תאריך: 09 בפברואר, 2023
מספר מינוי: 2226-2022
מספרנו: 935-2226-2022.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, שי בגליל בע"מ
באמצעות השמאי יונה סורדו
בדוא"ל: sordo@017.net.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, צפת
באמצעות השמאים אהרון ויסבלום ויעקב קלפון
בדוא"ל: office@rea.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקה 82, בגוש 13698
רחוב נופך, שכונת נווה אורנים, צפת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 09/01/2023 קיימתי דיון בשיחת וועידה[1] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור הקלה כמפורט להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

3. **מועדים קובעים לשומה:**
24/02/2022 - – יום אישור ההקלות בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 27/01/2023.

[1] בשל מחלת הקורונה.

5. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	13698
חלק מחלקה	82
שטח החלקה הרשום	2,556 מ״ר
מהות	מגרש ריק ביעוד לבניה בצפיפות נמוכה
מקום	רחוב נופך, שכונת נווה אורנים, צפת

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>:

א. המקרקעין נשוא חוות הדעת, ידועים כחלקה 82, בגוש 13698, הממוקמת ברחוב נופך, שכונת ״נווה אורנים״, במזרח העיר צפת.

ב. רחוב נופך מהווה רחוב דו סטרי, צדדי, שקט וללא מוצא.

ג. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה, נמוכה ברובה, לצד מבנים צמודי קרקע, ומגרשים ריקים ובשלבי בניה שונה. הפיתוח הסביבתי מלא.

ד. שטח החלקה הרשום הינו כ-2,556 מ״ר.

ה. צורת החלקה דמוית מלבן רגולרי. טופוגרפית הקרקע בסביבה מדרונית.

ו. החלקה פונה בחזיתה הדרומית לרחוב נופך, ובשאר החזיתות לחלקות בעלות מאפיינים דומים לה.

ז. במועד הביקור בנכס נמצא כי המגרש מגודר בגדר איסכורית וכי כי הוחל בעבודות הבניה.

מצב תכנוני ורישוי:

להלן פירוט התכניות העיקריות הרלבנטיות לחוות דעת זו:

מצב קודם

6.1 **תכנית ג/102 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 348 מיום 13/05/1954**

מטרת התכנית: לערוך תכנית מסודרת של הקרקעות שנועדו למגורים, פנסיונים ומלונות. להתוות דרכים חדשות כפי שמסומנות בתכנית המצורפת ולבטל דרך קיימת. לחלק את השטח ל-252 מגרשים ולקבוע שימוש של השטחים האלה בהתאם לתכנית המצורפת. להקצות שטחי ירק ציבוריים ומגרשים לבניינים ציבוריים.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 12 ובייעוד מגורים.

להלן עיקר הוראות/זכויות הבניה במגרש:

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר

שטח בניה מינימלי: 18%

גובה המבנה: 2 קומות

בניני עזר: 5%

קווי בניין: 5 מ' מכל צד או אפס במקרה של בניה מחוברת.
קוו בניין בחזית יהיה בהתאם לתכנית, המרחק המינימלי בין בניינים יהיה 10 מ'.

6.2 **תכנית ג/552 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2812 מיום 13/05/1982**

על פי תשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת כאזור מגורים א'.

חלק ממטרות התכנית הינן, בין היתר:

- התווית דרכי גישה חדשות לצפת.
- גיבוש הישוב בעיר באמצעות יצירת מרכז אזרחי ומרכז מסחרי. התווית מערכת דרכים המחברת את כל חלקי העיר.
- הגברת הצפיפות בשיכונים הדלילים ותוספת שטחים לבנייה למגורים בשולי העיר.
- יעוד אזורים מתאימים לצרכי העיר השונים ובמיוחד למרכז אזרחי ומרכז מסחרי.

התכנית קובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, המקיפה שטח רצוף המהווה לדעת הועדה המחוזית חטיבת קרקע מושלמת מבחינת תכנון ערים. הועדה המקומית יכולה עפ"י אישור הועדה המחוזית ליתן היתרים גם ללא תכנית מפורטת.

התכנית קובעת בין היתר, כדלקמן:

מס' בתים במגרש	-	21
שטח מגרש מינימלי	-	750 מ"ר
שטח הבניה המקסימלי	-	24% לקומה
שטח הבניה לנספחים	-	4%
סה"כ אחוז הבניה	-	28% כולל נספחים
קווי בנין	-	צדדי, חזיתי - 5 מ' אחורי- 8 מ'

[2] הועד המקומית רשאית להתיר הקמתם של שני בתים או יותר, מטעמים מיוחדים.

6.3 **<u>החלטת ועדת מקומית (מליאה) בישיבה מס' 201602 מיום 27/10/2016</u>**

בתאריך 4/11/1999 התקיימת מליאת בניין ערים לקבלת החלטה לתוספת שטחי שירות ע"פ תקנה 13 לחוק התכנון והבניה. בהחלטה זו התגבשו שטחי השירות להוספה.

לתכניות אשר לא הוגדרו בהן שטחי שירות והינן מלפני שנת 1992, המליאה הוסיפה שטחי שירות באופן כללי לכלל התכניות שעמדו בקריטריונים.

ע"פ תקנה 13 יש להגדיר את תוספת שטחי השירות באופן ספציפי לכל תכנית ותכנית בנפרד ולא באופן גורף.

המלצת מהנדס הועדה: להוסיף 10% שטחי שירות לייעוד מגורים א' בתכנית ג/102.

<u>מצב חדש</u>

6.4 **<u>תכנית בקשה להיתר הכוללת הקלות</u>**

בישיבת ועדת משנה לתכנון ובנייה צפת מס' 2022004 מיום 24.04.2022, אושרה בקשה מס' 2021171, מהות הבקשה: 2 בניני מגורים טיפוס A-2 ו-2 בניני מגורים טיפוס B-3 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. 6% הקלה באחוזי הבניה לשטח עיקרי.
2. ניוד שטחים מקומה ראשונה לק. כניסה שזה 40.5% במקום 24%.
3. הקלה 10% בקוי בניין צדדיים 4.5 מ' במקום 5 מ'.
4. הקלה במרחק בין בתים 4.5 מ' במקום 10 מ' – לא אושרה הקלה למרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים.

7. <u>רישוי:</u>

הוצגה תכנית בקשה להיתר מס' 2021171 שמהותה 2 בניני מגורים טיפוס A-2 ו-2 בניני מגורים טיפוס B-3 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד.

התכנית אינה חתומה.

8. <u>מצב קנייני</u>:

8.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות בחלקה מס׳ 82 גוש 13698, מיום 04/08/2022, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החלקה:	2,556 מ״ר.
סוג המקרקעין:	מירי.
המספרים הישנים של החלקה:	136969/1.
בעלויות:	בארץ אחזקות ונכסים בע״מ.
שעבודים:	על זכויות הבעלים נרשם שעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ.
הערות:	נרשמה הערה על תיקון הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת צים פיננסים בע״מ. נרשמה הערה על צו ניהול ע״י כונס נכסים. נרשמה הערה על צו עקול.

* העתק הרישום אשר הוצג בפני הינו חלקי (עמוד 1 מתוך 2).

8.2 הוצג בפני חוזה מכר מתאריך 4/08/2020, להלן עיקריו:

הממכר: גוש 13698, חלקה 82 (בחלק), מגרש 12 ע״פ תוכנית ג-102, אשר שטחו 2,556 מ״ר.

התמורה: 1,600,000 ₪. מיסים יחולו על הצדדים על פי חוק.

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

8.1 <u>שומת ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

תכנית בנין עיר	מועד קובע	השבחה לחלקה בשלמות בשומת המבקשת	השבחה לחלקה בשלמות בשומת המשיבה
הקלות	24/02/2022	₪ 74,650	₪ 326,000

8.1 <u>הקלות למועד הקובע 24/02/2022:</u>

<u>שמאי המשיבה :</u>

שמאי המשיבה טוען כי כתוצאה מאישור ההקלה נוצרו מספר ראשי השבחה, את חישוביו ערך לכל השבחה בנפרד. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה כמופיעה בשומתו:

(1) הקלה לתוספת שטח עיקרי, בסך 129.92 מ״ר.

(2) ניוד שטח מקומה ראשונה לקומת קרקע בסך של 421.32 מ״ר – שמאי המשיבה טוען כי היות ובגין 129.92 מ״ר משטח זה נגבתה השבחה בגין הקלה לתוספת שטח, יש להחסירו מחישוב ההשבחה (ובסה״כ 291.4 מ״ר). את יתרת השטח מחשב תחת מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%. שמאי המשיבה טוען כי כתוצאה מאישור הקלה זו במבנים מטיפוס A נוצרה תוספת שטחי מרפסות. ובבניינים מטיפוס B ניתן לנצל בצורה אופטימלית 3 יח״ד, בנוסף לשטח המרפסות שהתווסף כתוצאה מאישור ההקלה. זאת ועוד, לטענתו, לא סביר כי המבקשת תבקש הקלה הפוגעות בזכויותיה (עקב הפסד חצר), כנטען ע״י שמאי המבקשת.

(3) הקלה בקווי בניין ומרווח בין בניינים – שמאי המשיבה טוען כי הקלה זו חופפת להקלה לניוד שטחים ומשכן אין לגבות בגינה השבחה נוספת.

(4) ממ״דים – שמאי המשיבה טוען כי על אף וערר הר/85207/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נגד טופ הרצליה מיזמים בע״מ, קובע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין הקלות ביחס לממ״ד, משעה שניתן היה לבנות את הממ״ד במצב הקודם ללא אישור הקלות, אין לגבות בגינו השבחה.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ״ר קרקע במועד הקובע הינו 1,550 ₪/מ״ר קרקע, ושווי למ״ר מבונה הינו 2,050 ₪/מ״ר. לטענתו קביעתו זו התבסס על עסקאות מכר, מבניינים בבניה בצפיפות נמוכה, מהשכונה בה שוכן הנכס ופורסמו במערכת שע״מ. לטענתו, כלל העסקאות אשר בחן הינם לקרקע ריקה ופנויה, וחישוב שוויו של מ״ר בוצע בהתאם לגישת ההשוואה, העדיפה על גישת החילוץ. להלן עסקאות ההשוואה עליהן ביסס שמאי המשיבה את קביעותיו:

עסקאות השוואה		
גוש /חלקה	**רחוב**	**תאריך**
13698/18	אודם	16/06/2021
13698/45	ספיר	14/02/2021
13698/87	נופך	31/12/2020
13698/242	לשם	13/12/2020

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מהות	**סה"כ**
תוספת שטח עיקרי	
תוספת שטח עיקרי	129.92
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,050 ₪
סה"כ השבחה לחלקה במעוגל	**266,300** ₪
הקלה בגין ניוד שטחים	
סה"כ שטחים מניודים מקומה א' לקומת קרקע	421.3
קיזוז שטחים בהקלה לתוספת שטח	-129.92
מקדם לניוד שטחים	0.1
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,050 ₪
סה"כ השבחה לחלקה במעוגל	**59,700** ₪
סה"כ השבחה לחלקה בגין כלל ההקלות	**326,000** ₪
סה"כ היטל ההשבחה (מחצית)	163,000 ₪

<u>שמאי המבקשת:</u>

שמאית המבקשת חולק על אופן חישוב ההשבחה כמופיע בשומת המשיבה. שמאי המבקשת טוען כי את ההשבחה יש לחשב כהפרש בין שני מצבי התכנון (סך זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב קודם, מול סך זכויות הבניה המבוקשות למימוש במצב חדש). להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלות, לטענתו:

(1) שטחים וזכויות בניה – שמאי המבקשת מחשב את ההשבחה לפי שטח חלקה בסך 2,556 מ"ר. שטח עיקרי מותר לבניה בשיעור של 24% לשתי קומות, ובסה"כ 1,226.88 מ"ר שטח שירות, 10% משטח המגרש בהתאם להחלטת מליאה, ובסה"כ 255.6 מ"ר.

(2) תוספת שטח עיקרי בהקלה – שמאי המבקשת טוען כי על אף והותרתה תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6% משטח המגרש, בפועל השטח המבוקש מהווה 5% משטח המגרש, ובסה"כ 129.92 מ"ר.

(3) הקלה לניוד שטחים – שמאי המבקשת טוען בעת ניוד השטחים לקומת הקרקע יש לקזז אובדן שטח חצר.

(4) ממ"דים – שמאי המבקשת טוען כי לא מבוקש פטור בגין שטחים המבוקשים לבניית ממ"דים.

(5) מקדמי אקווי' – שמאי המבקשת נוקט במקדמי האקווי' הבאים: שטח עיקרי קומת קרקע -1, שטח עיקרי קומה א' 0.9, שטח שירות קומת קרקע - 0.5, שטח שירות קומה א' - 0.45, חצר – 0.2.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

שמאית המבקשת מנתח את שוויו של מ"ר מבונה בגישת החילוץ. בהתאם לאמור, קבע שווי מ"ר מבונה, במועד הקובע ובהתאם לנתוניו של הנכס הנדון הינו 1,624 ₪/מ"ר מבונה. בחילוץ שווי מ"ר מבונה, נקט בהפחתות הבאות: 17% מע"מ, 25% רווח יזמי, עלויות בניה בסך של 6,250 ₪. בניתוחיו התבסס על עסקאות מכר כמפורט להלן:

גו"ח	תאריך
13675/153	07/03/2022
13675/153	07/04/2022
13675/153	06/03/2022
13675/153	13/04/2022
13071/122	08/03/2022
13071/122	03/04/2022
13071/122	08/03/2022
13071/122	08/03/2022

תחשיב שמאי המבקשת:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם			
שטח מבונה עפ"י התכנית			1,354.68
שטח עיקרי קומת קרקע	613.44	1	613.44
שטח עיקרי קומה א'	613.44	0.9	552.1
שטח שירות קומת קרקע	127.8	0.5	63.9
שטש שירות קומה א'	127.8	0.45	57.51
יתרת חצר	1814.76	0.2	362.95
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			**1,649.90**
מצב חדש			
שטח עיקרי קומת קרקע	938.76	1	938.76
שטח עיקרי קומה א'	418.04	0.9	376.24
שטח שירות קומת קרקע	96	0.5	48
שטש שירות קומה א'	63.6	0.45	28.62
יתרת חצר	1,521.24	0.2	304.25
סה"כ מ"ר אקווי' מצב חדש			**1,695.86**
סיכום			
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			1,649.90
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			1695.86
שטח ממ"דים לזיכוי			0.00
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'			45.97
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,624
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 74,649**

הכרעה:

בחנתי את טיעוני ותחשיבי הצדדים באשר למחוללי ההשבחה בחלקה כתוצאה מאישור ההקלות. בבואי להכריע בסוגיות הנדונות, אני נשען על עקרונות פס"ד קארן אברמסון[3] בו נקבע כדלקמן: ***"בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין."***

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לטיעונים השנויים במחלוקת:

- הקלה כמותית – שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה תוספת שטח בסך של 129.92 מ"ר.

הקלה לניוד שטחים – ההקלה מתירה ניוד 421.32 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי משעה שבגין 129.92 מ"ר משטח זה נגבתה השבחה בגין הקלה כמותית, יש להחסירו מחישוב ההשבחה, ובסה"כ

[3] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, בפני כבוד השופטת לימור ביבי.

השטח לחישוב בגין הקלה זו מהווה 291.4 מ״ר. באשר להשבחה הנוצרת מניוד השטחים – שמאי המשיבה טוען כי את השבחה זו יש לאמוד תחת מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%. שמאי המבקשת אינו חולק על עמדת שמאי המשיבה, ומחשב שטח עיקרי בקומה א׳ תחת מקדם 0.9, ואילו שטח עיקרי בקומת קרקע תחת מקדם 1 וכן מביא בחשבון הפסד שטח חצר בגין ניוד שטחים לקומת הקרקע במקדם 0.2. בהתאם לתכניות היתר הבניה שהוצגה בפני, על החלקה יבנו 2 מבנים בחזית החלקה. כל מבנה יהווה מבנה צמוד קרקע דו משפחתי בקיר משותף (״דגם 1״ בתכנית ההיתר), ו-2 מבנים נוספים בעורף החלקה. בכל אחד ממבנים אלה יבנו 2 דירות גן בקומת הקרקע, ודירת פנטאהוס בקומה העליונה (״דגם 2״ בתכנית ההיתר). אני סבור כי ההשבחה הנוצרת מהקלה זו של ניוד השטחים נובעת מתוספת שטח מרפסות אשר מבטאת את השיפור התכנוני: כאמור, בדיון טען שמאי המשיבה כי עצם ניוד שטח לקומת קרקע מקומה א׳ מייצר שטחי מרפסות לקומה א׳ ביחס של 1:2. אני מקבל את עמדתו זו של שמאי המשיבה לפיה, עקב ניוד שטח מקומה א׳ והרחבתה של קומת הקרקע, ניתן להרחיב את המרפסות מעליה. משעה שניוד שטח מקומה א׳ לקומת קרקע יוצר בינוי אסימטרי בין הקומות, נוצרת מרפסת לקומה ב׳ אגב ניוד זה. ניוד זה מביא לחישוב בו כל גריעה של 1 מ״ר מקומה א׳ לקומת קרקע מביא ל-2 מ״ר תוספת מרפסת לקומה השניה. שמאי המבקשת טוען כי יש לקזז אובדן שטח חצר בגין השטחים המנוידים לקומת הקרקע. אציין כי קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש לקזז אובדן שטח חצר בעת ניוד שטח לקומת הקרקע בנכס כדוגמת הנכס הנדון (מבנים צמודי קרקע/דירות גן). מקדם האקווי׳ לשטח חצר שהובא בחשבון הינו 0.25. להלן אופן חישוב ההשבחה הנוצרת מתוספת שטח המרפסות:

* מבנים מ-״דגם 1״ -, בהתאם לתכנית ההיתר, ביחה״ד במבנים אלה (סה״כ 4 יח״ד), המרפסת הינה מרפסת בקומה ב׳, אשר הגישה אליה מחדר היציאה בגג (חדר עבודה בניגוד ליציאה למרפסת מחדר האורחים). עוד עולה, בהתאם למדידה גרפית מתכנית ההיתר, כי שטחה של מרפסת זו הינו כ-80 מ״ר. לאור האמור, אני סבור כי ערכה האקווי׳ של מרפסת זו הינו 0.2. כאמור, שטח זה יקוזז עם אובדן שטח חצר (כאמור לפי יחס של 1:2, היינו אובדן 40 מ״ר חצר).

עוד אציין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב-1992, נקבע כי: ***״גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;״***. לאור האמור, יש להפחית משטח מרפסות אלה 12 מ״ר לכל יח״ד.

* מבנים מ-״דגם 2״ – בהתאם לתכנית ההיתר, במבנים אלה יבנו 2 יח״ד בקומות העליונות (דירות פנטאהוס). בהתאם למדידה גרפית שטחה של המרפסת בכל אחת מיחה״ד הינו כ-65 מ״ר. לאור מיקומה של המרפסת, ותרומתה לבנוי, אני סבור כי ערכה האקווי׳ של כל מרפסת הינו 0.25. מקדם זה מגלם שוליות לשטחה של המרפסת. כאמור משטח זה יש לקזז אובדן שטח חצר (המהווה מחצית מהשטח הנ״ל, היינו 32.5 מ״ר), ו-14 מ״ר שטח מרפסת זיז לכל יח״ד (המוקנית מכוח התקנות).

- הקלה בקווי בניין – אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי הקלה זו אינה משביחה את הקרקע.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע, והגישה על פיה יש לחשבו. שמאי המשיבה טוען כי גישת ההשוואה למגרשים ריקים מסביבת הנכס הנדון מהווה את הגישה הטובה ביותר. מנגד, טוען שמאי המבקשת כי העסקאות עליהן ביסס שמאי המשיבה את קביעתו אינן למגרשים ריקים, אם כי לנכסים בנויים, ומשכך מחשב את שוויו של מ״ר מבונה תוך שימוש בגישת החילוץ, לנכסים בבניה רוויה חדשה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הגישה הטובה ביותר לבחון את שוויו של מ״ר מבונה הינה בהשוואה ישירה למגרשים ריקים. זאת ועוד, משעה שהציג בפני חוזי מכר, בהם מפורט הממכר ותמורתו, ואופן חישובו לשווי מ״ר מבונה, אני מוצא את חישוביו כסבירים ועל כן אאמצם.

באשר לטענת שמאי המבקשים לנכס הבנוי בחלקה 17 אשר טורם לשוויה של הקרקע, ראשית אציין כי אורך חייו הכלכליים של נכס הינו 50 שנים. לא כל שכן נכס צמוד קרקע, לו אורך החיים קצר מאורך חייו של נכס בבניה רוויה. מיותר לציין כי בהתאם לתכנית היתר אשר הוצג בפני, גילו הכרונולוגי של הנכס בחלקה 17 הינו כ-50 שנים. עוד אציין, כי מעבר לשיפוצים קוסמטיים הנערכים בנכס, יסודות הנכס ותשתיות הנכס צוברות פחת לאורך השנים, אשר אינו נראה לעין. ראיה נוספת לכך ניתן למצוא בסעיף 3.5 לחוזה המכר בחלקה הנדונה, בו מצהיר המוכר (בניגוד לאינטרסים שלו, לעלות את התמורה, לאור תרומת הבנוי בחלקה), כי משנת 2017 איש לא מתגורר בנכס, מדובר בבית שנבנה לפני שנים רבות, וכי מערכותיו ישנות ומצבו בהתאם, די בדברים אלה בכדי להבין כי הבנוי על הקרקע אינו תורם לשוויו של הנכס. זאת ועוד, במועד הקובע זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה נרחבות (ביחס לשטח הממכר שהינו 1,056 מ״ר) וכוללות הקמת מס׳ יח״ד נוספות. דבר המחזק את העמדה כי הבנוי על הקרקע אינו תורם לשוויה של החלקה.

כמו כן בחננתיאת עסקאות ההשוואה עליהן ביסס שמאי המבקשת את קביעתו לשווי מ״ר מבונה, תוך ביצוע ההתאמות הבאות:

- מבחינת נכסי ההשוואה עולה כי כלל המבנים הינם מבנים חדשים וככל הנראה, המוכר הינו הקבלן ומשכך יש להפחית את רכיב המע״מ.
- רווח יזמי הינו 20%.

- עלות בניה למ״ר, בהתאם לשנת הבניה הממוצעת של הנכסים, הינה 6,500 ₪/מ״ר.
- באשר למתאם המיקום בו נקט שמאי המבקשת, שמאי המבקשת אינו מסביר באיזה מקדם נקט ומדוע נקט במקדם זה. לאור האמור לא תתבצע התאמה למיקום.

להלן ניתוח העסקאות:

גו״ח	שווי למ״ר ב-₪	מע״מ (17%)	רווח יזמי (20%)	עלויות בניה	שווי מ״ר משוקלל
1675/153	11,950	10,214	8,511	6,500	2,011
1675/153	12,079	10,324	8,603	6,500	2,103
1675/153	12,000	10,256	8,547	6,500	2,047
1675/153	12,200	10,427	8,689	6,500	2,189
13071/122	11,714	10,012	8,343	6,500	1,843
13071/122	12,211	10,437	8,697	6,500	2,197
13071/122	11,681	9,984	8,320	6,500	1,820
13071/122	11,770	10,060	8,383	6,500	1,883
שווי מ״ר מבונה ממוצע ומעוגל ב-₪					₪ 2,000

בהתאם לניתוח המוצג לעיל שוויו של מ״ר מבונה הינו 2,000 ₪/מ״ר מבונה.

לאור האמור הנני סבור כי יש להביא בחשבון שווי למ״ר מבונה בגבולות של 2,000 ₪/מ״ר מבונה, התואם בקירוב את השווי בשומת המשיבה.

למעלה מהנדרש אציין את שומתי המכרעת בגו״ח 13695/93 בשכונת מרום כנען בצפת, בה קבעתי שווי למ״ר מבונה, למועד הקובע 14/06/2021, בסך של 2,150 ₪/מ״ר מבונה.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תוספת שטח עיקרי			
תוספת שטח עיקרי			129.92
שווי מ"ר מבונה ב-₪			2,000
סה"כ השבחה לחלקה במעוגל ב-₪			**259,840**
הרחבת מרפסות			
תוספת שטח מרפסות במבנה מ-"דגם 1"[4]	320	0.2	64.0
הפחתת שטח מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה	48	0.2	-9.6
הפסד שטח חצר	160	0.25	-40
תוספת שטח מרפסות במבנה מ-"דגם 2"[5]	130	0.25	32.5
הפחתת שטח מרפסות לפי תקנות התכנון והבניה	24	0.25	-6
הפסד שטח חצר	65	0.25	-16.3
סה"כ תוספת שטח אקווי'			24.7
שווי מ"ר מבונה ב-₪			2,000
סה"כ השבחה לחלקה במעוגל ב-₪			**49,300**
סה"כ השבחה לחלקה בגין כלל ההקלות			**309,140**
סה"כ היטל ההשבחה ב-₪			154,570

[4] יח"ד צמודות קרקע.
[5] פנטאהוס.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

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

8.1 מיקומו של הנכס ברחוב נופך, שכונת "נווה אורנים", צפת, הידועה גם כחלקה 82 בגוש 13698.

8.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

8.3 מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

8.4 התוכניות החלות במקרקעין.

8.5 המצב הקנייני של הנכס.

8.6 עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון המהווים מגרש ריק בייעוד לבניה רוויה, ברחוב נופך, שכונת "נווה אורנים", צפת, הידועה גם כחלקה 82 בגוש 13698, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה לחלקה במלואה	היטל השבחה
הקלות	24/04/2022	₪ 309,140	₪ 154,570

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים במשך זמן ההליך שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב