ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין | פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

11 ביוני 2017
מספרנו: 199-244-2017

לכבוד
המבקש, מר עודד כפרי
באמצעות השמאי
יעקב בירנבאום
jbirenbaum@walla.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חדרה
באמצעות השמאי
אפרים מרגלית
efraim@efmargalit.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 61 בגוש 10014, מתחם 26B עפ"י תכנית חד/2020, חדרה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית חד/2020.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 15 יום ממועד פרסום תכנית חד/2020- 26/05/2014.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 08/06/2017.

2.3 ביום 11/05/2017 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	חלק ממתחם 26B בתכנית חד/2020
גוש	10014
חלקה	61
שטח רשום של החלקה	9,776 מ"ר
השטח הנישום (1/3 משטח החלקה)	3,259 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	מזרחית לאזור התעשייה חדרה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין　　פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

4. הזכויות במקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מאתר האינטרנט ביום 02/03/2017 עולים הפרטים הבאים:

גוש חלקה:	10014/61
שטח:	9,776 מ"ר
בעלויות:	מאיר עופרה, סאקס אילה וכפרי עודד (המבקש)- כל אחד 1/3 מהנכס.
הערות:	קיימת ה"א לפי ס' 126 ע"ש אברהם עמרם ובניו בע"מ על הבעלות של עודד כפרי.

חוזה מכר

הסכם מכר מיום 28/04/2016 בין כפרי עודד ("המוכר") לבין אברהם עמרם ובניו בע"מ ("הקונה"). נקודות עיקריות:

- המוכר הינו הבעלים של 1/3 מחלקה 61 בגוש 10014 בחדרה.
- ייעוד החלקה חקלאי.
- התמורה- 1,000,000 ₪.
- היטל ההשבחה בגין הממכר יחול וישולם ע"י הקונה.

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס ממוקם בצמוד ממזרח לאזור התעשייה של העיר חדרה. מדרום מסילת הברזל ומצפון נחל חדרה. מול הנכס, ממערב לרחוב הזגג גן אירועים ולצידו מפעל בטון. מדרום אולם אירועים נוסף.

הנכס הנדון מהווה 1/3 מחלקה 61 בגוש 10014 בשטח רשום של 9,776 מ"ר. החלקה מהווה חלק ממתחם 26B בתכנית מתאר חדרה חד/2020 המייעדת את חלקו הגדול של המתחם לאזור תעשייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תכנית חד/35</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 04/02/1941. התכנית מסווגת חלק מהחלקה בייעוד חקלאי וחלק בייעוד לדרך מוצעת.

באזור חקלאי: שטח מגרש מינימלי 2,000 מ"ר.

שטח בנייה מרבי: 15% משטח החלקה ולא יותר מ- 150 מ"ר למגורים.

בנוסף יותרו 150 מ"ר למטרות חקלאות.

6.1.2 <u>תכנית חד/248</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 645 מיום 22/01/1959. מטרת התכנית להתוות דרכים חדשות וחלוקת השטח באזור התעשייתי. התכנית מסמנת את החלקה באזור חקלאי. הדרך שסומנה בחלקה בתכנית חד/35 אינה מסומנת (גם לא לביטול) ובחלק המזרחי של החלקה מסומנת דרך. לפי הוראות התכנית מותרת הקמת מבני משק בלבד בשיעור 5%.

6.1.3 <u>תמ"א 37/ד/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי – מערכת הולכה לאזור תעשיה חדרה ותחנת גז חדרה.

התכנית חלה על חלקים ממתחם 26B בתכנית חד/2020 והחלקה הנדונה מסווגת לאזור תעשייה.

על חלק ממתחם 26B מסומנת רצועת צינור גז למערכת הולכה. באזור זה לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר אלא בהתייעצות עם רשות הגז ולאחר שניתנה לבעל הרישיון להקמת מערכת ההולכה בתחום התכנית הזדמנות להעיר הערותיו. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את ייעודי הקרקע על פני הקרקע בתחום רצועת הצינור.

6.1.4 <u>תמ"א 35</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5474 מיום 27/12/2005.

התכנית מסווגת את החלקה כ"מרקם עירוני". העיר חדרה מוגדרת כישוב מדגם 2.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6.1.5 <u>תמ"א 34/ב/3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5606 מיום 18/12/2006.

תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוז ונחלים. תשריט התכנית בקנה מידה של 1:100,000 ולא ניתן לזהות את החלקה הנדונה במדויק. על מתחם 26B בתכנית חד/2020, מסומנים עורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון ופשט הצפה בחלק שמצפון לנחל.

בהתאם להגדרות התכנית, "עורק ראשי"- עורק אליו מתנקזים עורקים משניים ובו ספיקת התכן גדולה. "פשט ההצפה"- שטח שבו זורמים או עומדים מים, באופן קבוע או לפרקים, כתוצאה מזרימת מים שהעורק אינו מצליח להעביר.

על פי הוראות התכנית:

רוחב עורקים ורוחב רצועות המגן ייקבעו בתכנית מאושרת.

כל עוד לא נקבע רוחב רצועות המגן במסגרת תכנית מאושרת, יהיה רוחב רצועות המגן 5 מטרים מנקודות המדידה משני עברי העורק.

כל עוד לא נקבע רוחב רצועת ההשפעה לעורק במסגרת תכנית מאושרת, יהיה רוחבה, בהתאמה לסיווג כמסומן בתשריט.

עורק ראשי- רצועת השפעה של 100 מ' מכל צד של ציר העורק.

עורק משני- רצועת השפעה של 50 מ' מכל צד של ציר העורק.

כל עוד לא נקבע תחום פשט ההצפה במסגרת תכנית מאושרת יראו את הגבולות המסומנים בתשריט כמידע תכנוני.

כל עוד לא נקבע בתכנית גבולות נחל וסביבתו לנחלים המסומנים בתשריט, יהיה רוחב התחום 100 מטר מדוד לכל צד מציר הנחל.

6.1.6 <u>תמ"מ 6</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6591 מיום 13/05/2013 התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה. הנכס הנדון מסווג לאזור תעסוקה.

לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אלא על פי תכנית הכוללת הוראות מפורטות.

באזור תעסוקה יותרו כל השימושים כפי שייקבעו בתוכנית.

<u>הוראות והנחיות לתוכניות:</u>

מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תוכנית לאזור/אתר תעסוקה בהתקיים התנאים הבאים:

א. נכללו הוראות בדבר אופיו של אזור/אתר התעסוקה בהתייחס לתמהיל השימושים המוצע והתנאים הדרושים למימושו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ב. נשקלו השימושים המותרים בתוכנית והשפעתם על שימושים גובלים ונקבעו התנאים הנדרשים בהתאם לכך.
ג. נבחנו ההשפעות העלולות לנבוע ממכלול השימושים המותרים ומיקומם, ובעיקר בין שימושים העלולים ליצור סיכונים או מטרדים לבין שימושים קולטי קהל, ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות הנדרשות לשם כך בתוכנית.
ד. נבחנו הסיכונים והמטרדים הסביבתיים כגון רעש, זיהום אוויר וקרקע ואחסנת חומרים מסוכנים, ונקבעו הוראות והאמצעים למניעתם או לצמצומם.
ה. נקבעו ההוראות, ככל הניתן, לשירות האזור על ידי מערכת התחבורה הציבורית.
ו. נבחן היקף השימושים למסחר במטרה לעודד את שימושי המסחר במרכזי הערים ולמנוע את פרבורם.
ז. בתוכנית כאמור תיקבע שלביות פיתוח בהתייחס לשימושים קיימים כדין בתחומה, ואשר אינם תואמים לקבוע בה.
ח. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תוכנית לתעסוקה בהיקף של 50 דונם או יותר, לאחר ששקל את הצורך בקיומו של הסכם המבטיח תכנון, ניהול והפעלה משותפים ליותר מרשות מקומית אחת וכן חלוקת הכנסות בגינו. הוראה זו תחול רק על תוכנית ראשונה לתעסוקה.

בנספח מדיניות התכנון בתוכנית, המהווה חלק מתקנון התוכנית (נספח מנחה), נקבע בין היתר כדלקמן:

תמ"מ 6 הוכנה במקביל להכנתה של תוכנית המתאר הארצית לבנייה, לפיתוח ולשימור – תמ"א 35. התוכנית הופקדה עפ"י החלטת המועצה הארצית מיום 7/1/2003, עוד טרם כניסתה לתוקף של תמ"א 35, יחד עם זאת היא נערכה תוך התייחסות לתמ"א 35 שקודמה במקביל והיא תואמת לעקרונות שנקבעו בתכנון הארצי.

תוכנית המתאר המחוזית קובעת הוראות להכנת תכניות מיום אישורה ואילך, תוך הבחנה בין תכניות כוללות לישוב או לחלק משמעותי ממנו לבין תכניות אחרות המפרטות אותה.

תוכניות חדשות תתאמנה לקבוע בתוכנית זו, ואולם, כעניין של מדיניות, אין התוכנית פוגעת בתוכניות שאושרו לפני יום אישורה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תעסוקה:

תוכנית זו קובעת כמטרה לפתח את הפוטנציאל הכלכלי של מטרופולין חיפה ולהגביר את חלקו של המחוז בתרומה למשק ופורסת את אזורי התעסוקה בתחומו.

באזור תעסוקה יותרו כל סוגי התעסוקה, תוך עירוב שימושים.

התנאים לפיתוחו של אזור/אתר תעסוקה ייקבעו בתוכנית. עם זאת, המדיניות בתוכנית זו היא:

א. לשפר את הנגישות אל אזורי התעסוקה באמצעות תחבורה ציבורית, תוך מיקומם לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למערכת תחבורה ציבורית.

ב. להגדיל את אינטנסיביות השימושים וייעול ניצול הקרקע ע"י קביעת אחוזי בנייה גבוהים, באופן שבערים מדגם 2-1 לפי תמ"א 35 ממוצע אחוזי הבנייה באזור תעסוקה יעמוד על 200% לפחות.

ג. תוכנית לאזור תעסוקה חדש או להרחבת אזור קיים תתבסס על תכנון כולל במסגרתו ייבחנו היצע שטחי התעסוקה ומימוש הבנייה בהם בתחום הישוב בו מוצעת התוכנית. בתוכנית כאמור ניתן יהיה לקבוע את סדר הפיתוח ואת השלביות הנדרשת.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית חד/2020

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5358 מיום 11/05/2014. תכנית זו מהווה את תכנית המתאר של העיר חדרה. החלקה מסומנת בייעוד לתעשייה כחלק ממתחם 26. בחלקה המזרחי של החלקה מסומנת דרך. מתחם 26 מיועד ברובו לתעשייה. במתחם עובר נחל חדרה ומשני צדדיו שצ"פ כמו כן, במתחם שטח לתפעול מסילה, מתקנים הנדסיים, תחנת גז ותחנת כוח.

שימושים מותרים בייעוד לתעשייה

מפעלי תעשייה, בתי מלאכה, חניונים, מוסכים, מסחר, משרדים ואולמות תצוגה, גן/אולם אירועים ובידור, מתקני תשתית ועוד.

הוראות הבינוי

עקרונות התכנון: גובה המבנים במתחם יהיה עד 6 קומות. המתחם מיועד לתעשייה, למתקן הנדסי ולשטח תפעול מסילה. המתחם מחולק לשני תת מתחמים 26A - אזור התעשייה הקיים ו- 26B - אזור התעשייה החדש.

הנכס הנדון ממוקם במתחם 26B. זכויות הבניה: שטח עיקרי מעל הקרקע 150% משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר), שטח שירות מעל הקרקע- 60%

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

משטח המגרש (מתוך זה 2% למסחר). שטח שירות מתחת לקרקע- 150% משטח המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>

על רצועת ההולכה ותחום הסקירה לגז, יחולו הוראות תמ"א 37ד' ותמ"א 37ד'1. על תחנת הכח המאושרת ממזרח לנחל חדרה יחולו הוראות תת"ל 20. בתכנית מפורטת חדשה לאזור תעשייה במתחם 26, לא תותר בניה ברצועה של 100 מ' מכל צד של ציר הנחל. בקטעים מסוימים, ניתן יהיה לבחון את רוחב רצועת סביבת הנחל, ולשנותו ביחס למסומן בתשריט, ובתנאי שלא יפחת מ- 50 מ' לכל צד, זאת לאחר שתיבחן בתכנית כוללת, לרבות השתלבות עם המשך הנחל, ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3. תותר תכנית לגן אירועים ובידור.

<u>תכנון מפורט בתחום התכנית</u>

בתכנון המפורט יובטח שהפיתוח הסביבתי ישלב את רצועת נחל חדרה.

הוראות להכנת תכנית מפורטת עבור חטיבות השטח ומתחמי התכנון:

יש להכין תכניות מפורטות בהתאם להנחיות תכנית מתאר זו באזורים החדשים או באזורים בהם התכנית מציעה לשנות את התכנון הקיים. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות. הוראות הבניה המדויקות תקבענה בתכניות במפורטות בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בתכנית זו. תוכן תכנית בינוי לכל מתחם.

<u>שלביות הביצוע</u>

החלקה מסומנת עפ"י הנספח בשלב 2, בשנים - 2020-2025.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. שומות הצדדים

7.1 שומת המשיבה

במצב הקודם החלקה הנדונה נכללת בתכנית חד/35 בייעוד חקלאי. הפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעודה נובע מתמ"א 31 המסווגת את העיר חדרה כשטח עירוני, מתמ"א 35 בה נקבעה צפיפות לעיר חדרה ומתמ"מ 6 המסווגת את החלקה בתחום אזור תעסוקה. תמ"מ 6 פגעה בשווי השטח שבנדון כיוון שלפי תכניות קודמות כגון תמ"א 35 המתחם סווג כפיתוח עירוני דהיינו למגורים ואילו תמ"מ 6 סיווגה את המתחם לתעסוקה. שווי של קרקע לתעסוקה הוא בגבולות 50% מהשווי למגורים. גם לפי שומות מכריעות ניתן לראות ששווי מצב קודם באזור פיתוח עירוני המיועד למגורים גבוה מהשווי באזור המיועד לתעסוקה. תמ"מ 6 הגבילה את השימושים האפשריים בפיתוח עירוני למדרג הנמוך יותר של תעסוקה ולא מגורים.

בתמ"מ 6 אין הוראות מפורטות ו/או הפרשות לצרכי ציבור ולכן כל תכנית עתידית שתאושר לאזור התעשייה תתבסס על תכנון כולל במסגרתו ייבחנו היצע שטחי התעסוקה ומימוש הבניה בהם בתחום הישוב בו מוצעת התכנית. בנוסף, ייקבע סדר הפיתוח כולל שלביות נדרשת. מכאן, שלא הייתה קיימת היתכנות לאישור תכנית מפורטת במתחם שבנדון ללא אישורה של תכנית חד/2020. מעבר לכך, היו ניסיונות לאשר תכניות מפורטות לדוגמא חד/1600 (מתחם 24 בחד/2020). מסיכום הישיבה בנושא תכנית חד/1600 בוועדה המחוזית מיום 24/10/2004, עולה כי על מנת לקדם התכנית יש לפתור מכלול נושאים בתחום תשתיות, ניקוז, היבטים סביבתיים, זיהום אוויר, פרוגרמה לשטחי ציבור, תחבורה ובינוי אשר ביחס לחלקם הגדול כמו תחבורה וביוב, האמור מתחייב לכלל העיר חדרה. גם בהתייחס לניסיונות והליכי אישורה של חד/1800 שנעשו במתחם הנדון, מתקבלת מסקנה זהה (הציג מסמכים לגבי הליך התכנון של חד/1800, האחרון בהם מיום 15/07/2013).

שמאי המשיבה הציג מכתב של אדריכלית העיר לשמאי המכריע ניקי פרימו בו כותבת בס' 2 כי לשם קידום תכניות נדרשים פתרונות כוללים של סוגיות נרחבות בדומה לפתרונות שהוצגו בחד/2020. שמאי המשיבה טען כי מאמצע שנות ה- 2000 לא אושרו תכניות מפורטות במרחב התכנון של חדרה. שמאי המבקש הגיב לכך וטען כי אושרו תכניות מפורטות גם בטרם אושרה חד/2020 (לדוג' חד/1232, חד/1498).
במצב החדש, עפ"י תכנית חד/2020 המהווה תכנית מתאר כוללנית מפורטת, החלקה שבנדון נכללת במתחם תכנון 26B שייעודו העיקרי הוא תעשייה. כל מתחם 26B מסווג לאיחוד וחלוקה מחדש במסגרת תכנית אחת כאשר בתשריט התכנית מסומן מיקום והיקף שטחי ציבור ודרכים. במסגרת השלביות שנקבעה בתכנית חד/2020 הפיתוח

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בפועל של הנכס הנדון יבוצע בין השנים 2020-2025. הכוונה שמימוש הבניה בפועל יתרחש בשנת 2020 כלומר בשלב זה יושלמו עבודות הפיתוח ומכאן שהתכנית המפורטת תאושר עוד קודם לכן.

תכנית חד/2020 כללה גם נספחים רבים בנושאי תחבורה, מים, ביוב ובנייני ציבור. מהאמור לעיל עולה כי עצם אישורה של תכנית חד/2020 נתן מענה והתייחסות למגוון נושאי תשתית שבלעדיהם לא הייתה קיימת היתכנות לאישורה של תכנית מפורטת.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

בשומתו חישב את השווי במצב קודם כנגזרת מהשווי במצב החדש וגילום היטל ההשבחה ובתגובה התייחס לעסקה משנת 2010 במתחם כמשקפת שווי מצב קודם.

שווי מצב חדש הוערך ב- 390 ₪ למ"ר כפי שיפורט בהמשך. שווי מצב קודם הוערך בהפחתת 20% משווי מצב חדש ולכן שווי מצב קודם הוא 325 ₪ למ"ר.

בתגובתו, טען לשווי אחר במצב קודם והסמך, בין השאר על עסקה לחלק מהמתחם מיום 16/08/2010.

עפ"י מסמכי הדיווח לרשויות המס, עולה כי עו"ד דוד יצחקי רכש בנאמנות עבור נהנים שונים 127 דונם במקרקעין הממוקמים במתחם 26 (חלקות 12,24,27 בגוש 10015, חלקה 14 בגוש 10020 וחלקות 1 ו- 51 בגוש 10026). התמורה בעסקה 15,085,046 ₪ כולל מע"מ. מניתוח העסקה עולה כי שווי לדונם הוא 118,780 ₪ שהם 100,661 ₪ ללא מע"מ.

שמאי המבקש טוען כי שולם בגין כל דונם 180,000 ₪ ועוד מע"מ, אולם מהדיווח למס שבח שהציג ניתן לראות במפורש כי סכום הרכישה לתאריך 08/2010 הינו 118,564 ₪ כולל מע"מ וכי מצוין סכום נוסף של 53,360 ₪ בגין הוצאה כללית להשבחת הנכס שאינו חלק מהרכישה.

עפ"י עסקה נוספת בחלקות 4 ו- 5 בגוש 10020 מיום 31/07/2012 נמכרו חלקים מהחלקות בשטח של 87,545 מ"ר בסכום של 13,306,952 ₪ שהם 152 ₪ למ"ר. עסקה זו כוללת את הפוטנציאל לעליית השווי במידה וקיים כתוצאה מההליכים המתקדמים לאישור תמ"מ 6. מכאן, שהשווי במצב הקודם צריך להיות בגבולות 200-250 ₪ למ"ר[1].

[1] לעומת 325 ₪ בשומה המקורית של המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש

שמאי המשיבה קבע שווי מצב חדש בסך 390 ₪ למ"ר בהסתמך על העסקאות הבאות:

- ביום 30/12/2013 נמכר 23,552 מ"ר בגוש 10015 חלקה 17 בסכום של 9,199,999 ₪ מיקום החלקה בסמוך לפיתוח קיים. מגלמת שווי של 390 ₪ למ"ר.
- ביום 15/06/2015 נמכר 1,000 מ"ר מחלקה 24 בגוש 10015 בסכום של 370,000 ₪ החלקה מרוחקת מפיתוח קיים. מגלמת שווי של 370 ₪ למ"ר.
- ביום 02/03/2015 נמכר 1,000 מ"ר מחלקה 24 בגוש 10015 בסכום של 330,000 ₪ החלקה מרוחקת מפיתוח קיים. מגלמת שווי של 330 ₪ למ"ר.
- ביום 03/09/2014 נמכר 1,000 מ"ר מחלקה 27 בגוש 10015 בסכום של 300,000 ₪ החלקה מרוחקת מפיתוח קיים. מגלמת שווי של 330 ₪ למ"ר.

בכל העסקאות במצב החדש לתכנית חד/2020 היטל ההשבחה חל על הרוכש.

בתגובתו הציג עסקאות נוספות:

תאריך העסקה	גוש חלקה	שטח נמכר	סכום העסקה	שווי למ"ר
19/02/2013	10020/4	1,500 ₪	510,000 ₪	340 ₪
22/04/2013	10020/4	500 ₪	175,000 ₪	350 ₪
05/05/2014	10020/18	1,000 ₪	330,000 ₪	330 ₪
27/08/2015	10020/5	1,000 ₪	370,002 ₪	370 ₪
18/06/2015	10020/5	5,000 ₪	1,875,000 ₪	375 ₪
06/10/2015	10020/5	8,000 ₪	3,000,000 ₪	375 ₪
06/10/2015	10020/4	500 ₪	183,300 ₪	367 ₪
03/11/2015	10020/5	500 ₪	200,000 ₪	400 ₪
				363 ₪

בהתאם לשומה מכרעת של עאטף עאלם בחלקה 20 בגוש 10001 לתאריך קובע 26/05/2014 נקבע שווי מ"ר מבונה לקרקע זמינה לתעשייה בהיקף של 120% בסך 1,200 ₪. בהתאמה לזכויות של 150% מתקבל 1,500 ₪. לשווי זה יש להביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור ודחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 5% כפי שקבע השמאי המכריע אבישי זיו בשומות מכריעות שערך במתחם.

בנוסף הציג שמאי המשיבה עסקאות נוספות בחלקות סמוכות לשנת 2016

תאריך מכירה	גוש חלקה	שטח נמכר	סכום מכירה	מחיר למ"ר
29/03/2016	10014/65	9,791 מ"ר	4,900,000 ₪	500 ₪
14/09/2016	10014/65	3,268 מ"ר	1,800,000 ₪	551 ₪
16/05/2016	10014/68	4,748 מ"ר	2,950,000 ₪	621 ₪

גובה העסקאות הוא בממוצע 550 ₪ למ"ר בעוד שהתמורה בעסקה בחלקה הנדונה הוא 307 ₪ למ"ר והיטל ההשבחה חל על הקונה. מכאן ניתן ללמוד בבירור על גובה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

היטל ההשבחה למ"ר אותו מייחס השוק לחד/2020. שמאי המבקש הגיב לכך והציג חוזה לאחת העסקאות (גו"ח 10014/65 מיום 29/03/2016) בו נקבע כי גם בעסקה זו היטל ההשבחה חל על הקונה. ניתן להניח כי בכל העסקאות היטל ההשבחה חל על הקונה ולכן פער המחירים אינו משקף את היטל ההשבחה אלא עליית מחירים כללית וקיצור משך הדחיה. שמאי המשיבה שב וטען כי הערכים בעסקאות שהוצגו משקפים נכון יותר את השווי מאשר העסקה בנכס הנדון שנמכר במחיר נמוך במיוחד.

<u>תחשיב בשומת המשיבה</u>

שמאי המשיבה חישב את סך השווי החדש למתחם ואת סך השווי הקודם. החלק היחסי של החלקה חושב לפי שווי החלקה במצב קודם חלקי סך השווי במצב קודם למתחם. את ההשבחה למתחם הכפיל בחלק היחסי של החלקה וקיבל את גובה ההשבחה לחלקה ללא גילום היטל ההשבחה. את ההיטל גילם ע"י הכפלת גובה ההשבחה ב-1.25 וכך התקבלה ההשבחה כולל גילום.

שווי למ"ר חדש ללא גילום היטל השבחה	390 ₪
שווי החלקה במצב חדש ללא גילום היטל השבחה	3,812,640 ₪
מקדם הפחתה לקביעת שווי מצב קודם מתוך מצב חדש	20%
גזירת שווי קודם למ"ר בחלקה ללא מרכיב היטל השבחה	325 ₪
שווי החלקה במצב קודם	**3,177,200 ₪**
סה"כ שווי המתחם מצב חדש	279,196,610 ₪
סה"כ שווי המתחם מצב קודם	188,641,443 ₪
שווי יחסי של החלקה מהמתחם במצב קודם	1.684%
גובה השבחה לחלקה ללא גילום	1,525,179 ₪
השבחה כולל גילום היטל	**1,906,473 ₪**
שווי חדש כולל גילום היטל השבחה	**5,083,673 ₪**

בתגובתו הציג תחשיב שונה בהתאם לנתונים שהציג בתגובה[2]:

שווי מצב חדש עפ"י חד/2020 לפני גילום היטל השבחה: 360 ₪

שווי מצב קודם עפ"י עסקאות: <u>225 ₪</u>

היטל ההשבחה: 135 ₪

[2] שמאי המשיבה משנה לחלוטין את גישתו בשלב התגובה והדיון ומציג תחשיב, בו ההשבחה כפולה מזו שנקבעה בשומתו המקורית. מן הראוי כי שומה מטעם רשות תשקף נכונה את עמדת שמאי הרשות ולא תוצג חזית חדשה המפתיעה את הנישום בשלב הדיון. יצוין כי חזית חדשה זו, מוחלת רק על נישום שהעז להשיג על שומת המשיבה. לאחר שנבחנו כלל הנתונים נראה כי דווקא הערכים שנקבעו בשומה המקורית (390 ₪ למ"ר במצב חדש ו- 325 ₪ למ"ר במצב קודם) קרובים יותר לערכים שנמצאו על ידי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>בדיקת סבירות המסקנה עפ"י ניתוח שווי קרקע זמינה</u>

שווי קרקע זמינה לתעשייה במתחם הנדון הינו 1,500 ₪ למ"ר. בהתאמה לדחייה מקסימלית של 10 שנים והפרשות לצרכי ציבור בהיקף של 45% כפי שנקבע בשומה מכרעת של אבישי זיו מתקבל שווי למ"ר קרקע בתכנית חד/2020:

1,500 ₪ X (שטח לאחר הפרשה לצ"צ) 0.55 X (מקדם דחיה) 0.6139 = 506 ₪

השווי שהתקבל בעסקות ההשוואה הוא 360 ₪. כפי שצוין, העסקאות משקפות מצב שבו היטל ההשבחה חל על הרוכש ולכן ההפרש בין השווי שהתקבל מניתוח שווי של קרקע זמינה לבין השווי בעסקאות משקף את היטל ההשבחה לתכנית חד/2020.

506 ₪ - 360 ₪ = 143 ₪

היטל ההשבחה התיאורטי שהתקבל תואם במהותו את היטל ההשבחה שהתקבל בהתאם לנתוני ההשוואה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 שומת המבקש

תכנית חד/2020 לא השביחה את הנכס הנדון. במצב החדש מסווג הנכס הנדון בייעוד לתעשייה ומתקנים הנדסיים והתכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת הכוללת גם איחוד וחלוקה למתחם 26B כולו. זכויות הבניה הצפויות הן 150%.

במצב הקודם מסווג הנכס כאזור מרקם עירוני עפ"י תמ"א 35 וכאזור תעסוקה עפ"י תמ"מ 6 והזכויות הן 200%. גם בהתאם לתמ"מ 6 לא ניתן להוציא היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת.

הן במצב הקודם והן במצב החדש לא ניתן לממש את הבניה על המקרקעין עד להכנת תכנית מפורטת שתכלול בין היתר גם הפרשות לצרכי ציבור וישולם בגינה היטל השבחה. תכנית חד/2020 לא רק שלא הוסיפה זכויות בנייה אלא אף הקטינה אותן ולכן ברור שאין זו תוכנית משביחה אלא פוגעת. יתרה מזאת, הוכנה תכנית חד/1800 להרחבת אזור התעשייה והעירייה אף תמכה בה וקידמה אותה. שמאי המבקש הציג המלצת וועדה משנת 2011 להפקיד את תכנית חד/1800. מכאן, שתכנית חד/2020 גרמה לעיכוב במימוש הזכויות ובלעדיה ניתן היה לאשר תכנית מוקדם יותר. כמו כן, תכנית חד/2020 כללה את החלקה הנדונה במתחם 26B שיש לערוך בו תכנית איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו. במתחם זה כלולות חלקות פגועות שהן סמוכות לנחל, למסילת הרכבת וכו', דבר אשר גורם דחיה נוספת.

שמאי המבקש הציג ערר שהוגש על השומה המכרעת של אבישי זיו בחלקות סמוכות. הערר טרם נדון.

ערכי שווי - טענתו המרכזית של שמאי המבקש היא כי אין השבחה בגין חד/2020.

שווי מצב קודם

שמאי המבקש מתייחס לכלל העסקאות מלפני המועד הקובע 26/05/2014 כעל עסקאות אשר משקפות את שווי במצב הקודם.

עסקת הרכישה של עו"ד דוד יצחקי יחד עם קבוצת משקיעים מאבשלום רוטמן בשנת 2010 היא עסקה המרוחקת 4 שנים מהמועד הקובע, והתבססות עליה, מנוגדת לתקינה השמאית. שמאי המבקש הציג את חוזה הרכישה וההצעה לקונים וכן דיווח למס שבח במכר של חלק מהקרקע שבוצע על ידי חלק מחברי הקבוצה. מהנתונים שהציג עולה כי שווי דונם הוא 180,000 ₪ כאשר הרוכשים שילמו 100,000 ₪ עבור הקרקע ו- 80,000 ₪ לחברת ולנסיה עבור שירותיהם להשבחת הקרקע. בדיווח למס שבח הכירו בכ- 118,000 ₪ ועד כ- 53,000 ₪ בגין השבחת הנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

בהתייחס לעסקה שהוצגה בשומת המשיבה, שנערכה בתאריך 30/12/2013 בגוש 10015 חלקה 17 בה נמכר 23,552 מ"ר בסכום של 9,199,999 ₪, טען כי העסקה משקפת שווי של 390 ₪ למ"ר ומכיוון שנערכה לפני המועד הקובע, הרי היא משקפת שווי במצב קודם.

כמו כן הציג עסקאות נוספות ממס שבח:

תאריך העסקה	שטח נמכר	סכום	שווי למ"ר
19/02/2013	1,500 מ"ר	510,000 ₪	340 ₪
22/04/2013	500 מ"ר	175,000 ₪	350 ₪

והסכם מכר נוסף:

הנכס הנמכר	מועד הסכם המכר	הצדדים להסכם	השטח הנמכר	התמורה	שווי למ"ר
520/93281 חלקים מתוך חלקה 24 וכן 90/16567 חלקים מתוך חלקה 27 וכן 250/46021 חלקים מתוך חלקה 14 וכן 140/25659 חלקים מתוך חלקה 1	11/06/2013	המוכרים: קראוס אבריאל ורונית הקונים: שלמה מואס אסתר מלכה מואס	1,000 ₪	300,000 ₪	300 ₪

מהאמור, קובע שווי במצב קודם בסך 380 ₪ למ"ר.

<u>שווי מצב חדש</u>

חוזים שהציג שמאי המבקש:

הנכס הנמכר	מועד הסכם המכר	הצדדים להסכם	השטח הנמכר	התמורה	שווי למ"ר
520/93281 חלקים מתוך חלקה 24 וכן 90/16567 חלקים מתוך חלקה 27 וכן 250/46021 חלקים מתוך חלקה 14 וכן 140/25659 חלקים מתוך חלקה 1	03/09/2014	המוכרים: מנשה אבני הקונים: שמעון בן עדי יהונתן אברהם ועוזיאל בן עדי	1,000 מ"ר	300,000 ₪	300 ₪
520/93281 חלקים מתוך חלקה 24 וכן 90/16567 חלקים מתוך חלקה 27 וכן 250/46021 חלקים מתוך חלקה 14 וכן 140/25659 חלקים מתוך חלקה 1	09/09/2014	המוכרים: יעקב ורחל חדידה הקונים: חיים ברטוב בן זקרי אמיר ליבסקינד מיכל ואברהם מקסימוב אלכסנדרה	1,000 מ"ר	290,000 ₪	290 ₪
520/93281 חלקים מתוך חלקה 24 וכן 90/16567 חלקים מתוך חלקה 27 וכן 250/46021 חלקים מתוך חלקה 14 וכן 140/25659 חלקים מתוך חלקה 1	23/09/2014	המוכרים: אליעד טרייבל הקונים: חיים ברטוב בן זקרי אמיר ליבסקינד מיכל ואברהם מקסימוב אלכסנדרה	1,000 מ"ר	300,000 ₪	300 ₪
520/93281 חלקים מתוך חלקה 24 וכן 90/16567 חלקים מתוך חלקה 27 וכן 250/46021 חלקים מתוך חלקה 14 וכן 140/25659 חלקים מתוך חלקה 1	22/10/2014	המוכרים: אלעז ברוריה ואליהו הקונים: בלולו ישראל והלוו יאיר מרדכי	1,000 מ"ר	300,000 ₪	300 ₪
520/93281 חלקים מתוך חלקה 24 וכן 90/16567 חלקים מתוך חלקה 27 וכן 250/46021 חלקים מתוך חלקה 14 וכן 140/25659 חלקים מתוך חלקה 1	05/11/2014	המוכרים: יעקב ורחל חדידה הקונים: חיים ברטוב, גבאי יוסף, כהן צחי וכהן שגיא משה	1,000 מ"ר	279,000 ₪	279 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חוזים אלו משקפים תמורה של כ- 295 ₪ למ"ר. הואיל ובעסקאות אלו כלול גם שטח קטן שאינו בתחום הקו הכחול, שווי מ"ר מבונה מתואם 310 ₪.

עסקת השוואה נוספת מתאריך 26/06/2014 בה נמכר שטח של כ- 57 דונם לחברת הנדל"ן עמרם אברהם בגוש 10014 בחלק המערבי של אזור התעשייה משקפת שווי של כ- 1,150 ₪.

השמאי המכריע ניקי פרימו קובע בגוש 10014 חלקות 33, 35 ו- 37 שווי מ"ר קרקע 1,350 ₪ בייעוד לתעשייה (זמין) למועד קובע 21/06/2013.
כיוון שהחלקה ממוקמת מזרחית לאזור התעשייה יש להביא בחשבון התאמות. בהתחשב במיקום החלקה שווי מ"ר בסיסי הוא 1,150 ₪ בגין הפרשות לצרכי ציבור יש להביא בחשבון הפחתה של 60%, בגין דחיה והיטל השבחה צפוי יש להפחית עוד 40% ולכן מכל האמור שווי מ"ר תיאורטי הוא 275 ₪.

העסקאות במתחם משקפות שווי של 310 ₪ למ"ר ובהתאמה למיקום נקבע שווי מ"ר למצב חדש 340 ₪.

שמאי המשיבה הציג עסקאות משנת 2016 בממוצע של 550 ₪ למ"ר והשווה אותן לעסקה בנכס הנדון שבה חל היטל ההשבחה על הקונה והיא על סך של 300 ₪ ומסקנתו היא שההפרש משקף את היטל ההשבחה בגין תכנית חד/2020. שמאי המבקש הגיב על טענה זו בהצגת חוזה של אחת מהעסקאות לחלקה 65 המוכיח כי גם בעסקה זו היטל ההשבחה חל על הרוכש ולכן טענה זו של שמאי המשיבה אינה נכונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>

במצב הקודם החלקה ביעוד חקלאי על פי תכנית חד/35 ועל פי התכניות הארציות תמ"א/31 ו- תמ"א/35 מיועדת לפיתוח עירוני. בתכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה כלולה החלקה באזור תעסוקה בכפוף להכנת תכנית מפורטת. במצב החדש החלקה מיועדת לאזור תעשייה עפ"י חד/2020, גם כאן, בכפוף להכנת תכנית מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה לכלל מתחם 26B בו כלולה החלקה.

שמאי המשיבה טוען שתמ"מ 6 פגעה בפוטנציאל הפיתוח של החלקה כי הגדירה את הפיתוח לתעסוקה ובכך נמנעת האפשרות לפיתוח למגורים שהוא שימוש בשווי גבוה יותר. איני מקבל טענה זו. הקרקע צמודת דופן לאזור תעשייה קיים ופעיל ולכן הפוטנציאל התכנוני הגלום בה מזה שנים רבות הוא להרחבת אזור התעשייה ולא כפוטנציאל למגורים.

כדי להמחיש את הקושי בהכנת תכנית מפורטת בהתבסס על תמ"מ 6 ובטרם אישורה של חד/2020 שמאי המשיבה טען כי לא אושרו תכניות מפורטות במרחב התכנון של חדרה החל מאמצע שנות ה- 2000 ואף הציג מכתב של אדריכלית העיר לפיו נדרש תכנון כולל ופתרון סוגיות מערכתיות בדומה לפתרונות שהוצגו בחד/2020. שמאי המבקש הציג מספר דוגמאות לתכניות מפורטות אשר דווקא אושרו בתקופה זו.

בטרם אישורה של חד/2020 ניתן היה לקדם תכניות מפורטות ככל שאלה חלו על מתחם נרחב וכללו פתרונות לסוגיות של תשתית ואיכות הסביבה. פתרונות אלה דרשו עבודה מערכתית רחבה ועלותן גבוהה אולם לא קיימת מניעה חוקית לקדם תכנית מפורטת וניתן אף לראות, כפי שהוצג ע"י הצדדים, כי התנהלו הליכים לאישור תכנית חד/1600 וחד/1800 בכפוף להסדרת תשתיות נרחבות. תכנית חד/1800 שקודמה ע"י הועדה המקומית חדרה חלה על שטח של כ- 1,100 דונם (כולל החלקה הנדונה) ונועדה להרחיב ולהכפיל את אזור התעשייה הקיים. התכנית כללה בין השאר נספחים לניהול מי נגר, תשתיות, דרכים ותנועה. בהחלטת הועדה המקומית מיום 06/03/2011 שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הוחלט להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים וממסמכים נוספים נראה שהתכנית טופלה גם במהלך 2013.

ניתן ללמוד מהאמור, כי אין מניעה לקדם תכנון של תכנית מפורטת גם בטרם אישורה של חד/2020. חד/2020 קידמה את אפשרויות התכנון ע"י יצירת מסמכים כוללניים שונים אולם גם לאחר אישורה של חד/2020 הקרקע אינה זמינה ויש להמתין לאישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. הצורך בהכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה למתחם 26B בשלמותו מהווה מכשול משמעותי אשר עלול לגרום לעיכוב ניכר באישור התכנית המפורטת. מדובר במתחם גדול הכולל מספר רב של בעלים ויעודי קרקע מגוונים לרבות תעשייה, מתקן הנדסי, שטח תפעול מסילה, ש.צ.פ., נחל, מתקן גז, רצועת הולכה ותחנת כח. ייעודי הקרקע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המגוונים יוצרים קושי משמעותי בהכנת טבלאות איזון ובמיוחד לאור אופי ייעודי הקרקע במתחם אשר הערכת שווים מורכבת.

כלומר, במצב הקודם הקרקע כפופה להכנת תכנית מפורטת בהתאם לתמ"מ 6 ובמצב החדש הקרקע כפופה להכנת תכנית מפורטת בהתאם לחד/2020. בשני המצבים שווי הקרקע נגזר מהפוטנציאל לאישור תכנית מפורטת לתעסוקה אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. בשני המצבים, רוכש פוטנציאלי היה מעריך את שיעור ההפקעה הצפוי, את זכויות הבניה שיאושרו, את משך הזמן הצפוי לאישור התכנית ואת היטל ההשבחה הצפוי להידרש עקב אישור התכנית המפורטת. סביר להניח כי הצפי לשיעור ההפקעות זהה בשני המצבים. צפי זכויות הבניה לפי תמ"מ 6 עשוי להיות עד 200% בעוד שחד/2020 קבעה זכויות בהיקף 150% בלבד[3]. משך הזמן הצפוי לאישור תכנית מפורטת במצב קודם צריך להביא בחשבון מתן מענה למרכיבי תכנון כולל. חד/2020 נתנה את המענה בנספחיה הכוללניים ובכך סללה את האפשרות לקדם תכנית מפורטת, אולם הצורך בהכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו מהווה מכשול מהותי לאישורה.

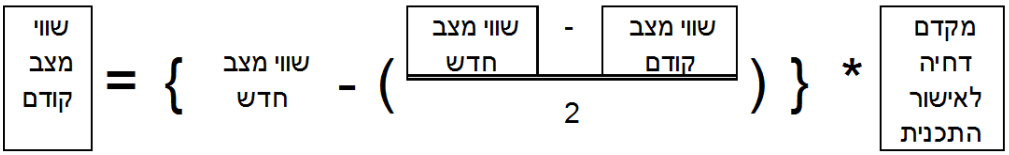
כדי לקבוע את השווי בשני מצבי התכנון, נותר לאמוד את השווי של הקרקע כזמינה לתעסוקה ולגזור ממנו את השווי בטרם אישורה של תכנית מפורטת תוך התחשבות במשך הזמן הצפוי לאישורה ובהיטל ההשבחה בגין אישורה. השווי במצב קודם, בטרם אישורה של חד/2020 ישקף את הדחיה לאישורה של תכנית מפורטת והשווי במצב חדש, לאחר אישורה של חד/2020 ישקף את הדחיה לאישורה של תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה למתחם 26B. בשני המצבים השווי יביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגין התכנית המפורטת. שווי של נכס מקרקעין משקף את הערך הנוכחי של ההנאות העתידיות ממנו. רוכש פוטנציאלי של כל נכס מוכן לשלם בגינו את הערך הנוכחי של ההנאות הצפויות מהנכס לפי תחזיתו. בשני המצבים, יביא בחשבון הרוכש כי יארך זמן מסוים לאישור תכנית מפורטת ובסופו של יום תהיה בידיו קרקע זמינה לבניה לתעסוקה והוא יידרש לשלם היטל השבחה בגין התכנית המפורטת. את השווי בטרם אישורה של התכנית המפורטת קשה לאמוד באמצעות עסקות השוואה מכיוון שאלה משקפות כבר את ההליך התכנוני ולכן מקובל לגזור את השווי בטרם אושרה תכנית מפורטת על ידי חילוץ מהשווי שלאחר אישורה. חילוץ השווי משווי עתידי מביא בחשבון את משך הזמן הצפוי, את הסיכון (באמצעות שיעור הריבית), את שיעור ההפקעות, זכויות הבניה והיטל ההשבחה הצפוי שכן, רוכש הקרקע כאמור, מביא בחשבון את זרם ההנאות העתידיות עד להפיכת הקרקע לזמינה.

[3] סביר להניח כי השווי הזמין לתעשייה בתכנית מפורטת לאחר תממ/6 או לאחר חד/2020 יהיה זהה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

להלן הנוסחה לחישוב שווי קודם בחילוץ מהשווי החדש שיתקבל לאחר אישור התכנית המפורטת:



להלן הנוסחה הנ"ל באותיות:

$$V_0 = \frac{V_1 - (V_1 - V_0) / 2}{(1+i)^n}$$

V_0 = שווי מצב קודם

V_1 = שווי מצב חדש

$(V_1 - V_0) / 2$ = היטל השבחה צפוי

$1 / (1+i)^n$ = מקדם דחיה לאישור התכנית (i = שיעור היוון, n = משך זמן הדחיה).

שמאי המשיבה טוען כי הנוסחה שלעיל מתאימה לחישוב השבחה הנובעת מתוספת זכויות או שינוי יעוד ואינה מתאימה לחישוב כאשר ההשבחה נובעת מהענקת זמינות בלבד (זכויות הבניה ידועות וברורות ותכנית מפורטת יוצרת רק זמינות). לגישתו, הנוסחה מתאימה לחישוב השווי במצב קודם בטרם אישורה של חד/2020 כי השווי משקף פוטנציאל לאישור תכנית מפורטת שתעניק זכויות לתעסוקה אולם אינה מתאימה לחישוב השווי במצב חדש לאחר אישור חד/2020 המשקף פוטנציאל לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. תכנית מפורטת זו, לגישתו, תעניק רק זמינות ולכן אין להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי.

עמדה זו אינה מקובלת עלי. הנוסחה משקפת את נקודת ראותו של רוכש פוטנציאלי המביא בחשבון את כלל מאפייני הקרקע ואת כלל התשלומים הצפויים לו. כאשר השווי מחושב תוך חילוץ מהשווי העתידי, יש להביא בחשבון גם את היטל השבחה העתידי הצפוי. אין זה משנה אם התכנית העתידית יוצרת זמינות או זכויות בניה.

לימים, לכשתאושר התכנית המפורטת, השווי במצב חדש יהיה זכויות זמינות ואילו השווי במצב קודם ישקף את אותה נקודת ראות של הרוכש הפוטנציאלי שהיה מביא בחשבון את הצורך להמתין לאישור תכנית מפורטת וכן את היטל ההשבחה בגינה.

שמאי הצדדים הציגו בפני שומה מכרעת שנערכה בחלקות סמוכות על ידי השמאי המכריע אבישי זיו. בשומה זו, לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה בסביבה ובמיוחד בחלקות בהן דן זיו, קבע כי השווי למ"ר קרקע לאחר אישורה של תכנית חד/2020 הוא 390 ₪ לפני גילום היטל

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ההשבחה החל על הרוכשים. לאחר גילום היטל ההשבחה נקבע שווי במצב חדש בסך 453 ₪ למ"ר קרקע. שווי מ"ר קרקע ביעוד לתעשייה בתכנית מפורטת נאמד ע"י אבישי זיו בסך 740 ₪[4]. שמאי המבקש הציג ערר שהוגש על שומה זו של אבישי זיו. הערר טרם נדון. בערר עלתה טענה כי בחישוב השווי במצב קודם (לפני חד/2020) הביא בחשבון דחיה לאישור תכנית מפורטת של 10 שנים בריבית 5% וכן היטל השבחה צפוי ובחישוב השווי במצב חדש (אחרי חד/2020) הביא בחשבון גם כן, דחיה לאישור תכנית מפורטת של 10 שנים בריבית 5% אך לא הביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי. שני מצבי התכנון חושבו כנגזרת מהשווי העתידי כתעשייה אך במצב הקודם הופחת היטל ההשבחה הצפוי ובמצב החדש לא ומהבדל זה בתחשיב נוצרה ההשבחה. בערר נטען כי מדובר בטעות תחשיבית וכי תיקונה על ידי התחשבות בהיטל השבחה צפוי גם במצב החדש יאיין את ההשבחה.

מעיון בשומה המכרעת של אבישי זיו נראה כי הוא נקט בגישה דומה לזו של שמאי המשיבה והביא בחשבון היטל השבחה צפוי כאשר התכנית המפורטת משנה יעוד ומעניקה זכויות ונמנע מלהביא בחשבון היטל השבחה צפוי כאשר התכנית המפורטת תיצור רק זמינות במסגרת של איחוד וחלוקה.

כאמור לעיל, דעתי שונה מעמדתו של השמאי המכריע אבישי זיו. לדעתי, בכל מקום בו מחושב השווי כנגזרת מהשווי העתידי, יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי. השווי לפני אישורה של תכנית מפורטת (תכנית מפורטת מכח תמ"מ 6 או תכנית מפורטת מכח חד/2020) משקף את הסכום שיהיה מוכן לשלם רוכש פוטנציאלי בגין הקרקע. בשני המקרים הרוכש יביא בחשבון כי עליו להמתין לאישור תכנית מפורטת ובגינה לשלם היטל השבחה[5].

לדעתי, אף שניתן היה לקדם תכנית מפורטת למתחם מצומצם יחסית גם עפ"י תמ"מ 6, עצם הכנתה של תכנית מתאר מקומית מהווה התקדמות תכנונית. למרות הקשיים הצפויים לאישור תכנית איחוד וחלוקה במתחם 26B המורכב, יש לראות את הכנת תכנית חד/2020 על נספחיה כמקדמת את התכנון המפורט ולכן משך הדחיה שיובא בחשבון במצב חדש צריך להיות מעט קצר יותר מאשר במצב קודם. השמאי המכריע אבישי זיו הביא בחשבון דחיה לאישור תכנית מפורטת בשני המצבים של 10 שנים בריבית 5%. לדעתי, משך הזמן הסביר לאישור תכנית לאחר אישור חד/2020 הוא 6 שנים ומשך הזמן הסביר בטרם אישורה הוא 7 שנים. שיעור ההיוון הראוי המביא בחשבון גם סיכון הוא 6%.

[4] השווי משקף הפחתה לביצוע פיתוח, ככל שנדרש, ביחס לשווי קרקעות זמינות לבניה באזור התעשייה. הצדדים בתיק שבפני אבישי זיו קבעו שווי לתעשייה תוך התחשבות בדחיה לפיתוח.

[5] אין מחלוקת כי גם בגין תכנית איחוד וחלוקה היוצרת לכאורה זמינות בלבד חל היטל השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

מהעסקאות שהוצגו לא ניתן ללמוד על השווי במצב הקודם. עסקאות שנערכו בסמוך לפני המועד הקובע אינן מצביעות על השווי במצב קודם אלא משקפות את המצב החדש מכיוון שתכנית חד/2020 הופקדה כבר ב- 2011 והשפעתה ניכרת וכמו כן באותה תקופה קודמה תכנית חד/1800 שגם היא השפיעה על השווי. עסקאות שנערכו מספר שנים לפני המועד הקובע ייתכן שמשקפות שינוי במחירי המקרקעין ביחס למועד הקובע[6] והן אינן תקיפות על פי התקינה השמאית. לכן השווי במצב קודם יוערך כנגזרת מהשווי במצב חדש. השווי במצב חדש משקף דחיה להכנת תכנית מפורטת, סיכון והיטל השבחה צפוי שיחול עם אישורה של התכנית המפורטת.

הנכס הנדון נמכר ביום 24/04/2016 תמורת 1,000,000 ₪ המשקף 307 ₪ למ"ר כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. במועד זה ברור כי העסקה משקפת את השווי במצב חדש אולם נראה כי ביחס למחירים שנקבעו בעסקאות רבות אחרות המחיר שנקבע בה נמוך. כלומר, לעיתים נערכות עסקאות בערכים נמוכים אשר ככל הנראה משקפים שיקולים נרחבים של הצדדים לעסקה כפי שנצפה גם בעסקת הרכישה משנת 2010 שהוצגה ע"י הצדדים במחיר של 100 ₪ למ"ר לגישת שמאי המשיבה או 180 ₪ לגישת שמאי המבקש. גם העסקה מיום 31/07/2012 בגו"ח 10020/4 במחיר של 152 ש"ח למ"ר נמוכה משווי השוק במצב קודם.

[6] מחירי קרקע זמינה לתעשייה באזור התעשייה הסמוך עלו משנת 2010 לשנת 2015 בעשרות אחוזים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

להלן פירוט עסקאות שנערכו בסביבה סביב המועד הקובע ואשר כאמור, משקפות את השווי במצב חדש:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי למ"ר	שווי מ"ר ללא חריגים
10020-04	19/02/2013	₪ 510,000	0.077	1,500 מ"ר	₪ 340	₪ 340
10020-04	22/04/2013	₪ 175,000	0.025	500 מ"ר	₪ 350	₪ 350
10015-24	11/06/2013	₪ 300,000	0.005	1,000 מ"ר	₪ 300	₪ 300
10020-04	07/07/2013	₪ 260,000	0.051	1,000 מ"ר	₪ 260	
10015-17	30/12/2013	₪ 9,200,000	1	23,552 מ"ר	₪ 391	₪ 391
10020-18	05/05/2014	₪ 330,000	0.008	1,000 מ"ר	₪ 330	₪ 330
10015-27	03/09/2014	₪ 300,000	1	1,000 מ"ר	₪ 300	₪ 300
10015-24	09/09/2014	₪ 290,000	1	1,000 מ"ר	₪ 290	₪ 290
10015-24	23/09/2014	₪ 300,000	1	1,000 מ"ר	₪ 300	₪ 300
10015-24	22/10/2014	₪ 300,000	1	1,000 מ"ר	₪ 300	₪ 300
10015-24	31/12/2014	₪ 1,000,000	0.02	2,000 מ"ר	₪ 500	
10015-24	02/03/2015	₪ 330,000	1	1,000 מ"ר	₪ 330	₪ 330
10015-24	15/06/2015	₪ 370,000	1	1,000 מ"ר	₪ 370	₪ 370
10020-05	18/06/2015	₪ 1,875,000	0.049	5,000 מ"ר	₪ 375	₪ 375
10020-05	27/07/2015	₪ 750,000	0.019	2,000 מ"ר	₪ 375	₪ 375
10020-05	27/08/2015	₪ 370,000	0.009	1,000 מ"ר	₪ 370	₪ 370
10020-05	27/08/2015	₪ 375,000	0.009	1,000 מ"ר	₪ 375	₪ 375
10015-24	16/09/2015	₪ 350,000	1	1,000 מ"ר	₪ 350	₪ 350
10020-05	06/10/2015	₪ 2,700,000	0.079	8,000 מ"ר	₪ 338	₪ 338
10020-04	06/10/2015	₪ 183,300	0.166	500 מ"ר	₪ 367	₪ 367
10020-05	03/11/2015	₪ 200,000	0.004	500 מ"ר	₪ 400	₪ 400
10020-05	10/01/2016	₪ 385,000	0.009	1,000 מ"ר	₪ 385	₪ 385
10020-05	23/02/2016	₪ 3,680,000	0.099	10,000 מ"ר	₪ 368	₪ 368
10020-04	29/02/2016	₪ 2,430,375	0.333	6,481 מ"ר	₪ 375	₪ 375
10020-05	29/02/2016	₪ 3,197,625	0.084	8,527 מ"ר	₪ 375	₪ 375
10020-05	01/03/2016	₪ 450,000	0.009	2,000 מ"ר	₪ 225	
10020-05	23/03/2016	₪ 112,500	0.002	500 מ"ר	₪ 225	
10014-65	29/03/2016	₪ 4,900,000	0.5	9,791 מ"ר	₪ 500	
10015-24	20/04/2016	₪ 347,500	0.01	1,000 מ"ר	₪ 348	₪ 348
10014-61	28/04/2016	₪ 1,000,000	0.33	3,259 מ"ר	₪ 307	₪ 307
10020-18	25/05/2016	₪ 445,000	0.008	2,000 מ"ר	₪ 223	
10020-18	20/06/2016	₪ 341,100	0.01	758 מ"ר	₪ 450	
10014-65	14/09/2016	₪ 1,800,000	0.333	3,263 מ"ר	₪ 552	
10015-24	21/09/2016	₪ 430,000	0.005	1,000 מ"ר	₪ 430	₪ 430
10015-24	25/09/2016	₪ 450,000	1	1,000 מ"ר	₪ 450	
10015-24	10/11/2016	₪ 1,000,000	0.011	2,000 מ"ר	₪ 500	
ממוצע						₪ 362
סטיית תקן						₪ 78
מינ'						₪ 284
מקס'						₪ 440
ממוצע בנטרול ערכים חריגים						**₪ 351**

ממוצע שווי הקרקע במצב חדש בנטרול עסקאות חריגות הוא 351 ₪ למ"ר.

כפי שהוצג, רוב (ואולי כל) העסקאות מגלמות היטל השבחה שחל על הרוכשים. לגישת שמאי המבקש ההיטל לחד/2020 הוא אפס ולכן העסקאות משקפות כבר את השווי המלא

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאחר אישור חד/2020. לגישת שמאי המשיבה יש להוסיף (בגילום) את היטל ההשבחה. כאשר רוכשים לוקחים על עצמם לשלם את היטל ההשבחה, אם יחול, ואף אם הם מקבלים ייעוץ מהשמאי שלהם שלא צפוי היטל השבחה (ספק אם ניתנה המלצה כזו), אזי השווי המלא הראוי גבוה מהשווי שהתקבל בניתוח העסקאות שלעיל. לפיכך, בחנתי את השווי החדש גם תוך חילוץ משווי קרקעות זמינות לתעשייה.

בחנתי ערכי שווי קרקע זמינה לתעשייה באזור התעשייה הפעיל מצאתי כי השווי הנטען ע"י שמאי המשיבה[7] הנסמך על שומה מכרעת של עאטף עאלם בסך 1,200 ₪ למ"ר נטו הינו סביר. הצפי לשווי קרקע זמינה עם זכויות בניה כמוצע בחד/2020 הוא 1,400 ₪ למ"ר קרקע נטו ובהתחשב בשיעור הפקעות סביר לתכנית מפורטת, 50%, מתקבל שווי מ"ר ברוטו בסך 700 ₪. לאחר התחשבות בדחיה לאישור תכנית מפורטת 6 שנים, שיעור היוון 6% והיטל השבחה צפוי לתכנית המפורטת ובהתאם לפיתוח הנוסחה שפורטה לעיל, מתקבל שווי לאחר אישור חד/2020 בסך (במעוגל) 380 ₪ למ"ר.

השווי שהתקבל גבוה מהשווי שהתקבל בניתוח העסקאות בהן הרוכשים לקחו על עצמם את היטל ההשבחה ולכן הוא סביר.

<u>שווי במצב הקודם</u>

כאמור, בטרם אושרה חד/2020 נדרשה דחיה לתכנית מפורטת הנאמדת ב- 7 שנים ולכן בהתאם לפיתוח אותה נוסחה השווי במצב קודם (במעוגל) 350 ₪ למ"ר.

9. <u>תחשיב</u>

שטח החלקה	9,776 מ"ר
שטח שמומש במכר	3,259 מ"ר
שווי למ"ר מצב חדש	380 ₪
שווי מצב חדש	1,238,293 ₪
שווי למ"ר מצב קודם	350 ₪
שווי מצב קודם	1,140,533 ₪
השבחה	**97,760 ₪**
היטל השבחה	**48,880 ₪**

[7] לפי זכויות הבניה בטרם אישורה של חד/2020.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין　　פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית חד/2020, ומימוש זכויות במכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
חד/2020	26/05/2014	₪ 97,760	₪ 48,880

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il