע היטל בסך של 28,951 ₪ במגרש בשטח של 715 מ"ר, ובהתאמה לשטח מגרש של 750 מ"ר מתקבל היטל בסך של 30,368 ₪.
- עאטף עאלם קבע לגבי גו"ח 13531/103 היטל בסך של 23,731 ₪ למגרש בשטח של 728 מ"ר, ובהתאמה לשטח מגרש של 750 מ"ר מתקבל היטל בסך של 24,450 ₪.
- עאטף עאלם קבע לגבי גו"ח 13531/6 היטל בסך של 24,285 ₪ למגרש בשטח של 750 מ"ר.
- ע"פ השמאי דוד טיגרמן ומוטי דיאמנט, שווי מגרש בשטח של 750 מ"ר לפי 900 ₪/מ"ר קרקע, הוא 675,000 ₪. לפי מוטי דיאמנט תוספת יח"ד משביחה בשיעור של 15%, קרי 337,500 ₪ X 1.15 = 388,125 ₪, ס"ה הפרש של 50,625 ₪. בדחיה במקדם 0.7 מתקבל 35,400 ₪ וההיטל 17,700 ₪.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- ערכי שווי – עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת, משומתו של בועז קוט, מעלות בנטרול עסקאות קיצון, שווי של 1,240 ₪/מר"מ, כאשר הנכס שבנדון אינו שונה מנכסי ההשוואה הנ"ל. ביחס לערכים משומות מכרעות שהוצגו, טען שמאי המשיבה כי כנגד הוצגו שומות מכרעות אחרות בהם נקבעו ערכים בגבולות 1,239-1270 ₪/מר"מ.
- דחייה לניצול הזכויות – המקדם שנקבע בשומת טיגרמן של 0.33 הנו חריג, שכן הוא משקף דחיה של 19 שנים, בעוד תכניות מפורטות מאושרות בטווח של שנה - שנתיים. כמו כן, בשאר ההכרעות נקבעו מקדמים בגבולות 0.72- 0.94.

השמאי ציין כי בהכרעה של בועז קוט ביחס לגו"ח 13531/125 אכן הוא קבע מקדם 0.7, אם כי לא עבור דחיה למימוש אלא בגין זכויות שאינן ניתנות לניצול בקווי הבניין. שמאי המשיבה הבהיר כי באותה השומה קבע השמאי קוט דחיה של שנה בלבד במקדם 0.94.

בהכרעות נוספות נקבע מקדם 0.72 (עאטף עאלם – 13531/6; 13531/103; מרדכי דדון – 13531/55).

- שוליות – שומת המשיבה התבססה על המקדמים שנקבעו בשומת עאטף עאלם בגו"ח 13531/6 ובגו"ח 13531/103. לעמדת השמאי, מעל לשטח של 200 מ"ר ישנה שוליות, ולראיה ציין היתרים בגו"ח 13531/124 ו – 13582/82 בהם בחרו לנצל פחות מ – 200 מ"ר עיקרי.
- פרטיות – נוכח העובדה כי מדובר במגרשים ליח"ד בשטח קרוב לכ – 400 מ"ר, בניגוד ל – 250 מ"ר, הרי שאין פגיעה בפרטיות במצב החדש. גם השמאים מרדכי דדון ועאטף עאלם לא קבעו תוספת שווי לפרטיות במצב הקודם. השמאי ציין כי ההפניה של שמאי המבקשת לשומת עומר סרחאן בגוש 13533 אינה ברורה, שכן לא נקבע בה מקדם 0.9 לפרטיות כפי שנטען, מה גם ששם מדובר במגרש בשטח של 300 מ"ר בבינוי דו משפחתי בקיר משותף.
- פוטנציאל לשטחי שירות וחדרי יציאה לגג – שומת טיגרמן עליה הסתמך שמאי המבקשת אינה חלוטה. השמאי טיגרמן הסתמך על כך שלא מצא במספר תכניות מפורטות את הזכויות הנ"ל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי בהתאם לחוו"ד משפטית שהתקבלה מאת המשיבה, שנערכה ע"י עו"ד משה רותם, זכויות הבניה לשטחי שירות וחדרי יציאה לגג הינן זכויות מוקנות, כך שאין צורך לכלול אותן בתכנית מפורטת. הזכויות זמינות לניצול ולא נדרשת דחיה לגביהם. השמאי צירף כנספח לתגובתו תגזיר של הודעת דוא"ל (מייל) מאת עו"ד משה רותם, בה כתב עוה"ד, בין היתר, כי התכנית מקנה זכות למרפסת גג, למעט במקרים בהם תכנית מפורטת אסרה זאת במפורש.

חדרי יציאה לגג מאושרים בהיתרי בניה ויש להם שווי חיובי, בייחוד בשכונת נוף כינרת, מהם ניבט נוף לכינרת.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 13531/125, בה חושבה במצב החדש תוספת שווי לחדר גג ומרפסת גג.

- השמאי ציין כי גם אם בשומות קודמות של המשיבה לא בוצע חיוב בגין רכיב זה או אחר, הרי שמדובר בטעות שאין לדבוק בה, וכי תיקון הטעות מתבקש בהתאם להחלטות שונות של ועדת הערר, אליהן הפנה שמאי המשיבה (ערר ים 8177/11/18; ערר ת"א 85036/09; ערר 8011-8013/09).

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- ערכי השווי – החלקה בעניינינו נחותה יחסית, צורת המגרש אי רגולרית. המגרש הוא מערבי והטופוגרפיה לא נוחה ועולה מדרום לצפון. הנוף מוסתר מקדימה על ידי בית מגורים בן 3 קומות חריג יחסית לסביבה, כך שמרבית הנוף מוסתר ביחס לבתים במזרח. השמאי הפנה למפה ממערכת סימפלקס אותה הציג בשומתו, המראה לדבריו את ההסתרה מגובה של קומה שניה. לכן לעמדתו השווי הנכון הוא בסך של 1,100 ₪/מר"מ.

- דחייה – הדחייה לוקחת בחשבון שאין ודאות לאישור של תוכנית מפורטת. השמאי ציין במאמר מוסגר כי משפחתו החזיקה 4 מגרשים של 750 מ"ר בשכונה, ונתקלה בהרבה בעיות, ובין היתר מקרים שבקשת פיצול נדחתה. לעמדת השמאי, החלטת טיגרמן תואמת את פסק דין אליק רון ומביאה בחשבון לא רק סבירות לביצוע, אלא את הזמן הסביר לקבלת החלטה, את עלויות התוכנית ואת הסבירות שלה. כאמור יש צורך באישור תוכנית מפורטת. השמאי ציין כי לדעתו, הקביעה של בועז קוט של מקדם 0.7 היא אמנם בגין אלמנטים דומים, אבל היא גבוהה מידי.

- שטחים עיקריים ושוליים – שומת המבקשת התבססה על שומות מכריעות, למשל של בועז קוט לפי 0.7 מקדם מעל 250 מ"ר, עטאף עאלם - 0.8 מעל 200 מ"ר, מרדכי דדון 0.7, עומר סרחאן - 0.9 מעל 200 מ"ר. לכן אין זה הגיוני לקבוע מקדם 0.5 על שטח עיקרי, גם שהוא בשטח גדול.

- פרטיות – השמאי בועז קוט קבע מקדם 0.05 בין יחידה אחת לשתיים, כמו גם השמאי טיגרמן. כאשר אחד מקבל יחידת דיור קדמית והשני אחורית, ישנו תמיד חיכוך כלשהו בין השכנים, אם לגבי זכויות בנייה, פלישה, הסדרת גישה, גדרות וכד'. תיתכן חסימת נוף חלקית לפחות ליחידה האחורית. לכן ההעדפה היא תמיד לצמוד קרקע ללא שותפים. השמאי ציין כי לדעתו השיעור שקבע נמוך והיה עליו להביא בחשבון תוספת לפרטיות בשיעור של 10%, אולם הוא קבע ע"פ השומות המכרעות.

- פוטנציאל לחדר בגג + שטחי שירות – שומת המבקשת מתבססת על מסקנותיו של השמאי טיגרמן, המשתקפות גם בהכרעת בועז קוט. אם לא נבנים בפועל חדרי יציאה לגג הרי שאין בהם צורך, ואם אין בהם צורך בשנת 2014, נכונה קביעתו של השמאי טיגרמן שאין השבחה.

לעמדת שמאי המבקשת, שמאי הוועדה טען בתגובתו שלפעמים אפילו לא מנצלים את הזכויות העיקריות, כך שאין צורך בניצול השטח העיקרי. אם זו קביעתו, אז מדוע שיהיה צורך בחדר על הגג. השמאי ציין כי במרבית השומות המכריעות לא התייחסו לזכות זו בהשבחה. אותו דבר בעניין שטחי השירות, כאשר בהתאם לבדיקה שהציג השמאי טיגרמן בשומתו, עלה כי מנצלים כ- 10% שטחי שירות בלבד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לגבי הטענה בתגובת המשיבה שעצם זה שלא חייבו על רכיבים ספציפיים של השבחה, אינה אומרת שזה נעשה בטעות על ידי שמאי הוועדה, וכי כעת הם מתקנים טעות זו. לעמדת שמאי המבקשת, לפחות חלק משמאי הוועדה המקומית סברו בעבר שאין השבחה בגין הרכיבים הנ"ל ולא מדובר בטעות.

השמאי ציין, כי בשומתו הראה שלא משנה באיזה גישה חישבו השמאים המכריעים ובאיזה ערכים, התוצאות כולן מתכנסות למספרים הרבה יותר נמוכים מהערכתם של שמאי הוועדה, והם הרבה יותר דומים להערכה שהוא ערך.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>[4]

- ערכי שווי – מדובר במגרש מלבני רגולרי, דומה לחלוטין ליתר המגרשים ולא נחות מהם. כמעט כל המגרשים מוסתרים חלקית על ידי הבית שאחריהם. אפשר לבדוק את עסקאות ההשוואה בהכרעות, מול המגרש שבנדון.

- חלוקת ההשבחה בין השלב של תכנית המתאר לבין השלב של התכנית המפורטת – כמעט בכל השומות נקבע שיעור בגבולות 80% בשלב תוכנית המתאר וכ – 20% לשלב השני. נכון שהשמאי טיגרמן עשה כמעט את ההיפך, וקבע 30% לתוכנית המתאר ו – 70% לתכנית המפורטת, אולם הסיבה לכך נובעת מהיצמדות לשומה אחרת בעיר בה היה ויכוח. בכל מקרה ההחלטה של טיגרמן נדונה בוועדת ערר, ואומנם טרם התקבלה החלטה, אולם ועדת הערר אמרה בדיון שהיה לא מכבר, שאת הנושא של ייחוס 0.3 לתכנית המתאר, היא הולכת להפוך ואף בלי להחזיר את זה לשמאי המכריע.

השמאי טיגרמן כתב בהכרעתו שמשך הזמן להכנת תוכנית מפורטת הוא כשנה וחצי, ועוד כמה חודשים לאישור התוכנית.

- שוליות – מדובר במצב קודם בזכויות של 450 מ"ר ליח"ד אחת. גם חצי מכך, קרי 225 מ"ר ליחידה זה שטח גדול ואולי סביר באזור המרכז, באזור השרון, אולם הוא גבוה באזור חדרה, בו קבעו שמשטח של 160 מ"ר ומעלה יש שוליות. באזור צפת 225 מ"ר זה הרבה, אבל 450 מ"ר זה גבוה באופן קיצוני. מה גם שהמועד הקובע בשנת 2014, אז הייתה דרישה אף קטנה יותר לשטחים עיקריים.

השמאי הבהיר כי מקדם השוליות הוא ממוצע, כלומר לשטחים הראשונים מיוחס מקדם גבוה יותר מ – 0.5, אבל בסופו של דבר השטח מעל ל - 300 מ"ר ויותר שווה מעט.

- פרטיות - מדובר ביחידות שכל יחידה נהנית מכ - 400 מ"ר, בדומה למגרש נפרד. רוב המגרשים הנפרדים בארץ ובסביבה הם קטנים משטח זה. כיום אין כמעט מגרשים של 400 מ"ר או של חצי דונם, זה מוצר נדיר. מגרש של 400 מ"ר הוא מוצר בפני עצמו, ולא משנה אם הוא רשמית יצא מתוך מגרש של 800 מ"ר. לכן כל השמאים שצוטטו לא ראו לנכון לקבוע מקדם תוספת לפרטיות במצב הקודם לעומת המצב החדש.

- שטחי השירות – השמאי טיגרמן קבע את שקבע והנושא עדיין נדון בוועדת ערר. לגבי הטענה של שמאי המבקשת שטען כי שמאי המשיבה ציין שהשטחים העיקריים מיותרים, כך ששטחי השירות וחדרי היציאה לגג לא ינוצלו, ציין שמאי המשיבה, כי לעמדתו השטחים היו מיותרים במצב הקודם, אולם לא במצב החדש, שכן במצב החדש הזכויות הן 225 מ"ר, בעוד שבמצב הקודם הם 450 מ"ר.

שמאי המשיבה הפנה לתגובתו, בה ציין את הטעות של השמאי טיגרמן אשר בדק אם ניצלו חדרי גג בתוכניות מפורטות, כאשר ידוע שהזכויות מוקנות ולא צריך לאשר בשבילן תוכנית מפורטת. לכן לדבריו ברור שלא ימצאו תוכניות מפורטת שכוללות את הזכויות הנ"ל.

---

[4] את המשיבה ייצגו בדיון השמאים עמרם ויסבלום ואברון ויסבלום. לצורך נוחות התיאור יכונו הם יחדיו "שמאי המשיבה".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כן הוסיף השמאי, כי נוכח שיפוע הקרקע בשכונת נוף כינרת וההסתרה של הדירות, הנוף לכינרת נשקף בצורה אופטימלית דווקא ממרפסת הגג, ולכן בסביבת הנכס הנדון הניצול של חדר יציאה הוא הרבה יותר משמעותי.

- לגבי שומות קודמות – היו בעבר שמאי ועדה שערכו שומות קצרות ולא נכנסו לפרטים. השמאי ציין שמזה מספר שנים בודדות הוא עורך את השומות בוועדה המקומית והוא נכנס לכל פרטי הפרטים. כן ציין השמאי כי ניתנו הכרעות שכללו את כל הסוגים של שטחי השירות.

לאחר הדיון העביר שמאי המשיבה לשמאי המבקשת ולח"מ, החלטה שהתקבלה בעררים 8049+8050/21 (אשר במעמד הדיון ציין כי טרם התקבלה), לגבי שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן ביחס לתכנית ג/12617, לפיה בין היתר, נדרש השמאי טיגרמן לבחון שוב את מקדם הדחייה שקבע. בתגובה לכך טען שמאי המבקשת, כי ועדת הערר קבעה כי בשל השונות במקדמים בשומות המכרעות, על השמאי טיגרמן לשקול שוב את עמדתו, אולם הוועדה לא קבעה החלטה כלשהי אחרת בעניין זה.

<u>הכרעה</u>

- עצם החבות

כמפורט לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים בדבר כך שתכנית ג/12617 הינה תכנית משביחה, וכי הגם שמדובר בתכנית אשר קובעת בהוראותיה, בין היתר, כי מימושה כפוף לאישור תכנית מפורטת, הרי שניתן לחייב בגין אישורה של תכנית זו בהיטל השבחה, וזאת נוכח הגברת הודאות שיוצרת התכנית לגבי אישור הזכויות שנקבעו בה.

שמאי המשיבה הפנה להחלטה בעררים 836+8191/15 עדנה גבעון ברוך נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת (להלן – "**עניין גבעון**"). החלטה זו עוסקת בין היתר, בטענת העוררת כי תכנית ג/12617 אינה משביחה בשל תוספת יחידות הדיור שנקבעה בה. ועדת הערר קבעה בין היתר, כדלקמן:

" 30. השבחה המקימה חובת תשלום היטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2(א) הנ"ל). אין הכרח כי ההשבחה תהיה ברת מימוש מכוחה של התכנית המשביחה, ודי בכך שתכנית מגבירה את הוודאות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה. כך, ועדת ערר זו החליטה כי תכנית מתאר שקידמה את זמינות התכנון המפורט היא תכנית משביחה (עררים 878/14, 879/14 מיצמכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, פורסם במאגר נבו), וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו תנאים להענקתן בפועל וניתן לוועדה המקומית שיקול דעת בנתינתן, הגבירה התכנית את מידת הודאות לנתינתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר (ת"א) 85037/12 קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, פורסם במאגר נבו).

31. משכך הוא הדבר הרי שגם בענייננו הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית המתאר, אף אם היתה אפשרית גם קודם לכן אם היתה מוגשת ומאושרת תכנית מפורטת, יש בה כדי להגביר את מידת הוודאות לאישורה של תוספת זו, והא ראיה גל התכניות שהופקדו, וחלקן אושרו, לאחר אישורה של תכנית המתאר.

32. אין בכך שאושרו במצב הקודם תכניות בודדות, עליהן הצביעו העוררות, הכוללות תוספת דומה, כדי לגרוע מן האמור לעניין עצם קיומה של השבחה בעיגונה הסטטוטורי של תוספת זו בתכנית מתאר, ובכך הפיכת ציפיות השוק לנורמטיביות.

33. מכאן, שהגברת הוודאות התכנונית, ככל שהיה בה להעלות את שווי המקרקעין, הנה השבחה החייבת בתשלום היטל.

34. יש לזכור כי ההליך שבפנינו הינו הליך קביעת היטל השבחה, בו הדגש הוא בשאלה כיצד הקונה (או המוכר) הסביר היה מתייחס אל אותו שינוי תכנוני שחוללה התכנית. הגדלת הצפיפות, ולו בכפוף להגשת תכנית מפורטת, מהווה "קריאת כיוון" המתורגמת בעיני קונה או מוכר סביר לאפשרות ממשית כי תכנית מפורטת התואמת את מגמת התכנון המתארית תאושר.

35. לציפיות סבירות כאלה יש לרוב ביטוי בערך השוק של המקרקעין, כפי שמעיד לכאורה פירוט העסקאות (שהובאו לבקשת ועדת הערר) בשומה מטעם הועדה המקומית ".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נוכח החלטת ועדת הערר ובהעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, יובא בחשבון כי תכנית ג/12617 הינה תכנית אשר ניתן לחייב בשל אישורה בהיטל השבחה, הגם שהוראותיה מכפיפות את הניצול מכוחה, לאישור תכנית מפורטת.

- מהות ההשבחה

בס' 22 להוראות תכנית ג/12617 נקבע, בין היתר, כי באזור מגורים א', בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.

בס' 37 להוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי שטחי השירות המותרים להוספה במגבלות המתוארות בסעיפים לעיל, באזור מגורים א', הינם בשיעור של 18% משטח המגרש. במקרה של חניה תת קרקעית תותר תוספת של 40 מ"ר ליח"ד.

בס' 39 להוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג, ושטחו המירבי יהיה עד 10 מ"ר בלבד.

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר כך שהתכנית מוסיפה יחידת דיור אחת, כך שניתן להקים בחלקה שתי יחידות דיור. כמו כן, אין מחלוקת כי התכנית מקנה חדר יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר ובצמוד לו מרפסת גג, לכל יחידת דיור. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית, לרבות הסעיפים המפורטים לעיל, קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.

באשר לשיעור שטחי השירות – משומות הצדדים דומה כי בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון כי תכנית ג/12617 מוסיפה 18% שטחי שירות לזכויות המוקנות במצב הקודם, בשיעור של 10%, כך שבמצב החדש מוקנות בחלקה זכויות בשיעור של 28% משטח המגרש לשטחי שירות (כפי שהביא בחשבון בתחשיב שערך), הרי ששמאי המבקשת ציין כי התכנית הקנתה 18% שטחי שירות בלבד.

ס' 37.2 הקובע את התנאים לתוספת שטחי השירות, מנוסח כדלקמן: "***ההנחיות להלן מתייחסות לתוספת של שטח בניה לשטחי שירות (להלן "שטחי שירות") בתחום תכנית זו. תוספת זו תותנה בתנאים הבאים***:

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

בכותרת ס' 37.3 – "***שטחי השירות המותרים להוספה במגבלת האמור לעיל***...".

בתכנית ג/4285 החלה במצב הקודם, נקבעו זכויות בשיעור של 30% לקומה בשתי קומות, ס"ה 70% כולל כל הנספחים.

בהמשך לכך, בהחלטת ועדת הערר אליה הפנה שמאי המשיבה לאחר הדיון, בעררים 8050/21+8049, קיבלה ועדת הערר את פרשנות הוועדה המקומית, כי תכנית ג/4285 קבעה זכויות לשטחי שירות בשיעור של 10% (מתוך 70%).

לפיכך ובהתאם לאמור בס' 37.2 לעיל, הרי במקרה הנדון מדובר בתכנית אשר במצב הקודם קובעת במפורש את אופן חישוב השטח, כך שתכנית ג/12617 מוסיפה במקרה הנדון שטחי שירות, ולפיכך קיבלתי את פרשנות שמאי המשיבה בדבר זכויות לשטחי שירות בשיעור של 28% במצב החדש. יוער, כי בהחלטת ועדת הערר העוסקת בזכויות לשטחי שירות שחלו במצב הקודם ואלה שהוקנו בתכנת המתאר, לא מצאתי אמירה השוללת את פרשנות המשיבה בדבר זכויות בשיעור של 28%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- דחייה למימוש

שמאי המשיבה ייחס לזכויות שנוספו בתכנית ג/12617 הפחתה במקדם 0.72, המשקפת דחיה של 3 שנים (6%) והפחתת היטל השבחה צפוי. שמאי המבקשת ייחס להשבחה הפחתה במקדם 0.33, אותו אימץ משומתו המכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 13531/105+112.

לאחר שבחנתי את הוראות תכנית ג/16217 ואת השינויים שנקבעו בה לגבי אזור מגורים א', סבורני כי ניתן להביא בחשבון שמשך הליך אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, אשר תעגן את הזכויות הקיימות בתכנית ג/4285 בתוספת הזכויות מתכנית ג/12617, יארך בין שנתיים לשלוש שנים, ובממוצע 2.5 שנים. לפיכך ובהתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי בעת אישור תכנית מפורטת, קבעתי מקדם ההפחתה המגלם את הרכיבים הנ"ל, של 0.76.

יחד עם זאת ובניגוד לעמדת שמאי המשיבה, סבורני כי את ההפחתה יש לייחס לכל הזכויות המיוחסות ליחידת הדיור הנוספת, הגם שחלקן מוקנות בתכנית ג/4285, שכן התכנית המפורטת היא זו המעגנת את הזכות ליחידה הנוספות.

יוער, כי בהתאם להחלטה בעררים 8050/21+8049, אליה הפנה כאמור שמאי המשיבה, קבעה ועדת הערר בין היתר, כי זכויות הבניה לשטחי שירות בשיעור של 18% שצוינו בתכנית ג/12617, הינן זכויות זמינות לבנייה, כך שלהבנתי, לכאורה לעמדת ועדת הערר אין לייחס לזכויות אלה דחייה כלשהי. יחד עם זאת, ועדת הערר קבעה בנוסף שעל השמאי המייעץ טיגרמן לבחון את מקדם הדחיה שקבע (שליש – 0.33), שלדבריה לא נומק, פרט לדחייה שצוינה על ידו של 1.5 שנים, וזאת על רקע השומות המכרעות הנוספות שנערכו לגבי תכנית ג/12617, בהן נקבעו מקדמי הפחתה גבוהים בשיעור ניכר מכך (0.9; 0.72).

מכאן, כי הגם שוועדת הערר קבעה שהזכויות לשטחי שירות זמינות לבניה, דומה כי אין היא שוללת ייחוס דחיה למימוש, שכן עניין זה עבר לבחינתו המחודשת של השמאי המכריע, ולא נקבע על ידה שיש לבטל את הדחייה, אשר במהותה מיוחסת למשך הליך אישור של תכנית מפורטת.

- שוליות

מצב קודם – עיקר המחלוקת בעניין זה הינה בדבר שיעור השוליות שיש לייחס לשטחי הבניה במצב הקודם.

נוכח היקף זכויות הבניה במצב הקודם, המתמצה ב – 450 מ"ר עיקרי, בתוספת 75 מ"ר שירות ובס"ה 525 מ"ר עיקרי ושירות, וזאת לניצול עבור יחידת דיור אחת, ובהתחשב במיקום הנכס בעיר צפת בשכונת נוף כינרת ומאפייני הסביבה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בדבר כך שיש לייחס שוליות ניכרת לזכויות במצב הקודם. לצורך המחשה אציין, כי בהתחשב בחדר מגורים אקוו' בשטח של 25 מ"ר בממוצע, הרי שהזכויות המוקנות מבטאות מבנה הכולל כ – 18 חדרים אקוויוולנטיים (לפי השטח העיקרי בלבד).

לאור האמור קיבלתי את מקדם השוליות שקבע שמאי המשיבה במקרה הנדון, ביחס למחצית מהזכויות לשטח העיקרי (225 מ"ר), אשר כפי שהסביר מבטא מקדם ממוצע, כך שלגבי השטחים השוליים העולים מעט מעבר לשטח הבסיסי (225 מ"ר), השוליות נמוכה (המקדם גבוה), בעוד שלגבי השטחים הנוספים הקרובים לניצול מלוא הזכויות, השוליות גבוהה (המקדם נמוך).

מצב חדש – בהתחשב בהיקף הזכויות המוקנות במצב החדש, המתמצות בשטח של 225 מ"ר עיקרי ליח"ד בתוספת ממ"ד ושטחי שירות נוספים, לא מצאתי כי יש לייחס לשטחים אלה שוליות. אציין כי כך גם קבעו הצדדים.

- ניצול שטחי שירות וחדרי יציאה לגג במצב החדש

שטחי שירות – כאמור לעיל, שיעור שטחי השירות במצב החדש הינו 28% משטח המגרש, ומתמצה ב – 210 מ"ר לשתי יח"ד, קרי 105 מ"ר ליח"ד. הנ"ל בקיזוז ממ"דים מותיר שטח שירות של 93 מ"ר ליח"ד. נוכח העובדה כי

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקינן בבניה צמודת קרקע, בשטח עיקרי של 237 מ"ר ליח"ד (עיקרי + ממ"ד), ובהתחשב בשטחי שירות מקובלים בבניה צמודת קרקע הכוללים בעיקרם נספח/מחסן וחניה, ובהתחשב בכך שע"פ תכנית ג/12617 תותר תוספת לחניה תת"ק של 40 מ"ר ליח"ד, הרי שסבורני כי במקרה הנדון, מרבית משטח השירות עודף, כך שלא ינוצל כלל.

נוכח המאפיינים הטופוגרפיים של החלקה, והיותה עולה מפני הרחוב, מובא בחשבון כי החניה שתיבנה תהיה במרתף אשר ייבנה במפלס הרחוב, כאשר חלקו יהיה חשוף וחלקו האחר קבור בקרקע. במצב זה החניה שתוסדר תהיה בשטח של 40 מ"ר כאמור, ותתווסף לזכויות ששיעורן 28% כאמור.

לאור האמור יובא בחשבון במצב החדש, פרט לממ"ד, שטח שירות אפקטיבי נוסף של 30 מ"ר בלבד לכל יח"ד, עבור מחסן/נספח. יוער, כי במצב הקודם יובא בחשבון שטח דומה ליח"ד אחת.

חדרי יציאה לגג – בהתחשב בהיקף זכויות הבניה המוקנות לשטח עיקרי בצפיפות של שתי יח"ד, ובהתחשב בהיקף הזכויות הנוספות לחדרי יציאה לגג של 10 מ"ר בלבד, ובכך שזכויות אלה מתווספות לצד מרפסת גג המצויה במפלס העליון של המבנה, אשר בהתחשב במיקום הנכס הנדון צפויה לפנות בין היתר, לנוף לשטחים מיוערים במזרח ודרום וכן לאגם הכינרת, סבורני כי זכויות אלה ימומשו במלואן, כך שאיני מקבל את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

יוער, כי מהתרשמותי מהסיור בשכונה, דומה כי חלק ממבני המגורים צמודי הקרקע, כוללים ניצול של קומה שלישית חלקית. כמו כן ולבקשתי, שמאי המשיבה העביר מספר היתרי בניה מהם עלה כי התבקש ניצול של זכויות לחדרי יציאה לגג.

- פרטיות – בעניין זה קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, שכן סבורני כי קיים ייתרון לפרטיות בעת שבחלקה יחידת דיור אחת, בין אם במצב החדש המדובר במבנה עורפי וקדמי ובין אם במבנה חזיתי המחולק לאורכו. אין ספק שבמבנה הכולל יחידה אחת (קרי משפחה אחת), רמת הפרטיות גבוהה ביחס למצב בו קיימות שתי יחידות דיור, הגם ששטח המגרש הוא 375 מ"ר ליח"ד. לאור הנ"ל תובא בחשבון במצב החדש, הפחתה לפרטיות בשיעור של 5%.
- ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע של 12,000 ₪/מר"מ. מנגד קבע שמאי המבקשת שווי של 11,000 ₪/מר"מ. הפער בין הצדדים אינו ניכר ומתמצה בשיעור של כ – 9%.

בחנתי את נתוני העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים, כאשר מסד העסקאות שפורט בשומת המשיבה, מכיל למעשה את כל העסקאות שהוצגו בשומת המבקשת, אשר צוטטו מהכרעת השמאי בועז קוט.

ע"פ ניתוח כלל העסקאות, ובהתחשב כי כולן נחתמו לאחר המועד הקובע בעניינו, מתקבל ע"פ בדיקתי שווי ממוצע למ"ר מבונה גבוה מעט מזה שנקבע בשומת המשיבה, המבטא בין היתר את הזכויות שנוספו בתכנית ג/12617 ואת אי זמינותן.

בבחינת מיקום נכסי ההשוואה, עלה כי הנכסים ממוקמים בסמוך לנכס הנדון, חלקם ברח' נוף החרמון מצפון לנכס, חלקם ממזרח ברח' נוף העמק ונוף הגליל ואף מדרום ברח' קצה נוף. לאור הנ"ל סבורני כי במקרה הנדון ניתן לאמץ את ממוצע העסקאות.

לפיכך ועל הצד הזהיר, קיבלתי את הערך שקבע שמאי המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה

מצב קודם

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה	שטח אקו' במ"ר
עיקרי - בסיסי	225.0	1	1	225
עיקרי - שולי	225.0	0.5	1	112.5
ממ"ד	12.0	1	1	12
שירות	30.0	0.4	1	12
חצר מעגל ראשון	300.0	0.25	1	75
חצר מעגל שני	183.0	0.2	1	36.6
ס"ה שטח אקוו'				473.1

מצב חדש

סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה				
עיקרי	225.0	1.00	1	225.00
ממ"ד	12.0	1.00	1	12.00
שירות	30.0	0.40	1	12.00
יציאה לגג	10.0	0.70	1	7.00
מרפסת גג	102.5	0.15	1	15.38
חצר	220.5	0.25	1	55.13
ס"ה ליחידה				326.50
יחידה שניה				
עיקרי	225	1.00	0.761	171.28
ממ"ד	12	1.00	0.761	9.13
שירות	30	0.40	0.761	9.13
יציאה לגג	10	0.70	0.761	5.33
מרפסת גג	102.5	0.15	0.761	11.70
חצר	220.5	0.25	0.761	41.96
ס"ה ליחידה				248.55
ס"ה שטח יחידות (מ"ר אקוו')				575.05
הנ"ל לאחר הפחתה לפרטיות			0.95	546.29

ההשבחה

שטח לחישוב ההשבחה	73.1
שווי מ"ר מבונה	₪1,200
ההשבחה	₪87,834
היטל ההשבחה	₪43,917

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/12617	12/02/2014	₪ 87,834	₪43,917

<u>הערה</u>

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע

ארנון גולדברג * שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il