מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **01.03.2018**
מספר תיק: **1709-2017**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין :
היטל השבחה
גוש 16663 חלקה 223
רח' הרב לוין 14
עפולה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד:
מר ארנון עמית
ע"י מר מוטי (מרדכי) כהן
שמאי הבעלים (המבקש)
<u>בדוא"ל</u>
א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב עפולה
ע"י מר דותן דרעי
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
<u>בדוא"ל</u>

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 16663 חלקה 223,
רח' הרב לוין 14 (פינת העליה), עפולה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בניין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה מיום 15.08.2017 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר מוטי כהן, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין מיום 24.10.2017 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>מצד שמאי המבקש</u>
- דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 16.08.17.
- נסח רישום מקרקעין מיום 18.09.2016.
- תשריט חלוקה (גו"ח 16663/76 – חלקה ישנה).
- קטע ממחירון "דקל" לעלויות בניה (מרץ 2000).
- חוות דעת מר עודד האושנר לנושא "כופר חנייה" בעיר עפולה (12.1.95).
- שערוך אומדן "קרן חנייה" בעיר עפולה (ע"י משרד האושנר, 23.9.2012).

<u>מצד שמאי המשיבה</u>
- התייחסות לשומה אחרת מטעם המבקש, מיום 22.11.2017.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתאריך 20.12.2017 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה בעת הישיבה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 09.02.2018.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת שבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני) ובסביבתו, כאמור לעיל, בתאריך 09.02.2018.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	המועד הקובע
ג/5681	03.05.2000

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	חלקה בנויה (מבנה דו קומתי)
גוש:	16663
חלקה:	223
שטח חלקה רשום:	337 מ"ר
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית
כתובת הנכס:	רח' הרב לוין 14 (פינת רח' העליה), עפולה

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס הנדון מהווה חלקה עליה קיים בניין וותיק בן שתי קומות.
החלקה מצויה מעברו הדרומי של רח' הרב לוין, במרכז העיר עפולה.
רח' הרב לוין הינו רחוב דו סטרי המהווה רחוב ראשי בעיר.

5.2 החלקה בעלת צורה רגולרית עם חזית דרומית באורך כ- 17 מ' הפונה לרחוב הרב לוין וחזית נוספת, מזרחית באורך כ-20 מ' לרחוב העליה.

5.3 סביבת הנכס מאופיינת ברובה בניינים וותיקים בשימושים מעורבים למגורים ומשרדים מעל קומה מסחרית, לצד בנייני ציבור (סניפי בנקים, קופות חולים, וכיו"ב). הפיתוח הסביבתי מלא.

5.4 על החלקה כאמור קיים מבנה דו קומתי בשטח כולל של כ- 277 מ"ר[1] -
קומת הקרקע - מסחר (משמשת כחנות בגדים).
קומה א' – משרדים (משרד עורכי דין).
לצד המבנה קיים מבנה המשמש כמחסן.
מהביקור בנכס עולה כי הנכס במצב תחזוקתי טוב.

[1] ע"פ שומות הצדדים

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית ג/554** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1090 מיום 14.5.1966 עפ"י תשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "מגורים ג' עם חזית מסחרית".

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר
- אחוזי בניה: 25%
- מבני עזר: 5%
- מס' יח"ד: 7 יח"ד וחנויות
- קווי בניין: קדמי- 0 מ', אחורי- 6 מ', צדדי 5 מ'.

6.2 **תכנית ג/302 מופקדת**, פורסמה להפקדה ב-י.פ. 2356 מיום 20.11.1977. בהתאם לתשריט החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ג'".

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 800 מ"ר
- שטח עיקרי: 120%
- שטח שירות: 60%
- תכסית: 36%
- מס' קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים.
(במגרשים קטנים מ-800 מ"ר-3 קומות מעל קומת עמודים)
- מס' יח"ד: 10 יח"ד לדונם נטו
- קווי בניין: קדמי- 5 מ', אחורי- 6 מ', צדדי 4 מ'.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מצב חדש

6.3 **תכנית ג/5681** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4873 מיום 18.4.2000.
בהתאם לתשריט החלקה מסווגת ביעוד "מגורים ג' משולב במסחר".

הוראות הבניה הינן כדלקמן:

- אחוזי בניה עיקריים:	180%
- שטחי שירות:	120%
- סה"כ אחוזי בניה:	300%
- תכסית:	75%
- מס' קומות:	3 קומות מעל ק. קרקע מסחרית
- מס' יח"ד:	10 יח"ד לדונם
- קווי בניין:	קדמי- ק.ק+ ק.א–0 מ', ק.ב–2 מ', ק.ג – 4 מ', צדדי – 0 מ'(בקומה מסחרית בלבד ועד גובה 5.9 מ' והעומק מוגבל ל- 12 מ'), מעבר לכך קו הבניין 3 מ'. אחורי – 6 מ'.

- באיחוד חלקות לגודל שמעל דונם, ניתן להגדיל את זכויות הבניה ב- 25% ללא צורך בהעמדת חניה לציבור.
- חניה תת קרקעית הינה בנוסף למספר הקומות המותר מעל הקרקע.
- חובת התקנת מקומות חניה בשיעור של 25% משטח המגרש/חלקה נטו.

6.4 **תכנית עפ/מק/2/5681** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5123 מיום 31.10.2002.
מטרת התכנית – שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בניין (מ-800 מ"ר ל-600 מ"ר, או כפי שקיים בפועל).

6.5 **תכנית מתאר עפולה ג/12567**, פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5379 מיום 15.3.2005.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה נכללת במתחם E לתכנון וחלוקה מחדש, ביעוד "אזור מגורים עירוני".

עקרונות תכנון באזור מגורים עירוני הינם כדלקמן –

צפיפות –4-12 יח"ד/דונם

תכסית – 40%

מס' קומות עד 8

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.6 **תכנית עפ/מק/6/5681** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6197 מיום 09.02.2011.
מטרת התכנית – שינוי הוראות הבינוי הכולל ביטול סעיף 3א בטבלת זכויות והגבלות בדבר הנחיות לבניה על קו בניין צדדי אפס.

6.7 **תכנית ג/18647** אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6329 מיום 1.12.2011.
להלן עיקרי הוראות התכנית:
- הגדלת אחוזי הבניה באזורים בהם חלות תכניות מפורטות תקפות בעת כניסתה לתוקף של התכנית.
- קביעת זכויות בניה ליעודים שנקבעו בתכנית ג/12567 כדי לתת אפשרות לאשר תכניות מפורטות באזורים בהם לא חלות תכניות מפורטות תקפות בעת כניסה לתוקף של תכנית זו.
- שינוי בהגדרת גודל המתחמים לתכנון מפורט.
- קביעת אפשרות להוצאת היתרי בניה באזורי תעסוקה ומסחר.

הוראות הבניה באזור המסווג ביעוד "אזור מגורים עירוני" הינן כדלקמן:
שטח עיקרי – 180%
שטח שרות – 60% מעל הקרקע, 100% מתחת לקרקע
מס' קומות – 8
צפיפות – 4-12 יח"ד/דונם

6.8 <u>רישוי</u>
בהתאם לשומות הצדדים, תיק הבניין של הנכס הנדון לא אותר.
הוצג בפני תשריט חלוקה של חלקה ישנה 76 לשני מגרשים (כולל המגרש הנדון + מבנה קיים), מאושר ע"י הוועדה המחוזית מתאריך 14.08.1957.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. הזכויות בנכס

מידע מפנקס בתים משותפים

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מיום 18.09.2016, הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	16663	
חלקה	223 (מספר ישן 16663/76)	
שטח רשום	337 מ"ר	
בעלות	עמית ארנון	8/16 חלקים
	עמית אשר	8/16 חלקים

הסכם מכר

כפי שנמסר, הסכם מכר הנכס הנדון נחתם בתאריך 01.12.2016.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

- **השבחה עקב אישור תכנית ג/5681 נכון למועד קובע 3.5.2000:**

ערכי שווי: מ"ר עיקרי מבונה מסחר ק.ק. -	800 $/מ"ר
מ"ר בנוי מסחר -	1,800 $/מ"ר
מ"ר מבונה קומות עליונות -	100 $/מ"ר

שווי מצב קודם

שטח קרקע: 337 מ"ר

שטח בנוי: 135 מ"ר קרקע (40%) + 142 מ"ר קומה א' (42%)

שווי הבנוי:		$ 385,000
שווי זכויות בניה:	קרקע	*לאור הבינוי אין אפשרות להגדיל תכסית*
	קומות עליונות	$ 13,446 *(337 *42%*0.95*$100)*
סה"כ מצב קודם -		$ 398,446

מצב חדש

שווי הבנוי:	$ 385,000
שווי זכויות בניה:	
קרקע	$ 8,000
קומות עליונות	$ 31,341 *(337מ"ר*93%*$100)*
פוטנציאל לתוספת שטח בגין איחוד:	$ 2,949 *(337*25%*0.35*$100)*
סה"כ מצב חדש -	$ 427,290
השבחה:	$ 28,844
השבחה ב- ₪ (4.084/$ ₪)	117,798 ₪
היטל השבחה:	**58,899** ₪

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2 **<u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>**

מר מוטי כהן, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, העריך את ההשבחה/אי ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

- **עקב אישור תכנית ג/5681 נכון למועד קובע 3.5.2000:**

ערכי שווי: מ"ר מבונה מסחר ק.ק. -	469 $/מ"ר
מ"ר מבונה בקומות עליונות -	150 $/מ"ר

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח קרקע: 337 מ"ר

שווי הבנוי (ע"פ שומת הועדה):	$ 385,000
שווי זכויות בניה קומה ב'	$ 21,231 *(150$ * 141.54 מ"ר)*
סה"כ מצב קודם -	$ 406,231

<u>שווי מצב חדש</u>

שווי הבנוי (ע"פ שומת הועדה):	$ 385,000
יתרת שטח למסחר בק. קרקע:	$ 4,687.5 *(469$ *10 מ"ר)*
זכויות בקומות עליונות:	$ 47,011.5 *(150$ *313.41 מ"ר)*
סה"כ מצב חדש -	$ 436,699
השבחה לפני הפחתות:	$ 30,468

<u>הפחתות:</u>

כופר חנייה – (2 מקומות * 5,000 $)	$ 10,000 (-)
עלויות עודפות לביסוס וחיזוק המבנה:	$ 17,238 (-) *(110$ *156.71 מ"ר)*
בניית מקלט בקומות עליונות:	$ 5,500 (-)
העתקת עמוד חשמל:	$ 5,000 (-)
התאמת מבנה לתקני בטיחות וכיבוי אש:	$ 5,000 (-)
חדר מדרגות תיקני מוגן אש:	$ 7,618 (-)
פינוי המבנה הקיים:	$ 48,726 (-)
סה"כ עלויות עודפות:	$ 102,881 (-)
מסקנה:	**לא חלה השבחה**

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מהות ההשבחה עקב אישור תכנית ג/5681.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 מהות ההשבחה עקב אישור תכנית ג/5681

עמדת שמאי המשיבה:

במצב קודם– חלה תכנית מופקדת (ג/302) שאמנם ניתנו על פיה היתרי בניה אך מאידך, יש להביא בחשבון מקדם סיכון להפסקת הנוהג בשיעור של 5% (0.95).
לאור הבינוי הקיים אין אפשרות להגדיל את תכסית קומת הקרקע.
יתרת הזכויות בקומות העליונות – מהווה שיעור של 42% * 0.95.
(42% (בנוי) – 36% (תכסית)- 120%).
במצב חדש – הובאו בחשבון:
יתרת זכויות בקומת קרקע –45%, (142 מ"ר (בנוי)-152 מ"ר);
יתרת שטח עיקרי בקומות העליונות – 93% (42% (בנוי) – 135%).
פוטנציאל לתוספת שטח בגין איחוד מגרשים – 25% לפי מקדם 0.35 בגין אי וודאות ודחייה.
שווי הזכויות בשני המצבים מגלם הפחתה עקב עלות עודפת לחניה ואובדן הכנסות בעת בניה.

ערכי שווי

למ"ר עיקרי מבונה מסחר – 800 $/מ"ר

למ"ר בנוי מסחר - 1,800 $/מ"ר

למ"ר בנוי בקומה א' - 1,000 $/מ"ר

למ"ר מבונה בקומות עליונות -100 $/מ"ר (המגלם הוצאות התאמה, תשלום לפתרון חנייה ואובדן הכנסה לתקופת ביניים).

הוצגו נתוני השוואה כלהלן:

מועד	כתובת	מהות	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
6.2001	הרב לוין 10	חנות 70 מ"ר	$ 228,150	$ 3,200
3.2001	ארלוזורוב 25	משרד 74 מ"ר	$ 110,000	$ 1,486
4.2000	ארלוזורוב 11	חנות 32 מ"ר	$ 145,000	$ 4,500
6.2000	הנשיא 24	דירת 4 חד'	$ 120,000	$ 1,190
6.1999	בית יצחק	משרד 34 מ"ר	$ 46,000	$ 1,352
1.2001	הנשיא 13	חנות 79 מ"ר	$ 233,500	$ 2,955

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עמדת שמאי המבקשים:

ההשבחה נבחנה לפי השימוש המיטבי המהווה את החלופה להמשך שימוש במבנה הקיים וניצול יתרת הזכויות.

במצב קודם– הובא בחשבון שווי המבנה הקיים (ע"פ שומת המשיבה) + יתרת זכויות בניה בקומה ב' – סה"כ 42% (141.54 מ"ר מב'), ללא צורך בחיזוקים היות והמבנה הקיים יעמוד בעומס קומה נוספת מבנייה קלה.

במצב חדש - שווי המבנה הקיים + יתרת הזכויות בקומות העליונות – 93% - 313.41 מ"ר מב'.

תוספת שתי קומות מעל הקיים מחייבת הוצאות חיזוק והתאמה הנאמדות בסך של 102,881 $ ופתרון חניה ל- 2 מקומות חניה, כמפורט להלן:

כופר חניה – 2 * 5,000 $ =	10,000 $
עלויות בניה עודפות- 550$*20%*156.71 מ"ר=	17,238 $
בניית מרחב מוגן - 10 מ"ר * 550 $ =	5,500 $
העתקת עמוד חשמל -	5,000 $
התאמת מבנה לתקני בטיחות וכיבוי אש -	7,618 $
חדר מדרגות תקני לשתי קומות-16 * 550$ =	8,800 $
פינוי המבנה הקיים למשך זמן הבניה -	48,726 $
סה"כ	102,881 $

לעניין איחוד מגרשים – הסוגיה אינה רלוונטית היות וגודל מגרש מאוחד צריך להיות מעל דונם על מנת לנצל תוספת של 25%. איחוד עם המגרשים הצמודים לא נותן מענה לתנאי סף לשטח מגרש. כ"כ, הנכסים הגובלים בנויים למלוא פוטנציאל לפי ג/5681.

<u>ערכי שווי</u>

למ"ר בנוי מסחר -	1,800 $/מ"ר
למ"ר בנוי בקומה א' -	1,000 $/מ"ר
למ"ר מבונה מסחר בקומת קרקע –	2,500 ₪/מ"ר
מ"ר מבונה מתואם ק. קרקע-	1,875 ₪ (469 $)
מ"ר מבונה מגורים ק' עליונות -	150 $/מ"ר (600 ₪)
דמי שכירות חודשיים – קרקע-	10.5 $/מ"ר
דמי שכירות חודשיים – ק. א' -	5.83 $/מ"ר

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השמאי מתבסס על שומה מכרעת שערך החי"מ (גו"ח 16658/101 מיום 27.10.2016), לפיה נקבעו ערכי שווי –
למגורים – 600 ₪/מ"ר מבונה ($150).
למסחר – 2,500 ₪/מ"ר מבונה (לפני התאמות).
תוספת השטח בקומת הקרקע למסחר מחייבת התאמה לגובה קיים של 4 מ' (נמוך מ-5.9 מ') – הפחתה של 20%.
הנכס נשוא ההשוואה מצוי ברח' הנשיא שהינו מרכזי יותר מרח' לוין לפיכך ניתנה הפחתה למיקום הנדון בשיעור של 10%, סה"כ 1,875 ₪.
מתחשיב ההשבחה עולה המסקנה כי עלויות ההתאמה והעלויות הנוספות מאיינות את ההשבחה ולפיכך, אין השבחה.
(התחשיב מפורט בסעיף 8.2 לעיל).

הכרעה:

לעניין המצב הקודם - בדומה לקביעתי בשומות מכריעות קודמות (גו"ח 16663/6, גו"ח 16658/101) – אין מחלוקת כי במועד הקובע נהגה הועדה להוציא היתרים ע"פ תב"ע מופקדת ג/302. לאור זאת, הרי שהוראות התכנית המופקדת הן אלו אשר על-פיהן ייקבעו זכויות הבניה במצב קודם.
מקדם הסיכון להפסקת נוהג מתן היתרי בניה בגין תכנית זו במיקום הספציפי בחוות דעת זו, הינו בשיעור נמוך ביותר עד שולי ולפיכך, לא יובא בחשבון בעת עריכת תחשיב ההשבחה.

במועד הקובע קיים מבנה מסחרי הכולל קומת קרקע וקומה א'.
הזכויות אשר ייבחנו במסגרת התכנון הינם למגרש הנדון, ללא פוטנציאל תוספת זכויות בשיעור 25% בגין איחוד חלקות, מאחר ומדובר במגרש קטן, כאשר ההשבחה מחושבת כתוספת זכויות לבינוי הקיים. הסיכוי לאיחוד עם מגרש צמוד שיהווה מגרש של דונם הינו ברמת וודאות נמוכה מאוד מאחר והחלקות הסמוכות בנויות וקטנות ועל מנת להגיע למגרש של מעל דונם, נדרש איחוד עם שתי חלקות צמודות לפחות.

הבינוי במצב חדש - סה"כ שלוש קומות למגורים מעל קומת מסחר.
לעניין דרך חישוב ההשבחה – באופן עקרוני אני מקבל את דרך התחשיב כפי שערכו שמאי הצדדים –
המצב התכנוני הקודם – בהתאם לבינוי הקיים בתוספת זכויות בקומות העליונות.
במצב התכנוני החדש – השלמת קומת הקרקע למסחר + קומות עליונות למגורים.
לעניין עלויות התאמה והוצאות נוספות אותם הביאו בחשבון שמאי הצדדים, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון הוצאות התאמה והפחתות כמפורט להלן:
בגין תוספת שטחי הבנייה - בשני מצבי התכנון נדרש יהיה לבצע התאמות וחיזוקים של בניה חדשה על גבי ישנה.
במצב קודם – מדובר על אפשרות תוספת קומה אחת שניתן לבנותה מאלמנטים קלים. במצב חדש – מדובר בתוספת של שתי קומות הכרוכה בהוצאות עודפות גבוהות יותר.
במצב קודם - יובא בחשבון מקדם התאמה 0.9.
במצב חדש - מקדם התאמה 0.75 המגלם את כל העלויות העודפות.

לעניין "כופר חנייה" – אני מקבל את גישת שמאי המבקשים כי במגבלות שטח המגרש הנדון והבינוי הקיים והמתוכנן, נדרש פתרון חנייה במצב חדש בגין בניה של קומה נוספת מעבר לבינוי במצב קודם.
בשטח התוספת של קומה ג' במצב חדש ניתן לתכנן שתי יחידות דיור, להן נדרשים 2 מקומות חנייה.
בהתאם לדו"ח אומדן "כופר חנייה" שנערך עבור עיריית עפולה מ-1.1995- האומדן למקום חנייה ביעוד בניה רוויה עומד על סך של 2,800 $/מקום, סה"כ כ- 11,200 ₪ *2 חניות – סך של 22,400 ₪.
יתר ההפחתות שהובאו בחשבון – הוצאות נוספות ככל שקיימות הן מגולמות במקדמי ההפחתה כמפורט לעיל.

<u>ערכי השווי</u>

בשומה שנערכה על ידי ברחוב הנשיא ויצמן (גו"ח 16658/101), למועד הקובע (5.2000), נקבעו ערכי השווי כלהלן:

- שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר – 2,500 ₪/מ"ר במועד הקובע.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בהתאמה למיקום ולאילוץ התכנוני[2] (15%-) – 2,100 ₪/מ"ר.
- שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים -600 ₪/מ"ר במועד הקובע. (ללא שינוי).
- שווי הבנוי – אני מקבל את השווי כמוסכם על שמאי הצדדים.

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות בנין עיר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 נלקח בחשבון כי המבנה הקיים אינו מהווה גורם הפרעה לתוספת הבניה בקומת הקרקע ובקומה העליונה בכל אחד ממצבי התכנון.

10.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.4 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש לתכנית.

10.5 המועד הקובע להערכה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס במרכז העיר עפולה.

10.7 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

[2] התאמת תוספת בנייה לגובה מבנה קיים

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

השבחה עקב אישור תכנית ג/5681 למועד הקובע 03.05.2000:

שטח קרקע:	337 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר:	2,100 ₪ למ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים:	600 ₪ למ"ר

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי הבנוי[3]:		$ 385,000
סה"כ בש"ח (4.084 ₪/$):		1,572,300 ₪
תוספת שטח מבונה בקומות עליונות:	141.5 מ"ר	
סה"כ שווי לפי 600 ₪/מ"ר מבונה:	84,900 ₪	
מקדם התאמה (בינוי חדש על ישן):	0.9	
סה"כ תוספת השווי:		<u>76,400 ₪</u>
סה"כ מצב קודם -		1,648,700 ₪

<u>מצב חדש</u>

שווי הבנוי:		1,572,300 ₪
שווי זכויות בניה:		
קומת קרקע – (10 מ"ר X 2,100 ₪)	21,000 ₪	
תוספת בקומות עליונות:	313.4 מ"ר	
סה"כ שווי לפי 600 ₪/מ"ר מבונה:	188,040 ₪	
סה"כ (22,250+188,040)	209,040 ₪	
מקדם התאמה משוקלל:	0.75	
סה"כ תוספת השווי:		<u>156,800 ₪</u>
סה"כ מצב חדש-		1,729,100 ₪
השבחה ברוטו:		80,400 ₪
כופר חנייה:		22,400 ₪ (-)
השבחה נטו:		**58,000 ₪**
היטל השבחה:		**29,000 ₪**

[3] כמוסכם על שמאי הצדדים

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
5681/ג	03.05.2000	₪ 58,000	₪ 29,000

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

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 12250
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com