[1] **עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ** מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 11/08/2016

מס' בקשה: 87-2016

מספרנו : 1104

לכבוד:

המבקשים:

יבגני זורין

ע"י השמאי: יוני אוחיון

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת"

ע"י השמאי : מוטי זייד

שומה מכרעת היטל השבחה

גוש 13531 חלקה 6

שכונת נוף כנרת - צפת

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

[2] **עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ** מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בדרך של העברת זכויות

2. **<u>הצדדים:</u>**

המבקש:

שמאי המבקשים: יוני אוחיון
המבקשים : יבגני זורין

המשיבה:

שמאי המשיבה : מוטי זייד
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת

3. **<u>מועדים:</u>**

ביקור בנכס : בתאריך 06/03/2016 ע"י הח"מ

דיון : בתאריך 02.06.2016 .

פרוטוקול : נשלח לצדדים ביום 02/06/2016 .

4. **<u>המועד הקובע:</u>**

בגין אישור תוכנית ג/12617 - 12/02/2014

5. **<u>מסמכים:</u>**

מטעם המבקש:

- שומת השבחה של העירייה "צפת
- שומה אחרת מטעם המבקשים
- נסח רישום .
- מכתב תגובה לביטול היטל השבחה
- קבלה תשלום ע"ח היטל השבחה .
- שומה מכרעת שמאי מכריע עאטף עאלם גו"ח 85/13533.
- מכתב הודעה על הרצון להגיש שומה נגדית.
- תגובה למכתב מהנדסת העיר.
- תגובת שמאי המבקש.

מטעם המשיבה:

- תגובה לפרוטוקול .
- התייחסות לשומה נגדית ,מהנדסת העיר אינג' חלי טל.
- הסכמי מכר .

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

- מכתב עו"ד יצחק פריד בעניין חלקה 75/13531.

6. זיהוי הנכס:

גוש	13531
חלקה	6
שטח רשום	751 מ"ר
כתובת	שכונת נוף כנרת – צפת .
מהות ההשבחה	מימוש זכויות מלא בדרך של מכר .

7. תאור הנכס והסביבה:

א. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות דעת ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של העיר "צפת", ב"שכונת נוף כינרת".
אזור הנכס מאופיין בבניה למגורים חדשה, השכונה מאופיינת בחלקות קרקע עליהן נבנו, מבנים למגורים צמודי-קרקע בני 1-3 קומות .

הפיתוח הסביבתי עירוני מלא וכולל בין היתר כבישים סלולי-אספלט, מדרכות, קווי-חשמל, מערכות אספקת-מים, קווי-בזק, תאורת-רחוב, תיעול, ביוב וכו'.

ב.תיאור הנכס

תיאור חלקת הקרקע

הנכס נשוא שומה מהווה חלקה – מספר 6 בגוש-מספר 13531. שטח החלקה הרשום הינו 721 מ"ר.
צורת החלקה מלבנית,החלקה אינה מבונה .

8. הזכויות בנכס:

8.1 נסח רישום :

בהתאם להעתק רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט, נסח מספר 159324 מתאריך 03/06/2016, עולים הפרטים הבאים :

גוש - 13531.
חלקה - 6 .
שטח החלקה - 751 מ"ר .

זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :

בעלים	החלק
רמי קרופניק , ת.ז 303775977	בשלמות

הסכמי מכר :

*הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 11.10.2011 בין יוסף חדיף,ראובן חדיף,ואוהד חדיף "להלן המוכרים " לבין רמי קרופניק "להלן הקונה"

המוכר מוכר את זכויותיו לקונה ,סה"כ התמורה = 500,000 ₪ .

*הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 30.03.2015 בין יבגני זורין "להלן המוכר " לבין רוברטה לין קולטון "להלן הקונה"

המוכר מוכר את זכויותיו לקונה ,סה"כ התמורה = 880,000 ₪ .

9 . מצב תכנוני :

מצב קודם :

- **תוכנית מספר ג/4285 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3190 מיום 26/04/1985.**

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו – אזור מגורים וילות .

סל הזכויות באזור "מגורים- וילות " :

גודל מגרש	אחוזי בנייה	גובה מבנים / קומות	מספר יחידות דיור למגרש	מרווחי בנייה
כ- 750 מ"ר	30% לקומה, לכל היותר. 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מ וסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו....	2 קומות על עמודים, גובה לכל היותר (כולל גגות רעפים), עד -9 מטר מפני הקרקע המתוכננים .	1 יחידה למגרש	רחובות – 5 מ׳. צדדי – 4 מטר. אחורי – 4 מטר

מצב חדש :

החלקה נכללה יותר מאוחר במתחם תוכנית כמפורט להלן :

- תוכנית מתאר מקומית צפת מספר ג/12617 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 28/01/2014, ילקוט פרסומים מספר 6745.

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו – אזור מגורים א׳, ממוקמת במתחם ח׳

רשימת התכליות המותרות באזור מגורים א׳ .

- 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 דירות, ובתנאי שהנ"ל מהווים חלק מדירת המגורים, שטחם לא יעלה על 50 מ"ר, ועיסוקיהם אינם גורמים לכל מפגע סביבתי, לרבות רעש או מחסור לחנייה ליתר דיירי הסביבה .
- בנייני עזר, משטחי חנייה, וחנייה מקורה לדיירי הבתים.
- חנויות לשירותים יומיומיים, שאינם מהווים מפגע לדיירי הסביבה .
- בנייני ציבור, מוסדות ציבור, מבני ציבור לשירותי חירום, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים למיניהם .
- מיתקנים הנדסיים וקווי תשתית .

- חדרים לקייטנים בצמוד לבתי המגורים.
- דירות נופש בצמוד לבתי המגורים ו/ או במבנים שיועדו במיוחד לכך , בתנאי שאין הם חורגים מבינוי הסביבה והצפיפות שנקבעו בה .
- פנסיונים במבנים מיוחדים, ובתנאי שגודל המגרש עליו יוקמו יותאם לצפיפות המתוכננת באזור ולתקנים של משרד התיירות .
- מסעדות ובתי קפה, בתנאי שלא יהוו מפגע לדיירי הסביבה.
- דרכים .
- בכל מקרה של בנייה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לסעיף 3 לתקנון התכנית:

3. היחס לתכניות אחרות שבתחום תכנית זו

3.1 תכנית זו אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית מס' ג/653.

3.2 במקרה של סתירה בין התכנית לבין תכניות כאמור בסעיף 3.1, הוראות תכנית זו גוברות.

3.3 על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה מכוחה של תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, וכן מכוחה של תכנית מפורטת, אף אם אינן תואמות את הוראותיה של תכנית זו, ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במימושה של תכנית זו.

3.4 תוואי הדרכים המוצעות הינו עקרוני בלבד והתוויתן המדויקת תקבע בתכניות מפורטות.

בהתאם לסעיף 12 לתקנון התכנית :

12. תכניות מפורטות, מעמדן והכנתן

12.1 גבולות ייעודי הקרקע השונים יקבעו בתכניות מפורטות.

12.2 א. לא יינתן היתר בניה, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה.

ב. היתרי הבניה יינתנו רק ע"ס האמור בתכניות מפורטות, ולא ע"ס תכנית המתאר.

12.3 סימון השטחים לצרכי צבור למיניהם בתכנית זו, אין בו כדי למצות את כל השטחים שיש ליעד לצרכי צבור. תכניות מפורטות יכללו שטחים ציבוריים נוספים לפי הצורך, ובהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה -תשכ"ה - 1965, פרק ח' סעיף 188.

12.4 הוראות פרק ד' לנספח הנופי-סביבתי ישמשו כהוראות מנחות בהכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.

12.5 תכניות מפורטות אשר יוכנו מכוח תכנית זו, יכללו הוראות בדבר:

א. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים, לפי העניין.

ב. התניית מתן היתרי בניה בקיומם של תכניות ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון הביוב, שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

12.6 תכנית מפורטת, המוסיפה 100 יחידות דיור או יותר, תאושר רק אם תלווה בפתרון לאיסוף, לטיהור ולסילוק שפכים ופתרון לסילוק פסולת בניין ועודפי עפר.

12.7 תכניות מפורטות הכוללות שימושים של תחנות תדלוק, תידרשנה לעמוד בהוראות תמ"א 18, על שינוייה.

12.8 תכניות מפורטות בשטחים הכוללים/סמוכים לתחנות תדלוק מאושרות, ידרשו לעמוד בהוראות תמ"א 18 לנושא מרחקים מינימאליים מייעודי קרקע רגישים.

12.9 תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, מחויבת לעמוד בהוראות החוק בדבר עצים בוגרים.

12.10 תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, תידרש לעמוד בהנחיות מסמך המדיניות של מינהל התכנון לנושא עודפי עפר, כפי שיהיה בתוקף באותה עת.

12.11 תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, תידרש להטמיע בהוראותיה את הנחיות מינהל התכנון מיום 8.6.09, בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.

11. <u>עמדות הצדדים</u> :

מהות ההשבחה

שמאי המבקש

לאור פסקי הדין ולאור המקצפים , לא אחד עשרות מקצפים כאלו אושרו לפני מועד אישור התכנית ולאחר מועד אישור התכנית , והתכנית המשתנה הינה ג/ 4285 ולא ג/ 12617 מחייב הכנה של תכנית מפורטת .
לאור השוואת מחירים לפני מועד אישור התכנית ולאחר מועד אישור התכנית , אנו רואים שלא קיימת שום השפעה על שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ג/ 12617

לאור הנ"ל בגין העברת הזכויות לא יחול היטל השבחה .
יש לציין שגם לפני הכנת תכנית המתאר ג/ 12617 , ניתן היה להכיר תכנית מפורטת ושינוי לתכנית ג/ 4285 לקבלת בניית 2 יחידות דיור , לכן לתכנית המתאר אין שום השפעה על שווי המקרקעין על מצב הקודם לענין ג/ 4285 , ולא ציפו לקבל ממנה כלום, מאחר ותכנית זו לא נתנה זכיות בניה כלל , הועבדה לכך כל המקצפים שפורטו לעיל ,גם לפני אישור התכנית וגם לאחר אישור התכנית , התכנית שמשתנה בעקבות המקצ"פ הינה ג/ 4285 ולא תכנית המתאר כלל .

במידה וניקח במצב חדש שווי מגרש לדו משפחתי 800,000 ₪ זמן הכנה לתכנית מפורטת בממוצע הינו שנתיים בשער היוון 6% , המקדם שנקבל 0.89 , שבו נכפיל את המצב חדש לקבל את המצב קודם ונקבע שווי במצב קודם - 712,000 ₪ .
יש לציין שאין להוסיף לתכנית החדשה שום מקדם מאחר ובמקצפים הקודמים הועדה נתנה כל מיני שימושים ואפילו מעבר ל 3 יחידות והגדלת קומות
ניתן לראות גם על פי שיטת ההשוואה וגם בשיטת דחיה להכנת תכנית מפורטת , שווי מגרש במצב קודם למועד אישור התכנית הינו כ- 710,000 למגרש כ- 750 מ"ר .

שמאי המשיבה

מגרשים לניצול קיבולת בניה של 1 יח"ד במגרש נסחרים ברמת מחירים הנעים בטווח של 550 K- 550 ₪ למגרש הכולל שטח קרקע ממוצע של כ- 750 מ"ר .
למגרשים אשר צפיפות הניצול בהם הינה של 2 יח"ד ניתן לייחס טווח מחירים הנעים בגבולות של 33 K- 400 ₪ ק. ליחידת דיור במגרש בכפוף למיקום, גודל ,צורה טופוגרפיה וכ'.
חישוב ההשבחה :
למגרש הנדון לאור מיקומו , גודלו, אפשרות הניצול הגלומות בו , צורתו וכן כל יתר הגורמים והשיקולים :
מצב קודם : = 525,000 ₪/למגרש
מצב חדש בגין תכנית ג/12617 = 350,000 ₪ * 2 יח"ד = <u>700,000 ₪</u>

סה"כ ההשבחה הצפויה בגין תכנית ג/ 12617 = 175,000 ₪

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכת קרקע .
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 . והומלצה בתקן מס' 2,3 של הועדה לתקינה שמאית .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב התכנוני , פיזי והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

13. <u>הכרעה ושיקולים</u> :

א. השבחה בגין תכנית מתאר :

לפי החלטת ועדת ערר 836+819/15 :

"תכנית" מוגדרת בתוספת השלישית, כ"תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ."
מכך עולה כי די בכך שעקב אישורה של תכנית מתאר מקומית עלה שווים של המקרקעין כדי לחייב בתשלום היטל השבחה. זאת אפילו שאין המדובר בתכנית מפורטת ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה ".
סעיף 30 להחלטה:
"השבחה המקימה חבות בהיטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2(א) הנ"ל) אין בהכרח 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 14/ 878 ,14 /879 ממכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, פורסם באתר 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 הוודאות לנתינתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר ת"א(12/ 85037 קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, פורסם באתר נבו.")

ב. <u>מהות ההשבחה :</u>

תכנית מס' 12617 מאפשרת צפיפות של 3 יח"ד לדונם ובמגרש הנדון שתי יחידות בכפוף להכנת תכנית מפורטת .
מצב קודם : תכנית ג/ 4285 ניתן לבנות יח"ד אחת .

ההשבחה מתבטאת בתוספת יח"ד אחת ללא תוספת בקיבולת הבניה אך ברמה מתארית ז"א בכפוף להכנת תכנית מפורטת .

ג. <u>דחיה :</u>

דחייה סבירה עד להכנת תכנית מפורטת ואישורה
3 שנים בשער היון 6%
ובהתחשב בהיטל השבחה
מקדם = 0.72

ד. <u>מחירים :</u>

<u>לשנת 2014 :</u>

בתאריך 3.4.14 , נמכרה קרקע שטח של 363 מ"ר ביעוד מגורים הממוקמת בשכ' נוף כנרת בתחום העיר צפת חלק מחלקה 84 בגוש 13532 במחיר של 330,000 ₪ = 909 ₪/מ"ר .

בתאריך 29.7.014 נמכרה קרקע בשטח 739 מ"ר ביעוד למגורים הממוקמת בשכ' נוף כנת בתחום העיר צפת חלקה 06 בגוש 13532 במחיר של 680,000 ₪ = 920 ₪/מ"ר

בתאריך 6.10.014 נמכרה קרקע אשר שטחה 377 מ"ר ביעוד למגורים הממוקמת בשכ' נוף כנרת בתחום העיר צפת חלק מחלקה 4 גוש 13532 במחיר של 455,000 ₪ = 1206 ₪/מ"ר

בתאריך 9.12.014 נמכרה קרקע אשר שטחה 740 מ"ר ביעוד למגורים הממוקמת בשכ' נוף כנרת בתחום העיר צפת חלקה 3 גוש 13532 במחיר של 720,000 ₪ = 973 ₪/מ"ר

- בתאריך 28/12/14 נמכר בגוש 13532 חלקה 75 מגרש בשטח 705 מ"ר נמכר מחצית הזכיות 352.5 מ"ר בסך 420,000 ₪ = **1191 ש"ח/מ"ר**
- בגוש 13532 חלקה 40 נמכר בתאריך 6/10/14 מחצית הזכיות בחלקה בשטח 377 מ"ר, מתוך חלקה בשטח 754 מ"ר בסך 455,000 ₪ מדובר במגרש אשר נבנו בו קירות תומכים.
  = 1206 ש"ח/מ"ר
- בתאריך 21/7/14 נמכר מגרש בשטח 933 מ"ר בגוש 13531 חלקה 122 בסך 1,000,000 ₪
  = 1072 ש"ח/מ"ר
- בתאריך 12/11/14 נמכר מגרש בשטח 363 מ"ר מתוך 726 מ"ר בגוש 13532 חלקה 84 בסך 360,000 ₪
  = 992 ש"ח/מ"ר .
- בתאריך 7/5/14 נמכר בגוש 13531 חלקה 4 מגרש בשטח 751 מ"ר בסך 709,000 ₪
  = 944 ש"ח/מ"ר

מסקנה :
מגרש בשטח כ- 750 מ"ר = כ- 700,000 ₪ (מצב חדש).

14.תחשיב ההשבחה :

שווי מצב חדש : 700000שח

שווי מ"ר מבונה אקו' :

סה"כ ניתן לבנות - 70%

מגורים : יחידה זמינה : 35% * 751 מ"ר = 262.85 מ"ר אקו'

חצר יחידה זמינה : 751 מ"ר * 0.5 * 0.7[1] * 0.25[2] = 65.7 מ"ר אקו'

יחידה לא זמינה – מגורים : 751 מ"ר *- 35% * 0.72[3] = 189.25 מ"ר אקו'

חצר : 751 מ"ר * 0.5 * 0.7 * 0.25 * 0.72[4] = 47.3 מ"ר אקו'

סה"כ = 565.11 מ"ר אקו'

שווי מ"ר מבונה אקו' = 700,000 / 565.11 = 1239 ₪

שווי מצב קודם :

יחידה אחת :
שטח בסיסי : 262.85 מ"ר * 1 = 262.85
שטח שולי : 262.85 מ"ר * 0.5 = 131.42
חצר : 526 מ"ר * 0.25 = 131.5

= 525.77 מ"ר

525.77 מ"ר אקו' * 1239 ₪ = 651,430 ₪

השבחה : 48,570 ₪ = 651,430 - 700,000 ₪

[1] שטחי חצר
[2] מקדם שווי חצר
[3] מקדם דחיה
[4] מקדם דחיה

15. השומה :

בהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים והעקרונות המפורטים בגוף השומה, מביאים אותי חישובי לכלל מסקנה שסביר לאמוד את גובה ההשבחה בתיק הנדון (מימוש זכויות מלא) נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה = 50%
ג/ 12617	12/02/2014	₪ 48,570	₪ 24,285

חלק הצמדה וריבת כחוק

17. שכ"ט : יחול בחלקים שווים על שני הצדדים.

ולראיה באתי על החתום
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב