תאריך: 18 יולי, 2024
מספר מינוי: 479-2024
מספרנו: .1132.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, א.ב.ע רשף נכסים ובניין בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
דותן דרעי
בדוא"ל: dn99@017.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חדרה
באמצעות שמאי המקרקעין
אריק בן שימול
office@arik-shamaut.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10572 חלק מחלקה 381, רחוב קדימה
גבעת אולגה, חדרה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 22/05/2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באמצעות הוידאו. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת טרום מימוש.

3. **המועד הקובע לשומה[1]:**

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
302-0998765	11813	19/11/2023	24/11/2023	09/12/2023

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 21/06/2024.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות הנכס	מגרש המיועד להקמת בניין מגורים בן 12 קומות ל-40 יח״ד וגן ילדים בקומת הקרקע, מעל חניון תת״ק
גוש	10572
חלקה	381 (מס׳ ישנים: 10572/243)
שטח החלקה הרשום במ״ר	20,105
מגרש	401 לפי תכנית 302-0697714 ; 1 לפי תכנית 302-0998765
שטח המגרש	1,026 מ״ר לפי תכנית 302-0697714
זכויות	בעלות
כתובת	רחוב קדימה 5, גבעת אולגה, חדרה

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המגרש נשוא חוות הדעת, הידוע כמגרש מס׳ 401 לפי תכנית 302-0697714, חלק מחלקה 381 בגוש 10572, ממוקם ברחוב קדימה, בחלק הדרום-מערבי של גבעת אולגה, חדרה.

6.2. המגרש מהווה חלק מחטיבת קרקע התחומה: מצפון - ברחוב החצב; ממזרח - ברחוב קדימה; ממערב - בשד׳ רחבעם זאבי הממוקם ממזרח לחוף הים; מדרום - ברח׳ אדני פז המוקם מצפון לשכונת עין הים. חטיבת הקרקע ברובה אינה מפותחת.

6.3. גבולות המגרש כדלקמן:

מצפון - מבני מגורים צמודי קרקע;

ממזרח - רח׳ קדימה ומעברו מגרש בו ניתן להקים מבנה מסחרי בגובה 3 קומות;

מדרום –רצועת שצ״פ (ברוחב מינ׳ 19 מ׳) ומעברה מגרש ביעוד ״מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״ בו ניתן להקים מבנה בן 35 קומות עיליות (120 מ׳) בהיקף בינוי כולל עילי של 48,155 מ״ר;

ממערב – מגרש ביעוד מגורים ד׳ בו ניתן להקים מבנה מגורים בן 11 קומות עיליות (36.6 מ׳) בהיקף בינוי 5,030 מ״ר.

6.4. המגרש הנדון, הינו בשטח של 1,026 מ״ר, צורתו רגולרית דמוית מלבן. המגרש פונה בחזית מזרחית בת כ-22.5 מ׳ לרחוב קדימה, עומקו בממוצע כ-45.5 מ׳. בתחומו מתוכנן מבנה מגורים בן 12 קומות שיכלול 40 יח״ד, מעל גן ילדים בקומת הקרקע, ומעל חניון תת״ק.

6.5. בעת הביקור במקום נמצא כי טרם החלו עבודות הבניה במגרש.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות לשומה זו, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית 302-0583542 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8452 מיום 25/09/2019</u>**

מטרת התכנית, עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה עמ"נ לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים. בין עיקריה:

- **קביעת הוראות לתוספת מחסנים – שינוי לתכנית חד/450ה' וחד/450ו':** בבניה רוויה תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר/ליח"ד. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה. גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ' בבנייה קשיחה.
- **הוספת ש"ע לשטחים משותפים בכניסה למבנים בבנייה רוויה:** במבנים בבנייה רוויה תותר תוספת שטח מקס' עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף למגבלת תכסית וקווי בניין. שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן יהיה ליידם מקומת הלובי. הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
- **ביטול תכנית חד/850 לבריכות שחייה וקביעת הוראות להקמת בריכות שחייה:** תותר הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים 1 מ'. בריכת שחייה על גגות – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור לעמידות גג המבנה בעומסים הצפויים.
- **תוספת זכויות בניה למרתפים באזורי מגורים שינוי לתכנית חד/947:** בבנייה רוויה, תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0 ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מח' תשתיות; במגרש פינתי יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב. השימושים של המרתף: במרתף שישמש כשטח שירות יותרו השימושים הבאים: חניה תת"ק, מתקנים וחד' טכניים, מרחב מוגן ואחסנה, ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות התקפות.
- **קביעת הוראות להקמת חדר על גגות מבני מגורים:** תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר ש"ש 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 (ש"ש וש"ע 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 אל הקומות שמתחת לגג. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה (בחזית קדמית מינ' 2 מ'). גובה חלל פנימי מרבי 2.5 מ'.

7.2. **<u>תכנית 302-0697714 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8867 מיום 18/05/2020 ובעיתונים ביום 22/05/2020</u>**

התכנית חלה על המגרש שבנדון (מס' 401) שייעודו מגורים ג' ושטחו 1,026 מ"ר.
מטרתה: הוספת יח"ד, הגדלת צפיפות, הגדלת שטחי הבניה, ושינוי הוראות בניה בתחום התכנית.
שימושים: מגורים; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
הוראות בינוי: לא תותרנה דירות גן; 20% ממספר הדירות יהיו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ("פלדלת"); תחויב נסיגה כלפי מערב החל מקומה ג' (קומה 4 לפי ספירה ברוטו) והקומות מעליה יהיו בשיעור של 85% משטח קומה ב' (קומה 3 לפי ספירה ברוטו).
מקלטים: יבנה ממ"ד לכל יח"ד בנפרד כחלק מהדירה; שטח הממ"ד יימנה במניין ש"ש בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת מתן היתר הבניה.
חניה: עבור הדירות הקטנות ייקבע תקן חניה של 1:1, עבור שאר הדירות התקן המקס' יהיה 1.5 חניות ליח"ד. החניה תהיה בתחום המגרש. במידת הצורך יעשה שימוש במכפילי חניה או כל פתרון אחר בתאום עם הוועמ"ק.
עפ"י נספח התנועה (המנחה), סה"כ מקומות החניה הדרושים: 24 חניות + חנית נכים, מעיון בנספח הבינוי והתנועה (המנחים), עולה כי ניתן למקם בקומת הקרקע 25 חניות מתוכן 2 חניות הן חניות עוקבות. כמו כן, בקומת הקרקע ניתן למקם 11 מחסנים בשטח כולל של 76.9 מ"ר. בקומות א' ו-ב' 4 יח"ד לקומה; בקומה ג' ו-ד' 3 יח"ד לקומה; בקומה הגג יח"ד אחת.
עיקרי טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

ש"ע עילי:	1,550 מ"ר + 96 מ"ר מרפסות
ש"ש עילי:	900 מ"ר
תכסית:	55%
מס' יח"ד:	15
גובה מבנה:	24 מ'
קומות:	5 + קומת גג
קווי בניין:	צידי ימני/שמאלי – 4 מ'; קו בניין עילי למרפסות 3.5 מ'
	אחורי – 6 מ'; קו בניין עילי למרפסות 4 מ'
	קדמי – 5 מ'; קו בניין עילי למרפסות 3.5 מ'

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.
לא תינתן הקלה בקווי הבניין למרפסות ובכלל.

מצב חדש:

7.3. **תכנית 302-0998765 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 11813 מיום 19/11/2023 ובעיתונים ביום 24/11/2023**

התכנית חלה על המגרש שבנדון (מס' 1 ששטחו 1,026 מ"ר) ומסווגת אותו ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור". מטרת התכנית, לאפשר הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגן ילדים בקומת קרקע, חניון תת קרקעי.

עיקרי הוראות התכנית: הגדלת מספר קומות עד 12; הגדלת מספר דירות עד 40; הגדלת ש"ע וש"ש למגורים כולל חניון תת"ק; הקמת גן ילדים בן 2 כיתות בק"ק; קביעת זכויות בניה לגן ילדים.

שימושים: מגורים, גן ילדים.

בינוי: גודל דירה ממוצעת 100 מ"ר. 20% ממספר הדירות יהיו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ("פלדלת"); לכל יח"ד יוצמד מחסן בגודל עד 6 מ"ר, וללא כניסה מתוך שטח הדירה; לכל דירה יהיו מרפסות כוללות שטח מרוצף 18-24 מ"ר וחלקים מגוננים עפ"י נספח בינוי; סה"כ שטחי מרפסות מרוצפים בבניין לפי טבלה 5; לכל דירה בקומה עליונה יותר ח. מדרגות פרטי מהדירה לגג, ח.יציאה לגג בשטח 40 מ"ר, שטח מעל הדירה ישויך לדירות עליונות; תהיה כניסה נפרדת לגן ילדים.

מרתפים: שטח המרתף יהיה מעבר לקווי הבניין ועד גבולות המגרש; גובה המרתף לא יחרוג מעל 0.5 מ' מעל פני הקרקע.

חניה: תקן חניה למגורים – לכל דירה חניה 1; החניה תהיה תת"ק למעט חלק מחניות לאופניים ואופנועים. יותרו מתקני חניה; יותרו חניות נכים במפלס הכניסה. מעיון בנספח החניה (המנחה) עולה כי דרושות 40 חניות למגורים ו-2 חניות לגני הילדים, ובסה"כ 42 חניות + 2 נכים. מעיון בתשריט עולה כי מתוכננות 4 חניות בקומת הקרקע (2 נכים ו-2 גני ילדים), יתרת החניות ימוקמו ב-3 מרתפי חניה. המחסנים ימוקמו אף הם בקומות המרתף.

להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה מצב מוצע:

מגורים:

ש"ע עילי:	4,000 מ"ר + 900 מ"ר מרפסות
ש"ש עילי:	1,650 מ"ר
ש"ש תת"ק:	3,078
תכסית:	70%
מס' יח"ד:	40
גובה מבנה:	36 מ'
קומות:	12
קווי בניין:	צידי ימני/שמאלי – 4 מ'; אחורי/קדמי – 5 מ'

מבנים ומוסדות ציבור:

ש"ע עילי:	300 מ"ר (ל-2 כיתות גן ילדים; 150 מ"ר לכל כיתה + 200 מ"ר חצר)
ש"ש עילי:	400 מ"ר
גובה מבנה:	3 מ'
קומות:	1
קווי בניין:	צידי ימני/שמאלי – 4 מ'; אחורי/קדמי – 5 מ'

8. **<u>המצב הקנייני[2]:</u>**

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק ביום 12/03/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	10572
חלקה:	381 (מס' ישנים 10572/243)
שטח רשום:	20,105 מ"ר
בעלויות:	א.ב.ע רשף נכסים ובניין בע"מ – 1029/20105
משכנתאות/הערות:	כמפורט בהרחבה בנסח

8.2. המגרש נרכש ע"י א.ב.ע רשף נכסים ובניין בע"מ ביום 11/06/2020 בתמורה ל-8.375 מש"ח, בתוספת מע"מ. מיסוי כדין.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
302-0998765	09/12/2023	17,899,100 (טרם מימוש)	במימוש בדרך של מכר – 7,200,412; במימוש בדרך של היתר – 6,248,212

[2] לא הוצג בפני נסח; שמאי המבקשת נסמך על המידע שבשומת המשיבה (נטען כי לא ניתן להפיק נסח).

9.2. **<u>תכנית 302-0998765 למועד הקובע 09/12/2023</u>**

9.2.1. **<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה למימוש המלא של המגרש הנדון בשלמות. באומדן ההשבחה הובא בחשבון במצב קודם הבינוי המאושר בהתאם לתכנית 302-0697714 הכולל מבנה בן 5 קומות ל-15 יח״ד בלבד. בחישוב השווי במצב חדש הובאו בחשבון הוראות תכנית 302-0998765 המאפשרות בינוי של 12 קומות ל-40 יח״ד. הובא בחשבון כי התוספת בגין הקומות מתקזזת עם הגדלת הצפיפות.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 7,100 ₪/ למ״ר מבונה עיקרי וזאת בהתבסס על נתוני השוואה, כדלקמן:

- **עסקאות מכר מגרשים:**

תיאור	רח׳ הצוקים פינת גבעת הלבונה - עין הים	מגרש 103 מתחם החוף הלבן	רחוב עין גדי – עין הים	מגרש 401 – קדימה (נשוא השומה)
תאריך	14/02/2023	08/06/2021	21/05/2021- 29/12/2020	11/05/2020
גו״ח	12794/26	10570/631	12794/28	10572/381
מגרש	21/7	103	22/1	401
שטח המגרש במ״ר	2,142	6,943	2,274	1,026
תמורה ב-₪	40,000,000	175,000,000	19,211,140	8,375,000
תמורה מתואמת ב-₪	[3]39,000,000	[4]206,500,000	22,983,216	[5]10,426,875
מס׳ יח״ד	34	213	27	15
ש״ע	[6]4,142	[7]15,930	[8]3,411	[9]1,630
שווי קרקע ליח״ד ב-₪	1,147,059	969,484	851,230	695,125
שווי מ״ר מבונה עיקרי מתואם מועד ב-₪	9,416	12,963	6,738	6,397
התאמה למיקום	0.8	0.75	0.9	1
מקדם משוקלל	0.4	0.1	0.2	0.3

- **עסקאות בדירות מגורים** (לצורך בקרה ובחינת הסבירות בלבד): הוצגו 9 עסקאות מכר של דירות מגורים בסמיכות לנכס (גושים: 12795 ו-12794) משנת 2023, דירות בשטח רשום הנע בטווח שבין 103 ל-144 מ״ר (ובממוצע 122 מ״ר), מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בממוצע בסך של 22,241 ₪. מניתוחן בגישת החילוץ (לפי: 17% מע״מ; 20% רווח יזמי; 8,000 ₪ עלות בניה), מתקבל שווי למ״ר מבונה בממוצע בסך של 7,841 ₪.

[3] בניכוי עלות ההיתר.
[4] מקדם 1.18.
[5] מקדם 1.245.
[6] עפ״י חד/1061ג.
[7] עפ״י חד/1061.
[8] עפ״י חד/1061.
[9] כולל חדרי יציאה לגג.

<u>תחשיב:</u>

מצב קודם – תכנית 302-0697714 מבנה בן 5 קומות ל-15 יח"ד			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
ש"ע	1,550	1	1,550
חדרי יציאה לגג	80	1.2	96
ש"ע משותף / מועדון דיירים	50	0.5	25
סה"כ			1,671
שווי מ"ר מבונה			7,100
סה"כ שווי מצב קודם			**11,864,100**
מצב חדש – תכנית 302-0998765 מבנה בן 12 קומות ל-40 יח"ד			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
ש"ע	4,000	1	4,000
חדרי יציאה לגג	160	1.2	192
סה"כ			4,192
שווי מ"ר מבונה			7,100
סה"כ שווי מצב קודם			**29,763,200**
ההשבחה ב-₪			**17,899,100**

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה ביחס לעיקרי טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- **עיקר המחלוקת הינה לעניין קביעת שווי מ"ר מבונה הן במצב חדש והן במצב קודם:** השווי בשומת המשיבה נקבע על בסיס הסכמי מכר ודיווחים ממערכת מידע נדל"ן מנכסים סמוכים ומהסכם הרכישה של הנכס נשוא השומה. נתוני השווי לדירות וחילוץ שווי מ"ר מבונה הובא לצרכי בקרה ובחינת הסבירות בלבד. שווי מ"ר מבונה עיקרי[10] בשומת המשיבה מגלם את שטחי הממ"דים, ש"ש ומרפסות, בעוד ששמאי המבקשים ערך את הניתוח לשווי מ"ר מבונה דירתי/"פלדלת". בתגובתו התייחס שמאי המשיבה בהרחבה לנתוני השווי בשומת המבקשת, כדלקמן:
  - בהתייחס לעסקאות המכר למגרשים (ערכי שווי נקובים ב-₪) לגישתו הניתוח צ"ל כדלקמן:

תיאור	רח' הצוקים פינת גבעת הלבונה [11]	רח' שמואלזון שכנות "גני אלון"[12]	מגרש 103 מתחם "החוף הלבן"[13]	רחוב עין גדי – עין הים[14]	מגרש 401 – קדימה
תאריך	14/02/2023	10/01/2022	08/06/2021	-21/05/2021 [15]29/12/2020	11/06/2020
גו"ח	12794/26	10049/352	10570/631	12794/28	10572/381
מס' מגרש	104	מגרש המצוי בשכונת גני אלון, במיקום נחות משמעותי הכולל שיכונים וותיקים ואוכלוסיה חלקה ועל כן אינו בר השוואה			
תמורה	40,000,000		175,000,000	19,200,000	8,375,000
תמורה מתואמת[16]	36,087,349				
מס' יח"ד	34		213	27	
ש"ע עפ"י היתר + ח. גג	4,072		15,930	3,491	1,630
שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם ש"ש, ממ"דים וחניות)	8,862 בהתאם לגישת המבקשים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות		11,000	5,500	5,140
שווי מ"ר מבונה עיקרי מתואם	8,033 – 7,531 בהתאמות למיקום (20%-25%), מועד (3%+) ושוליות (10%+)		9,750-9,100 בהתאמות למועד (18.18%) ולמיקום (25%-30%)	7,590- 7,463 בהתאמות למועד (18%-20%) שוליות (15%+)	6,168-6,400 בהתאמה למועד (20%-24.5%)

  - בהתייחס לעסקאות בדירות מגורים:
    - נתוני שווי לדירות מחלקה 486 בגוש 10570 ברחוב הגדוד העברי, אינן עסקאות השוואה ראויות מאחר ומדובר במתחם פינוי בינוי המצוי בלב השכונה הוותיקה בעברה המזרחי בסמיכות לאזור התעשייה ולשכונת

[10] גם בניתוח העסקאות ננקטה אותה גישה, כך שקיימת קוהרנטיות בניתוח.

[11] מיקום עדיף כ-550 מ' מהים קו אווירי עם חזית דרום מערבית בקו ראשון לים; כ-50% מהחניות עיליות.

[12] ממערב לכביש 4, בחלק הצפוני של מרכז העיר במיקום נחות; כ-83.33% מהחניות עיליות.

[13] מגרש פינתי הממוקם כ-150 מ' מרצועת החוף – קו ראשון לים, עם נוף פנורמי לים מיקום עדיף בהרבה; כ-25% מהחניות עיליות.

[14] במיקום דומה במאפייניו לנשוא השומה. כ-505 מהחניות עיליות.

[15] בהתאם למידע נדל"ן עולה כי כ-54.5% מהזכויות נרכשו בתאריך 29/12/2020 ויתרת הזכויות כ-45.5% נרכשו בתאריך 21/05/2021.

[16] בניכוי ע. היתר 303,916 ₪ - בעניין זה צוין כי ככל ויש פוטנציאל תכנוני נוסף אזי שווי ההיתר שואף לאפס ולכל היותר בשווי האגרות כמפורט בשומת המבקשים; בניכוי פוטנציאל מופחת 1.1 (חלקו שייך למוכרים שכן נדרש תשלום לבעלים עפ"י חוזה מעבר ל-34 יח"ד בסך 30,000 ₪ בתוספת מע"מ).

אזורים, באזור הנחות משמעותית ממיקום הנכס שבנדון, וקיימות עסקאות רבות לדירות בסביבת הנכס.

- שמאי המבקשים מציג עסקאות ל- 5 דירות ברחוב הצוקים מהם מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות הסך של 22,025 ₪ למ״ר דירתי בשטח ממוצע של 127.4 מ״ר. בניתוח השווי בגישת החילוץ[17] מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בגבולות הסך של 6,431 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (114,9 מ״ר). עוד צוין כי נתוני השווי הובאו מבניין המצוי בשלבי הקמה ואינו כולל נוף לים.
- בתגובתו, פירט 5 נתונים נוספים מאותו בניין בסמיכות למועדים הקובעים (2022-2024) של דירות בשטח רשום 105 – 144 מ״ר ובממוצע 128.6 מ״ר, מהן מתקבל שווי למ״ר רשום בסך של 23,250 ₪. בגישת החילוץ[18] מתקבל שווי בסך של 7,401 ₪ למ״ר עיקרי (116.1 מ״ר).
- בתגובתו פורטו עסקאות נוספות ברחוב אדני פז/קדימה[19] מהשנים 2022-2024 מבניינים הכוללים פתרון חניה עילי ללא מרתפי חניה, מהן מתקבל שווי למ״ר דירתי (בממוצע 110 מ״ר) בגבולות הסך של 22,714 ₪ (ללא התאמות למיקום). נטען כי בהתאמה למיקום ולשווי המגלם חניה במרתף (מקדם 1.05) השווי צ״ל בגבולות של 23,850 ₪, ובגישת החילוץ[20] השווי למ״ר מבונה עיקרי (97.5 מ״ר) הינו 7,835 ₪.

- מניתוח[21] עסקת מכר בחלק (0.66) מחלקה 4 בגוש 12794 – ברח׳ אדני פז מיום 27/11/2022, בה התמורה הייתה בסך של 16 מש״ח, מתקבל שווי מתואם בסך של 7,037 ₪.

בהתאם לכלל הנתונים המוצגים מתקבל שווי קרקע ליח״ד במערב חדרה / גבעת אולגה בגבולות הסך שבין 700,000 ₪ ל-1,165,000 ₪.

- **שטחי ותרומת חניה במרתף:**

- שמאי המבקשים קבע כי שטח חניה ממוצעת במרתף הינה 60 מ״ר. שטחים אלו כוללים את שטחי המחסנים. נספח החניה המוצג הינו נספח מנחה ואינו מחייב, לכן יש להביא בחשבון שטח חניה ממוצע בגבולות שבין 45-35 למ״ר.
- נתוני השווי לדירות לעיל הן ללא חניה במרתף. קיימת תרומה לשווי הדירה הנמכרת עם חניה במרתף בהשוואה לחניה עילית. השמאי אלי כהן בשומתו המכרעת לנכס ברחוב סמילנסקי (10036/345-348) קבע עלות עודפת לחניה של 40,000 ₪. דהיינו, תרומת החניה מוערך בכ- 60,000 ₪ - 70,000 ₪ נכון לשנת 2021 ומיקום נחות יותר.

[17] 17% מע״מ ; 20% יזמות ; עלות בניה 9,887 ₪ (5,700 למ״ר * 1.25 התאמה לברוטו + 785 ₪ לחניה במרתף)* 1.25 עקיפות.
[18] כנ״ל.
[19] גו״ח 12794/6 ; 12795/5 ; 12795/6.
[20] 17% מע״מ ; 20% יזמות ; עלות בניה 10,043 ₪ (5,700 ₪ למ״ר * 1.25 התאמה לברוטו + 909 ₪ לחניה במרתף) * 1.25 עקיפות.
[21] בניתוחו הביא בחשבון : התאמה למושע 1.1 ; התאמה לפינוי מחזיקים 1.15 ; 38 יח״ד ; ש״ע ליח״ד 125 ; התאמה לשוליות 1.1.

- **ניצול זכויות הבניה במגרש**: בניגוד לנטען, ניתן לנצל את כלל הזכויות תוך קביעת שטח לובי קומתי מינימאלי[22]. ככל ויקבע שלא ניתן לנצל את כלל השטחים יש להפחית את שטחי המרפסות / שטחי השירות מהשטחים לניצול ולא את השטחים העיקריים.

עוד צוין כי בהוראות התכנית נכתב כי ניתן לבנות 40 מ״ר לחדר יציאה לגג ובנספח הבינוי כתוב 24 מ״ר לחדר יציאה לגג, מכאן, שאין התאמה בין נספח בינוי מנחה לבין התב״ע.

- **לעניין ההפחתה בגין השימושים הציבוריים בקומת הקרקע**: הבינוי המוצע במגדל בין 12 קומות מהווה שיפור תכנוני משמעותי ביחס לבינוי הקודם הכולל 5 קומות בלבד. בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה זהה בשני המצבים אשר מחד מביאים בחשבון את הצפיפות הנמוכה וגובה הבניין במצב המאושר, ובמצב החדש מביאים בחשבון את שיפור התכנון וצורת הבינוי הכוללים בין היתר 4 דירות דופלקס איכותיות בקומות העליונות ותוספת קומות משמעותית יחד עם שטחי הציבור המוקצים בקומת הקרקע.
- **ביחס למיקום ותכנית אלי כהן**: תכנית זו מאושרת בשני מצבי התכנון ולכן ככל וזו משפיעה היא משפיע על שני מצבי התכנון.
- **באשר לשומה הקודמת בנכס הנדון, לתכנית המאושרת המהווה מצב קודם כיום**: שמאי המבקשת טוען לאי-סבירות בין הערכים שננקטו אז להיום. על מנת לסבר את האוזן ביחס לטענה זו צוין כי לנכס בגו״ח 10054/269, קבעה השמאית המכריעה שווי למגרש בסך של 13.7 מלש״ח למועד 11.6.21 וכשנתיים לאחר מכן המגרש הנ״ל נמכר ב-46.5 מלש״ח.
- **במבחן הסבירות:** שווי המצב החדש בשומת שמאי המבקשת בסך של כ-18.2 מלש״ח, משקף שווי קרקע ליח״ד בסך של 450,000 ₪, שאינו מקובל בסביבה הקרובה, ובוודאי שלא בשכונה המערבית בה ערכי השווי הם הגבוהים בעיר.

[22] מדובר בתכנית נקודתית ספציפית לחלקה הנדונה, וסביר להניח כי המתכנן אשר יצק את זכויות הבניה בתכנית בחן את אפשרויות הניצול ורק לאחר מכן הגיש את התכנית.

9.2.2. **<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

במצב קודם, ניתנה התייחסות לקיבולת הבניה ולערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה בשומת היטל ההשבחה מתאריך 25/06/2020 שנערכה בנכס עצמו בגין תכנית 302-0697714 (כיום מצב קודם), בהתאמות המתבקשות. בהתאם, הובאו בחשבון זכויות בניה "פלדלת" ל-14 יח"ד ובתוספת דירת גג יחידה בקומה בשטח של כ-162 מ"ר הכוללת מרפסת גג היקפית (זאת בהתאם לנספח הבינוי המנחה הנספח לתכנית 302-0697714), בכפוף למקדם אקווי' 1.5.

במצב חדש, הובאו בחשבון זכויות בניה "פלדלת" בתוספת חדרי יציאה לגג בהתאם לנספח הבינוי המנחה של התכנית במקדם אקווי' 1.2 המגלם את תרומת מרפסות הגג (כבשומת המשיבה). כמו כן, הובא בחשבון כי ניצולם החלקי/המלא, ככל שיתאפשר, של זכויות בניה בהיקף של כ-457 מ"ר מחייב הקלות ו/או כתוספת שטחים שוליים לדירות המתוכננות, תוך גריעת שטחי מרפסות ו/או שטחי שירות חיוניים אחרים (להלן: "זכויות בניה עודפות/שוליות"), וזאת בהתבסס על מכתב מטעם אדריכל התכנית המשביחה מיום 24/03/2024. זכויות אלו הובאו בחשבון בכפוף למקדם שווי 0.5 המגלם את מגבלות התכנון והניצול בהתאם להוראות התכנית המשביחה.

<u>ערכי שווי:</u>

עיקר המחלוקת הינה לעניין ערכי השווי.

נטען כי התמורה החוזית[23] ששולמה בעת רכישת הזכויות בנכס הנדון, משקפת בצורה מיטבית את מכלול מאפייני הנכס לרבות פוטנציאל תגבור הזכויות בהתאם למקובל בסביבה. מעסקה זו, בכפוף להתאמות המתבקשות, ניתן לגזור את שווי הנכס הן במצב הקודם והן במצב החדש.

נטען כי שמאי המשיבה נוקט בשווי אחיד בשני מצבי התכנון, ואינו עורך הבחנה לאופי הבינוי השונה בכ"א ממצבי התכנון, ומבלי לתת כל ביטוי להשפעת גני הילדים והעלויות העודפות בבניית מרתפי החניה במצב החדש.

נטען כי שווי מ"ר מבונה במצב חדש הינו בסך של 4,260 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" ובסך של 6,070 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" במצב קודם. ההפרש בשווי במצבי התכנון מגלם עלות עודפת לבניית חניות בתת הקרקע, מקדם עירוב שימושים, והקטנת שטח חצר (מגורים מעל גני ילדים בק"ק והצמדת חצר).

כמו כן נלקח בחשבון כי תוספת הקומות מתקזזת עם הגדלת הצפיפות.

השווי בכ"א ממצבי התכנון נקבע בשקלול גישת ההשוואה (60%) וגישת החילוץ (40%). לעניין גישת ההשוואה, ניתן לעסקה בנשוא השומה משקל "כבד" יותר (40%) בהשוואה ליתר עסקאות ההשוואה (15% לכל אחת).

[23] לעניין מובהקות עסקה במקרקעין עצמם מפנה לפסיקה: ערר ימ-8-17/13 "נוף ילדות בע"מ נ' הועמ"ק י-ם"; החלטת ו. ערר בערר (חי) 8061/10 "רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוע"ד לתו"ב שומרון"; החלטה בערר 8005/14 "ככר העיר ייזום והשקעות בע"מ נ' הוע"מק לתו"ב מורדות הכרמל".

להלן בסיס הנתונים ועיקרי אופן ניתוחו:

- **עסקאות מכר מגרשים:**

תיאור	רח' הצוקים פינת גבעת הלבונה [24]	רח' שמואלזון שכנות "גני אלון" [25]	מגרש 103 מתחם "החוף הלבן" [26]	רחוב עין גדי – עין הים [27]	מגרש 401 – קדימה
תאריך	14/02/2023	10/01/2022	08/06/2021	-21/05/2021 [28]29/12/2020	11/05/2020
גו"ח	12794/26	10049/352	10570/631	12794/28	10572/381
מגרש	104 בניין 4		103	22/1	401
שטח המגרש במ"ר	2,125	2,513	6,994	2,274	1,026
תמורה ב-₪	40,000,000	25,850,000	175,000,000	19,211,140	8,375,000
תמורה מתואמת ב-₪	[29]33,913,043	[30]22,576,000	175,000,000	[31]16,705,339	[32]7,282,609
מס' יח"ד	34	54	213	27	15
שטח פלדלת מתואם	4,460	[33]5,167	[34]18,646	3,815	1,730
שטח פלדלת ליח"ד	131.2	95.7	87.5	141.3	115.3
שווי קרקע ליח"ד ב-₪	997,442		821,596	618,716	485,507
שווי מ"ר מבונה פלדלת בסיסי ב-₪	7,604	4,370	9,400	4,380	4,210
מקדמי התאמה למצב חדש					
התאמה למועד הקובע	1.03	1.1	1.15	1.18	1.2
התאמה למיקום	0.75	1.25	0.7	0.9	1
התאמה שוליות לשטח יח"ד	1.1	1	0.85	1.15	1
התאמה לעירוב שימושים	0.95	1	0.95	0.95	0.95
התאמה לפתרון חניה במרתף[35]	650 ₪ -	1,080 ₪ -	325 ₪ -	650 ₪ -	1,300 ₪ -
שווי מתואם במצב חדש	**5,488** ₪	**4,929** ₪	**5,785** ₪	**4,432** ₪	**3,499** ₪
מקדמי התאמה למצב קודם					
התאמה למועד הקובע	1.03	1.1	1.15	1.18	1.2
התאמה למיקום	0.75	1.25	0.7	0.9	1
התאמה שוליות לשטח יח"ד	1.1	1	0.85	1.15	1
התאמה לעירוב שימושים	1	1.05	1	1	1
התאמה לפתרון חניה בחצר[36]	650 ₪	220 ₪	975 ₪	650 ₪	0 ₪
שווי מתואם במצב קודם	**7,111** ₪	**6,529** ₪	**7,407** ₪	**5,999** ₪	**5,052** ₪
משקל כל אחת מהעסקאות					
	0.15	**0.15**	**0.15**	**0.15**	**0.4**

[24] מיקום עדיף כ-550 מ' מהים קו אווירי עם חזית דרום מערבית בקו ראשון לים; כ-50% מהחניות עיליות.

[25] ממערב לכביש 4, בחלק הצפוני של מרכז העיר במיקום נחות; כ-83.33% מהחניות עיליות.

[26] מגרש פינתי הממוקם כ-150 מ' מרצועת החוף – קו ראשון לים, עם נוף פנורמי לים מיקום עדיף בהרבה; כ-25% מהחניות עיליות.

[27] במיקום דומה במאפייניו לנשוא השומה. כ-505 מהחניות עיליות.

[28] בהתאם למידע נדל"ן עולה כי כ-54.5% מהזכויות נרכשו בתאריך 29/12/2020 ויתרת הזכויות כ-45.5% נרכשו בתאריך 21/05/2021.

[29] עלות ההיתר חושבה לפי 30,000 ₪ ליח"ד * 34 יח"ד + אגרות בניה ששולמו בסך של כ-303,916 ₪, ובסך של 1.323 מש"ח, לבסוף, הובאה בחשבון העלות כבשומת המשיבה; בעת מכר הצפיפות 16 יח"ד לד', ולמגרש פוטנציאל תכנוני להגדלת קיבולת הבניה לכ-30 -40 יח"ד לדונם נטרול הפוט' במקדם 1.15.

[30] בניכוי עלות היתר בניה (1.23 מש"ח) ונטרול רכיב המסחר (292 מ"ר עיקרי ושירות * 7,000 ₪) בסך 2.044 מש"ח.

[31] נוטרל פוטנציאל תכנוני. בעת מכר הצפיפות 12 יח"ד לד' וקיבולת הבניה 150% הינן נמוכות משמעותית מהמקובל בסביבה, ולמגרש פוטנציאל תכנוני להגדלת קיבולת הבניה לכ-30 -40 יח"ד לדונם נטרול הפוט' במקדם 1.15. לראיה ביום 14/03/2024 אושרה תכנית 302-1032952 אשר אפשרה הקמת 68 יח"ד בקיבולת בניה של 7,616 מ"ר מבונה פלדלת + 330 מ"ר ברוטו מסחר + 200 מ"ר ברוטו משרדים.

[32] נוטרל פוטנציאל תכנוני 1.15.

[33] מגרש חזיתי (מגורים + מסחר) 1,836 מ"ר * מקדם אקווי' 0.95 לעירוב שימושים; מגרש עורפי (מגורים) 2,842 מ"ר במקדם 1 + 830 יתרת זכויות בניה במקדם 0.7.

[34] 15,930 מ"ר עיקרי + 2,556 מ"ר ממ"דים + 4 חדרי יציאה לגג 160 מ"ר, לפי תכנית 302-0482141.

[35] עלות עודפת לבנית חניה במרתף למ"ר מבונה פלדלת הינה במעוגל בגבולות הסך של 1,300 ₪. הובא בחשבון עלות עודפת לשיעור החניה התת"ק הנדרש.

[36] תוך נטרול העלות העודפת לבניית חניות בתת הקרקע המגולמות בעסקאות ההשוואה.

- **עסקאות בדירות מגורים:**
  - מניתוח 11 עסקאות מכר ברח' הגדוד העברי גו"ח 10570/486 מהשנים 2023 – 2024, דירות בשטח רשום הנע בטווח שבין 80 ל-134 מ"ר (ובממוצע 116.2 מ"ר), מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 19,630 ₪;
  - מניתוח 5 עסקאות מכר של דירות מגורים ברח' הצוקים גו"ח 12795/27 (מיקום עדיף מנשוא השומה), מהשנים 2024-2023, דירות בשטח הנע בטווח שבין 105-142 מ"ר (ובממוצע 127.4 מ"ר), מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של 22,025 ₪.

על בסיס הנ"ל נטען כי שווי מ"ר בנוי מתואם הינו בסך של 21,000 ₪ למ"ר "פלדלת" (המגלם מרפסות, מחסן וחניה). מניתוח בגישת החילוץ[37] מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,910 ₪ למ"ר "פלדלת" במצב החדש, ובסך של 6,060 ₪ למ"ר "פלדלת" במצב הקודם.

- **הכרעות שמאים מכריעים/שמאי ממשלתי:**

שמאי מכריע / (מחוזי)	גו"ח	מיקום	תאור	שווי מ"ר מבונה מגורים ב-₪	מועד קובע
(לילך אמבון)	10570/451	הראשונים גבעת אולגה	קרקע ביעוד מרכז אזרחי למגורים מסחר ומשרדים	4,737	15/05/2022
יעקב הלוי	10570/486	הגדוד העברי גבעת אולגה	קרקע למבני מגורים המשלבים מסחר ומבני ציבור	3,667	05/2020
				3,300	01/10/2020
עפ"י השומה המכרעת מקדם ההתאמה למועד/שינוי במחיר הקרקע בין חודש 05/2020 לחודש 10/2022 הינו 0.9					
לילך בן פורת	10572/373	אלי כהן גבעת אולגה	קרקע למבני מגורים המשלבים מסחר, תעסוקה ומבני ציבור	3,750	28/11/2020
	10572/303			3,750	28/11/2020
ערן ירקוני	10402/442	אכזיב שכונת הפארק	קרקע ביעוד מגורים	3,200	25/05/2022

- **שומה קודמת לנשוא השומה:**

בהתאם לשומת היטל השבחה שנערכה בנכס עצמו בגין תכנית 302-0697714 (מצב קודם), שווי הקרקע נאמד בסך של 3,896 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע 02/06/020, למבנה מגורים בלבד (ללא גני ילדים) עם פתרון חניה בתחום החצר (ללא מרתפי חניה).

[37] בחילוץ מצב חדש הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: 17% מע"מ; 20% יזמות; ע. בניה 10,840; (מגלם עלות בניית מרתפים לפי שטח חניה תת"ק ברוטו 60 מ"ר); ומקדם התאמה 0.95 בגין עירוב שימושים (מגורים מעל גן ילדים). בחילוץ מצב קודם הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים: 17% מע"מ; 20% יזמות; ע. בניה 8,900 ₪ (ללא מרתף).

<u>תחשיב:</u>

חלופה א' – מימוש מלא במכר

מצב קודם – תכנית 302-0697714 מבנה בן 5 קומות ל-15 יח"ד			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח "פלדלת" בקומות טיפוסיות	1,568	1	1,568
שטח "פלדלת" דירת גג	162	1.5	243
סה"כ			1,811
שווי מ"ר מבונה			6,070
סה"כ שווי מצב קודם			10,992,770
מצב חדש – תכנית 302-0998765 מבנה בן 12 קומות ל-40 יח"ד			
	מ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח "פלדלת"	3,927	1	3,927
חדרי יציאה לגג	96	1.2	115.2
זכויות בניה עודפות/שוליות	457	0.5	228.5
סה"כ			4,271
שווי מ"ר מבונה			4,260
סה"כ שווי מצב חדש			18,193,182
ההשבחה ב-₪			7,200,412

חלופה ב' – מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה (בקיזוז ממ"דים):

תאור	שווי מגרשים כולל ממ"דים (חלופה א')	כמות יח"ד	שטח ממ"ד	שווי מ"ר מבונה	תרומת ממ"דים לקיזוז	שווי מגרשים ללא ממ"דים
מצב קודם	10,992,770	15	12	6,070	1,092,600	9,900,170
מצב חדש	18,193,182	40	12	4,260	2,044,800	16,148,382
השבחה ב-₪						6,248,212

<u>עיקרי טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לעיקרי טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- השומה הינה למימוש מלא בעקבות בקשה למידע טרם מימוש. עם זאת, מתבקש הח"מ לבחון גם את חלופת המימוש בהיתר.
- מעיון בנספח הבינוי המנחה עולה כי במצב הקודם, מדובר בבניין פשוט, יעיל, רווחי וחסכוני, עם מעט שטחי שירות, הכולל תכנון של 3-4 דירות לקומה ופנטהאוז ייחודי שטוח עם מרפסת גדולה היקפית. גם אחת הדירות בקומה ג' היא עם מרפסת גדולה. מעיון בטבלת פילוח הדירות לפי נספח הבינוי המנחה, עולה כי במצב החדש, בקומה טיפוסית 4 יח"ד לקומה עם מרפסות קטנות יחסית. ל-4 דירות דופלקס בקומות 11-12, ביקוש נמוך ביחס לדירות פנטהאוז באזור. כמן כן, במצב תכנוני חדש, קיימת חניה אחת לכל יח"ד בלבד וכל החניות הן תת קרקעיות, זאת שעה שבמצב התכנוני הקודם החניות עיליות והיו יותר חניות לכל יח"ד בממוצע. זה שינוי מהותי, לו השפעה על שווי רכיב הקרקע למ"ר מבונה. זאת אחת הסיבות מדוע שווי מ"ר מבונה בכל אחד מהמצבים אינו יכול להיות זהה, כפי שבוצע בשומת המשיבה.
- האדר' מתכנן התב"ע, מציין כי כ-457 מ"ר במצב החדש, אינם ניתנים לניצול. שטחים אלו הובאו בחשבון לחומרה, במקדם אקווי' 0.5 חרף פס"ד דייניש. לטענת שמאי המשיבה ניתן להכניס במצב החדש את כל שטחי הבניה, ואם לא ניתן,

לגישתו יש להפחית קודם את שטחי המרפסות ושטחי שירות משותפים, כגון לובי קומתי (שגם כך הוא קטן) וכו׳. מדובר בטענה שאינה מציאותית, שכן דירה במיקום זה, ללא מרפסת היא מוצר נחות עם ביקוש חסר. מכתב האדר׳ נערך ע״י אותו אדר׳ שערך את נספח הבינוי. גם מהנספח עצמו עולה שלא ניתן לנצל את כלל הזכויות. על כל תוספת שטח (מפנה לדוגמא לפער שציין שמאי המשיבה בין הוראות התב״ע ביחס לחדרי יציאה לגג ובין נספח הבינוי), קיים הפסד אלמנט כגון מרפסות גג במקרה זה.

- בשומת המבקשת הודגשה מובהקות העסקה שבוצעה בנכס הנדון.
- בהתאם לשומת הועדה הקודמת שווי מ״ר מבונה נאמד בסך: 3,896 ₪/למ״ר פלדלת[38], ושווי החלקה בשלמות נאמד בסך של 7,281,237 ₪ (מועד קובע 2.6.2020) המשקף קיבולת בניה למגורים בצפיפות נמוכה 15 יח״ד עם חניה בחצר. החלקה נרכשה ב- 11.5.2020 במחיר של 8,375,000 ₪, המגלם תמורה של כ-15% לרכיב הפוטנציאל לתגבור זכויות וצפיפות ל-40 יח״ד, שמומש בפועל (העסקה מחזקת את ערכי השווי שנקבעו בשומת הועדה הראשונה). לטענת שמאי הועדה מאז עסקת המכר עלו מחירי הקרקע ב-24.5%, ומשכך בהתאמה השווי למועד הקובע בענייננו אמור להיות בגבולות 4,850 ₪/למ״ר מבונה פלדלת (ולא 7,100 ₪/למ״ר עיקרי כפי שנאמד בשומה האחרונה ע״י שמאי הועדה; בשקלול החניות התת״ק ועירוב השימושים, הרי שלמעשה הוערך שווי מ״ר מבונה בטווח של 8,500-9,000 ₪/למ״ר מבונה). דהיינו, עליית הערך בין שתי שומות המשיבה בטווח של כ-3 שנים, הינה כמעט פי 2.25, זאת כאשר נטען ע״י שמאי המשיבה כי עליית הערך לקרקע בין העסקה לבין המועד הקובע, היא בשיעור של 24.5%, וזאת גם על אף שבטווח שנים אלה, עליית הערך נמוכה מכך.
  בהשוואה לשומה הקודמת, הצפייה להיטל ההשבחה לאחר התאמה לזמן (לפי 24.5%) הייתה להיטל השבחה בסך של כ-3.42 מלש״ח וזאת עוד לפני הפחתה לחניונים התת קרקעיים ועירוב שימושים.
- עוד לעניין עליית מחירי הנדל״ן עסקת המכר בגו״ח 10054/269 מחודש 06/2023 שהציג שמאי המשיבה מתייחסת לקרקע ייחודית לשימוש מעורב של יח״ד קטנות + דיור מוגן+ שטחי משרדים ומסחר ומשכך אינה דומה כלל לנשוא השומה. עוד נטען כי קיימת חוסר התאמה מוחלטת בין ערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת המגלמים בין היתר ההפחתות למושע לגודל/היקף עיסקה ועוד, לבין מחיר המכירה המדווח באתר רשות המיסים שיתכן שמגלם רכיבים נוספים כגון: פוטנציאל, היתר בניה, תנאים והתחייבויות של המוכר שאינם ידועים. בכל מקרה מדובר בנתון בודד וקיצוני שאינו משקף את עליית מחירי שוק הנדל״ן ככלל ואת שוק הקרקעות למגורים בפרט, ומשכך אינו רלוונטי לענייננו .

[38] בשומה הקודמת של שמאי המשיבה בה המצב החדש הוא המצב הקודם בענייננו, נקט שמאי המשיבה בטכניקה בה הביא בחשבון שטח פלדלת לדירה וכן את השטחים הנלווים לדירות והגיע לסך של 1,869 מ״ר אקווי׳. בשומה נוכחית התחשיב בוצע בהתייחס לשטח עיקרי בהיקף של 1,671 מ״ר.

- מיקום הנכס, אינו בקו ראשון או שני לים. גם מפנה המגרש אינו מערבי ישיר, אלא בעיקר דרומי. ממערב ומדרום למגרש ממוקם מתחם אלי כהן[39] הצפוי לחסום את הנוף. להעדר רכיב הנוף השפעה מהותית על שווי הנכס. ניתן לראות זאת בניתוח עסקאות ההשוואה למגרשים כדוגמת עסקת החוף הלבן (גו"ח 10570/631).
- בהתייחס לניתוח עסקה בגו"ח 12794/26, בשכונת עין הים, מדובר בקרקע בשטח כ- 2,125 מ"ר עם תב"ע והיתר בניה למבנה של 34 יח"ד, בצפיפות נמוכה יחסית של 16 יח"ד/לדונם. לנכס קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות בניה וצפיפות לכ-30 40 יח"ד לדונם) בדומה לתכניות בסביבה הקרובה, כגון: התוכנית המשביחה, מתחם אלי כהן ועוד. התמורה החוזית משקפת פוטנציאל תכנוני זה, ומשכך באומדן השווי הופחתו שיעור מינ' של 15% בגין רכיב הפוטנציאל כדחוי ולאחר ניכוי היטל השבחה ונלוות. מעיון בחוזה המכר שהציג שמאי הועדה עולה בברור כי גם הצדדים לעסקה ידעו על רכיב הפוטנציאל ומשכך הסכימו על תוספת מחיר סמלית בסך של 30,000 ₪/ליח"ד אשר תשולם במועד קבלת אישור הועדה המקומית (תשלום דחוי), כמפורט בסע' 7.3 לחוזה המכר. תוספת סמלית זו מהווה כ- 8-12% משווי יח"ד פוטנציאלית, השקול לכ-1.5% משווי רכיב הפוטנציאל (=0.9*15%), ובהתאמה שיעור רכיב הפוטנציאל לאחר בתשלום למוכרים הינו בגבולות כ- 13.5% לכל הפחות (ולא 10% כפי שנטען בס' 1 בתגובת שמאי הועדה).
  עוד נטען, כי מדובר במיקום אטרקטיבי יותר מבחינת הקרבה לים והנראות. בעסקה זו למחצית מהדירות פתרון חניה עילי ומגרש ההשוואה הרבה יותר יעיל מבחינת אפשריות התכנון והתמרון התחבורתי לתוך המגרש ומחוצה לו. שינוי במחירי המוצר המוגמר משפיע הרבה יותר על רכיב הקרקע.
- בהתייחס לניתוח עסקה בגו"ח 10049/352, ברח' שמואלזון בשכ' גני אלון בחדרה, מחד הזכויות מתפרשות על שני מגרשים בשטח כולל של 2.25 דונם באופן המקל על התכנון ומיקום חלק מהחניות בחצר, מאידך המיקום פחות טוב מהמיקום של הנכס הנדון כיום. עסקה זו ברת השוואה הרבה יותר מעסקת החוף הלבן, אשר יש לנטרלה.
- בעסקת החוף הלבן (גו"ח 10570/631), בשד' רחבעם זאבי, בשכ' אולגה, מדובר במגרש פינתי בקו ראשון לים, במגרש זה 2 מפלסי חניה תת קרקעיים בעוד שבמגרש הנדון 3 מפלסים וכן חלק מהחניות בחוף הלבן הן עיליות. כמו כן, שטח דירה בפרויקט החוף הלבן יותר קטן מאשר בנכס הנדון. מצירוף כלל הרכיבים הנ"ל, עולה המסקנה כי יש לנטרל עסקה זו.
- באשר לעסקה בגו"ח 12794/28, לא רק שניתוח העסקה מוביל לשווי של 4,380 ₪/למ"ר מבונה, אלא שאין הכרח במגרש זה שכל החניות יהיו תת קרקעיות.

[39] מפנה לס' 6.2 בשומתו. ניתן לראות זאת באמצעות הדמיה שצורפה לשומה בעמ' 9 בו מוצגת הדמיה על רקע תכנית מתחם אלי כהן, אשר במועד הקובע אופיין בתכנון של בנינים בגובה של עד 35 קומות ובתכנית מאוחרת יותר, אף בבניינים גבוהים יותר, עד 39 קומות.

- בהתייחס לעסקת השוואה בגו״ח 12794/4 ברח׳ עדני פז, חדרה: מדובר בקרקע בשטח כ-3,164 מ״ר למגורים בניה רוויה בצפיפות נמוכה של 12 יח״ד/לדונם וקיבולת בניה של 150% (עפ״י חד/1061 שאושרה בשנת 1998) + 2 חדרי יציאה בגג בשטח כ- 80 מ״ר (שירות ועיקרי) עפ״י תכנית 302-0583542, ובסה״כ כ-5,258 מ״ר פלדלת/מתואם ל- 38 יח״ד. לנכס קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות בניה וצפיפות של כ-30-40 יח״ד לדונם) בדומה לתכניות בסביבה הקרובה ומשכך התמורה החוזית משקפת פוטנציאל. בהקשר זה, הפנה לס׳ 12 להסכם המכר לפיו עם חתימת החוזה נחתם יפוי כח תכנוני (נספח ״ה״) לטובת הגשות תכניות בנין עיר/מפורטת, דבר המשקף מעל לכל ספק כי מדובר במגרש הכולל פוטנציאל מובהק לתגבור זכויות, ובהתאמה התמורה החוזית משקפת גם את רכיב פוטנציאל בהתאם לחוזה, בחלק מהקרקע קיימים פולשים ובניה שלא כדין וללא היתר וזאת חרף התנגדות המוכרים/הבעלים. בהתאם לתצ״א מאתר Govmap ניכר כי הפלישה מתייחסת לקרקע בשטח כ- 650 מ״ר (מדידה גרפית) המצויה בחלק הצפון-מערבי של החלקה, המשמשת בעיקר את יח״ד של המבנה שמצפון לחצר חניה ובניה קלה ונמוכה. הבינוי מצוי בחלקו גם בשצ״פ הכלוא בין החלקה נושא ההשוואה למבנה שמצפון. נלקח בחשבון כי הליך הפינוי חופף לתקופה של קידום ואישור התב״ע לתגבור זכויות וכי ככל שהפולשים יסרבו להתפנות אזי הם צפויים לכנסות ובכללם תשלום ״דמי שימוש״ בשיעור של 6% לכל שנה משווי השוק של החלקה בשלמות (כולל פוטנציאל) בשל מניעת שימוש מהבעלים, ליזום ולבנות בקרקע + הוצאות משפטיות וכיו״ב. כמו כן, סביר כי גם עיריית חדרה תתמוך בפינוי הפולשים ואף צפויה להיות חלק מהתובעים בשל השימוש הלא חוקי שלהם בשצ״פ . לאור המקובץ לעיל ההתאמה לפינוי הפולשים הינה שולית (ככל שקיימת), עם זאת ולמען הזהירות הובא בחשבון 5% (ובוודאי לא 15% כפי שלקח שמאי הועדה בתגובתו). במסגרת ההסכם נרכשו 2/3 מהזכויות כ״מקשה אחת״ (קבוצה אחת) ו- 1/3 מהזכויות שלא נמכרו המיוחסים ל״יורשי גרי״ בהסכם המכר נרשמו בטאבו על שם 4 יורשים (קבוצה שניה). בשים לב לסוג הנכס ואפשרויות פירוק המושע בעת בניה בחלוקה ובמכירה, ובשים לב לכמות המצומצמת של בעלי הזכויות, אזי שיעור ההפחתה הראוי למושע הינו 5% לכל היותר. לאור כל המקובץ לעיל, ניתוח עסקת המכר משקף מחיר של כ 4,398 ₪/למ״ר מבונה (ללא פוטנציאל).
- בהתייחס לטענה לפיה מתקבל בשומת המבקשת שווי קרקע ליח״ד בסך של כ-450,000 ₪, נטען כי חלק מהעסקאות באזור משקפות חניונים עיליים באופן מלא או חלקי, לכך משמעות קרדינלית לשווי קרקע ליח״ד, בייחוד כאשר מדובר בחניון תת קרקעי מאוד לא יעיל.
- באשר לבקרת השווי בגישת החילוץ, יש לתת משקל גבוה לגישה זו, תוך מתן משקל ראוי לעלויות הבניה, מאחר וקיימת שונות גבוהה בעסקאות ההשוואה הישירה.

- השווי במצב הקודם בגישת החילוץ, ננקט לפי אותו שווי למ״ר בנוי במצב החדש, למרות שהמצב הקודם עולה באיכותו על המצב החדש.
- באשר לעסקאות בדירות שהוצגו בתגובת המשיבה, כלל העסקאות מרח׳ אדני פז עדיפות במיקומן על הנכס הנדון. עסקת ההשוואה בחלקה 6, אינה מלמדת על השווי, שכן נכס זה ממוקם במיקום עדיף על הנכס הנדון, המבנה בחזית המערבית מרוחק יותר בהשוואה למבנה הצפוי להיבנות ממערב לנכס נשוא השומה, כמו כן, המבנה הנ״ל גובל גם בנכס הנדון כיום מצידו הדרומי. דהיינו, הנכס הנדון כיום סובל משני מבנים גבוהים הן מדרום והן ממערב.
- נתוני ההשוואה שהובאו בתגובת שמאי המשיבה, הם בעיקר מקומות גבוהות בבניינים, קרי מעל ממוצע באותם נכסים.
- בשומת המבקשת פורטו נתוני השוואה לדירות בנויות. אין מחלוקת מהותית באשר לשווי כבנוי. בגישת החילוץ בבניינים גבהים עלות הבניה גבוהה יותר, בעיקר עקב העמסת יותר שטחי שירות חוץ דירתיים עיליים.
- באשר לטענה כי חניה תת קרקעית מהווה מוצר התורם לשווי, נטען כי הדבר אינו מובהק. חניה תת קרקעית בקומה 3- היא מוצר נחות מאוד.
- באשר לחניה התת קרקעית בנכס הנדון, לאור שטח המגרש, שטח ממוצע לחניה גבוה יותר ממגרשים אחרים הנוחים לתכנון, שכן הפונקציות הקבועות של גרעין ומיסעה לא משתנות. לפי נספח התנועה, שטח מקום חניה כולל שטחי המחסנים הוא כ- 60 מ״ר.
- בתגובת שמאי המשיבה מציין השמאי כי עלות הבניה כולל העמסת החניונים התת קרקעיים היא 10,043 ₪, אולם זאת בהסתמך על שטח חניה של 36-37 מ״ר למקום חניה. לעניין עלויות הבניה, בהתחשב במרתפים התת קרקעיים, מתקבלת עלות של 10,840 ₪/למ״ר.
- בשומת שמאי המשיבה נטען כי, העלייה בגובה המבנה מתקזזת עם הגידול בצפיפות. בתגובתו טוען כי העלייה בגובה מקזזת גם את עירוב השימושים. מעבר לכך שהדבר אינו נכון הרי שאין עקביות בטיעונים.
- באשר להפחתה בגין עירוב השימושים לאור מיקום גני ילדים בקומת הקרקע, נטען כי, הפחתה של 5% בקרקע שקולה לכ-2%-3%, במוצר המוגמר. גני הילדים אינם מאפשרים שימוש בחצרות לטובת דירות גן או לטובת כלל הדיירים, ועירוב השימושים מחייב בניית לובי נוסף נפרד.
- בהתייחס לעלות כוללת ועלות עודפת לבניית חנייה תת״ק: שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת בגו״ח 10036/345-348 (ברח׳ סמילנסקי בחדרה; מועד קובע 29/09/2021) בה הוערכה מחד עלות בניית חניה תת״ק בסך של 105,000 ₪ (לפי 35 מ״ר * 3,000 ₪/למ״ר), ומאידך בניתוח עסקת המכר למגרשים בפרדסי בילו (תכנית חד/1135) הופחתו רק עלות עודפת לחניה תת״ק בסך של 40,000 ₪/למקום, מכאן,

שקיימת תרומת שווי של כ-65,000 ₪/לחניה תת״ק בהשוואה לחניה בחצר. ההכרעה דלעיל מתייחסת לכ-34 מ״ר/למקום חניה המגלם מחסן. אולם, במקרה שלפנינו שטח קונטור מרתף החניה משקף כ-61 מ״ר/למקום חניה המגלם מחסן ועל כן, מתקבלת עלות כוללת של 180,000 ₪ לחניה ומחסן במרתף. בשים לב כי תרומת החניה התת״ק קבועה, הרי שהעלות העודפת במגרש הנדון הינה בסך של כ-115,000 ₪ לחניה תת״ק.

הפחתת עלות עודפת רלוונטית באומדן שווי קרקע ליח״ד בגישת השוואה מעסקאות השוואה למגרשים שאינם כוללים מרתף חניה או כוללים פתרון חלקי במרתף ודרושה התאמה מלאה/חלקית להיקף שטח המרתף, וכן התאמה בגישת החילוץ מדירות מגורים עם חניה בחצר לחניה במרתף (הפחתת מלא העלות העודפת). עם זאת, בגישת החילוץ מדירות מגורים שמחירן מגלם חניה במרתף, אזי יש להפחית את מלא העלות הכוללת. בעניין זה צוין כי נתוני ההשוואה לדירות בס׳ 92 לשומת המבקשת ונתונים בגו״ח 12794/6, 12795/5 ו-12795/27 בשומת הוועדה ובתגובתה הם ממבנים עם מרתפי חניה.

9.3. **<u>הכרעה</u>**

מטרת תכנית 302-0998765, לאפשר הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגן ילדים בקומת קרקע, מעל חניון תת קרקעי. במצב חדש, השטח העיקרי הינו בהיקף של 4,000 מ״ר ל-40 יח״ד. בהתאם להוראות הבינוי 20% ממספר הדירות בבניין יהיו דירות בשטח של עד 80 מ״ר ״פלדלת״. בנוסף, הוקנו זכויות למרפסות בהיקף של 900 מ״ר ומחסן בגודל עד 6 מ״ר/ליח״ד (תת״ק). בקומת הקרקע מתוכנן גן ילדים בשטח ברוטו של 700 מ״ר לו תוקצה חצר בשטח של 200 מ״ר. דרישת החניה הינה ל-44 חניות [מתוכן: 40 חניות למגורים תת״ק ו-4 חניות עיליות (מתוכן: 2 לנכים ו-2 לגן הילדים)].

במצב קודם, עפ״י הוראות תכנית 302-0697714, הותר ש״ע בהיקף של 1,550 מ״ר ל-15 יח״ד. 20% ממספר הדירות יהיו בשטח של עד 80 מ״ר (״פלדלת״). דרישת החניה במצב הקודם הינה ל-25 חניות עיליות.

מאחר והשומה הינה טרם מימוש יובאו בחשבון שתי חלופות תחשיב. מימוש מלא במכר ומימוש בהיתר. בחלופת ההיתר לא יובאו בחשבון ממ״דים בהתאם לפסיקה.

להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

באומדן השווי יש להביא בחשבון את כלל השטחים הסחירים אותם ניתן לנצל בכל אחד ממצבי התכנון. במצב חדש יש להביא בחשבון את כלל ההפחתות הנדרשות בגין גן הילדים (עלויות עודפות ומיקום מגורים מעל) ולדרישת מיקום החניות במרתפים.

שמאי המבקשת טען כי 457 מ״ר הינן זכויות בניה ״עודפות/שוליות״ להן נתן שווי מופחת (מקדם 0.5), וזאת בהתבסס על מכתבו של אדריכל התכנית. בעניין זה אני סבור כי בהתחשב בשיעור ההעמסה המקובל של ש״ש עיליים הנדרשים למבנה בן 12 קומות (שיעור של כ-25%)[40] השטח שלא ניתן לממש במגבלת קווי הבניין (514.75 מ״ר) מסתכם ב-323 מ״ר בלבד[41]. אני סבור כי יש לזקוף שטח זה <u>כהפסד</u> שטח מרפסות (שיובאו במצב חדש במקדם שווי 0). יודגש כי בבוא העת, ככל ותתבקש הקלה למימושם, הרי שאלה יחויבו בהשבחה מהמ״ר הראשון (שווי מלא), בהתאם לפסיקה (״דייניש״, ״כהן״).

מחסנים: אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטחי המחסנים בשני מצבי התכנון. במצב קודם יובאו בחשבון שטחי מחסנים בהתאם לנספח הבינוי המנחה של תכנית

[40] בהתאם לפרק יח׳: ״שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי״, עדכון מס׳ 1, מחודש ינואר 2020, ס׳ 2 הדן בפרוגרמה התכנונית עולה כי בבניין רב קומות (10-24 קומות), שטח השירות העל קרקעי נע בטווח שבין 25% ל-30% משטח דירתי (שטח ״פלדלת״)

[41] כמפורט להלן:

רוחב חזית	22.50	
עומק	45.50	
מגבלת תכסית	70%	718.20
מגבלת קווי בניין		514.75
שטח דירתי קומתי (סה״כ ״פלדלת״/12)		373.33
שיעור העמסה	1.25	466.67
יתרה למרפסות בקומה		48.08
שטח מרפסת קומתי		75.00
הפסד מרפסת קומתי		26.92
סה״כ מרפסות במגבלת קווי בניין		323.00

302-0697714 (בהיקף של 76.9 מ״ר; עפ״י סיכום שטחי המחסנים המופיע בנספח). במצב חדש יובא בחשבון שטח מחסן בגודל של 6 מ״ר ליח״ד. אני סבור כי אין הבדל מהותי בין תרומת מחסן עילי (בקומת קרקע) לתת קרקעי, שכן העלות העודפת בהקמת המרתף בקומת המרתף מתקזזת עם היתרונות בהימצאות המחסנים בקומת המרתף (הגנה ונגישות). משכך מצאתי להביא בחשבון מקדמי שווי זהים בשני מצבי התכנון. באומדן ההשבחה יובא בחשבון מקדם מחסן 0.4.

עלות עודפת לחניה תת״ק: ככל וערכי השווי מגלמים חניה עילית ללא קומת מרתף לחניה (כפי שבא לידי ביטוי בעסקה במקרקעין שבנדון), אני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות בניית קומות המרתף לחניה התת״ק. לאחר שבחנתי את דרישות החניה בשני מצבי התכנון, אני מוצא כי יש להפחית עלות זו, בגין 38 חניות סה״כ. עלות זו מוערכת על ידי בסך של 1,279,650 ₪[42].

עלות עודפת לגני ילדים: התכנית מקצה זכויות בניה לגן ילדים בהיקף של 700 מ״ר ברוטו + 200 מ״ר חצר + 2 חניות. אני סבור כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות אלו. בהתייחס לבינוי הרי שיופחתו עלויות ההקמה (לפי ע. בניה ישירה בתוספת העמסת עקיפות בשיעור של 25%). באשר לחצר הרי שיופחת שטח החצר בכפוף למקדם חצר משותפת בבניין מגורים בבנייה רוויה (מקדם 0.1), כמו כן, לשטח זה יצורף שטח עילי של 25 מ״ר * 2 חניות.

42

מס׳ חניות תת״ק	שטח במ״ר	עלות בניה (ישירה + 15% עקיפות)	עלות הקמה לחניה	בניכוי תרומת חניה לשווי	ע. עודפת לחניה	ע. עודפת
38	35	3,105	108,675	-75,000	33,675	1,279,650

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין ערכי השווי. כל צד מנתח את נתוניו בגישה שונה, בהתאם למתודולוגיה בה נקט באומדן השווי (מ״ר עיקרי / ״פלדלת״). בשים לב לשונות במאפייני הבינוי בין שני מצבי התכנון, מצאתי לנכון לנתח את העסקאות הרלוונטיות לענייננו, בהתייחס למ״ר מבונה אקווי׳, כדלקמן:

1. במקרקעין שבנדון, בוצעה עסקה ביום 11/06/2020 בתמורה ל-8.375 מש״ח. מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי התמורה החוזית ששולמה בעת רכישת הזכויות בנכס הנדון, משקפת בצורה מיטבית את מכלול מאפייני הנכס, אך איני שותף לעמדתו באשר לפוטנציאל התכנוני המגולם בעסקה אותו יש לנטרל, שכן, העסקה בוצעה בסמוך לתכנית 302-0697714 אשר הוסיפה יח״ד והגדילה את שטחי הבניה. מכאן, שיש לבצע התאמה רק למועד הקובע. מסקירת השתנות מחירי הדירות בין מועד העסקה למועד הקובע עולה כי חלה עליית מחירים לשווי הבנוי בשיעור של כ-50% (מקדם התאמה 1.5)[43]. מניתוח העסקה בכפוף להתאמה למועד הקובע מתקבל שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בגבולות הסך של 6,779 ₪ (מגלם חניה עילית; ראה תחשיב להלן).
2. מעיון בשומת השמאי המכריע דוד דדון בשומתו לנכס בגו״ח 12794/26 עולה החלקה מסווגת במגרש מס׳ 21/7 עפ״י תכנית חד/1061 ומגרש מס׳ 104 עפ״י תכנית 302-0302141. המגרש בלתי מבונה ובגינו אושרה בקשה להיתר בניה מס׳ 20210011 ביום 10/02/2021 להקמת בניין בן 6 קומות + קומת גג חלקית + קומת ביניים למחסנים מעל קומת עמודים מעל לקומת מרתף לחניה הכולל 34 יח״ד. המגרש נמכר ביום 14/02/2023 בתמורה ל-40 מש״ח. להלן ניתוח זכויות הבניה בהתאם לשטחי הבניה הסחירים שהותרו בהיתר:

מגורים + ממ״ד כעיקרי	4092.77	1	4092.77
ממ״ד	406.73	1	406.73
מרפסות	89.48	0.5	178.96
אחסנה	116.52	0.4	291.3
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳	4705.5		

התמורה המתואמת בסך של 31,200,000 ₪ (בניכוי תרומת ההיתר – 1 מש״ח, ובהתאמה למיקום – 0.8; כבשומת המשיבה), בחלוקה למ״ר מבונה אקווי׳ דלעיל, מתקבל שווי למ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 6,631 ₪ (מגלם חניה תת״ק).

3. בשומה מכרעת קודמת שערכתי לנכס בגו״ח 12795/27 ברחוב ארזי הלבנון 18 בשכונת ״עין הים״ למועד הקובע 14/12/2019, בבחינת נתוני השווי נמצא כי קיים מקדם 1.2 בין דירות קטנות לגדולות. איני מוצא לסטות מקביעתי זו. במסגרת

[43] בהתאם לסקירות השתנות מחירי הדירות שנערכו ע״י דנוס שמאים, בהתבסס על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה מקרקעין במשרד המשפטים:

מועד קובע	רבעון	מחירי הדירות בנתניה ב-₪
11/05/2020	Q2/2020	1,670,000
09/12/2023	Q4/2023	2,510,000
מקדם השתנות מחירי הדיור		1.5029

שומה זו, ניתחתי, בין היתר, את העסקה בגו״ח 12794/28 מיום 29/12/2020 של 121/240 חלקים בגו״ח 12794/28. מניתוחה התקבל שווי למ״ר מבונה אקווי׳ (מגלם מרפסת וחניה) בסך של 3,634 ₪. בשים לב למכלול הנתונים שעמדו בפני (שם), הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה במצב חדש הינו בגבולות הסך של 4,000 ₪ למועד הקובע 14/12/2019 (כ- 4 שנים לפני המועד בהליך דנן).

4. להלן עסקאות מכר לדירות במבנה מגורים בן 8 קומות על עמודים ל-19 יח״ד בשד׳ מנחם בגין:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
010008-0208-006-00	31/07/2023	1,980,000	2023	76	3	26,053
010008-0208-003-00	12/02/2023	1,710,000	2023	76	3	22,500
שווי מ״ר בנוי בממוצע		1,845,000		76		24,276
בניכוי מע״מ						1.17
בניכוי יזמות						1.20
בניכוי ע. בניה (מגלם עקיפות וש״ש)[44]						8,935
שווי מ״ר מבונה ב-₪ בדירות קטנות						**8,356**
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
010008-0281-006-00	09/04/2023	2,200,000	2025	107	4	20,561
010008-0208-004-00	01/03/2023	2,300,000	2023	100	4	23,000
010008-0208-005-00	30/03/2023	2,380,000	2023	106	4	22,453
010008-0208-002-00	24/02/2023	2,350,000	2023	106	4	22,170
שווי מ״ר בנוי בממוצע		2,307,500		105		22,046
בניכוי מע״מ						1.17
בניכוי יזמות						1.20
בניכוי ע. בניה (מגלם עקיפות וש״ש)						8,838
שווי מ״ר מבונה ב-₪ בדירות סטנ׳						**6,864**

בשים לב למכלול הנתונים דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 6,779 ₪.

[44] מגלם העמסת ש״ש 1.2 מרפסת 12 מ״ר ועקיפות 1.25.

<u>תחשיב הכרעה – מימוש במכר:</u>

מצב קודם						
סה"כ יח"ד בפרויקט		15				
סה"כ ש"ע		1550				
סה"כ שטח פלדלת		1730				
		מס' יח"ד	מ"ר ליח"ד	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות קטנות "שטח פלדלת"	20%	3.00	80.00	240.00	1.20	288.00
דירות טיפוסיות "שטח פלדלת" (בממוצע)		12.00	124.17	1,490.00	1.00	1,490.00
מרפסות				96.00	0.50	48.00
מחסנים (לפי נספח בינוי)				76.90	0.40	30.76
סה"כ מ"ר מבונה						1,856.76
תמורה בעסקה (מיום 11/05/2020)						8,375,000
שווי מ"ר מבונה						4,511
שווי מ"ר מבונה מתואם (מקדם 1.5)						6,779
שווי מצב קודם (מתואם) ב-₪						**12,587,575**
מצב חדש						
סה"כ יח"ד בפרויקט		40				
סה"כ ש"ע		4000				
סה"כ שטח פלדלת		4480				
		מס' יח"ד	מ"ר ליח"ד	סה"כ	מקדם אקווי'	סה"כ
דירות קטנות "שטח פלדלת"	20%	8.00	80.00	640.00	1.20	768.00
דירות טיפוסיות "שטח פלדלת" (בממוצע)		32.00	120.00	3,840.00	1.00	3,840.00
מרפסות				577.00	0.50	288.50
מרפסות מחוץ למגבלת קווי בניין				323.00	-	-
מחסנים (לפי נספח בינוי)				240.00	0.40	96.00
הפסד חצר (כולל 2 חניות לפי 25 מ"ר לחניה)				-250.00	0.10	-25.00
סה"כ מ"ר מבונה						4,967.50
שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם לבינוי מעל גן ילדים					0.95	6,440
שווי גולמי						31,992,470
בניכוי ע. עודפת גני ילדים				700	7150	5,005,000
בניכוי ע. עודפת לחניות תת"ק						1,279,650
סה"כ שווי מצב חדש						**25,707,820**
ההשבחה ב-₪						**13,120,245**

<u>מימוש בהיתר</u>

תיאור	שווי מגרשים כולל ממ"דים (חלופה א')	כמות יח"ד	שטח ממ"ד	שווי מ"ר מבונה ב-₪	ניכוי ממ"דים	שווי מגרשים ללא ממ"דים
מצב קודם	12,587,575	15	12	6,779	1,220,278	11,367,297
מצב חדש	25,707,820	40	12	6,440	3,091,371	22,616,449
השבחה ב-₪						**11,249,152**

10. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקומו של הנכס ברחוב קדימה, גבעת אולגה - חדרה.

10.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי המתוכנן בתחומה.

10.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של טרום מימוש.

10.6. זכויות בעלות.

10.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

11. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפניי, הגעתי לכלל דעה כי, במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 381 בגוש 10572 מגרש 1 לפי תכנית 302-0998765, ההשבחה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מימוש	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
302-0998765	09/12/2023	מכר	13,120,245	6,560,123
		היתר	11,249,152	5,624,576

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים במשך זמן ההליך שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב