אהרן ויסבלום - שמאי מקרקעין (B.A.)
קובי קלפון - משפטן ושמאי מקרקעין (L.L.B)
לירן עיני - כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
עמרם ויסבלום - כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
רבקה גרינולד - מנהלת משרד

תאריך עברי : כ"א אב תשפ"ג
תאריך לועזי : 08 אוגוסט 2023
מספרנו : 3841/2021

ע"ס

לכבוד

<u>מר דוד טיגרמן, שמאי מכריע</u>

<u>הנדון: תשובת המשיבה, חלקות שומה 105 + 112 בגוש שומה 13531, שכונת נוף כנרת, צפת.</u>

סימוכין: החלטת וועדת ערר מיום 11.05.2023, מכתבך מיום 24.05.2023, שומות החי"מ מיום 10.08.2021 ושומה אחרת מיום 12.07.2023.

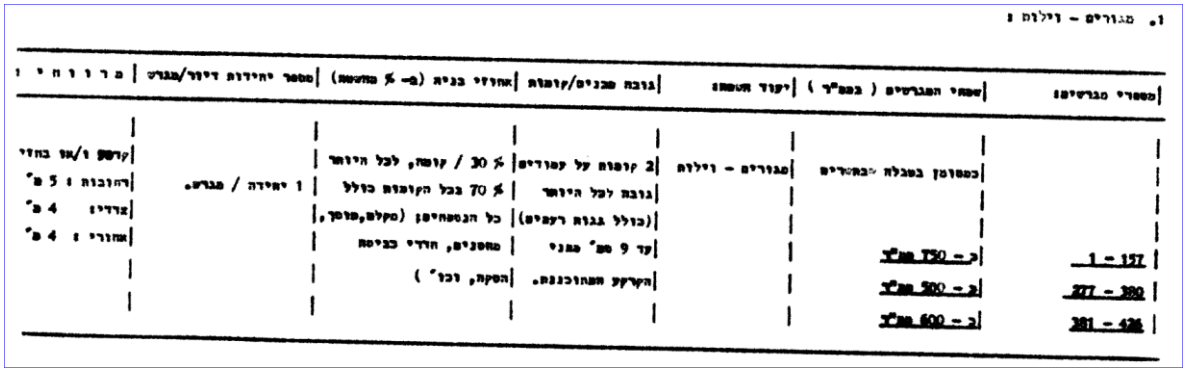
שלום וברכה.

ראשית, לנוחותך, מצ"ב שומות החי"מ.

שומת המבקשת נתקבלה במשרדנו ביום 12.07.2023 ולהלן תשובת המשיבה:

א. **מכיוון שישנם מס' נושאים תכנוניים השנויים במחלוקת, נרחיב מעט את היריעה לגבי הרקע התכנוני של החלקות הנישומות, במצב הקודם ובמצב החדש.**

ב. **<u>לגבי תכנית מס' ג/4285</u>**: תכנית זו מייעדת את החלקות הנישומות בייעוד "איזור מגורים ווילות". זכויות הבנייה על פי התכנית, הן כדלקמן:



ג"כ

ג. בניגוד לטענת שמאי המבקשת כי התכנית קובעת תכסית של 30%, הרי שמעיון בתקנון התכנית ניתן לראות שהתכנית מקנה 30% עיקריים לכל קומה (לשתי הקומות) ו- 10% נוספים עבור נספחים, כאשר אין כלל הכרח בתכנית לבניית הנספחים בקומת העמודים ואין כלל מגבלת תכסית על פי התכנית.

ד. למעשה, על פי פרשנות הוועדה המקומית, ניתן לאשר היתרי בנייה בהיקף **תכסית העולה** על 30%, כל עוד **אחוזי הבנייה העיקריים אינם עולים** על 30%. כך לדוגמא, בהיתר בנייה מס' 2022329 בגוו"ח 13531/124 (שם נתבקשו הקלות לקווי בניין בלבד), נתבקשו פחות מ- 30% עיקרי והתכסית (עיקרי + שירות) עולה על 30%.

ה. <u>להלן ציטוט קטע מטבלת השטחים מהיתר הבנייה</u>:

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות				למטרות שירות				סה"כ שטח בניה			אחר
			מוצע		סה"כ		מוצע		סה"כ					מוצע
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	בליטות גגונים קירוי	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	שטח מרוצף	בריכת שחיה
0.00	לא	קרקע	189.96	3.14	193.10	193.10	9.00	3.30	2.20	14.50	14.50	2.20	207.60	112.40	31.88
		מעל הקרקע	189.96	3.14	193.10	193.10	9.00	3.30	2.20	14.50	14.50	2.20	207.60	112.40	31.88
		מתחת הקרקע													
		סה"כ המבנה	189.96	3.14	193.10	193.10	9.00	3.30	2.20	14.50	14.50	2.20	207.60	112.40	31.88

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	189.96	3.14	193.10	193.10	9.00	3.30	2.20	14.50	14.50	2.20	207.60	112.40	31.88
		מתחת הקרקע													
		סה"כ המבנה	189.96	3.14	193.10	193.10	9.00	3.30	2.20	14.50	14.50	2.20	207.60	112.40	31.88

ו. נציין כבר עתה, כי זו הסיבה שחישבנו את שטח החצר במצב הקודם, לפי שטח הקרקע (750 מ"ר), בניכוי 30% עיקרי לקומה ובניכוי שטחי השירות 10% (סה"כ שטח חצר 60% = 450 מ"ר).

ז. עוד נציין, כי לדעת הח"מ, בניית קומת עמודים ביחידות צמודות קרקע, אינה מהווה את השימוש המיטבי. זאת משום שקומת עמודים 'מפריעה' ליציאה וגישה ישירה מהבית אל החצר. קל וחומר במגרש בעל טופוגרפיה בשיפוע יורד (קומת הכניסה מהווה את הקומה העליונה במבנה), שם אין היגיון תכנוני לבניית חנייה במפלס -2, מתחת הכניסה הקובעת.

ח. גם בהכרעת מר דוד דדון שצוטטה על ידי שמאי המבקשת, נקבע תכסית לשטח עיקרי (כולל תוספת של 10% לשטח העיקרי מכוח תכנית מס' ג/12617, למגרש פינתי) בשיעור של 35%. לא ברור איך מבקש שמאי המבקשת להוכיח מהכרעה זו, כי קיימת מגבלת תכסית של 30%.

ס"ג

ט. **<u>לגבי תכנית מס' ג/12617</u>**: תכנית זו, מוסיפה מס' רכיבים משביחים, ביחס לחלקות הנישומות. התכנית מתירה לבנות 2 יח"ד במקום יח"ד אחת המותרת על פי תכנית מס' ג/4285. התכנית אף מקנה שטחי שירות נוספים מעבר לשטחי השירות המופיעים בתב"ע **<u>בשיעור של 18% משטח הקרקע</u> (זאת, על פי החלטת וועדת הערר בעניינו ובשונה מהאמור בשומתנו המקורית).** בנוסף, התכנית מקנה אפשרות לחדר יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר כשטח שירות. נציין, כי כל התוספות על פי תכנית המתאר מס' ג/12617, כפופות לאישור תכנית מפורטת.

י. לגבי תוספת שטחי השירות על פי תכנית מס' ג/12617 ולאור הטענות שהועלו בדיון בוועדת הערר ובשומת המבקשת, נפרט את פרשנות הוועדה המקומית לתכנית זו.

יא. תכנית מס' ג/12617 מקנה שטחי שירות בכפוף לאישור תכנית מפורטת, ביחס לתוכניות המחלקות את שטחי הבנייה, בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. לעומת זאת, ביחס לכל התוכניות/הייעודים בהן לא היה פירוט בין שטח עיקרי לשטחי שירות, נוספו שטחי שירות זמינים (שאינם כפופים לאישור תכנית מפורטת), בהחלטות המליאה השונות (בשנים 2016-2018).

יב. כך לדוגמא, הוסיפה החלטת המליאה מיום 29.01.2017, שטחי שירות ביחס לייעודי הקרקע בתכנית מס' ג/4285 (מלבד "איזור מגורים ווילות". ההחלטה מצ"ב ומסומן כנספח א'). ואכן, מעיון בתקנון תכנית מס' ג/4285, ניתן להבחין, כי בעוד שבשאר ייעודי הקרקע נרשמו **אחוזי בנייה כוללים ללא פירוט שטחי השירות** (נספחים), כגון: "לכל היותר 30% בכל קומה" בייעוד מגורים דו-משפחתיים, או "לכל היותר 60% בנייה בכל הקומות" בייעוד מלונאות נופש, הרי שבייעוד איזור מגורים ווילות נרשם בפירוט שאחוזי הבנייה כוללים 10% נספחים, כולל פירוט הנספחים.

יג. כוונת תכנית מס' ג/12617 הייתה להוסיף שטחי שירות ביחס ל"**איזור מגורים ווילות**" על פי תכנית מס' ג/4285, אך לא ביחס לייעודים האחרים בתכנית זו. בייעודים האחרים, החלטת המליאה המאוחרת, היא זו שהוסיפה את שטחי השירות.

יד. ואכן, בהחלטת וועדת הערר הנוכחית, נשואת השומה המייעצת, נקבע כי תכנית מס' ג/12617 הוסיפה שטחי שירות ביחס לחלקות הנישומות, <u>בשיעור של 18% משטח הקרקע</u>, וכי יש להוסיף רכיב זה לתחשיב ההשבחה.

ס"ק 3

טו. <u>מצ"ב קטע רלוונטי מהחלטת וועדת הערר</u>:

15
16 בנסיבות אלו, ואף שסברנו כי לאור טיבן ואופיין של הטענות רצוי יהיה לו הערר יסתיים
17 בהבנות, נוכח רצונה של העוררת למנות שמאי מייעץ שיכריע בסוגיות שהונחו לפתחנו, ייקוב
18 הדין את ההר, אנו מורים על מינויו של שמאי מייעץ אשר ידון בטענות הצדדים, לרבות
19 בגורם ההשבחה הנוסף כתוצאה מתוספת 18% שטחי שירות.

טז. להלן נציג תחשיב מתוקן, בהתאם להנחיית וועדת הערר הנכבדה.

יז. <u>תיקון נוסף בתחשיב שומתנו</u>: בתחשיב השומה חישבנו נספחים שולי במקדם 0.2, בעוד שקיזזנו חצר לפי 0.25. אין היגיון שמאי לחשב שטח נספחים במקדם נמוך מחצר ולכן המקדם תוקן למקדם 0.3.

יח. למותר לציין, כי כל הטענות שעלו בשומה האחרת לגבי אי היכולת לניצול של שטחי השירות בקומת העמודים, אינן רלוונטיות. זאת משום שכאמור לעיל (בפירוט תכנית מס' ג/4285) לא קיימת מגבלת תכסית על פי תכנית מס' ג/4285 וניתן לממש את כלל שטחי השירות מעבר לאחוזי הבנייה העיקריים.

<u>נקודות מחלוקת שמאיות</u>:

יט. **<u>לגבי מקדם פרטיות</u>**: לדעת הח"מ אין כל פגיעה בקרקע לבניית שתי יחידות דיור צמודות קרקע, כאשר כל אחת מהיחידות נהנית משטח של קרוב ל- 400 מ"ר ונהנית מפרטיות רחבה. לא מדובר כאן בקרקעות בשטח של 250 מ"ר (רבע דונם), שיש צורך לתת מקדם התאמה לצפיפות/לפרטיות. נציין, כי מרבית השמאים המכריעים (מר עאטף עאלם ומר דוד דדון), לא קבעו מקדם תוספת במצב הקודם בגין פרטיות.

כ. **<u>לגבי משך הזמן לדחייה</u>**: בשומת המבקשת, כמו גם בערר שהוגש, נטענות טענות רבות המבקשות להפחית את השומה. וועדת הערר התייחסה לזה בהחלטה, וקבעה כי השמאי המכריע ידון ויהיה רשאי לקבוע מקדם דחייה קצר יותר מכפי שקבעה המשיבה, ובהתאם להכרעת השמאי המכריע מר בועז קוט שקבע מקדם דחייה לאישור תכנית מפורטת, לשנה אחת בלבד.

ס"ק 3

כא. להלן ציטוט קטע מהחלטת וועדת הערר:

> השמאי המייעץ ידון בטענות הצדדים, לרבות ביחס לטעות שנפלה בשומת הוועדה המקומית ביחס לחישוב היקף ה-18%, וכן ביחס למקדם הדחיה שלשיטת הוועדה המקומית יש לחשב. זאת, אף אם מקדם הדחיה אינו תואם לשומת עאלם. שכן משביקשה העוררת שלא להיצמד עוד לשומת עאלם כי אם לשומות מאוחרות יותר, הרי שעומדת לוועדה המקומית הזכות שלא להיצמד לערכים והעקרונות שנקבעו בשומת עאלם.

כב. **<u>לגבי מקדמי השווי/שוליות</u>**: שומתנו התבססה על מקדמי השווי שנקבעו בהכרעות של מר עאטף עאלם (בהכרעתו מיום 11/08/2016 ביחס לגו"ח 13531/6 ובהכרעתו מיום 13/11/2018 ביחס לגו"ח 13531/103).

כג. לדעת החו"מ, שטח העולה על 200 מ"ר עיקרי, סובל משוליות חזקה ביותר. ניתן לראות בהיתר הבנייה שהוצג לעיל, כי המבקשים בחרו לנצל פחות מ- 200 עיקריים!!! (נכון לשנת 2022. וודאי שהייתה כדאיות כלכלית נמוכה אף יותר, בבניית המ"ר הנוספים, נכון למועד הקובע בשנת 2014). אנו סבורים, כי מקדם השוליות המשוקלל (0.5), לכלל השטח העיקרי העודף על 225 מ"ר, הינו על הצד הזהיר ביותר.

כד. **<u>להלן מספר הכרעות שמאים מכריעים, ביחס לשווי מ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע</u>**:

- ✓ השמאי המכריע מר עאטף עאלם קובע בהכרעתו מיום 11/08/2016 ביחס לגו"ח 13531/6, שווי של 1,239 ₪/מ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע.
- ✓ השמאי המכריע מר עאטף עאלם קובע בהכרעתו מיום 13/11/2018 ביחס לגו"ח 13531/103, שווי של 1,241 ₪/מ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע.
- ✓ השמאי המכריע מר בועז קוט קובע בהכרעתו מיום 28/06/2021 ביחס לגו"ח 13531/125 (מגרש פינתי), שווי של 1,105 ₪/מ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע.
- ✓ השמאי המכריע מר מרדכי דדון קובע בהכרעתו מיום 03/06/2022 ביחס לגו"ח 13531/55 (מגרש פינתי), **שווי של 1,335 ₪/מ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע. השווי שנקבע בהכרעתו (1,270 ₪/מ"ר מבונה אקו'), מבטא הפחתה של 5% בגין צורה אי רגולארית.**

כה. נוכח הסקירה הנ"ל, קביעת השווי בשומתנו בסך של 1,290 ₪/מ"ר מבונה אקו' במעוגל, סבירה.

כו. להלן תחשיב מתוקן, בהתאם להחלטת וועדת הערר (התחשיב זהה לשתי החלקות (105 + 112):

מצב קודם				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת (3 שנים, 6% שיעור היוון ובהתחשב בהיטל השבחה)	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	225.00	1	1	225.00
שטח עיקרי שולי	225.00	0.5	1	112.50
שטח ממ"ד	12.00	1	1	12.00
שטח נספחים בסיסי	50.00	0.4	1	20.00
שטח נספחים שולי	13.00	0.3	1	3.90
חצר מעגל ראשון	300.00	0.25	1	75.00
חצר מעגל שני	150.00	0.2	1	30.00
סה"כ שטח אקו'				478.40
שווי מ"ר מבונה				1,290 ₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				617,000 ₪
מצב חדש				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת (3 שנים, 6% שיעור היוון ובהתחשב בהיטל השבחה)	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה - עיקרי	225.00	1	1	225.00
יחידה ראשונה - ממ"ד	12.00	1	1	12.00
יחידה ראשונה - נספחים בסיסי	50.00	0.4	1	20.00
יחידה ראשונה - נספחים שולי	13.00	0.3	1	3.90
יחידה ראשונה - נספחים שולי	30.00	0.3	0.72	6.48
יחידה ראשונה - חצר	163.50	0.25	1	40.88
יחידה ראשונה - חדר יציאה לגג	10.00	0.7	0.72	5.04
יחידה ראשונה - מרפסת גג	108.50	0.2	0.72	15.62
יחידה שנייה - עיקרי	225.00	1	0.72	162.00
יחידה שנייה - ממ"ד	12.00	1	0.72	8.64
יחידה שנייה - נספחים בסיסי	50.00	0.4	0.72	14.40
יחידה שנייה - נספחים שולי	43.00	0.3	0.72	9.29
יחידה שנייה - חצר	163.50	0.25	0.72	29.43
יחידה שנייה - חדר יציאה לגג	10.00	0.7	0.72	5.04
יחידה שנייה - מרפסת גג	108.50	0.2	0.72	15.62
סה"כ שטח אקו'				573.34
שווי מ"ר מבונה				1,290 ₪
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				740,000 ₪
סה"כ השבחה				123,000 ₪
היטל השבחה במעוגל				61,500 ₪

ס"ד

<u>הערות לגבי תחשיב שמאי המבקשת</u>:

כז. שמאי המבקשת הגיע לתוצאת השבחה שלילית ולא הגיונית ('כאילו' שהתכנית פגעה בזכויותיה של המבקשת). אם הוא היה דוחה בתחשיבו רק את מרכיב ביטול השוליות ולא את כלל יחידת הדיור השנייה, הרי שבהכרח הייתה מתקבלת השבחה (לתשומת לב: מתקבלת תוצאה לא הגיונית בתחשיבו, כאשר נקבע לשטח העיקרי ביחידה השנייה, מקדם שוליות של 0.7 ובנוסף, מקדם אי זמינות של 0.72 ובסה"כ מקדם 0.504. **המימוש המיטבי** על פי התחשיב עצמו, הינו בניית אותם מ"ר ביחידה הראשונה שם המקדם עומד על 0.7).

כח. בנוסף, לא ברור מדוע שמאי המבקשת לא מחשב 30 מ"ר בכל יח"ד למרתף, כפי שחישב מר מרדכי דדון, בהכרעה אותה הוא מצטט (רלוונטי לטענתו ולשיטתו שקיימת מגבלת תכסית של 30% ולא ניתן למקם את שטחי השירות מחוץ ל- 30% העיקריים).

כט. לנוחות כב' השמאי המכריע, מצ"ב החלטת וועדת ערר הכוללת את פרוטוקול הדיון (נספח ב').

ובאנו על החתום

קובי קלפון
שמאי מקרקעין

אהרן ויסבלום
שמאי מקרקעין