# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.06.2021
מס' מינוי: 2632-2020
מספרנו: 624

**לכבוד המבקשים,**
אליס ודוד לרט
המיוצג ע"י מר יונה סורדו, שמאי מקרקעין
במייל: sordo@017.net.il

**לכבוד המשיבה,**
ועדה מקומית צפת
המיוצגת ע"י מר מיכאל אדלשטיין, שמאי מקרקעין
במייל: miki@mikied.co.il

## שומה מכרעת -
## גוש 13531 חלקה 125
## מגרש 124 לפי תב"ע ג/12617
## רחוב קצה הנוף,
## שכונת נוף כנרת, צפת

**1. <u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.11.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

**2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב צפת מיולי 2020, שנערכה ע"י השמאי מיקי אדלשטיין, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 17.01.2021.

2.2. שומת המבקשים אליס ודוד לרט מיום 15.12.2020, שנערכה ע"י השמאי יונה סורדו.

2.3. בתאריך 24.02.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

**3. <u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 20.06.2021 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

**4. <u>מועד קובע לשומה</u>**

| מהות | מועד קובע |
|---|---|
| ג/12617 | 12.02.2014 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

## 5. פרטי הנכס הנדון

| | |
|---|---|
| **גוש** | 13531 |
| **חלקה** | 125 |
| **שטח רשום** | 1,154 מ"ר |
| **מס' מגרש תמורה** | 124 |
| **מהות המקרקעין** | חלקה ריקה |
| **כתובת** | רחוב קצה הנוף, שכונת נוף כנרת, צפת |
| **בעלות** | פרטית |

## 6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מושא השומה ממוקם בחלק הדרום מערבי של שכונת "נוף כנרת" החדשה שבצפת.

סביבת הנכס מאופיינת במגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע לצד מגרשים ריקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

צורת החלקה לא רגולרית, פינתית לצומת הרחובות נוף הגליל וקצה הנוף, ממוקמת מעברו הדרום מערבי של הרחוב.

טופוגרפיית פני השטח משופעת לדרום ולמזרח.

## 7. המצב תכנוני

**מצב קודם**

7.1. תכנית מפורטת ג/4285 פורסמה למתן תוקף ביום 26.04.1985 (י.פ 3190).

מטרת התכנית יעוד שטחים לשכונת מגורים יוקרתית ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד הכוללת: מגורים מלונאות ונופש, מוסדות ציבור, שטחים ירוקים, ותחנת תדלוק על הדרך הראשית הקיימת.

הנכס מסווג ביעוד אזור מגורים - וילות.

מספר המגרש 124.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינ': 750 מ"ר, כמסומן בטבלה בתשריט

יעוד השטחים: מבני מגורים המיועדים להקמת בנייני מגורים יחידים על מגרש אחד

גובה המבנים: 2 קומות על עמודים בגובה עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת

אחוזי הבניה: 30% לכל היותר לקומה, סה"כ 70% בכל הקומות כולל נספחים (ממ"ד, מקלט וכו')

קווי בניין: לחזית 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.2. החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.11.1999.

בישיבת מליאה מיום 04.11.1999 הוחלט כי תינתן תוספת שטחי שירות לכל תכנית מתאר או תכנית מפורטת שלפני שנת 1992, שאין לגביהן קביעה של שטחי שירות או הוראה אחרת בתכניות, והכל עפ"י דרישת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה).

שיעור שטחי השירות שיוספו יהיה בהתאם לקביעת ועדת המשנה לתכנון ובניה צפת, על בסיס כל הנתונים והדרישות כפי שיוצגו ע"י מהנדס הוועדה ביחס לכל בקשה ובקשה. סמכות ועדת המשנה כאמור, תהיה מוגבלת לתנאים המצטברים, בין היתר, שיעור שטחי השירות באזורי המגורים השונים יהיה עד לסך של 45% מסך אחוזי הבניה המותרים בתכנית (לא כולל שטחי חניות מקורות אותם יהיה ניתן להוסיף מעבר).

**מצב חדש:**

7.3. תכנית מתאר צפת ג/12617 פורסמה למתן תוקף ביום 28.01.2014 (י.פ 6745).

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א', כחלק ממתחם תכנון ח', נוף כנרת.

התכנית אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית ג/653.

השימושים המותרים 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 בתים בשטח שלא עולה על 50 מ"ר.

בנייני עזר, משטחי חניה וחניה מקורה לדיירי הבתים.

חנויות לשירותים יומיומיים.

בנייני ציבור, מוסדות ציבור, מבני ציבור לשירותי חירום, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים למיניהם.

מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.

חדרים לקייטנים בצמוד לבתי המגורים.

דירות נופש בצמוד לבתי המגורים ו/או במבנים שיועדו במיוחד לכך ובתנאי שאינם חורגים במינוי הסביבה והצפיפויות שנקבעו בה.

פנסיונים במבנים מיוחדים ובהתאמה לצפיפות המתוכננת באזור ולתקני משרד התיירות.

מסעדות ובתי קפה.

דרכים.

בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.

הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה עפ"י התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

הוועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית למתחם תכנון ח'.

במתחם תחולנה הוראות הטיפול נופי סביבתי והטיפול בתשתיות.

ניתן לתת היתר בניה מכוח 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.

הוראות בדבר השימוש בקרקע ובניינים:

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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, באזור מגורים ב' 1000 מ"ר, ובאזור מלונאות ונופש שלא ביחידות תכנון א' ו-י' - 2500 מ"ר לפחות.

מספר בניינים במגרש - ניתן לבנות יותר מבניין אחד במגרש, ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת תעשה במישרין ולא במעבר דרך בניין אחר.

במקרה של בניית יותר מבניין אחד במגרש, הדבר יותר ללא מגבלות, אם המרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.

הקמת בניין חדש בצמוד לבניין קיים - בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תרשימים המראים את החזיתות של הבניין הקיים והבניין המוצע.

קביעת מספר יח"ד במגרש - ניתן לעגל את המספר כלפי מעלה אם התוצאה עולה על 0.5.

חישוב אחוזי בניה - אחוזי הבניה יחושבו בהוראות התכניות המפורטות הנוגעות בדבר.

שילוב מעלית בבניין מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו.

מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו.

חישוב השטח המותר לבניה - שימושים עיקריים ושטחי שירות - חישוב השטח בהתאם לתקנות התכו"ב. בהתייחס לתוספות שטח בניה לשטחי שירות, בתכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.

תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל השטח העיקרי המותר.

בבניינים קיימים בהם נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ"י הוראות תכנית זו.

שטחי השירות המותרים להוספת במגבלות האמור בתקנון - ניצול שטחי השירות עפ"י 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.

באזור מגורים א' שטחי השירות המותרים הינם 18%. במקרה של חניה תת קרקעית תוספת של 40 מ"ר ליח"ד.

קווי הבניין והמרווחים - קווי בניין באזור מגורים א', מיוחד ומגורי נופש : 5 מ' קדמי ואחורי, 4 מ' צדדי.

הוראות שימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו - קומת העמודים תישאר מפולשת. ניצולה המירבי יהיה בשיעור 18% משטחה וזאת לצרכי מחסנים לדיירי הבניין, מתקני גז מים וכדומה, וחדרי מדרגות.

קומת מרתפים - תותר הקמת מרתפים במבנים בהם אין הדבר מהווה סיכון מבחינת יציבות המבנה ו/או הקרקע שסביבו.

גובה פנימי מרבי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. תותר קביעת חלונות בקירות המרתף במקרים בהם ישנה בליטה של 0.8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית הסובבת.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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 ויחושב בשטח הבניה עפ"י תקנות התכו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים - התשנ"ב 1992).

מסדים - בכל המבנים בתכנית זו, בהם תנאי הקרקע מחייבים זאת, תותר הקמת מסדים בתנאי שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית, ולא יותר כל פתח בקירות המסד.

גובה קומה - גובה קומת מגורים (פנים) לא יעלה על 3.2 מ' וגובה מזערי של חנות יהיה בהתאם לתקנון בנדון.

מרפסות גג - הוועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי תכניות זו, פרט למקומות בהם צויין מפורשות איסור שימוש זה. אין לקרות מרפסת גג.

תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג בשטח מירבי של 10 מ"ר בלבד.

הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין אסורה. גובה מעקה יהיה 1.3 מטר.

## 8. המצב המשפטי:

8.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס השטרות מיום 07.06.2020 עולה כדלהלן:

| | |
|---|---|
| גוש: | 13531 |
| חלקה: | 125 |
| שטח רשום: | 1,154 מ"ר |
| גבולות: | צפון, דרום, מזרח ומערב - לפי תשריט |
| בעלות: | לרט אליס ולרט דוד, בחלקים שווים |

8.2. הסכם מכר נחתם ביום 25.06.2020 בין המבקשים לבין הרוכש, מר אדלשטיין שמעון שאול. התמורה 1,550,000 ₪.

## 9. תמצית מהות ההשבחה:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע | ההשבחה לפי שומת המשיבה | ההשבחה לפי שומת המבקשים |
|---|---|---|---|
| ג/12617 | 12.02.2014 | 319,600 ₪ | 25,000 ₪ |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

## 10. עמדות הצדדים והכרעה:

### 10.1. שמאי המשיבה:

יעוד הקרקע במצב הקודם הינו אזור מגורים - וילות, המקנה 70% זכויות בניה, 30% לקומה, ניתן לבנות 2 קומות מעל קומת עמודים.

במצב החדש תכנית ג/12617 הינה תכנית מתאר המקנה אופציה למימוש זכויות בניה נוספות באזור מגורים א' בהוצאת תכנית מפורטת.

הותרה תוספת 18% שטחי שירות לחלקה.

הניצול בכפוף להוראות הבניה השונות.

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית בנוגע לשטחי השירות עולה כי תכנית המתאר הנ"ל מוסיפה שטחי שירות רק בתכניות בהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבניה, כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שירות לחוד. מכאן עולה כי הסעיף אינו מוסיף שטחי שירות לאותן תכניות שלא הבחינו בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, אלא קבעו שטחי בניה כוללים.

כמו כן, תכנית ג/12617 מקנה אופציה עתידית לבניית יח"ד נוספת בחלקה הנישומה, דבר המשביח את הקרקע ומעלה את שוויו התכנוני וניתן לכך מקדם דחיה של כשנה בשיעור 5% למימוש יחידה נוספת.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 8191/15 + 836 לשכונת נוף כנרת, סעיף 29: "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 מקרקעין כדי לחייב בהיטל השבחה. זאת אפילו שאין המדובר בתכנית מפורטת ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה".

עוד מפנה לסעיף 30 להחלטה, לפיו די בכך שתכנית מגבירה את ההוראות 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.

כמו כן מפנה לסעיף 31 להחלטה, לפיו תכנית מתאר מגבירה את הוודאות לאישור תוספת יח"ד שהיתה מתבקשת בתכנית מפורטת.

שמאי המשיבה נקט בגישת ההשוואה ובחן נכסים אחרים שנמכרו בשוק החופשי בין השנים 2013-2014 תוך ביצוע התאמות נדרשות.

| פרטי רישום | כתובת | שטח | יעוד | מחיר מוצהר | שווי מ"ר קרקע | מ"ר אקו' | שווי מ"ר קרקע אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13531-5 | נוף כנרת | 751 | מגורים | ₪ 800,000 | ₪ 1,065 | 570.7 | ₪ 1,400 |
| 13531-4 | נוף כנרת | 751 | מגורים | ₪ 709,000 | ₪ 944 | 570.7 | ₪ 1,200 |
| 13531-119 | נוף כנרת | 1175 | מגורים | ₪ 897,000 | ₪ 763 | 867.5 | ₪ 1,000 |
| 13531-7 | נוף כנרת | 751 | מגורים | ₪ 600,000 | ₪ 799 | 570.7 | ₪ 1,100 |
| 13531-44 | נוף כנרת | 762 | מגורים | ₪ 785,000 | ₪ 1,030 | 578.4 | ₪ 1,400 |

מניתוח העסקאות, בניכוי יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,220 ₪.

הופחתו 5% מהשווי בשל צורת החלקה ונקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,160 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| תחשיב מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| יעוד | אחוזי בניה | שטח | מקדם אקו' | מ"ר אקו' |
| קומת קרקע | 30% | 346.2 | 1 | 346.2 |
| קומה א | 30% | 346.2 | 0.9 | 311.58 |
| קומת עמודים | 10% | 115.4 | 0.8 | 92.32 |
| חצר עד 400 מ"ר | 400 | | 0.25 | 100 |
| חצר מעל 400 מ"ר | 408 | | 0.05 | 20.4 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | | 870.5 |
| **שווי מגרש** | | | | **1,010,000** ₪ |

| תחשיב מצב חדש ל-2 יח"ד | | | | |
|---|---|---|---|---|
| יעוד | אחוזי בניה | שטח | מקדם אקו' | מ"ר אקו' |
| קומת קרקע | 19% | 219.26 | 1 | 219.26 |
| קומה א | 19% | 219.26 | 0.9 | 197.334 |
| קומת עמודים | 7% | 80.78 | 1 | 80.78 |
| חצר | | 358 | 0.25 | 89.5 |
| סה"כ מ"ר אקו' ליחידה | | | | 586.874 |
| שווי מגרש ליח"ד | | | | 681,000 ₪ |
| מקדם דחיה לשנה בשיעור 5% | | | | 0.95 |
| שווי מגרש יחידה שניה | | | | 648,600 ₪ |
| **שווי חלקה לשתי יחידות** | | | | **1,329,600** ₪ |

סה"כ ההשבחה בגין תוספת יח"ד לנכס נשוא חוו"ד הינה 319,600 ₪.

תגובה לשומת שמאי המבקשים ומעיקרי הדיון:

לשטח קומת העמודים/שירות ניתן מקדם 0.5.

לא נקבע אם זכויות בניה בשיעור 70% הם עיקריים או שירות. מעבר לכך גם לשטחי שרות בבניה מסוג זה מתן מקדם 0.5 הינו נמוך מאוד. בסמכות הועדה להוסיף שטחי שירות ולא שטחים עיקריים, ולכן מקדם 0.5 רק לקומה הזו, זו לא מהות הזכויות כי אפשר לבנות שם שטח עיקרי כחוק. ככל שהיחס בין עיקרי לשירות קטן, ההפחתה יותר גדולה. שטח השירות מקבל משקל גבוה יותר ככל שיש מעט שטחים.

התכנית במצב החדש מוסיפה 10% למגרש פינתי. שטח זה חולק בין הקומות וקומת העמודים כי זה מקדם כללי ולא לקומה מסוימת. קומת העמודים צריכה היתה להיות 5% ביחידה אחת ולטענתו הוסיף לה. הפירוט הינו ליחידה.

מקדם דחיה להכנת תכנון מפורט בשיעור 11% (6% לשנה למשך שנתיים), הינו גבוה מאוד, בעיקר לתקופת הדחיה.

המגרש נשוא השומה בשטח 1,154 מ"ר, כלומר גדול ב-54% מהמגרשים בשכונה.

10.2. **שמאי המבקשים:**

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי תכנית המתאר מחייבת הכנת תכנית מפורטת ולצורך כך חישב דחיה לשנתיים בשיעור היוון 6%.

הובאה בחשבון תוספת שטח בהתחשב בתכסית 30% לקומה.

לטענתו, במצב הקודם אישרה הוועדה תכניות מק/צפ/ להגדלת מספר יחידות הדיור במגרשים רבים בשכונה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ככלל, לטענת שמאי המבקשים, יש תכנית מתאר שנותנת אופק תכנוני אך בכפוף לתכנית מפורטת, כלומר שאינה משביחה. גם לפני תכנית המתאר הוגשו תכניות ברמה מקומית להגדלת מספר יח״ד, כך שאין בשורה חדשה בתכנית הזו.

לעניין זה מפנה לשומות מכריעות כגון שומת עאטף עאלם בגו״ח 13531/6.

אין מחלוקת מהותית על ערכי השווי. הובא בחשבון מקדם 0.9 לגודל וצורת החלקה ונקבע שווי מ״ר מבונה מתואם בסך של 1,114 ₪.

הובא בחשבון כי המגרשים המאפיינים את השכונה הינם בשטח של כ-750 מ״ר לדו משפחתי.

לטענתו שמאים מכריעים נתנו השבחה מינורית.

לעניין שטחי שירות, בהתאם לתקנה 13ב מדובר בשטחי שירות שניתנו. במליאה נותנים שטחי שירות וזה היה קיים גם קודם.

בקומה המפולשת אלו שטחי שירות.

עוד לטענתו, יש בתים בשכונה שקיבלו הגדלה מחד לדו משפחתי גם לפני התכנית.

אחוזי הבניה עלו מ-70% ל-80% היות שהמגרש פינתי. המספרים בשומת הוועדה לא מסתדרים.

אחוזי הבניה הינם 30% לקומה, סה״כ 70% כולל נספחים, כלומר שה-10% הם לאותם שטחי שירות.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

| מצב קודם | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **יעוד** | **אחוזי בניה** | **שטח** | **מקדם אקו'** | **מ"ר אקו'** |
| שטח החלקה | | 1154 | | |
| קומת קרקע | 30% | 346.2 | 1 | 346.2 |
| קומת א | 30% | 346.2 | 0.9 | 311.58 |
| ק. עמודים/שרות | 10% | 115.4 | 0.5 | 57.7 |
| חצר עד 400 מ"ר | | 400 | 0.25 | 100 |
| חצר מעל 400 מ"ר | | 408 | 0.15 | 61.2 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | | 876.7 |
| שווי למ"ר מבונה | | | | ₪ 1,114 |
| **שווי המגרש במעוגל** | | | | **₪ 980,000** |
| | | | | |
| **מצב חדש - בית מגורים ראשון זמין לבניה, בית שני בדחיה זמן ועלויות תכנון** | | | | |
| **יעוד** | **אחוזי בניה** | **שטח** | **מקדם אקו'** | **מ"ר אקו'** |
| שטח החלקה | | 1154 | | |
| קומת קרקע | 15% | 173.1 | 1 | 173.1 |
| קומת א | 15% | 173.1 | 0.9 | 155.79 |
| ק. עמודים/שרות | 10% | 115.4 | 0.5 | 57.7 |
| חצר עד 300 מ"ר | | 300 | 0.25 | 75 |
| חצר מעל 300 מ"ר | | 104 | 0.15 | 15.6 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | | 477.2 |
| שווי למ"ר מבונה | | | | ₪ 1,114 |
| שווי מגרש לבית מגורים זמין לבניה | | | | ₪ 531,573 |
| מקדם דחיה זמן הכנת תכנית מפורטת בית 2 (שנתיים, 6%) | | | | 0.89 |
| שווי מגרש לבית מגורים 2 | | | | ₪ 473,100 |
| **סה"כ שווי חלקה מצב חדש במעוגל** | | | | **₪ 1,005,000** |

סה״כ ההשבחה 25,000 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10.3. **הכרעה:**

קראתי את שומות הצדדים וטיעוניהם.

המחלוקות בין הצדדים נוגעות במצב הקודם למקדם שטח השירות בקומת העמודים ומקדם חצר שולית, ובמצב החדש לסך זכויות הבניה וחלוקתן בין הקומות.

במצב הקודם מדובר בחלקה בשטח של 1154 מ"ר המיועדת לבניית וילה, יח"ד אחת, בשתי קומות מעל קומת עמודים, ובניצול שטחים כולל של 70%. אני סבור כי סך השטחים המתקבל במקרה זה טומן בחובו שוליות רבה שבחלקה הגדול מתבטלת במצב החדש, ויש לחשבה במקדמים מתאים כדלהלן:

| מקדמי שווי | | |
|---|---|---|
| שטח במ"ר | מהות | מקדם שוליות |
| 250 | ראשוני | 1 |
| 250-500 | משני | 0.7 |
| מעל 500 | שולי | 0.5 |

בנוסף למקדמים אלו, הובאו בחשבון מקדמים אקו' כדלהלן:

| | |
|---|---|
| שטח בנוי אפקטיבי בקומת עמודים | 0.4-0.5 |
| יתרת שטח קומת עמודים | 0.25-0.3 |
| חצר עד 500 מ"ר גרעיני | 0.25 |
| חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר | 0.2 |
| חצר שולית מעל 1,000 מ"ר | 0.15 |
| קומת מרתף | 0.4 |
| יציאה לגג | 0.5 |
| מרפסת יציאה לגג | 0.15 |

<u>ערכי שווי:</u>

הפער בין הצדדים אינו גדול, אך לדעתי ניתוח השטחים צריך להביא בחשבון מקדמי שוליות גדולים יותר, מהסיבות שצוינו לעיל.

ניתחתי עסקאות מכר לחלקות בסביבה, שייעודן הקודם מגורים - וילות ויעודן החדש מגורים א' במתחם ח'. ניתוח השווי נערך לכל עסקה לפי שטח בניה של 70% בהתחשב במקדמי שוליות לשטחי שמעל 250 מ"ר:

| תאריך | גו"ח | שטח נמכר | יעוד מצב קודם | יעוד מצב חדש | מחיר | מ"ר אקו' | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21/07/2014 | 13531/122 | 933 | מגורים וילות | מגורים א | ₪ 1,000,000 | 826.5 | ₪ 1,210 |
| 29/07/2014 | 13532/06 | 739 | מגורים וילות | מגורים א | ₪ 680,000 | 665.9 | ₪ 1,021 |
| 06/10/2014 | 13532/4 | 377 | מגורים וילות | מגורים א | ₪ 455,000 | 350.0 | ₪ 1,300 |
| 09/12/2014 | 13532/3 | 740 | מגורים וילות | מגורים א | ₪ 720,000 | 666.8 | ₪ 1,080 |
| 27/05/2014 | 13531/5 | 751 | מגורים וילות | מגורים א | ₪ 800,000 | 676.9 | ₪ 1,182 |
| 31/03/2014 | 13531/119 | 1175 | מגורים וילות | מגורים א | ₪ 897,000 | 1068.1 | ₪ 840 |
| | | | | | ממוצע | | ₪ 1,105 |

העסקאות לעיל נערכו <u>לאחר</u> המועד הקובע, ומכאן שהמחיר מגלם 2 יח"ד במצב החדש, בשים לב שיח"ד שנייה חושבה בדחיה עד לאישור תכנית מפורטת (בעסקאות הנ"ל לא אושרה תכנית מפורטת קודם לתכנית המתאר ג/12617).

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ישנן 2 עסקאות חריגות, אחת גבוהה והשניה נמוכה יחסית, שמתקזזות ומתכנסות לממוצע דומה.

יצוין כי איתרתי שתי עסקאות מכר שנערכו לפני המועד הקובע, ליעוד דומה, אך השונות ביניהן לא איפשרה להביאן בחשבון.

הובאו בחשבון מקדמי שוליות ותוספת לפרטיות לשווי במצב הקודם. כמו כן נבדק סך השטח שניתן לנצל בפועל, וזכויות שלא ניתן לנצל הובאו בשווי מופחת.

יצוין כי בנוסף לתוספת יחידת דיור, תכנית המתאר ג/12617 מוסיפה 10% בניה למגרשים פינתיים, כלומר לנכס הנדון, וכן מאפשרת מרתף בשטח 30 מ"ר ויציאה לגג 10 מ"ר.

חישוב זכויות שלא ניתן לנצל כעת:

סך השטח לבניה ליח"ד בנכס הנדון הינו 417.36 מ"ר במגבלת התכסית (מרתף 30 מ"ר, קומת קרקע 173.1, קומה א' 173.1 מ"ר, יציאה לגג 10 מ"ר), ולשתי יח"ד 834.72 מ"ר המהווים 72% מתוך 80%. כלומר שחלק מהזכויות לא ניתן לניצול כעת, והוא נוסף לשווי במקדם מופחת:

| | |
|---|---|
| שטח שניתן לנצל ליחידה | 417.36 |
| ל-2 יחידות | 834.72 |
| סה"כ אחוזים משטח המגרש | 72% |
| שטח באחוזים מותר (מגרש פינתי) | 80% |
| יתרה באחוזים שלא מנוצלת | 8% |
| בשטח במ"ר | 88.48 |
| מקדם שטח שולי לתוספת ל-2 היחידות | 0.7 |
| סה"כ השטח האקו' שלא מנוצל | 61.94 |
| מקדם שווי לזכויות מוקנות לא מנוצלות | 0.7 |
| **סה"כ שטח אקו' לזכויות לא מנוצלות** | **43.36** |

תחשיב השווי במצב הקודם:

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **יעוד** | **אחוזי בניה** | **שטח** | **מקדם אקו'** | **מ"ר אקו'** |
| קונטור קומה מירבי | 0.3 | | | 346.2 |
| שטח בנוי אפקטיבי ק"ע | 0.1 | 115.4 | 0.4 | 46.16 |
| יתרת שטח ק"ע | | 230.8 | 0.25 | 57.7 |
| קומת קרקע | 0.3 | 346.2 | | 0 |
| | | 250 | 1 | 250 |
| | | 96.2 | 0.7 | 67.34 |
| קומה א' | 0.3 | 346.2 | | 0 |
| | | 153.8 | 0.7 | 107.66 |
| | | 192.4 | 0.5 | 96.2 |
| השלמת שטח חצר עד 500 מ"ר | | 153.8 | 0.25 | 38.45 |
| שטח חצר עד 1000 מ"ר | | 500 | 0.2 | 100 |
| יתרת שטח חצר | | 154 | 0.15 | 23.1 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | | **786.61** |
| **שווי מ"ר** | | | | **₪ 1,105** |
| **תוספת לפרטיות** | | | **1.05** | **₪ 1,161** |
| **שווי מצב קודם** | | | | **₪ 913,031** |

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במצב החדש הובאה בחשבון דחיה לשנה לאישור תכנית מפורטת רק לזכויות ליח"ד השניה, ולכלל החלקה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין צורה וטופוגרפיה.

להלן תחשיב השווי במצב החדש:

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תחשיב ליחידה** | **1** | | | |
| **יעוד** | **אחוזי בניה** | **שטח** | **מקדם אקו'** | **מ"ר אקו'** |
| קומת מרתף | | 30 | 0.4 | 12 |
| קונטור קומה מירבי | 0.3 | 173.1 | | |
| שטח בנוי אפקטיבי ק"ע | 0.18 | 31.158 | 0.5 | 15.6 |
| יתרת שטח ק"ע | | 141.94 | 0.3 | 42.6 |
| קומת קרקע | 0.3 | 173.1 | | 0 |
| | | 173.1 | 1 | 173.1 |
| קומה א' | 0.3 | 173.1 | | 0 |
| | | 76.9 | 1 | 76.9 |
| | | 96.2 | 0.7 | 67.34 |
| חדר יציאה לגג | | 10 | 0.5 | 5 |
| מרפסת גג | | 163.1 | 0.15 | 24.5 |
| השלמת שטח עד 500 מ"ר | | 326.9 | 0.25 | 81.7 |
| יתרת שטח חצר | | 77 | 0.2 | 15.4 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | | **514.1** |
| | | | | |
| **סה"כ שטח אקו' ליחידה נוספת** | **2** | | | **514.09** |
| סה"כ שטח אקו' לזכויות לא מנוצלות | | | | 43.36 |
| סה"כ השטח כולל זכויות לא מנוצלות | | | | **557.45** |
| **סה"כ שטח אקו' (בדחיה לשנה)** | | | 0.94 | **525.90** |
| | | | | |
| **סה"כ שטח אקו' לכל המגרש** | | | | **1039.99** |
| **שווי מ"ר** | | | | ₪ **1,105** |
| **הפחתה למגבלות מגרש (צורה וטופוגרפיה)** | | | **0.95** | ₪ **1,050** |
| **שווי מצב חדש** | | | | ₪ **1,092,165** |

| ההשבחה: | | |
|---|---|---|
| שווי מצב קודם: | ₪ | 913,031 |
| שווי מצב חדש: | ₪ | 1,092,165 |
| **סה"כ ההשבחה:** | ₪ | **179,134** |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

**11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

11.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

11.3. מיקומו של הנכס ברחוב קצה הנוף בשכונת "נוף כנרת" בצפת.

11.4. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני.

11.5. הבאתי בחשבון ערכי שווי לנכסים דומים בסביבה.

11.6. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור התכנית המשביחה + 15 יום כחוק.

11.7. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

**12. <u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, חלקה 125 בגוש 13531 עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הינה כדלהלן:

| תכנית | המועד הקובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 12617/ג | 12.02.2014 | 179,134 ₪ | 89,567 ₪ |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

**ולראיה באתי על החתום,**

**בועז קוט,**
**שמאי מכריע**