עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 5147525001
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 30/01/2017

מס' בקשה: 2016-1489

מספרנו : 1200

לכבוד:

המבקשים:

סיטי פארק פסגות נדלן והשקעות בע"מ

ע"י השמאי: בועז אפלבוים

דוא"ל: boaz.apel@gmail.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת"

ע"י השמאי: ע"י השמאי : מוטי זיד

דוא"ל:moty@motyzaid.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה

גוש 13533 חלקה 107

שכונת נוף כנרת - צפת

1. מטרת השומה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא בנכס הנדון, בדרך של העברה בטאבו.

2. הצדדים:

המבקש:

שמאי המבקשים: בועז אפלבוים
המבקשים : סיטי פארק פסגות נדלן והשקעות בע"מ

המשיבה:

שמאי המשיבה : מוטי זיד.
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת

3. מועדים:

ביקור בנכס : בתאריך 01/12/2016 ע"י הח"מ .

דיון : בתאריך 21/12/2016 בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקול : נשלח לצדדים ביום 21/10/2016 .

4. המועד הקובע:

בגין אישור תכנית ג/12617 - 12/02/2014.

5. מסמכים:

מטעם המבקש:

- שומת השבחה של העירייה "צפת ", שנערכה על ידי שמאי הוועדה "מוטי זיד " לרבות קבלה מהוועדה המקומית שמהותה תשלום ההיטל .
- שומה אחרת מטעם המבקשים שנערכה על ידי השמאי "בועז אפלבוים".
- נסח רישום מיום 06/09/2016.
- תגובה לפרוטוקול
- הסכם מכר

מטעם המשיבה:

- תגובה לפרוטוקול .
- החלטת ועדת השגות בגוש 19869 חלקות 35,35.

6. זיהוי הנכס:

גוש	13533
חלק מחלקה	107
שטח החלקה	20,001 מ"ר
כתובת	שכונת נוף כנרת – צפת .
מהות ההשבחה	מימוש זכויות מלא בגין העברה בטאבו.

7. תיאור הנכס והסביבה:

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

7.2 תיאור הנכס

תיאור חלקת הקרקע

הנכס נשוא שומה מהווה חלקה – מספר 107 בגוש-מספר 13533. שטח החלקה הרשום הינו 20,001 מ"ר.
צורת החלקה אי רגולרית ,משופעת לכיוון מזרח .

8. הזכויות בנכס:

- בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות, נסח מספר 245036 מתאריך 06/09/2016, עולים הפרטים הבאים :

גוש - 13533.
חלקה - 107 .
שטח החלקה - 20,001 מ"ר .

זכויות הבעלות רשומות ע"ש סיטי פארק פסגות נדל"ן והשקעות בע"מ בשלמות.

הערות :
על החלקה, רשומות 24 הערות אזהרה לפי סעיף 126 ,בתאריכים שונים.

- בתאריך 30.08.2015 נחתם הסכם מכר בין סיטי פארק פסגות נדל"ן והשקעות בע"מ להלן "המוכר" לבין 24 רוכשים להלן " הקונים".
התמורה בגין הממכר 8,500,000 ₪ .

9 . <u>מצב תכנוני :</u>

<u>מצב קודם :</u>

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

יעוד החלקה ע"ס תכנית זו – אזור מלונאות והארחה.
בהתאם לתשריט התכנית חלקה 107 ידועה כמגרש 430 מיועד לאזור מלונאות והארחה ,אחוזי בניה 60% ל- 3 קומות מעל הקרקע.

לפי סעיף 8 לתקנון התכנית "השימוש בקרקע ובבניינים " קובע כי לא ינתן היצר בנייה להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות המסומנות בתשריט לשום תכליות אחרות אלה לתכליות המוגדרות ביעודים שבתכנית

<u>מצב חדש :</u>

החלקה נכללה יותר מאוחר במתחם תכנית כמפורט להלן :

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

ייעוד החלקה – אזור מלונאות ונופש .

<u>היחס לתכניות אחרות שבתחום תכנית זו</u>

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.

<u>שטח התכנית</u>

שטח התכנית הינו כ - 13,440 דונם.

<u>מטרות התכנית</u>

7.1 תכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים, ואוכלוסיית יעד של 60.000 איש.

7.2 מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צרכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף, הנופש, הרווחה, איכות הסביבה, לרבות סילוק אשפה ומפגעים.

7.3 תכנית זו כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

22.9 <u>השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש</u>

22.9.1 מבני בתי מלון, דירות נופש ומלוניות ע"פ הקריטריונים והתקנים של משרד התיירות.

22.9.2 פנסיונים ובתי הארחה.

22.9.3 אכסניות נוער ומבוגרים.

22.9.4 אולמות אירועים ושמחות ומרכזי שעשועים.

22.9.5 אולמות כנסים, לרבות שרותי תקשורת צמודים.

22.9.6 מרכזי קניות וחנויות הקשורות באזור, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.

22.9.7 שרותי תיירות למיניהם.

22.9.8 שטחי ספורט ונופש. ברכות שחיה ומתקני ספורט, מים ושעשועי מים.

22.9.9 חניות, חניונים, ושרותי דלק ותחבורה.

22.9.10 שירותים טכניים הקשורים לאזור, כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה קטנים וכו'.

22.9.11 דרכים ושטחי חניה.

22.9.12 פרטי ניצול שטחי הבניה וגובה המבנים יקבעו בתכניות מפורטות.

23.8 <u>מתחם תכנון ח' - נוף כנרת</u>

23.8.1 השימושים המותרים במתחם תכנון ח' הינם אלו המפורטים בסעיפים:

22.2 השימושים המותרים באזור מגורים
22.5 השימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר

ובנוסף שימוש בית עלמין עפ"י תכנית מס' ג/ 2168 בלבד וקווים ומתקני תשתית

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

37. חישוב השטח המותר לבניה - שימושים עיקריים ושטחי שרות

37.1 חישוב השטח המותר לבניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחי ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

37.2 ההנחיות להלן מתייחסות לתוספות של שטח בניה לשטחי שרות (להלן "שטחי שרות") בתחום תכנית זו. תוספות בשטח 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.

37.2.2 תכנית זו לא תחול על בנינים קיימים, אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר.

37.2.3 בבניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת ע"פ הוראות תכנית זו.

37.2.4 ניצול שטחי השירות המותרים על פי 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.

37.3 שטחי השרות המותרים להוספה במגבלות האמור לעיל

שם האזור או השימושים	שטחי שרות		ה ע ר ו ת
	באחוזים	במ"ר	
אזור מגורים א'	18		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 40 מ"ר ליח"ד
אזור מגורים ב'	25		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 30 מ"ר ליח"ד
אזור מגורים ג'	25		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 80% משטח המגרש לכלל הבניין
אזור מגורים רב קומות	30		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 100% משטח המגרש לכל הבניין
אזור מגורים ונופש	18		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 40 מ"ר ליח"ד
אזור תעשיה ומלאכה	30		
אזור מסחרי	35		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 100% לכלל המשתמשים
אזור המע"ר	35		במקרה של חניה תי"ק תוספת של 100% לכלל המשתמשים
אזור מבני ציבור	25		

שם האזור או השימושים	שטחי שרות במ"ר
אזור מלונאות ונופש	חדרי מדרגות עד 28 מ"ר לקומה, מבואה קומתית עד 30 מ"ר לקומה. מבואה ראשית בשיעור של 200 מ"ר לדרגה A 160 מ"ר ל B, 140 מ"ר לדרגה C ו 110 מ"ר לדרגה D. מרחב מוגן בשיעור של 2.5 מ"ר לחדר, חניה עד 110% משטח המגרש במקרה של חניה תי"ק. אחסנה בשיעור של 5% מהשטח העיקרי

9. <u>עמדות הצדדים:</u>

ההשבחה
שמאי המבקש
ע"פ המפורט בפרק 10 חוזר מנכ"ל משרד התיירות , משרד התיירות קובע בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים שבכל קרקע המיועדת למלונאות בכל הגדרותיה , ניתן לבנות אך ורק מלון . גם באותם מקרים בהם ניתן למכור יחידות מלונאיות מדובר על מכריה של היחידה עצמה, שימוש מוגבל ע"י הרוכש במשך השנה וחובה מפורשת להעמיד את היחידה בשאר השנה למפעילי המלון . אסור בתכלית האיסור להשכיר את היחידה באופן עצמאי , להתקין /להפעיל/לעשות שימוש בסממן כלשהו של יחידת המגורים נפרדת ועצמאית , כגון , איסור על התקנת מוני מים /חשמל /גז נפרדים , איסור על התקנת מתקני חימום וקירור /מכונות כביסה /אינטרנט נפרדים ליחידה. לאור כל האמור לעיל, בהעדר מוטיבציה כלכלית כלשהי לבניית מלון בקרקע נשוא השומה לאור העובדה שהתכנית החדשה ג/ 12617 , לא שינתה שום תכישה תכנונית ו/או הרחבת זכויות בניה ו/או שינוי יעוד ושמוש – לית מאן דפליג אליבא דכולי עלמא , שלא נוצרה שום השבחה בחלקה נשוא השומה , בגין אישרו התכנית החדש ג/ 12617 ולכן אין מקום לגביית היטל השבחה . המסקנה המתקבלת ממצב התיירות והמלונאות בצפת וכן מניתוח 2 התכניות במצב קודם : תכנית ג / 4285 ובמצב חדש : תכנית ג/ 12617 היא אחת בלבד : לא נצרה שום השבחה ביחס לקרקע נשוא השומה עקב אישור התכנית החדשה ג/ 12617 , זאת ועוד האפשרות היחידה לבנות ע"פ תכנית ג/ 12617 היא לשוב ולהסתמך על התכנית המפורטת ג/ 4285 , היא התכנית במצב קודם ולכן לא נוצרה שום השבחה בחלקה 10 עקב אישור התכנית החדשה ג/ 12617 .
שמאי המשיבה
מצב קודם : 20 דונם קרקע * 325,000 ₪/דונם = 6,500,000 ₪ מצב חדש : בהתאם לתכנית בנין עיר ג/ 12617 אשר הודעה בדבר אישור פרסומה בתאריך 28.1.2014 י.פ 6745 : לנכס הנדון נוצרת אפשרות הרחבת השימושים ביעוד אזור מלונאות ונופש שיעור החיוב בגין הרחבת השימושים לנכס הנדון שווי נוכחי שניתן לייחס לחלקות לאור הגדלת הזכויות ע"פ תכנית המתאר וטרם הכנת תכנית מפורטת ניתן לייחס ע"פ סקר המחירים והמכירות בפועל בחלקה זו - 500,000 - 550,000 ₪/דונם . 20 דונם קרקע * 525,000 ₪/דונם = 10,500,000 ₪ סה"כ ההשבחה צפויה בגין היתרון הכלכלי המיוחס לתכנית ג/ 12617 : 4,000,000 שקלים .

10. <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 בהערכה .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי 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 .

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 הפיזי והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

11. הכרעה ושיקולים:

11.1 מהות ההשבחה :

מצב קודם : תכנית ג/ 4285

יעוד - מלונאות והארחה

שימושים : בתי מלון , בית הארחה , בית אבות, מוטל וכ'

כל נושא הקשור למלונאות מכל הסוגים ומכל הדרגות , הכל באישור המוסדות הנוגעים בדבר במיוחד משרד התיירות.

אחוזי בניה - 60%

קומות - עד 3 מעל הקרקע.

מצב חדש :

תכנית מתאר מקומית ג/ 12617

יעוד - מלונאות ונופש

שימושים :

1. מבני בתי מלון, דירות נופש ומלוניות ע"פ הקריטריונים והתקנים של משרד התיירות.
2. פנסיונים ובתי הארחה.
3. אכסניות נוער ומבוגרים.
4. אולמות אירועים ושמחות ומרכזי שעשועים.
5. אולמות כנסים, לרבות שרותי תקשורת צמודים.
6. מרכזי קניות וחנויות הקשורות באזור, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.
7. שרותי תיירות למיניהם.
8. שטחי ספורט ונופש. ברכות שחיה ומתקני ספורט, מים ושעשועי מים.
9. חניות, חניונים, ושרותי דלק ותחבורה.
10. שירותים טכניים הקשורים לאזור, כגון מתקני טרנספורמצייה/שאיבה קטנים.
11. דרכים ושטחים חנייה.
12. פרטי ניצול שטחי הבנייה וגובה המבנים יקבעו בתכניות מפורטות.

פרטי ניצול שטחי הבניה וגובה המבנים ייקבעו בתכנית מפורטת .

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

המסקנה :

קיימת הרחבה בשימושים המותרים אך בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

לא צוין שהשימושים המותרים לפי תכנית ג / 12617 יהיו חלק ממבנה בית מלון

רק בסעיף ז.1 כאשר דובר על השימוש הראשון (מבני ביתי מלון , דירות נופש ומלונית) צוין ע"פ הקריטריונים והתקנים של משרד התיירות

לא צוינה הערה זו בשאר השימושים .

ולכן כן יש הרחבה בשימושים המותרים , אך בכפוף להכנת תכנית מפורטת .

11.2 - עסקאות רלוונטיות :

כאמור , שיטת ההשוואה הישירה עדיפה

עסקאות מאותה סביבה ובאותו יעוד עדיפות

עסקאות באותה חלקה :

מקור העסקה	תאריך	גו"ח	יעוד	שטח ממכר	תמורה ₪	שווי דונם ₪
חוזה מכר	30.8.015	13533/107	מלונאות	20	8500,000	425,000
שע"מ	2.11.015			0.566	324,786	573,827
שע"מ	14.1.016			0.924	487,179	527,250
מתאריך 29.10.015 בשטח של 301 מ"ר במחיר 260,000 ₪					עסקה מקורית מ - 8/2015 במחיר של 127,920 ₪ + מע"מ(18%) = כ 151,000 ₪.	

מחירים אלה כבר משקפים את המצב החדש

בהתחשב בגודל, עסקה בנכס הנדון משקף די טוב את השווי .

ובהתאמה לתאריך קובע סביר 425,000 ₪/דונם .

שווי זה משקף שימושים ואחוזי בניה כולל זמינות לפי תכנית ג / 4285 , אך גם את הרחבת השימושים הכפופים לדחייה ותשלום היטל השבחה צפוי לפי תכנית ג/ 12617 .

השימוש העיקרי בשימושים המותרים (שהוא גם זמין) בתי מלון , אירוח , מוטל וכ'

הינו לדעתי משקף כ- 80% מהשווי

יתר השימושים (שימושים שנוספו) משקפים כ- 20% מהשווי .

אך היות והשימושים במצב קודם זמינים והשימושים הנוספים במצב חדש כפופים להכנת תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה .

דחיה בשער היוון 6% לתקופה של 5 שנים

מקדם = 0.60

ואז השווי אקו' = 0.8 * 1 = 0.8

0.2 * 0.6 = 0.12

סה"כ שווי אקו = 0.92

שווי מצב קודם = 0.8 /0.92 = 0.87

ואז שווי דונם במצב קודם 425,000 ₪ * 0.87 = כ- 370,000 ₪

12. תחשיב ההשבחה :

שווי מצב חדש :

20 דונם * 425,000 ₪ = 8,500,000 ₪

שווי מצב קודם :

20 דונם * 370,000 ₪ = 7,400,000 ₪

השבחה : = 1,100,000 ₪

13. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל , אומדן השבחה במגרש הנדון לצורך מימוש מלא נאמד על ידי כדלקמן :

תכנית מס'	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה 50% =
ג/ 12617	12/02/2014	₪ 1,100,000	₪ 550,000

חל הצמדה וריבית כחוק .

14 . 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