יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין

תאריך: 5 פברואר, 2026
מספר מינוי: 195-2025
מספרנו: 633 מכרעת

לכבוד,
עמרם אברהם וזכריה לוי בע"מ (המבקשת)
באמצעות קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- office@rea.co.il

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב חדרה (המשיבה)
באמצעות אריק בן שימול שמאי מקרקעין
בדוא"ל-office@arik-shamaut.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10037 חלקה 446, רחוב תרנ"א 40, חדרה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 9.4.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית 302-1083161.

1.2. מהות ההשבחה: בקשה למידע מוקדם בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

2. מועד קובע לשומה

תוכנית	מועד קובע
302-1083161	15.04.2024

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 26.6.2025.

4. פרטי הנכס

גוש:	10037
חלקה:	446
שטח חלקה רשום:	847 מ"ר
מהות הנכס:	חלקה עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק
מיקום:	רחוב תרנ"א 40, חדרה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 446 בגוש 10037 ממוקם ברחוב תרנ"א 40, במרכז העיר חדרה.
הסביבה מאופיינת ברובה בבניה רוויה וותיקה לצד בניה חדשה למגורים בשילוב מסחר ומשרדים ובתי מגורים צמודי קרקע.
רחוב תרנ"א הינו רחוב דו סיטרי המסתעף מרחוב ביאליק צפונה ומסתיים כרחוב ללא מוצא.
הנכס הנדון מצוי בקטע המרכזי של הרחוב שבין רח' הנשיא לרח' הרברט סמואל.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

חלקה 446 בשטח רשום של 847 מ"ר בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזית מערבית צרה של כ-21 מטר לרחוב תרנ"א. אורך הצלע הניצבת לרחוב הינו כ-40 מטר.
על החלקה ניצב בית מגורים חד קומתי וותיק, בבינוי חד משפחתי בשטח כולל של כ- 121 מ"ר[1].
הבית בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון.

[1] עפ"י נתוני הרישוי

6. המצב התכנוני

6.1. תוכנית חד/1001

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4356 מיום 03.12.1995.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד מע"ר-מגורים בלבד.

הוראות הבניה

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
זכויות הבניה:	לבנין בן 5 קומות ע"ע - 166%
	לבנין בן 6 קומות ע"ע - 168.5%
	לבנין בן 7-8 קומות ע"ע - 171%
מספר קומות:	עד 8 מעל עמודים
צפיפות:	12 יח"ד/לדונם
אחוזי בניה מירביים:	30%
קווי בנין:	חזית- 5 מ', צד- 4 מ', אחורי- 6 מ'.

שטחי שרות בשטח למגורים:

מעל מפלס הכניסה הקובעת

קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה- עד 50% משטח הקומה למבואה, חדר מדרגות, ח. עגלות וכיו"ב.

בקומת המגורים- 40 מ"ר לקומה עבור מבואה, חדר מדרגות ומרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א, 6 מ"ר מחסן דירתי.

חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת עמודים.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

חניה עד 100% משטח המגרש. מחסן דירתי עד 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה.

שטחי שרות נלווים למגורים (בתנאי שאינם נבנים מעל למפלס הקומה הקובעת).

החניה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ושינויהן מעת לעת. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2. תוכנית חד/מק/450 ח

התוכנית פורסמה לראשונה למתן תוקף בי.פ. 5358 מיום 9.1.2005.

(בי.פ. 5477 מיום 5.1.2006, בוטל הפירסום הראשון והתוכנית פורסמה לאישור מחדש תוך תיקון טעויות סופר בסעיפים 9.3-9.1 להוראות התוכנית).

התוכנית קובעת, בין היתר, כי במגרשים באזורי מגורים למעט אזורי מגורים א', בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יחידות הדיור אינו שלם, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה ממחצית השבר ומעלה.

במגרשים ששטחם בין 500 מ"ר ל-800 מ"ר, תותר הקמת יחה"ד השניה במקרים בהם מס' יחה"ד לפי התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש הינו 1.75 יח"ד ומעלה.

6.3. **<u>תוכנית מתאר חד/2020</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מתאריך 11.05.2014.

התוכנית מסווגת את החלקה ב"יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת".

בתוכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2.

בכל תוכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכדו', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.

בתוכנית לתוספת יח"ד בבניה רוויה גבוהה גודל יחידת הדיור הממוצעת יהיה 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה)

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

למוסד התכנון יהיה שיקול דעת לאשר תוכנית לתוספת יח"ד לאחר ששקל את התוכנית בהתייחס לקריטריונים הבאים ומצא כי התוכנית עומדת בהם וניתנו בה פתרונות מתאימים:

- בחינת התאמת סוג ותמהיל הדירות לאופי הסביבה
- תבחן ההתאמה האורבנית של התוכנית לסביבתה, ובהתייחס לשיקולים של בינוי, עיצוב, מסות בניה, גובה, מרווחים, תכסית, וכל שיקול אורבני נוסף.
- הבטחת שטחים פתוחים ומגוונים במגרשים וכך שלא יפחתו מ- 20% והבטחת ניקוז משמר נגר.
- שאר הקריטריונים המפורטים בסעיף 6.12 להוראות התוכנית.

6.4. **<u>תוכנית 302-0583542</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8452 מיום 25.09.2019 ובעיתונות בתאריך 8.10.2019.

התוכנית באה לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים.

<u>מחסנים באזורי מגורים</u>

<u>בבניה רוויה</u>

תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליח"ד.

תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין.

הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.

גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ' בבנייה קשיחה.

<u>תוספת שטחים משותפים בבניה רוויה</u>

תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבנין שיהווה שטח עיקרי. שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן לנייד אותם מקומת הלובי.

הוראות אלו לא יחולו על תוכניות קודמות בהן קבוע שטח משותף לרווחת הדיירים.

<u>בריכות שחיה (שינוי לתוכנית חד/850)</u>

תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בנין 0 בכיוון אחד ובשאר הכיוונים -1 מ'.

שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מטר לפחות.

מרתפים

בבניה רוויה

תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בנין קדמי 1 מ׳ לפחות בתיאום עם מח׳ תשתיות. במגרש פינתי יותר קו בנין 1 מ׳ לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

חדרי יציאה לגג באזור מגורים

תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.

לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.

6.5. **תוכנית 302-1083161**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12249 מיום 31.03.2024.

מטרת התוכנית: תוספת זכויות בגוש 10037 חלקה 446, שינוי יעוד קרקע למגורים ד׳.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע ממע״ר מגורים בלבד״ ליעוד מגורים ד׳.
- תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ותוספת יח״ד.
- הגדלת תכסית.
- קביעת שטחים למרפסות.
- שינוי קו בנין.
- הגדרת קווי בנין למרפסות.
- הגדרת דירות דופלקס.

השימושים המותרים: בנייני מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש	שטחי בניה במ״ר			סה״כ יח״ד	תכסית	מס׳ קומות מעל הכניסה	מס׳ קומות מתחת לכניסה
	עיקרי	שרות על קרקעי	שרות תת קרקעי				
847	[2]2,980	[3]1,290	1,640	20	60%	[4]10	2

קווי בנין: קדמי- 4 מ׳[5], צידי ימני- 3.5 מ׳, צידי שמאלי- 3 מ׳, אחורי - 4 מ׳.

[2] עד 50 מ״ר יוקצו לטובת מועדון דיירים
[3] כולל ממ״ד לכל יח״ד ומחסן עד 10 מ״ר
[4] קומת קרקע + 9 קומות. בקומה 9 יותרו דירות דופלקס
[5] תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ׳ מקו בנין

הוראות נוספות:

- שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בהיקף של 560 מ״ר (20 מ״ר ממוצע ליח״ד).
- לא יותרו דירות גן הפונות לרח׳ תרנ״א.
- תקן החניה יהיה עפ״י התקן התקף.

7. <u>רישוי</u>

7.1. רישיון בניה מספר 1849 מיום 28.03.1955 ניתן להקמת בית מגורים בן 3 חדרים ונוחיות.
שטח המבנה המבוקש- 72 מ״ר.

7.2. רישיון בניה מספר 2118 מיום 17.07.1956 ניתן להקמת בית מגורים בן 3 חדרים, חדר אוכל, מטבח ונוחיות- תוכנית שינויים.
בהתאם לתוכנית ההיתר, שטח המבנה הינו 121.12 מ״ר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21.01.2025 שטחה הרשום של חלקה 446 בגוש 10037 הינו 847 מ״ר.
הבעלות בחלקה רשומה על שם עמרם אברהם וזכריה לוי בע״מ, בשלמות.
על החלקה רשומה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ.

8.2. הנכס הנדון נרכש ביום 09.12.2021 בתמורה לסך של 6,500,000 ₪.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
302-1083161	15.04.2024	₪ 6,573,441	לא חלה השבחה

9.2. עמדת שמאי המשיבה

- חיוב בגין תוכניות קודמות

בחלקה הנדונה הוצאה שומת השבחה ביום 09.08.2022 בגין תוכניות חד/765, חד/1001, חד/450ה ותוכנית 302-0583542.

לפיכך, ההשבחה חושבה בגין אישורה של תוכנית 308-1083161.

- תוכנית 302-1083161

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בחלקה הינו מגרש ריק לבניית בנין מגורים בבניה רוויה בהתאם להוראות התוכניות בשני מצבי התכנון.

הובא בחשבון הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי הכולל פתרון חניה מלא במרתפים וכן בינוי של דירות גן ודירות גג.

ערכי שווי

הוצג ניתוח עסקאות מכר של מגרשים כדלקמן:

הסכם מכר למגרש ברחוב הנשיא 11			
הסכמים שנערכו בחלקה בין התאריכים 03/09/2021 - 19/07/2022			
גוש	10035		
חלקה	11		
שטח רשום	1594		
שטח נטו	1320		
שווי המגרש בשלמות	15,885,000		
התאמה למועד (10%)	17,274,938		
יעוד	מע"ר מגורים ומסחר		
קיבולת בניה מקסימום	171%		
שטח לבניה	2257		
שטח למסחר (30%)	396		
שטח למגורים	1861		
מס' יח"ד (כולל עיגול כלפי מעלה)	16		
שטח עיקרי ליחידה	116.3		
שטח עיקרי ראשוני	100.0	1	100
שטח עיקרי שולי	16.3	0.9	14.6925
סה"כ שטח עיקרי אקוי'			114.6925
ניתוח החוזה			
סה"כ שווי המגרש	17,274,938		
תרומת המרתף	1,980,000	1,500	1320
שווי החלק המסחרי	3,960,000	10,000	396
שווי החלק למגורים בנטרול המרתף	11,334,938		
שווי קרקע ליח"ד		708,434	
שווי למ"ר מבונה עיקרי		**6,177**	

הסכם מכר למגרש ברחוב תרנ"א			
מועד ההסכם	30/09/2021		
תמורה בחוזה	5,250,000		
גוש	10037		
חלקה	446		
שטח רשום	847		
חלק נמכר	100%		
שטח נטו	847		
יעוד	מע"ר מגורים בלבד		
קיבולת בניה	166%		
שטח לבניה	1,406		
מס' יח"ד (כולל עיגול כלפי מעלה)	10		
שטח עיקרי ליחידה	140.6		
שטח עיקרי ראשוני	100	1	100
שטח עיקרי שולי	40.6	0.7	28.4
סה"כ שטח עיקרי אקוו'			128.4
ניתוח החוזה			
התאמה למועד	1.17		
שווי המגרש מתואם למועד	6,142,500		
שווי קרקע ליח"ד	614,250		
שווי למ"ר מבונה עיקרי	**4,783**		

הסכם מכר למגרש ברחוב תרנ"א			
מועד ההסכם	09/12/2021		
תמורה בחוזה	6,500,000		
גוש	10037		
חלקה	446		
שטח רשום	847		
חלק נמכר	100%		
שטח נטו	847		
יעוד	מע"ר מגורים בלבד		
קיבולת בנייה	166%		
שטח לבנייה	1,406		
מס' יח"ד (כולל עיגול כלפי מעלה)	10		
שטח עיקרי ליחידה	140.6		
שטח עיקרי ראשוני	100	1.0	100
שטח עיקרי שולי	40.6	0.7	28.4
סה"כ שטח עיקרי אקוו'			128.4
ניתוח החוזה			
התאמה למועד	1.15		
שווי המגרש מתואם למועד	7,475,000		
שווי קרקע ליח"ד	747,500		
שווי למ"ר מבונה עיקרי	**5,821**		

עסקאות לדירות בבניה רוויה (ללא מרתפי חניה)

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שנת בניה	שטח פלדלת	שווי מוערך
1	29/10/2023	רח' תרנ"א 43	10037/208/7	2022	127	2,260,000
2	10/12/2023	רח' תרנ"א 43	10037/209/3	2022	127	2,250,000
3	01/05/2024	רח' תרנ"א 30	10037/384/17	2014	118	2,040,000
ממוצע					124	2,183,333

חילוץ שווי למ״ר מבונה

שווי דירה בשטח של 124 מ״ר בממוצע	2,183,333
בניכוי מע״מ 17%	1,866,097
בניכוי מרכיב יזמות – 18%	1,581,438
עלות בניה כולל העמסת ש״ש/ נלוות	978,777
סה״כ שווי קרקע ליח״ד	602,661
שווי למ״ר מבונה עיקרי מגלם ממ״ד (112 מ״ר)	**5,381**

סיכום ערכי השווי

שווי מ״ר מבונה-הסכם מכר רח׳ הנשיא – מכר מגרש	6,177
שווי מ״ר מבונה-הסכמי מכר רח׳ תרנ״א – מכר מגרש	5,302
שווי מ״ר מבונה-ניתוח עסקאות דירות ברח׳ תרנ״א	5,381
ממוצע	**5,620**

תחשיב ההשבחה

תחשיב שווי החלקה במצב קודם בהתאם לתוכנית חד/1001 ותוכנית 302-0583542				
שטח המגרש נטו	847			
סה״כ זכויות בנייה	171.0%	הנחה בניין בן 7-8 קומות		
צפיפות לדונם/מס׳ יח״ד למגרש	12			10
סה״כ שטח עיקרי במגרש / ליחידה	1,448			144.8
תיאור / שימוש	**שטח**	**מס׳ יח״ד**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי ראשוני	100	10	1	1000
שטח עיקרי משני	44.8	10	0.75	336
סה״כ שטח אקוו׳				1336
סה״כ שווי הנכס			5,620	7,509,699
תחשיב שווי החלקה במצב החדש בהתאם לתוכנית מס׳ 302-1083161				
שטח מגרש נטו	847			
מס׳ יח״ד במגרש	20			
סה״כ שטח עיקרי (בניכוי 50 מ״ר למועדון דיירים)	2,930			
סה״כ שטח עיקרי ליח״ד	146.5			
תיאור / שימוש	**שטח**	**מס׳ יח״ד**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי ראשוני	100.0	20	1	2,000
שטח עיקרי משני	46.5	20	0.75	698
שטח עיקרי למרפסות (בניכוי 14 מ״ר ליח״ד)	14.0	20	0.3	84
סה״כ שטח אקוו׳				2,781.5
התאמה לבינוי הכולל פתרון חניה מלא במרתפי חניה ודירות גן			1.10	3,059.7
סה״כ שווי הנכס			5,620	17,194,820
חניות במרתפים				
עלות הקמת חניה במרתף	119,680	26		3,111,680
סה״כ שווי המגרש בניכוי עלות הקמת מרתפי החניה				14,083,140
סיכום				
שווי המגרש במצב הקודם				7,509,699
שווי המגרש במצב החדש				14,083,140
ההשבחה				**6,573,441**

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

בבחינת ההשבחה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- <u>התייחסות לניתוח עסקאות בקרקע ריקה ולתחשיב שהוצג בשומת המשיבה:</u>

קיים קושי בניתוח עסקאות ההשוואה לקרקע ריקה בגלל הפוטנציאל המוחשי.

בשומת המשיבה הזכויות נותחו מכוח תוכנית חד/1001 החלה על הקרקע, אולם לניתוח זה אין תוקף מאחר ובעיר קיימת תוכנית מתאר כוללנית מאושרת משנת 2014 (תוכנית חד/2020) המגדילה את הצפיפות מ-12 ל-16 יח"ד.

כ"כ בשנים האחרונות מקודמת תוכנית התחדשות עירונית בלב העיר חדרה אשר עדיין לא אושרה אולם מהווה מעין מדיניות תכנונית של הוועדה לפיה מאושרות תוכניות נקודתיות מפורטות בהתאם לצפיפות המוצעת בתוכנית ההתחדשות.

ראיה לכך, התוכנית המאושרת בחלקה הנדונה בה הצפיפות כפולה מהצפיפות בתוכנית חד/1001. היזמים כיום לא בונים לפי תוכנית חד/1001 אלא מגישים תוכניות מפורטות נקודתיות המאשרות צפיפות שבין 30 ל-60 יח"ד לדונם.

בהתייחס לעסקה בגו"ח 10035/11 שהוצגה ע"י שמאי המשיבה- מדובר בפרויקט פינוי בינוי ולפי התכנון החלקה תצורף לחלקות 9-10 למתחם מאוחד בו מתוכננות בסה"כ כ-260 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה.

בהתייחס לשתי העסקאות הנוספות שהוצגו מהנכס שבנדון- גם בהן קיים תכנון חדש שכפי הנראה אינו סופי וניתוח לפי תוכנית חד/1001 מביא לתוצאה לא נכונה.

כתימוכין, צורפה רשימת תוכניות נקודתיות למגורים שאושרו ברחבי העיר בשנה האחרונה:

מס"ד	מס' תוכנית	גוש	חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד מאושרות	צפיפות ממוצעת לדונם	הערות
1	302-1086610	10035	137 ,138	2,010.0	44	21.89	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
2	302-1013770	10570	636	8,561.0	231	26.98	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
3	302-1092220	10034	457	1,901.0	39	20.52	
4	302-1097732	10041	30	686.0	23	33.53	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
5	302-1031954	10032	250	921.0	27	29.32	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
6	302-0697227	10403	104	1,410.0	26	18.44	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
				1,304.0	26	19.94	
7	302-1109446	10008	55 , 56	1,965.0	45	22.9	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
8	302-1068931	10035	412-413, 394, 396, 418	1,330.0	96	72.18	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
				2,043.0	132	64.61	
				2,287.0	172	75.21	
9	302-0886275	10036	252 , 254	1,002.0	25	24.95	

מס"ד	מס' תוכנית	גוש	חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד מאושרות	צפיפות ממוצעת לדונם	הערות
10	302-0957076	10031	69 ,74	3,415.0	84	24.6	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
11	302-0919522	10049, 10571, 12798	מספר חלקות	4,603.0	224	48.66	
				5,404.0	336	62.18	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
				6,931.0	82	11.83	
				6,794.0	82	12.07	
12	302-1148816	10037	355	1,274.0	38	29.83	
13	302-1126952	10036	מס' חלקות	11,565.0	460	39.78	התוכנית מתירה גם שימושי מסחר
14	302-1264290	10037	145	517.0	11	21.28	
15	302-1048933	10036	169	753.0	12	15.94	
16	302-1104942	10032	327	531.0	12	22.6	
17	302-1012483	10008	164	1,226.5	24	19.57	
ממוצע						**32.12**	

- בניתוח העסקאות בשומת המשיבה לנכס הנדון בוצע חילוץ לפי זכויות של 166% במקום 171% ולא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים. כ"כ בניתוח השווי השוליות חושבה לפי מקדם 0.7 ובתחשיב הובא בחשבון מקדם 0.75.
- לא ניתן ביטוי לצפיפות הקומתית ולעובדה שבמצב קודם הבינוי הינו של דירה אחת בקומה ואילו במצב החדש שתי דירות. כמו כן לא ניתן ביטוי לצפיפות שהוכפלה.
- השפעת השוליות החריגה- לא ניתן ביטוי מספק להשפעת השוליות במצב החדש בו מדובר בדירות גדולות של 160 מ"ר בממוצע כולל ממ"ד. ברחבי העיר לא בונים דירות בשטח נרחב שכזה. מקרה יחיד דומה אותר ברח' הרצל 31 בו מדובר במגרש ייחודי, פנימי, צר וללא מוצא ולפיכך הוועדה לא אישרה להגדיל הצפיפות.

הוצגו עסקאות מהבנין בגו"ח 10036/337 ברח' הרצל 31 (סה"כ 9 דירות) מהן ניתן ללמוד על השווי הבסיסי לדירה של 127 מ"ר ואת השפעת השוליות לשטחים שמעבר לשטח זה כדלקמן:

תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוערך	שטח	מרפסת	קומה	שנת בניה	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו'
14/03/2023	הרצל	2,200,000	109	13	1	2022	112.9	19,486
07/05/2024	הרצל	2,050,000	99	12	1	2022	102.6	19,981
ממוצע								**19,733**
08/01/2024	הרצל	2,650,000	127	45	6	2022	140.5	18,861
23/01/2024	הרצל	2,360,000	127	14	4	2022	131.2	17,988
26/11/2023	הרצל	2,400,000	127	45	3	2022	140.5	17,082
31/12/2024	הרצל	2,441,000	127	14	7	2022	131.2	18,605
ממוצע								**18,134**
21/03/2023	הרצל	2,750,000	159	68	2	2022	179.4	15,329
12/12/2023	הרצל	2,750,000	159	18	8	2022	164.4	16,727
24/12/2023	הרצל	2,600,000	159	18	5	2022	164.4	15,815
ממוצע								**15,957**

בהתאם לטבלה לעיל, הוצג תחשיב שוליות כלהלן:

שטח דירה במ"ר	מחיר למ"ר ממוצע	מחיר ממוצע לדירה
127	18,134	2,303,020
159	15,957	2,537,187
הפרש מחיר		234,167
הפרש במ"ר		32
מחיר למ"ר בנוי שולי		7,318
שוליות לשטחים שמעל 127 מ"ר		**0.4**

<u>תחשיב חילוץ שווי הקרקע עפ"י עלויות ממחירון דקל מחודש 08/2024</u>

שווי למ"ר בנוי	15,957
בניכוי מע"מ 17%	13,639
בניכוי מרכיב יזמות – 18%	11,558
עלות בניה[6] למ"ר פלדלת	5,770
בהעמסת שטחי שירות (25%)	7,213
בהעמסת עלויות עקיפות (25%)	9,016
שווי למ"ר מבונה פלדלת במעוגל	**2,500**

- עלות חניה תת קרקעית- שטח המגרש קטן ונדרשות בו 2 קומות חניה תת קרקעיות. בהתאם לנספח התנועה לצורך התקנת 28 מקומות נדרש שטח קומה של 818 מ"ר המבטא כ-58 מ"ר למקום חניה תת קרקעי.

שמאי המשיבה הפחית עלויות חניה תת קרקעית לפי שטח חניה ברוטו של 35 מ"ר לעומת כ-58 מ"ר ברוטו הנדרש.

[6] עלות ישירה-5,770 ₪/מ"ר, מרפסות-1,820 ₪/מ"ר, חניון תת"ק -2,720 ₪/מ"ר, פיתוח חצר-395 ₪/מ"ר

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

תחשיב שווי במצב קודם- בהתאם לתוכנית חד/1001 ותוכנית מס' 302-0583542				
שטח מגרש נטו			847	
סה"כ זכויות בניה	171%		הנחה-בניין בן 8-7 קומות	
צפיפות לדונם/מס' יח"ד למגרש		12	10	
סה"כ שטח עיקרי במגרש/ ליחידה		1448.37	144.837	
תיאור/ שימוש	**שטח**	**מס' יח"ד**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ראשוני	144.8	10	1	1448
שטחי ממ"ד	12.00	10	1	120
סה"כ שטח אקו'				1568
סה"כ שווי הנכס			2,500	3,920,000

תחשיב שווי החלקה במצב החדש- תוכנית מספר 302-1083161				
שטח מגרש נטו				847
מס' יח' במגרש				20
סה"כ שטח עיקרי (בניכוי 50 מ"ר למועדון דיירים)				2930
סה"כ שטח עיקרי ליח"ד				146.5
סה"כ שטח פלדלת (כולל ממ"ד)				158.5
תיאור/ שימוש	**שטח**	**מס' יח"ד**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ראשוני	146.5	20	1	2,930
שטחי ממ"ד	12	20	1	240
שטח עיקרי למרפסות (בניכוי 14 מ"ר ליח')	6	20	0.3	36
סה"כ שטח אקו'				3,206.00
התאמה לבינוי של שתי דירות בקומה והכפלת הצפיפות			0.95	3,045.70
התאמה לבינוי הכולל פתרון חניה מלא במרתפי חניה ודירות גן			1.1	3,350.30
סה"כ שווי הנכס			2,500	8,375,675
חניות במרתפים				
עלות הקמת חניה במרתף	198,657	26		5,165,086
סה"כ שווי המגרש בניכוי עלות הקמת מרתפי החניה				3,210,589
סיכום				
שווי המגרש במצב הקודם				3,920,000
שווי המגרש במצב החדש				3,210,589
ההשבחה				**-709,411**

9.4. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>**

- עסקאות בקרקע- בשומת המשיבה הובאו בחשבון שני הסכמי מכר מהחלקה הנדונה, נתוני מכר ממגרש ברח' הנשיא ועסקאות של דירות מגורים בסביבה.

בהתאם לתקן 3 לתקינה השמאית גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר וככל שישנן עסקאות השוואה בנכס עצמו הן עדיפות על פני עסקאות מכר של דירות מגורים. לפיכך אם קיימת עסקה בסביבה יש לתת לה משקל רב יותר. תימוכין בערר 8061/10 רמי לוי נ' הוועדה המקומית שומרון.

- <u>העסקאות מרחוב תרנ"א- המגרש נשוא השומה + עסקת מכר ברח' הנשיא 11</u>

הניתוח נערך בהתאם לתוכניות החלות שמכוחן ניתן להוציא היתרים, ללא דחיה או הכנת תוכנית מפורטת נוספת. כ"כ העסקאות נערכו לאחר אישור תיקון 126 ולפיכך התמורה אינה מושפעת מתוכנית חד/2020.

העסקה ברח' הנשיא- מדובר במגרש לבניה רוויה שנבנה בתחומו בשנות ה-90' מרתף חניה וכך נותר. המגרש נמכר מס' פעמים ובניתוח העסקה הובאה בחשבון התוכנית שחלה על המגרש ותרומה בסיסית לשווי המרתף. העסקה נותחה אף בשומה המכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 10036/345-348 בצורה דומה.

- לענין הפוטנציאל/צפיפות- אין מחלוקת שתוכנית חד/2020 קבעה כי בתוכנית מאושרת בה קיימת צפיפות של 12 יח"ד ניתן להגדיל אותה בתוכנית מפורטת ל-16 יח"ד אך הדבר כרוך בדחיה ובתשלום היטל השבחה. לענין הטענה כי בעיר אושרו תוכניות מהן עולה כי הצפיפות הינה של 32 יח"ד לדונם- בתוכנית הנדונה המבקשים/יזמים יזמו תוכנית המאפשרת 20 יח"ד במגרש הנדון בשטח עיקרי ממוצע של 146 מ"ר, בהנחה כי מדובר בתכנון מיטבי.
- בהתייחס לתוכניות שהוצגו בשומת המבקשת, בחלק מהתוכניות מדובר בפרויקטים מכוח תמ"א 38 להתחדשות עירונית, תוכניות שאושרו לחטיבת קרקע בשטח כ-77 דונם ועוד. ככל ומנטרלים את הפרויקטים החריגים מתקבלת צפיפות של כ-22 יח"ד לדונם ברוב המגרשים בשטח גדול משטח המגרש הנדון.

להלן טבלת התוכניות והתייחסות לצפיפות:

תוכנית	גוש	חלקה	צפיפות	הערות
302-1086610	10035	137 , 138	21.89	
302-1013770	10570	636	ל"ר	מתחם אסיה, תכנית מאושרת למגדלים של 22-25 קומות
302-1092220	10034	457	ל"ר	תמ"א 38
302-1097732	10041	30	33.53	
302-1031954	10032	250	ל"ר	תמ"א 38
302-0697227	10403	104	19.3	
302-1109446	10008	55 , 56	ל"ר	שד' בגין מערב חדרה צפיפות קיימת 14 יח"ד לדונם-גבוה מהנדון
302-1068931	10035			תכנית התחדשות עירונית
302-0886275	10036	252 , 254	25.0	
302-0957076	10031	69 , 74	24.6	
302-0919522	10571,10049, 12798		ל"ר	תוכנית ל-77 דונם
302-1148816	10037	355	ל"ר	תכנית התחדשות עירונית

תוכנית	גוש	חלקה	צפיפות	הערות
302-1126952	10036		ל"ר	אושרה תכנית קודמת ב-2007 ובנוסף אושרו 364 יח"ד בהקלה
302-1264290	10037	145	21.3	
302-1048933	10036	169	15.9	
302-1104942	10032	327	22.6	
302-1012483	10008	164	19.6	
302-0799080	10034	117	16.8	תכנית נוספת שאושרה באזור מכוחה ניתן להוציא היתר
302-0821157	100037	278	16	תכנית נוספת שאושרה באזור מכוחה ניתן להוציא היתר
ממוצע			**21.5**	

ניתוח הסכמי המכר בנכס הנדון- בשומת המשיבה הובאה בחשבון קיבולת של 166% לבנין בגובה 5 ק' לפי תוכנית חד/1001. שמאי המבקשת טוען לקיבולת של 171%. במגרש מותר לבנות 10 יח"ד (12 יח"ד לדונם) כאשר הבינוי המיטבי במגרש הינו 2 יח"ד לקומה סה"כ 5 קומות. ככל שמביאים בחשבון 171% לפי 10 יח"ד ב-7-8 קומות, מתקבל בינוי של 2 דירות בקומות 1-3 ודירה בכל קומה ב-4 קומות עליונות.

הבינוי המוצע של 5 קומות וויתור על 5% שוליים הינה עדיפה ומאפשרת גם שני חדרי יציאה לגג ולא רק אחד.

- לענין ממ"דים/שטחי שירות- מדובר בשומה למימוש מלא והשווי שנקבע מגלם ש"ש וממ"דים.

לענין מקדם שוליות 0.7-0.75- בשומת המשיבה השווי נקבע עפ"י ממוצע של מס' נתונים המגלמים שטחים שוליים ומקדמים שונים ולפיכך נקבע מקדם 0.75 בשני מצבי התכנון.

- השפעת הצפיפות- השפעתה מתקזזת עם החיסכון בעלויות הבניה ובמיוחד כשמדובר בבינוי לא סטנדרטי של 2 יח"ד בקומות 1- 3 ו-4 יח"ד בקומות 4-7.
- השפעת השוליות החריגה- במצב קודם מדובר ביח"ד בשטח של 145 מ"ר עיקרי ובמצב חדש 146.5 מ"ר עיקרי ליח"ד בממוצע, כך שאין הבדל מהותי בין שני מצבי התכנון.

במצב קודם תוכנית חד/1001 הינה תוכנית עירונית לכלל מרכז העיר שקבעה זכויות בהתאם לשיקולים לתקופה בה הוכנה. במצב החדש מדובר ביזמים מנוסים אשר הכינו תוכנית נקודתית בה קבעו את הבינוי המוצע כולל זכויות הבניה על פי ניסיונם המקצועי. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 1 לשטח עיקרי עד 100 מ"ר ומקדם 0.75 לשטח שמעל.

- לענין צורת התחשיב- הניתוח בשומת המבקשת התבסס על פרויקט ברח' הרצל ממנו הגיע לשווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה ולשווי למ"ר בנוי לשטח שמעל 127 מ"ר בסך של 7,318 ₪ בלבד, פחות מעלות ההקמה. הדרך הראויה לקבוע את השווי הינה על בסיס העסקאות למגרשים וקביעת מקדמים ראויים.
- לענין עלות חניה תת קרקעית- שמאי המבקשת הפחית עלות חניה של 198,650 ₪ המשקף 58 מ"ר למקום ממוצע, ועלות של 3,425 ₪ למ"ר חניה במרתף. בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות של 120,000 ₪ לחניה במרתף בשטח של 40 מ"ר לפי עלות הקמה של 2,992 ₪ למ"ר. השטח בשומת המבקשת של 58 מ"ר עולה מנספח התנועה שאינו מחייב ובא

להראות פתרון חניה בעת אישור התוכנית. כמו כן בנספח מוצעים גם מחסנים בקומות המרתף.

שמאי המשיבה הציג מס' היתרי בניה בעיר פ"ת למגרשים בשטח וצורה דומה בהם התקבלו הנתונים הבאים:

א. גו"ח 6388/87- במגרש של 1 דונם שצורתו מלבנית התבקש חניון תת קרקעי לשתי קומות בשטח כולל של 1,503 מ"ר. לאחר נטרול שטחי מחסנים ושטחי שירות נוספים, מתקבלים 38 מקומות חניה בשטח ממוצע של כ-39.5 מ"ר לחניה.

ב. גו"ח 6404/105- במגרש של 1 דונם שצורתו מלבנית התבקש חניון תת קרקעי לשתי קומות בשטח כולל של 1,566 מ"ר. לאחר נטרול שטחי מחסנים ושטחי שירות נוספים, מתקבלים 37 מקומות חניה בשטח ממוצע של כ-42.3 מ"ר לחניה.

צוין כי בשומה מכרעת של השמאי יעקב פז בגו"ח 10572/381 למגרש של 1 דונם בגבעת אולגה נקבעה עלות הקמת חניה תת קרקעית של 108,675 ₪ לפי 35 מ"ר למקום ועלות של 3,105 ₪ למ"ר כולל עקיפות. עוד נקבע כי קיימת תרומה של החניה התת קרקעית בסך של 75,000 ₪ והעלויות העודפות הן בסך של 33,675 ₪ לחניה בלבד.

- <u>סבירות התוצאה:</u>

- בשומת המבקשת שווי המגרש במצב קודם הינו 3,920,000 ₪ המשקף כ-392,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 145 מ"ר עיקרי ושווי המגרש במצב חדש 3,210,589 ₪ המשקף 160,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 146.5 מ"ר עיקרי.
- המגרש הנדון נמכר ביום 9.12.2021 בסך של 6.5 מיליון ₪ המשקף 650,000 ₪ ליח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 141 מ"ר, 4,643 ₪ למ"ר מבונה (ללא התאמה למועד הקובע).
- בהכרעת השמאי המכריע אלי כהן לגו"ח 10036/345-348 למועד קובע 29.9.2021 נקבע שווי של 4,227 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם ש"ש וממ"ד, הכולל פתרון חניה מלא במרתף ובינוי מעל קומת מסחר.
- בהתאם להסכם מכר/קומבינציה מיום 19.9.24 (שדווח ברשות לניירות ערך) עולה כי 20 יח"ד המהוות חלק ממגרשים 803,802 בתוכנית 302-0882589, בסמיכות לבי"ח הלל יפה, באזור לא מפותח ולא זמין לבניה, נמכרו בתמורה לסך של 8,900,000 ₪, המשקפת 445,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח ממוצע של 102 מ"ר עיקרי ופתרון החניה במלואו במרתף.

בהתאמה לזמינות ופיתוח (דחיה של 6 שנים) מתקבל סך של 627,000 ₪ ליח"ד המהווה 6,144 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם ש"ש ופתרון חניה במרתף.

10. <u>הכרעה</u>

10.1. <u>מהות ההשבחה</u>

תוכנית 302-1083161 משנה את יעוד החלקה מיעוד מע"ר מגורים ליעוד מגורים ד' וקובעת הוראות לבניה רוויה בחלקה ע"י תוספת זכויות, תוספת קומות ותוספת יח"ד.

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי השטחים האקוי' בשני מצבי התכנון, השווי למ"ר מבונה והעלויות הנדרשות במצב החדש.

10.2. <u>מתודולוגיה לקביעת השווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסך של 5,620 ₪ למ"ר מבונה עיקרי אקוי' המגלם ממ"ד על בסיס שקלול שווי שהתקבל בגישת החילוץ מ-3 דירות מגורים חדשות בסביבה בשטח דירתי ממוצע של 124 מ"ר, שתי עסקאות שנערכו במגרש הנדון ועסקה נוספת למגרש ברחוב הנשיא כמפורט לעיל. הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.75 לשטח העולה על 100 מ"ר עיקרי.

מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי בסך של 2,500 ₪ למ"ר מבונה פלדלת על בסיס חילוץ מדירות מגורים חדשות בסביבה בשטח של 159 מ"ר הדומה לשטח הדירות בנכס הנדון, המגלמות שוליות.

אין מחלוקת בין הצדדים כי במצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה לחניה תת קרקעית.

לעמדת שמאי המבקשת קיים קושי מובנה בניתוח עסקאות בקרקע לאור הפוטנציאל המוחשי להגדלת הצפיפות עפ"י תוכנית מתאר כוללנית ל-16 יח"ד, ומדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להגדלת הצפיפות בכל אזורי העיר הבאה לידי ביטוי בתוכניות חדשות בהן מאושרת בניה בצפיפות מינימלית של 30 יח"ד לדונם.

כמו כן, לעמדתו, בניתוח העסקאות בחלקה בשומת המשיבה לא ניתן ביטוי לשטחי הממ"דים, לצפיפות הקומתית וכן להשפעת השוליות החריגה במצב חדש.

בערר 8061/10 רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית חדרה (מיום 16.05.2011) נקבע בין היתר כדלקמן:

> **"לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.**
>
> **כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה".**

בחלקה כאמור נערכו שתי עסקאות בשנת 2021 בהפרש של מס' חודשים, כ-3 שנים טרם המועד הקובע ובהפרש של כ-24% בתמורה בין העסקאות.

כפי שנקבע בפסיקה, כאשר מדובר בעסקה סבירה התואמת את מחירי השוק הרי שראוי להתבסס עליה. יחד עם זאת, יש לבחון את סבירות העסקה נכון למועד הקובע מול נתוני השוואה נוספים, והאם העסקה כוללת תנאים מיוחדים בהם יש להתחשב בניתוח השווי.

ניתוח העסקאות בשומת המשיבה נערך על בסיס הזכויות בתוכנית חד/1001, אלא שכשנה לאחר מועד הרכישה האחרונה התקבלה התוכנית הנדונה במוסדות התוכנית ומכאן כי העסקאות משקפות את הפוטנציאל התכנוני הן הספציפי והן הכללי כפי שבא לידי ביטוי בתוכניות סמוכות שאושרו בסמוך למועד הקובע.
לענין העסקאות בגו"ח 10035/11- בהתאם לשומת המשיבה העסקאות נערכו בשנים 2021- 2022. עפ"י הסכם קומבינציה שנערך בחלקה ביום 4.12.2023 ניתן ללמוד כי בחלקה יחד עם חלקות סמוכות מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית (חד/0922633-302) הכוללת איחוד וחלוקה ולפיכך אף עסקה זו משקפת פוטנציאל התכנוני.

מכל האמור לעיל אני סבור כעמדת שמאי המבקשת כי קיים קושי להביא בחשבון עסקאות אלו ולכן בשומה זו יחושב השווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ.

שטח הדירות בנכס הנדון הן במצב הקודם והן במצב החדש הינו כ-159 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). שטח זה אינו שטח אופייני לדירות מגורים טיפוסיות בסביבה.

שמאי המבקשת הציג נתוני שווי לדירות בגודל זה מבנין מגורים ברחוב הרצל 31, שם ממוצע השווי אליו הגיע לדירות בשטח של 159 מ"ר מסתכם בסך של 15,957 ₪.

בהתייחס למקדם השוליות בו נקט שמאי המשיבה בתחשיב ההשבחה של 0.75[7], שמאי המבקשת סבור כי מקדם זה אינו משקף את השוליות והציג תחשיב המתייחס לשוליות תוספת השטח שבין דירות בשטח של 127 מ"ר לבין דירות בשטח של 159 מ"ר ממנו קיבל כי שווי הפרש השטח (32 מ"ר) צ"ל במקדם 0.4[8].

שמאי המבקשת חילץ את השווי למ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי של דירות בשטח של 159 מ"ר וקיבל שווי למ"ר מבונה של 2,500 ₪ למ"ר, לפני הפחתת עלות הקמת חניה במרתף.

אני סבור כי בדירות בשטח כה נרחב עלות הבניה פוחתת שכן העמסת עלות החדרים הרטובים, המטבח, הממ"ד, דלת הכניסה, חיבורים לתשתיות, תכנון ועוד מתחלק על שטח גדול יותר ומקטין את העלות למ"ר. לפיכך בעת חילוץ שווי מ"ר מבונה מדירות בשטח זה תובא בחשבון עלות בניה מופחתת למ"ר.

מאחר שהוצגו נתוני מכירת דירות בשטח דומה לשטח הדירות בנכס הנדון ומאחר ששטחי הדירות בשני מצבי התכנון דומה, יובאו בחשבון נתונים אלו המשקפים את השוליות.

להלן חישוב עלות ההקמה ללא הפחתת חניה תת קרקעית:

שטח דירתי כולל ממ"ד	159
עלות בניה ישירה למ"ר (מחירון דקל 3/2024)	5,690
העמסת שטחי שירות (25%)	7,113
העמסת עלות מרפסת למ"ר שטח דירתי	155
העמסת עלויות עקיפות (25%)	9,085
הפחתת עלויות ההקמה למ"ר	1,000
עלות הקמה מתואמת (ללא חניון תת"ק)	8,085

[7] בשונה ממקדם השוליות של 0.7 בו נקט בניתוח עסקאות המכר בחלקה
[8] יוער כי מקדם זה חושב ביחס לשווי למ"ר בנוי

חילוץ שווי למ״ר מבונה

שטח דירה	159
שווי למ״ר בנוי במעוגל (מגלם שוליות)	16,000
הפחתת מע״מ	1.17
הפחתת רווח יזמי	1.18
סה״כ בניכוי מע״מ ורווח יזמי	11,589
עלות הקמה	8,085
שווי מ״ר מבונה במעוגל	3,500

עלות חניה תת קרקעית

אין מחלוקת בין הצדדים כי במצב החדש יש להפחית את עלות החניה התת קרקעית שאינה נדרשת במצב הקודם.

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות של כ-120,000 ₪ למקום חניה שחושבה לפי עלות של 2,992 ₪ למ״ר X 40 מ״ר למקום חניה.

לעומתו, שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות הקמת חניה של 198,657 ₪ למקום חניה המחושב לפי שטח של 58 מ״ר למקום חניה.

בהתאם להוראות התוכנית השימוש בשטח המרתפים הינו לחניה, מחסנים וחדרי מערכות. שטח המרתפים המאושר לשתי הקומות הינו 1,640 מ״ר, כ- 820 מ״ר בקומה.

בהתאם לנספח החניה/תנועה המנחה- בקומת מרתף (1-) מתוכננות 13 חניות (כולל 2 חניות נכים) ובקומת מרתף (2-) מתוכננות 15 חניות, סה״כ 28 מקומות (לפי תקן של 24 מקומות + 2 נכים + 2 חניות עודפות). כמו כן מסומנים מקומות חניה לאופנועים ולאופניים שלחלקם יינתן פתרון במחסנים דירתיים. בנספח התנועה מסומנים גם מחסנים שייבנו במרתף.

יש לציין כי במגרש הנדון, אושרה תוכנית נקודתית נוספת מספר 302-1320043, לתוספת 5 יחידות דיור ל-20 יח״ד מאושרות ובסה״כ 25 יח״ד, ללא תוספת שטח וגובה, אך תקן החניה נקבע ל-1:1 לדירה.

בהתאם לנספח התנועה של התוכנית החדשה עולה כי מספר החניות הכולל בשתי קומות המרתף הינו 27 מקומות (13 מקומות בקומה 1- ו-14 מקומות בקומה 2-).

שמאי המשיבה הפנה להיתרי בניה למרתפי חניה בפתח תקוה במגרשים בשטחים של 1 דונם בהם אושרו חניות בשטחים של 39.5 מ״ר- 42.3 מ״ר ללא שטחי מחסנים וחדרי שירות משותפים.

בנוסף, ברח׳ שפרינצק/תרנ״א[9] הוגשה תוכנית בקשה להיתר למגרש מלבני, צר וארוך בשטח של 950 מ״ר (כ-50 מ׳X20 מ׳) לבניה של 36 יח״ד וכולל 36 חניות תת קרקעיות בשתי קומות מרתף בשטח כולל של כ-1,826 מ״ר ו-2 חניות על הקרקע המבטא שטח של כ-50 מ״ר למקום חניה.

לפיכך ולאור האמור לעיל ובהתייחס לשטחו וצורתו של המגרש ולצפיפות בו רבות קירות הממד״יים היורדים לחניון, יובא בחשבון שטח מרתף נדרש למקום חניה של 40 מ״ר.

עלות מקום חניה- 2,720 ₪ עלות ישירה X 25% X 40 מ״ר = 136,000 ₪

סה״כ עלות הקמת החניון התת קרקעי- 26 מקומות חניה X 136,000 ₪ = 3,536,000 ₪

[9] בהתאם לתוכנית 302-0982686 המאושרת מתאריך 27.12.2023

מקדם לבינוי

שמאי הצדדים נקטו במצב החדש במקדם 1.1 לבינוי הכולל פתרון חניה מלא במרתפי חניה ודירות גן. מקדם זה הוכפל בכל השטח האקוי' במצב החדש.

איני מוצא מקום להכפלת מקדם זה בכלל השטח האקוי' אלא רק בדירת הגן.

התוכנית אינה מאפשרת בניית דירת גן הפונה לרחוב תרנ"א ולפיכך תובא בחשבון דירת גן אחת עורפית כפי שאף מופיע בנספח הבינוי.

10.3. בחינת סבירות שומת המבקשת

בתגובת שמאי המשיבה נטען לאי סבירות תוצאת שומת המבקשת.

כאמור לעיל, בשומת המבקשת מתקבל כי התוכנית אשר הכפילה את זכויות הבניה בחלקה אך מחייבת פתרון חניה במרתף, מביאה לכדי ירידת ערך המקרקעין.

הנכס הנדון נרכש בשנת 2021 ע"י יזמי נדל"ן שמטרתם השאת רווחים. ברי, כי אם התוכנית היתה מביאה לכדי ירידת ערך היא לא היתה מקודמת, אלא הבינוי היה עפ"י התכנון הקיים. אמנם לאחר אישורה של התוכנית היזמים קידמו תוכנית חדשה המגדילה את מספר יחידות הדיור בחלקה אך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי קיים קושי לטעון שהתוכנית הנדונה הביאה לכדי ירידת ערך.

10.4.<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
שטח המגרש נטו			847
סה"כ זכויות בניה			171%
סה"כ יח"ד			10
סה"כ שטח עיקרי / ליחידה			144.84
ממ"ד			12.00
סה"כ שטח פלדלת ליח"ד			**156.84**
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח פלדלת	1,568.37	1	1,568
סה"כ שטח אקוי'			1,568.37
שווי למ"ר מבונה			**3,500**
סה"כ שווי מצב קודם			**5,489,295**

מצב חדש			
מס' יח"ד במגרש/שטח עיקרי		20	2,980
סה"כ שטח עיקרי (בניכוי 50 מ"ר למועדון דיירים)			2,930
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	2,930	1	2,930
ממ"דים (12 מ"ר * 20 יח"ד)	240	1	240
סה"כ פלדלת			3,170
שטח דירתי ליח"ד			**158.50**
דירת גן	158.50	1.15	182.28
שטח פלדלת (ללא דירת גן)	3,011.50	1	3,011.50
שטח תוספת מרפסות (בניכוי 14 מ"ר ליח"ד)	280	0.4	112
סה"כ שטח אקוי'			3,305.78
שווי למ"ר מבונה			**3,500**
סה"כ שווי גולמי			11,570,213
הפחתת עלות עודפת לחניה			3,536,000
סה"כ שווי מצב חדש			**8,034,213**

<u>ההשבחה</u>

שווי מצב חדש-	₪ 8,034,213
שווי מצב קודם-	₪ 5,489,295
ההשבחה-	₪ 2,544,918
היטל ההשבחה-	₪ 1,272,459

11. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, חלקה 446 בגוש 10037 ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
302-1083161	15.04.2024	₪ 2,544,918	₪ 1,272,459

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב