בס"ד

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ד' באייר התשפ"ג
תאריך לועזי : 25/04/2023
מס' מינוי : 2928-2022

לכבוד,
חב' אורון נדל"ן בע"מ
ע"י ה"ה שי שמעון וגלעד לוקר - שמאי מקרקעין
דוא"ל : office@lo-sh.co.il
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המקומית חדרה - המשיבה
ע"י מר יונתן לוי - שמאי מקרקעין
דוא"ל : Yonatan.levi30@gmail.com
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 10570, חלקות 486-488, 490 ו-491 (בחלק)

רחוב הגדוד העברי 2א',2ב',2ג'

חדרה

שד' גיבורי ישראל 13, אזה"ת פולג (ספיר) נתניה (קומה ראשונה) | **נייד:** 053-888-6770
מייל: y@yhalevi.com | **מייל משרד:** office@yhalevi.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חדרה (להלן: "המשיבה"), לבין חב' אורון נדל"ן בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב בקשה למידע בגין מימוש מלא לתכניות בנין עיר.

2. מסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 06/11/2022, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יונתן לוי.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 14/12/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שי שמעון וגלעד לוקר, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

תוכנית	מועד קובע
302-0707414	01/10/2020

4. פרטי המקרקעין:

גוש	חלקה	שטח חלקות במ"ר	שטח הכלול בתכנית במ"ר	יח"ד	יעוד בתכנית מאושרת	בעלות
10570	486	1,686	1,686	12	מגורים מיוחד	בעלים וחוכרים רבים
	487	1,450	1,450	12		
	488	1,325	1,325	12		
	490	1,297	795		מגורים מיוחד	עיריית חדרה
			502		דרך	
	491	1,129	288		מגורים מיוחד	

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בליווי ה"ה יעקב מטרי וגיל ברבלק שמאי מקרקעין ממשרדי בתאריך 02/02/2023, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 08/02/2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים ומר יעקב מטרי שמאי מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה הזמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

גבעת אולגה היא שכונה בעיר חדרה השוכנת על חוף הים התיכון. היא גובלת במזרחה במסילת הרכבת חדרה מערב. גבעת אולגה גובלת מצד מערב ברצועת החוף ומצד מזרח במתחם מעברת אגרובנק לשעבר הצמודה לתחנת רכבת חדרה מערב בו חיו מייסדי השכונה. הגבול הצפוני של השכונה הוא פארק נחל חדרה וגבולה הדרומי הוא פארק היער שבכניסה לשמורת גדור בה נמצאים אתרי טבע הפרוסים מכביש 2 ועד לחופי הים הוותיקים בשמורה המפרץ הסיני וחוף 50 חופיהם של מייסדי השכונה. סביבת הנכס מאופיינת ע"י בנייה ותיקה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות ומס' בניינים מבניה חדישה בני 9 קומות לצד בתים צמודי קרקע. מצידו הדרומי של רחוב הרב ניסים "מתחם טכנודע - לחינוך טכנולוגי ומדע" וכן מבני תעשייה ומסחר חד קומתיים מבנייה ווותיקה. הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא, וכולל בין היתר סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחוב, אבני שפה וכד'. בחזית המתחם עובר קו מתח גבוה.

7.2. <u>תיאור החלקות והבניינים</u>:

חלקה 486 - בעלת צורה אי-רגולרית, אורך החזית הפונה לכיוון רחוב הגדוד העברי כ – 35 מ', עומק ממוצע של כ – 48 מ' ועורף החלקה לכיוון דרום מזרח באורך כ- 26 מ'.

חלקה 487- בעלת צורה דמוית מלבן, אורך החזית הפונה לכיוון רחוב הגדוד העברי כ – 28 מ', עומק ממוצע של כ- 44 מ' ועורף החלקה לכיוון דרום מזרח באורך כ- 33 מ'.

חלקה 488- בעלת צורה דמויית מלבן, אורך החזית הפונה לכיוון רחוב הגדוד העברי כ – 35 מ', עומק ממוצע של כ- 43 מ' ועורף החלקה לכיוון דרום מזרח באורך כ- 29 מ'.

7.3. תיאור הבניינים:

<u>חלקה 486</u>

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה- 50 הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, במקור בתחום החלקה נבנה בניין מגורים וותיק הכולל 12 יח"ד בשטח זהה של כ- 60 מ"ר ובמהלך השנים בוצעו תוספות בניה ב 8 יח"ד מתוך 12 יח"ד הקיימות בהתאם להיתר בניה כדין כמו כן נבנו 5 מחסנים על פי היתר בנייה כדין . המבנה במצב תחזוקתי נמוך ואין מקומות חניה בשטח החלקה.

חלקה 487

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה- 50 הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, במקור בתחום החלקה נבנה בניין מגורים וותיק הכולל 12 יח"ד בשטח זהה של כ- 60 מ"ר ובמהלך השנים בוצעו תוספות בניה ב 3 יח"ד (2 יח"ד בהיתר ויח"ד ללא היתר) . המבנה במצב תחזוקתי נמוך ואין מקומות חניה בשטח החלקה.

חלקה 488

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים ותיק אשר נבנה בשנות ה- 50 הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים, במקור בתחום החלקה נבנה בניין מגורים וותיק הכולל 12 יח"ד בשטח זהה של כ- 48 מ"ר ובמהלך השנים בוצעו תוספות בניה ב 3 יח"ד (2 יח"ד בהיתר ויח"ד ללא היתר) . בנוסף בקומת הקרקע נבנו 2 מחסנים על פי היתר בניה מאושר, המבנה במצב תחזוקתי נמוך ואין מקומות חניה בשטח החלקה.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. חלקה 486 נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 05/12/2022 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 486 בגוש 10570, הינו 1,686 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 13.

תקנון- מוסכם.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות הערות בדבר העברה לזרים.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת ארזים (ג.י.א) בע"מ.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת אורון נדל"ן בע"מ.

על החלקה רשומה הערה על הפקדת תכנית בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה בעניין תכנית מפורטת 302-0707414 מיום 7.11.19.

יתר ההערות והמשכנתאות והמצב הקנייני מפורט בהרחבה בנסחי רישום המקרקעין. לא נבדקו פרטי המחזיקים ביחידות השונות הבנויות במתחם

8.2. חלקה 487 נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 05/12/2022 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 487 בגוש 10570, הינו 1,450 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 13.

תקנון- מוסכם.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית מלבד תת חלקה 6 בבעלות קק"ל ובחכירה של מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות הערות בדבר העברה לזרים.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת ארזים (ג.י.א) בע"מ.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת אורון נדל"ן בע"מ.

על הבעלות של תת חלקה 8 רשומה משכנתא לטובת גורם אשראי.

על החלקה רשומה הערה על הפקדת תכנית בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה בעניין תכנית מפורטת 302-0707414 מיום 7.11.19.

יתר ההערות והמשכנתאות והמצב הקנייני מפורט בהרחבה בנסחי רישום המקרקעין. לא נבדקו פרטי המחזיקים ביחידות השונות הבנויות במתחם

8.3. <u>חלקה 488 נסח רישום מקרקעין</u>:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 05/12/2022 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 488 בגוש 10570, הינו 1,325 מ"ר.

מספר תתי חלקות- 13.

תקנון- מוסכם.

בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין בעלי תתי החלקות בבעלות פרטית מלבד תת חלקה 6,12 בבעלות קק"ל.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות הערות בדבר העברה לזרים.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת ארזים (ג.י.א) בע"מ.

על הבעלות של חלק מתתי החלקות רשומות רשומה הערה 126 לטובת אורון נדל"ן בע"מ.

על הבעלות של תת חלקה 8 רשומה משכנתא לטובת גורם אשראי.

על החלקה רשומה הערה על הפקדת תכנית בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה בעניין תכנית מפורטת 302-0707414 מיום 7.11.19.

על החלקה רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27. **(לא נבדקה משמעות הערה זו)**

יתר ההערות והמשכנתאות והמצב הקנייני מפורט בהרחבה בנסחי רישום המקרקעין. לא נבדקו פרטי המחזיקים ביחידות השונות הבנויות במתחם

<u>הסכם פינוי בינוי:</u>

לא הוצג ההסכם למרות דרישתי.

9. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>

<u>מצב קודם</u>:

9.1. <u>תכנית מס' חד/ 189 /ב'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 658 מיום 02/04/195, מהווה תכנית מתאר גבעת אולגה ומסווגת את המקרקעין באזור תעשיה קלה.

9.2. <u>חד/ 763</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3248 מיום 15/09/1985, מהווה תיקון לתכנית המתאר ומסווגת את החלקות שבנדון, כדלקמן: חלקות 486 – 488 באזור מגורים מיוחד בשלמות חלקה 490 מסווגת בחלקה ביעוד מגורים מיוחד (כ- 633 מ"ר) ובחלקה ביעוד דרך (כ- 644 מ"ר). חלק משטח חלק 491 מסווג ביעוד מגורים מיוחד (כ- 288 מ"ר). בהתאם לתוכנית ניתן יהיה לבנות יחידת דיור בשטח ברוטו שלא יעלה על 90 מ"ר ברוטו ליח"ד, יותר מחסן בשטח 6 מ"ר. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה לכל הבית

9.3. תרש"צ 2/30/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 08/04/1976, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

9.4. חד/763/ב, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3543 ביום 15/03/1988, מרחיבה את הזכויות ליח"ד עד שטח של 114 מ"ר ברוטו ליח"ד. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה לכל הבית.

9.5. חד/450/בי, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4018 ביום 18/06/1992, קובעת כי במגרשים שרוחב חזיתם צר מ- 15 מ' יהיה קו הבנין הצדדי 3 מ', במגרשים שרוחב חזיתם בין 15-20 מ' יהיה קו הבנין הצדדי 20% מרחוב החזית.

9.6. תכנית מס' חד/ 450 /גי, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3034 ביום 13/08/1992, קובעת תקן חניה למרחב התכנון המקומי של חדרה, מהוראות התכנית עולה כי בתחום התכנית יחולו הוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

9.7. תכנית מס' חד/מק/450/וי, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4706 ביום 01/12/1998, מאפשרת לתכנן מבנה חניה פתוחה בקו בנין 0, הכוללת גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה. בנוסף יותר מחסן אחד לכל יח"ד צמוד או בנפרד מהמבנה העיקרי. שטח המחסן יקבע ע"פ התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

9.8. תכנית מס' חד/450/הי, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783 ביום 10/07/1999, מאפשרת תוספת ש"ש באזור מגורים מיוחד. בהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

9.9. תכנית מס' חד/מק/450/חי, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5477 ביום 05/01/2006, קובעת כי במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

9.10. תכנית חד/2020, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6798 ביום 11/05/2014, מהווה תכנית מתאר של העיר חדרה. התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות ואינה משנה הוראות לגבי שטחים המסומנים ביעוד "על פי תכנית מאושרת אחרת". החלקה, עליה נמצא הנכס שבנדון, מיועדת כאזור שיעודו ע"פ תכניות מאושרות. יעוד זה בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו. בתכניות חדשות ביעוד זה יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בתקנון תכנית המתאר. תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה. למעשה, תכנית חד/ 2020 קבעה מסגרת תכנונית המאפשרת הגדלת צפיפות יח"ד לדונם בי חס למצב הקיים.

9.11. תכנית 302-0583542, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8452 ביום 25/09/2019, כוללת הוראות רבות וביניהן הרלבנטיות לנכס הנישום הינן התוכנית מהווה שינוי ומחליפה את הוראות חד/ 450 ה' וחד/ 450 ו' בנוגע למחסנים. תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר, ליחידת דיור. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה. גובה פנימי של תקרת מחסן לא יעלה על 2.2 מ' בבנייה קשיחה. חדרי יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים.

מצב חדש:

9.12. תכנית 302-0707414, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 9101 ביום 16/09/2020, מהווה תכנית פינוי בינוי להתחדשות עירונית, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומאפשרת להנפיק מכוחה היתרי בניה בתנאים. בכפוף לעמידה בהוראות התוכנית ניתן להרוס את שלושת מבני המגורים הבנויים בהיתר הכוללים 36 יח"ד ובמקומם לממש בניה של 274 יח"ד ב- 2 בניינים חדשים, המשלבים גם מסחר ומבני ציבור.

10. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית חדרה, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית חדרה ובהתאם לשומות הצדדים, אותרו מסמכי הרישוי הבאים:

חלקה 486

10.1. היתר בניה מס' 102/86 שניתן בתאריך 17/06/1986 , לפיו הותר להוסיף 2 חדרים, מרפסת וחדר כביסה לדירות קיימות בקומה א' וב' להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

10.2. היתר בניה מס' 45/87 שניתן בתאריך 17/03/1987 , לפיו הותר להוסיף 2 חדרים מרפסת שרותים ושינויים פנימיים בדירות קיימות בקומה ג' של בית מגורים משותף ביטול עליה לגג. להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

10.3. היתר בניה מס' 94/89 שניתן בתאריך 15/08/1989 , לפיו הותר להוסיף 2 חדרים, מרפסת וחדר כביסה לדירה קיימת בקומה א' של בית מגורים משותף. הקמת מחסן בקומת העמודים. להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

10.4. היתר בניה מס' 210/90 שניתן בתאריך 26/09/1990 , לפיו הותר להוסיף 2 חדרים, מרפסת וחדר כביסה לדירה קיימת בקומה ג' של בית מגורים משותף. הקמת מחסן בקומת העמודים. להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

10.5. היתר בניה מס' 209 שניתן בתאריך 29/06/1996 , לפיו הותר הוספת מחסן בקומת עמודים, 2 חדרים ושירותים לדירה קיימת בקומה ב' של בית מגורים משותף. להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

היתר בניה מס' 99130 שניתן בתאריך 18/05/1999 , לפיו הותר הוספת 2 חדרים, חדר כביסה ומרפסת בקומה ג' והוספת מחסן בקומת עמודים בבית מגורים משותף. להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

חלקה 487

10.6. היתר בניה מס' 102/86 שניתן בתאריך 17/06/1986 , לפיו הותר להוסיף 2 חדרים, מרפסת וחדר כביסה לדירות קיימות בקומה א' וב' להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

חלקה 488

10.7. היתר בניה מס' 102/86 שניתן בתאריך 17/06/1986 , לפיו הותר להוסיף 2 חדרים, מרפסת וחדר כביסה לדירות קיימות בקומה א' וב' להיתר זה נמצא תשריט היתר תואם.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

תכנית	מועד קובע	מבקשת	משיבה
302-0707414	01/10/2020	מימוש מלא - 21,215,281 ₪ מימוש חלקי[1] - 14,340,642 ₪	60,083,865 ₪

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

12.1. **<u>עמדת המשיבה</u>:**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יונתן לוי:

- שמאי המשיבה העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס מתכנית 302-0707414, עקב בקשה למידע למימוש מלא וטען זה כי חוו"ד בוחנת את ההשבחה בגין מימוש מלא בהתאם לתיקון 26 לחוק התכנון והבניה ללא מימוש בדרך של מכר או בבקשה להיתר והוסיף הבהרה כי, "בנוסף לחיוב בגין התב"ע הנבחנת, בעת מימושים נוספים יחולו חיובים עפ"י תכניות קודמות. החיוב הנ"ל הינו אינדיבידואלי לכל יח"ד משתתפת בתחום התוכנית וייגבה במידת הצורך, בהתאם להוראות החוק והפסיקה ובהתאם לסוג המימוש שיחול".
- זכויות והוראות הבניה המותרות במצב התכנוני הקודם, הובא בחשבון כי ע"פ טבלת האיחוד והחלוקה לזכות עיריית חדרה מוקצים 0.98% מזכויות הבניה במגרש המסחרי. לאור האמור לעיל, המימוש המלא לכלל בעלי הדירות במתחם נערך ל – 99% בלבד, כאשר היתרה תהיה בחשבון פנימי בין העיריה לוועדה המקומית.
- היות ועסקינן בשומת טרום מימוש, לא הובא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"ד, ככל וקיים.
- בהעדר וודאות תכנונית לעניין מהות המטלה הציבורית ואופן ביצועה, לא הובאה בחשבון בשלב זה הפחתה בערכי השווי.
- בהתאם להנחיית ועדת הערר, נבחרה שיטת השומה המתאימה ביותר למימוש בהיתר בניה כמגרש ריק לבניה.
- שווי במצב הקודם נקבע בהתבסס על כ-10 עסקאות השוואה של דירות מגורים מסביבת הנכס ומהנכס עצמו ונקבע שווי מ"ר בנוי ממוצע של 12,000 ₪, המגלמים את מלוא פוטנציאל ההרחבות, ככל וזה משפיע, בנוסף לעסקאות ההשוואה, מציין שמאי המשיבה דוח כלכלי שנערך לתכנית לפיו נקבעו ערכי שווי בגבולות 12,500 ₪ למ"ר.
- לקביעת שווי במצב החדש, הציג השמאי כ-30 עסקאות של דירות חדשות, בבניה של עד 9 קומות מגוש 10008. לטענתו דירות ההשוואה במיקום פחות טוב מהנכס הנישום מכיוון שהפיתוח באזור נמוך ורוב הדירות אינן רואות ים, לעומת הפרויקט בנכס הנישום שהינו בבניה גבוהה ועתיד לראות ים בחלק ניכר מהדירות.

---

1. לפי בקשה להיתר מיום 03/10/2022.

- לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה בשיטת החילוץ למצב החדש, התבסס השמאי על שווי מ"ר בנוי של 17,500 ₪, רווח יזמי 18%, מע"מ 17% ועלויות בניה למ"ר של 9,000 ₪ המגלמים עלויות בניה לחניות כנדרש ובהתאם לכך קבע שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,400 ₪.
- שמאי המשיבה לא הפחית עלויות הריסה בתחשיבו מכיוון שלטענתו עלויות אלו מתקזזות עם אגרות בניה והיטלי פיתוח שנחסכים.
- לצורך קביעת שטחי הבניה הקיימים במצב הקודם, הסתמך שמאי המשיבה על היתרי בניה המגלים הרחבות וקבע כי שטח ממוצע לדירה בנויה ללא הרחבה 55 מ"ר ושטח ממוצע לדירה בנויה כולל הרחבה 96 מ"ר ובסה"כ 2,472 מ"ר.
- לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר מתבסס השמאי על החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט מיום 06/02/2019, בגו"ח 10036/270,272, ברחוב הרברט סמואל 50-54 בחדרה, נכון למועד קובע 11/01/2018 שם נקבעו השווים, להלן:

שווי מ"ר עיקרי למסחר	:	6,000 ₪
שווי מ"ר עיקרי למשרדים	:	1,500 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים	:	3,400 ₪ (ללא ממ"ד)

- משווי המצב החדש, הפחית השמאי דמ"ש לדירה ממוצעת בסך 4,000 ₪, לתקופה של 3.5 שנים ובשיעור היוון של 3.5%.

12.2. **<u>עמדת המבקשת</u>:**

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, ה"ה שי שמעון וגלעד לוקר:

- שמאי המבקשת טוענים כי שומת המשיבה נערכה למימוש מלא, ללא התחשבות בפטור מבניית ממ"דים, למרות שהיה ידוע כי ישנה בקשה להיתר בשלבי תכנון מתקדמים וכבר ניתנה החלטת ועדת רישוי ולראיה, היתר הבניה הופק בתאריך 29/12/2022 (מועד עריכת שומת המשיבה 06/11/2022), לכן טוענים שמאי המבקשת כי יש לכלול בתחשיב ההשבחה פטור לבניית ממ"דים.
- שטחי הדירות במצב הקודם התבססו על מדידות שנערכו במתחם ע"י מודד מוסמך, לפיהן קיימות 14 דירות מורחבות וסה"כ השטח הקיים כ-2,802 מ"ר.

בנוסף, טוענים שמאי המבקשת כי קיימים מחסנים מאושרים בהיתר בשטח של 98 מ"ר וסה"כ שטחי המחסנים לפי מדידות כ-167 מ"ר (בהיתר ושאינם בהיתר).

בהתחשב בכך שלחלק משטחי ההרחבה לא נמצאו היתרי בניה ובסבירות הסדרת שטחים אלו, שטחי הבניה במצב הקודם, הובאו בחשבון במקדמי השווי הבאים:

תיאור	מקדם
שטח בנוי בהיתר	1
שטח קיים בפועל וניתן להכשרה	0.8
יתרת זכויות להרחבה מתכניות מאושרות	0.25
מחסן בנוי בהיתר	0.3 (משווי למגורים)
שטח מחסן מדוד ללא היתר וניתן להכשרה	0.8 (משווי למחסן)

- בכדי לאמוד שווי מ"ר בנוי במצב החדש, הציגו השמאים עסקאות השוואה מבניינים דומים וקבעו כי שווי מ"ר בדירות קטנות בשטח של 50-60 מ"ר נע בין 13,000 ₪ ל-15,000 ₪ ואילו שווי מ"ר בדירות יותר גדולות נע בין 12,000 ₪ ל-13,000 ₪ ובממוצע 13,830 ₪ למ"ר.
- לענין שווי מ"ר מבונה במצב החדש, טוענים שמאי המבקשת כי בהתבסס על עסקאות השוואה, שומות מכרעות וטבלת הקצאה ואיזון של התכנית, שווי מ"ר מבונה בסך 2,740 ₪.
- שמאי המבקשת טוענים כי יש להפחית עלויות הריסה לפי 300 ₪/מ"ר, לפי שטח דירות של 2,802 מ"ר + שטח מחסנים של 167 מ"ר ובתוספת 10% שטחי שירות וחדרי מדרגות קיימים.
- דחיה למימוש, שמאי המבקשת טוענים כי יש לבצע דחיה למצב החדש של 3.5 שנים בשיעור היוון של 6% ובסה"כ מקדם של 0.82.
- שמאי המבקשת מסכימים עם שמאי המשיבה לעניין עלות הקמת מבנה ציבור ושווי מבונה למסחר.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- פטור בגין שטחי ממ"דים.
- ערכי שווי.
- מקדמים אקוויוולנטיים ועלויות הריסה.
- שטחי בניה בפועל במצב קיים.
-

13.1. <u>ערכי שווי</u>:

מהות	משיבה	מבקשת
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ליח"ד מקורית	12,500 ₪	13,830 ₪
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ליח"ד מורחבת	11,500 ₪	
שווי מ"ר מבונה במצב החדש	3,400 ₪	2,740 ₪
דמ"ש ליחידות הקיימות	4,000 ₪	דירה מקורית- 3,000 ₪ דירה מורחבת- 3,500 ₪
עלויות הריסה	-----	300 ₪/מ"ר

13.2. <u>מקדמים אקוויוולנטיים</u>:

תיאור	משיבה	מבקשת
גודל ומושעא	----	0.9
דחיה למימוש	----	0.82
שטח בנוי בהיתר	1	1
שטח קיים בפועל וניתן להכשרה	-----	0.8
יתרת זכויות להרחבה מתכניות מאושרות	-----	0.25
מחסן בנוי בהיתר	-----	0.3 (משווי למגורים)
שטח מחסן מדוד ללא היתר וניתן להכשרה	-----	0.8 (משווי למחסן)

13.3. שטחי בניה בפועל:

שמאי המשיבה העריך את המצב הקיים בהתבסס על היתרי בניה וקבע כי קיימות 24 יח"ד בשטח של 55 מ"ר ו-12 יח"ד בשטח של 96 מ"ר ובסה"כ 2,472 מ"ר. לעומתו שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון שטחי בניה לדירות ומחסנים בהתאם למדידה בפועל ובסה"כ 3,110 מ"ר אקוויוולנטי.

13.4. שיעור היוון:

לצורך חישוב דמ"ש ראויים לתקופת הבניה, נקט שמאי המשיבה בשיעור היוון של 3.5% לתקופה של 3.5 שנים, לעומתו שמאי המבקשת נקטו בשיעור היוון זהה לתקופה של 3 שנים.

14. החלטה:

14.1. פטור בגין שטחי ממ"ד:

שמאי המבקשת טוען שיש לערוך את השומה בכפוף לעובדה שיש בקשה להיתר במעד בקשת ביצוע השומה ולכן כל שטחי הממ"ד יש לתת להם פטור מנגד שמאי המשיבה טען שבקשת הנישום מהוועדה נערכה ללא מימוש בדרך של בקשה להיתר ולכן יש לערוך את השומה למלוא הזכויות ללא מתן פטור לשטחי הממ"ד, וביתר שאת טען שמאי המשיבה שבין מועד אישורה של התוכנית המשביחה ועד למועד הוצאת היתר בניה נמכרו כ 88 יח"ד ועל יח"ד אלו לא חל הפטור.

החלטה:

שומת ההשבחה נערכה לבקשת הנישום מכח תיקון 126 לחוק התו"ב ללא מימוש באחד מהדרכים שהחוק מאפשר, לא בדרך של מכר ולא בדרך של בקשה להיתר בניה ולכן אני מקבל את טענת שמאי המשיבה והשומה תיערך למימוש מלא ולא בדרך של בקשה להיתר בניה.

14.2. ערכי שווי:

הנכס הנישום הינו בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה בעלי זכויות בניה להרחבה המנוצלות באופן חלקי. ערכתי סקרי מחירים ליח"ד ללא זכויות להרחבה וליח"ד בבניינים בעלי זכויות הרחבה. שנערכו בסמוך למועד הקובע.

להלן עסקאות השוואה ללא זכויות להרחבה:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מס'	שטח כולל קירות חיצוניים	מחיר מכירה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	מס' דירות בבנין	שטח בנוי כולל קירות חיצוניים
1	20/02/2019	10580	56	44	שד' בן גוריון	12	73	₪ 800,001	3	4	4	24	₪ 10,959
2	18/04/2019		48	4		15	69	₪ 865,000	3	1	4	16	₪ 12,536
3	29/04/2019		44	18		3	65.8	₪ 870,000	3	1	4	16	₪ 13,222
4	30/07/2019		52	10		29	65.52	₪ 810,002	3	3	4	16	₪ 12,363
5	10/12/2019		53	7		31	70.15	₪ 915,000	3	2	4	16	₪ 13,043
6	17/12/2019		45	6		533	67.4	₪ 850,002	3	2	4	16	₪ 12,611
8	23/01/2020		50	22		23	67.4	₪ 920,000	3	2	4	16	₪ 13,650
9	14/07/2020		44	18		3	67.43	₪ 935,000	3	1	4	16	₪ 13,866
10	20/08/2020		50	3		538	70.15	₪ 810,000	3	4	4	36	₪ 11,547
ממוצע במעוגל													₪ 12,600

מסקר המחירים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ליח"ד בבניין לא זכויות להרחבה הינו בגבולות 12,600 ₪.

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן עסקאות השוואה הכוללות זכויות להרחבה:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מס'	שטח במ"ר כולל קירות חיצוניים	מחיר מכירה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	מס' דירות בבנין	שווי מ"ר בנוי כולל קירות חיצוניים
1	18/03/2020	10572	373	3	אלי כה	34	60.7	₪ 1,090,000	3	2	3	18	₪ 17,950
2	02/07/2020		265	10	שבטי י	4	38.5	₪ 650,000	2	1	2	8	₪ 16,883
3	02/08/2020		323	20	החלוץ	4	55	₪ 865,000	3	2	3	30	₪ 15,727
4	24/09/2020		341	23	חזון אי	19	61	₪ 765,000	3	3	3	24	₪ 12,541
ממוצע במעוגל													₪ 15,800

מסקר המחירים לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי ליח"ד בבניין הכולל זכויות להרחבה הינו בגבולות 15,800 ₪.

להלן עסקאות שנערכו בנכס הנישום לדירות חדשות "על הנייר":

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר מדווח	מחיר מכירה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	מס' דירות בבנין	שווי מ"ר בנוי
1	11/05/2022	10570	486	133	₪ 2,387,983	6	25	32	159	₪ 17,955
2	11/05/2022			133	₪ 2,377,983	6	24	32	159	₪ 17,880
3	11/05/2022			133	₪ 2,417,983	6	28	32	159	₪ 18,180
4	18/05/2022			133	₪ 2,447,983	6	31	32	159	₪ 18,406
5	26/05/2022			115	₪ 2,016,983	4	20	32	159	₪ 17,539
6	26/05/2022			115	₪ 2,190,613	4	31	32	159	₪ 19,049
7	26/05/2022			115	₪ 1,976,983	4	16	32	159	₪ 17,191
8	26/05/2022			115	₪ 2,180,313	4	30	32	159	₪ 18,959
9	26/05/2022			133	₪ 2,337,983	6	20	32	159	₪ 17,579
10	26/05/2022			133	₪ 2,377,983	6	12	24	115	₪ 17,880
11	26/05/2022			133	₪ 2,447,983	6	31	32	159	₪ 18,406
12	26/05/2022			115	₪ 1,995,983	4	18	32	159	₪ 17,356
13	26/05/2022			83	₪ 1,595,983	3	13	24	115	₪ 19,229
14	31/05/2022			133	₪ 2,257,983	6	12	32	159	₪ 16,977
15	31/05/2022			133	₪ 2,557,983	6	30	32	159	₪ 19,233
16	31/05/2022			133	₪ 2,547,983	6	29	32	159	₪ 19,158
17	31/05/2022			133	₪ 2,557,983	6	30	32	159	₪ 19,233
סה"כ שווי מ"ר בנוי ממוצע										₪ 18,248
מע"מ										1.17
יזמות										1.2
עלות בניה למ"ר לפי מחירון דקל + אגרות בניה										₪ 9,330
שווי מ"ר מבונה										₪ 3,667
התאמת זמן למועד הקובע 01/10/2020									0.9	₪ 3,300
במעוגל										₪ 3,300

מסקר המחירים לעיל וניתוחם, עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 3,300 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, אזה"ת פולג (ספיר) נתניה (קומה ראשונה) | נייד: 053-888-6770
מייל: y@yhalevi.com | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.3. <u>הפחתת דמ"ש לשימוש הביניים</u>:

שמאי הצדדים טענו שיש להוסיף לשווי המצב החדש את דמי השכירות המשולמים לדיירים לתקופת הביניים.

אני סבור כי שווי מ"ר בנוי מגלם בחובו את דמי השכירות המשולמים לדיירים מכיוון ששווי מ"ר בנוי הינו לצמיתות ושיעור ההיוון זהה.

לכן, לדעתי אין להוסיף לשווי במצב החדש את דמי השכירות.

15. <u>תחשיבים</u>:

מצב קודם				
מהות	מס' יח"ד	שטח במ"ר ליח"ד	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
דירות שהורחבו	12	96	₪ 12,600	₪ 14,515,200
שירות שלא הורחבו ובעלות זכויות להרחבה	24	55	₪ 15,800	₪ 20,856,000
סה"כ				₪ 35,371,200
מקדם גודל ומרכבות הפרוייקט לפי 0.9				₪ 31,834,080

מצב חדש							
מהות	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	שטח עיקרי במ"ר	ממ"דים ליח"ד הקיימות	ממ"דים ליח"ד החדשות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
יח"ד חדשות	274	100	27,400	450	2,975	₪ 3,300	₪ 101,722,500
מסחר	עיקרי	שירות	סה"כ אקוויוולנטי	שווי מ"ר מבונה למסחר	סה"כ שווי למסחר		
	400	300	550	₪ 6,000	₪ 3,300,000		
מטלות ציבוריות	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ (עיקרי+שירות)	עלות בניה	סה"כ		
	510	180	690	₪ 6,000	₪ 4,140,000		
שטח לרווחת הדיירים בקומת הקרקע			שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ		
			500	₪ 12,129	₪ 6,064,325		
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 94,818,176		
מקדם גודל ומרכבות הפרוייקט				0.9	₪ 85,336,358		
סה"כ שווי מצב חדש מיוחס לבעלי הזכויות הפרטיים				0.99	₪ 84,482,994		

סה"כ השבחה	₪ 52,648,914
סה"כ היטל השבחה (25%)	₪ 13,162,229

16. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר המפורטת, במימוש מלא, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
302-0707414	01/10/2020	₪ 52,648,914	₪ 13,162,229

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין