שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17 אוקטובר, 2013
מספר מינוי: 16884
מספרנו: 300.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשים,
ע.ר.ן עבודות צנרת נקיה בע"מ ואח'
באמצעות השמאי
מר אושרי ברק
בדוא"ל oshri101@zahav.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
באמצעות השמאי
מר אפרים מרגלית
efraim@efraimarglalit.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות 62 ו- 425 בגוש 10035, חדרה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 10.9.13 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
אישור תכניות חד/947, חד/מק/450/ו, חד/450/ה, חד/991, חד/מק/450/ח וחד/מק/991/א, בגין העברת זכויות.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

17.12.93 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/947 בילקוט הפרסומים.
16.12.98 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/מק/450/ו בילקוט הפרסומים.
26.07.99 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/450/ה בילקוט הפרסומים.
05.04.02 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/991 בילקוט הפרסומים.
20.01.06 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/מק/450/ח בילקוט הפרסומים.
28.05.13 - 15 יום מפרסום אישור תכנית חד/מק/991/א בילקוט הפרסומים.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 29.09.13.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	קרקע למגורים צמודי קרקע	
גוש	10035	
חלקות	62	425
שטח חלקה רשום	234 מ"ר	21,362 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות	
מיקום	מצפון לרחוב גולדנברג, חדרה	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם קרקע לא מפותח המיועד למגורים, בצפון העיר חדרה.

גבולות המתחם:

מצפון ומצפון מערב - תוואי מסילת ברזל ומעברו שטחים פתוחים ואזור תעשייה.

ממזרח - רחוב הרב קוק ומעברו שכונת "גבעת בילו" המאופיינת בבנייה צמודת קרקע, דו משפחתית.

מדרום - רחוב גולדנברג ומעברו שכונת "האוצר" המאופיינת בבנייה צמודת קרקע, דו משפחתית.

5.2 קיים פיתוח סביבתי מסביב למתחם לרבות כבישים היקפיים.

5.3 חלקות 62 ו-425 והמגרשים המוקצים לה בתכניות השונות ממוקמים בחלק המערבי במתחם.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 חלקת מקור 425, בשטח רשום של 21,362 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז, עם טופוגרפיה מישורית וגבולותיה כדלקמן:

מצפון - תוואי מסילת ברזל ומעברו שטחים פתוחים ואזור תעשייה.

ממזרח - קרקע לא מפותחת המסווגת בייעוד דומה.

מדרום - רחוב גולדנברג ומעברו שכונת "האוצר".

ממערב - קרקע לא מפותחת ומעברה תוואי מסילת ברזל ואזור תעשייה.

חלקת מקור 62 בשטח רשום של 234 מ"ר ממוקמת בקצה הצפון מזרחי של חלקה 425 ובקצה הצפון מערבי של חלקה 427, בעלת צורת דמוית טרפז, ובגבולה הצפוני תוואי מסילת הברזל.

6.2 בתכנית חד/991 הוקצו לחלקות 62 ו-425 שלושה מגרשי תמורה מס' 1001-1003 בשטח כולל של 11,218 מ"ר ל- 51 יח"ד צמודות קרקע.

6.3 בתכנית חד/מק/991/א הוקצו למגרשים מס' 1001-1003, 19 מגרשי תמורה (ממוספרים 301-319) בשטח כולל של 11,050 מ"ר ל-51 יח"ד צמודות קרקע.

6.4 נכון למועד הביקור במקום, הקרקע ריקה ופנויה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית חד/33, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר 1210 מיום 16.7.42.

התכנית ייעדה את החלקה לאזור מעון ב' (מעון ב').

הוראות הבנייה בהתאם לנוהג הועדה:

גודל מגרש מינימאלי -	1,000 מ"ר
מספר יח"ד למגרש מינימאלי -	2
זכויות בנייה -	15%
מבנה עזר -	5%

"מצב חדש"

7.2 תכנית חד/947, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 2.12.93.

באזור מגורים צמודי קרקע הותרה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד, כשטחי שירות.

השימושים המותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.

גובה המרתף עד 2.2 מ'.

המרתף ייבנה בקווי בניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

7.3 תכנית חד/מק/450/ו, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.98.

בקווי הבנייה המותרים למבנה העיקרי הותרה בניית מבנה חניה סגור.

הותרה הקמת מבנה חניה פתוח בסטייה מקווי הבנייה המותרים למבנה העיקרי בקווי בנין עד 0. הותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

הותר מחסן אחד ליח"ד בתחום קווי בנין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0. הותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. גובה עד 2.2 מ'.

הותר מבנה אשפה בתחום קווי בנין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0. הותר מבנה אשפה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. גובה עד 2.2 מ'.

שטח החניה, המחסן ומבנה האשפה ייקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.4 תכנית חד/450/ה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.99.

בתכניות בהן לא נקבעו שטחי שירות, יהיו אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה שנקבעו שטחים עיקריים ובנוסף יותרו שטחי שירות כדלקמן:

חניה – 25 מ״ר ליח״ד
יציאה לגג – 15 מ״ר ליח״ד
מרחב מוגן – עפ״י דרישות הג״א
חדר מכונות ומחסן – עד 10% מהשטח העיקרי
קומת עמודים – עד לשטח הקומה שמעליה
מרתף – עד 50 מ״ר ליח״ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת

7.5 תכנית חד/991, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5061 מיום 21.3.02.

בין יתר מטרות התכנית:

הקמת 125 יח״ד ושטחי ציבור, תכנון מערכת דרכים והקטנת קו בנין מציר המסילה מ-150 מ׳ ל-70 מ׳.

לחלקות 62 ו- 425 הוקצו מגרשי תמורה כדלקמן:

מגרש 1001 - שטחו 2,444 מ״ר סווג לאזור מגורים ב׳ מיוחד. מס׳ יח״ד מרבי 11.
מגרש 1002 – שטחו 5,870 מ״ר סווג לאזור מגורים ב׳ מיוחד. מס׳ יח״ד מרבי 27.
מגרש 1003 – שטחו 2,904 מ״ר סווג לאזור מגורים ב׳ מיוחד. מס׳ יח״ד מרבי 13.

מגרש 1002 ממוקם במרכז מגרשי התמורה, מערבית למגרש 1003 (מפרידה ביניהם דרך משולבת) ומזרחית למגרש 1001 (מפריד ביניהם שביל).
בין מגרשים 1001 ו-1002 לבין מסילת הברזל מפרידה רצועה מתוכננת לשצ״פ (כוללת סוללת עפר מתוכננת) ודרך פנימית מוצעת ברוחב כולל של 40 מ׳. רוחב תוואי הרכבת הינו 40 מ׳.

ממערב למגרש 1001 רצועה מתוכננת לשצ״פ; ממזרח למגרשים 1003 ו-1002 חלקות בבינוי בייעוד מתוכנן למגורים ב׳ מיוחד; מדרום למגרשי התמורה רחוב גולדנברג ברוחב 12 מ׳.

הוראות הבנייה באזור מגורים ב׳ מיוחד:

שטח מגרש מינימאלי	רוחב חזית מינימאלית	אחוז בנייה עיקרי מרבי בקומה	מס׳ קומות	סה״כ אחוז בנייה לשטח עיקרי	קווי בניין
460 מ״ר	18 מ׳	30%	2	60%	חזית- 5 מ׳; צד- 4 מ׳; אחור- 6 מ׳

הותרו שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת ל: מרחב מוגן; יציאות לגג בשטח 15 מ״ר ליח״ד; חניה 25 מ״ר ליח״ד; חדרי מכונות ומחסן עד 10% מהשטח העיקרי; הותרה הקמת קומת עמודים בגובה 2.2 מ׳ עד לשטח הקומה שמעליה.

הותרו שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עד 50 מ״ר ליח״ד לפונקציות שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

צפיפות הבנייה – 4.5 יח״ד לדונם נטו.

הותרו מספר מבנים על מגרש. המרווח המינימאלי בין בניינים יהיה כפולת המרווח הצדדי, דהיינו 8 מ׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לצורך מיסוך אקוסטי של השכונה, תוקם סוללת עפר לכל אורך המסילה בתחום הקו הכחול, בין כביש 27 לבין מסילת הברזל. המרחק מציר הסוללה לציר המסילה יהיה 25 מ'. גובה הסוללה מעל גובה פסי הרכבת ישתנה בין 2.8 מ' ל-3.4 מ' בהתאם לטופוגרפיה ומיקום המבנים.

היות וההגנה האקוסטית שתספק סוללת העפר לבית הקיצוני הצפון מזרחי עלולה להיות פחותה מאשר ליתר הבתים תורכב בבית זה יחידת מיזוג אויר שתשרת את כל חדרי המגורים הפונים למסילה.

הוצאות המיגון האקוסטי והטיפול הסביבתי יחולו על בעלי הקרקע.

בעלי חלקה 62 ישלבו הבאר במגננה האקוסטית ובטיפול הסביבתי.

החניה תהיה בתחומי המגרש. 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

חישוב ההפקעות לחלקות 425 ו-427 הינו 50% בהתחשב בהפקעות העבר.

נספח בינוי תנועה וחניה הינו מנחה וניתן לעשות בו שינויים באישור הוועדה המקומית, כל עוד לא יוגדלו זכויות הבנייה.

7.6 תכנית חד/מק/450/ח, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5477 מיום 5.1.06.

במגרשים בהם מס' יח"ד אינו שלם בשל גודל המגרש, אך השבר גדול מ-0.75, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

7.7 תכנית חד/מק/991/א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6591 מיום 13.5.13.

מגרשי תמורה 1001-1003 כאמור בתכנית חד/991 היוו מתחם המיועד לאיחוד וחלוקה והוקצו בגינם מגרשים ביעוד "אזור מגורים א'" כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד
301	438	2
302	438	2
303	438	2
304	438	2
305	438	2
306	463	2
307	2,314	12
308	400	2
309	400	2
310	439	2
311	481	2
312	494	2
313	967	4
314	574	3
315	450	2
316	498	2
317	460	2
318	458	2
319	462	2
סה"כ	**11,050**	**51**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוראות הבנייה:

שטח עיקרי -	60%
תכסית -	36%
מס' קומות -	3+ קומת גג + קומת מרתף
גובה מבנים -	בצמודי קרקע - שתי קומות בעלי גג שטוח עד 7.5 מ' ובעלי גג רעפים עד 8.5 מ', עד רום הגג ממפלס 0.00.
	בבנייה מטיפוס גן /גג - שלוש קומות בעלי גג שטוח עד 10.5 מ' ובעלי גג רעפים עד 11.5 מ', עד רום הגג ממפלס 0.00.
	במבנים בעלי גג שטוח ניתן להוסיף חדר יציאה לגג לפי תכנית חד/450/ה.
	במקרה שלא ניתן יהיה לנצל את השטח העיקרי במבנים בני שתי הקומות בשל מגבלות המגרש, ניתן יהיה לנצל שטח זה בקומת גג חלקית או בקומת מרתף, כפי שהוגדר בהוראות התכנית. לא ניתן להוסיף חדר יציאה לגג מעבר לגובה זה.
צפיפות -	4.6 יח"ד לדונם נטו
שטחי שירות -	עפ"י הוראות תכנית חד/450/ה

נספח הבינוי מחייב לגביי קווי הבניין ומרחק בין בניינים.

בכל מגרש בבנייה צמודת קרקע יהיו 2 יח"ד. בבנייה מטיפוס גן/גג עד 3 יח"ד במבנה.

קו בניין למסילת הברזל ללא שינוי מהוראות תכנית חד/991.

החניה תהיה בתחום המגרש בחישוב של 2 חניות לכל יח"ד.

תנאי להיתר בניה ראשון למבנה מגורים יהיה הקמת הקיר האקוסטי בגובה 3.5 מ' לפחות למניעת מטרד רעש. תנאי לאכלוס יהיה גמר ביצוע הקיר האקוסטי.

8. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

8.1 חלקה 62 בגוש 10035 בשטח של 234 מ"ר.

הבעלויות רשומות על שם:

קראוס מאיר -	7/10
מאיר עופרה -	2/30
סקס אילה -	2/30
כפרי עודד -	2/30
ע.ר.ן עבודות צנרת נקייה בע"מ -	1/10

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8.2 חלקה 425 בגוש 10035 בשטח של 21,362 מ״ר.

הבעלויות רשומות על שם:

מאיר עופרה -	2/10
סקס אילה -	2/10
כפרי עודד -	2/10
ע.ר.ן עבודות צנרת נקייה בע״מ -	4/10

9. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

9.1 טענות שמאי המבקשים:

9.1.1 מיקום-

החלקות סובלות ממטרדי רעש עקב הקרבה למסילת הברזל וזיהום אוויר מהגבוהים בסביבה.

9.1.2 תכנית חד/947-

נכון למועד הקובע אין כדאיות כלכלית לבניית מרתפים. מבדיקה במשרדי המשיבה לא אותרו נכסים לגביהם נתבקשו מרתפים במועד אישור התכנית.

כתימוכין, ציין שומה מכרעת ממנה עולה כי אף בשנת 2010 לא התבקשו מרתפים. לפיכך, לא חלה השבחה.

לחילופין, במידה והטענה לעיל ללא תתקבל, ההשבחה נבחנה בחלופה נוספת:

מס׳ יח״ד אפשרי[1] -	26
תוספת שטח מרתף ליח״ד -	50 מ״ר
מקדם מרתף (מגלם שוליות) -	0.3
דחייה למימוש הזכויות (7 שנים, 6% שיעור היוון) -	0.665
שווי למ״ר קרקע מבונה אקוו׳[2] -	₪ 278
ההשבחה -	**₪ 71,864**

[1] צפיפות לחלקה של 2 יח״ד לדונם. שטח החלקה לאחר הפקעה צפויה בשיעור של 40% הינו 12,596 מ״ר (מתוך שטח חלקות מקור של 21,596 מ״ר).

[2] התבסס על 3 שומות מכריעות ושתי עסקאות שציין, ביצע התאמה למיקום (0.85) ולגודל (0.9) וכן ניכה פיתוח לפי 99 ₪ למ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.1.3 תכנית חד/מק/450/ה-

שטחי השירות ומבני העזר אושרו במצב התכנוני "הקודם", משכך, נערכה השבחה רק בגין תוספת חדרי גג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.

תחשיב:

שווי למ"ר קרקע אקווי[3] -	630 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' -	700 ₪
תוספת חדר יציאה לגג ליח"ד -	15 מ"ר
תוספת שטח נטו (בניכוי מדרגות) -	12 מ"ר
מקדם יציאה לגג המגלם שוליות חצר -	0.7
מקדם דחייה (8 שנים, 6% שיעור היוון) -	0.627
מס' יח"ד -	26
ההשבחה -	**95,543** ₪

9.1.4 תכנית חד/991-

"מצב קודם": שטח מגרש ל-2 יח"ד - 1,000 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	150	1	150
שטח שירות כולל חניה	50	0.4	20
מרתף ל-2 יח"ד	100	0.35	35
חדרי יציאה לגג ל-2 יח"ד	30	0.8	24
יתרת חצר	800	0.25	200
שטח אקוו' ל-2 יח"ד			429
שטח אקוו' ליח"ד			215
סה"כ שטח אקוו' ל-26 יח"ד (לאחר הפקעה) למתחם נשוא השומה			5,590
שווי למ"ר קרקע מבונה אקוו' ללא פיתוח[4]			760 ₪
שווי "מצב קודם"			**4,248,400** ₪

"מצב חדש": שטח ממוצע ליח"ד[5] - 233 מ"ר

הובאו בחשבון דרישות התכנון, התנאים להוצאת היתרי בניה לרבות עלות הקמת סוללת העפר ומיגון אקוסטי וכן הטיפול הסביבתי אשר יחולו על בעלי הקרקע בהתאם להוראות התכנית.
טרם הוראה זו יכול שהעלות הייתה חלה על הועדה המקומית. לראיה, עיריית נתניה הקימה לאחרונה על חשבונה קיר אקוסטי מערבית לשכונת "נווה איתמר".

[3] התבסס על 4 עסקאות, ביצע התאמה למיקום (0.85) ולגודל (0.95-0.9) וכן ניכה פיתוח לפי 111 ₪ למ"ר.
[4] התבסס על 4 עסקאות, ביצע התאמה למיקום (1-0.95) ולגודל (1-0.9) וכן ניכה פיתוח לפי 113 ₪ למ"ר ב-3 עסקאות מתוך ה-4.
[5] שטח לאחר הפקעה- 11,218 מ"ר. שטח מגרש מינימאלי- 460 מ"ר. סה"כ 24 מגרשים במעוגל ו-48 יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הובא בחשבון מיסוד אקוסטי בגובה שבין 2.8 מ׳ ועד 3.4 מ׳ מעל פני מסילת הרכבת אשר משתנה בהתאם לטופוגרפיה[6].

ציין כי ממחקרים עולה כי הקפת שכונות בקירות אקוסטיים גבוהים מהווה בעיה אסתטית ותפקודית, מבחינה אורבאנית נוצר לאורך הקיר אזור שלילי המושך אליו לכלוך, הזנחה ואף פעילות בעייתית שמתבטאת בחוסר ביטחון לתושבים לסביבה.

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	מ״ר אקוו׳
שטח עיקרי	139.8	1	139.8
חניה	25	0.35	8.75
מחסן	7	0.35	2.4
מרתף	50	0.35	17.5
חדרי יציאה לגג ל-2 יח״ד	15	0.8	12
יתרת חצר	131.1	0.25	32.77
שטח אקוו׳ ליח״ד			213.28
סה״כ שטח אקוו׳ ל-48 יח״ד למתחם נשוא השומה			10,237.2
שווי למ״ר קרקע אקוו׳ ללא פיתוח			760 ₪
שווי ״מצב חדש״			**7,780,272** ₪

ההשבחה הגולמית -	3,531,872 ₪
מקדם דחייה עד לפיתוח וחלוקת מגרשים (3 שנים, 6%) -	0.839
עלות קיר מיסוד אקוסטי וסוללת עפר (247 מ׳ * 3,500 ₪) -	(864,500 ₪)
ההשבחה בניכוי דחייה ועלות קיר אקוסטי -	**2,098,741** ₪

9.1.5 תכנית חד/מק/991/א-

הקרקע תוכננה בצורה לא הומוגנית ביחס לסביבה כאשר התכנון הסופי הינו ״תחלואה תכנונית״ של דירות גן / גג לצד צמודי קרקע דו משפחתיים על מגרשים בשטח שבין 180 מ״ר – 230 מ״ר. תכנון זה עלול לגרום לבעיה שיווקית.

שווי למ״ר קרקע ליח״ד צמודת קרקע[7] -	2,270 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה ליח״ד צמודת קרקע -	2,645 ₪
שווי למ״ר קרקע לדירות בטיפוס גן/גג[8] -	2,000 ₪

״מצב קודם״:

שטח אקוו׳ כולל (כאמור ״מצב חדש״ בס׳ 9.1.4 לעיל) – 10,237.2 מ״ר
מקדם דחייה עד פיתוח וחלוקת מגרשים (3 שנים, 6%) - 0.839

סה״כ שווי (2,645 ₪ * 0.839 * 10,237.2 מ״ר) - 22,717,934 ₪

[6] ציין נתון מגלובס בנוגע לעלות הקמת קיר אקוסטי ומכרז של רכבת ישראל בנווה איתמר בנתניה.
[7] התבסס על 9 עסקאות, ביצע התאמה למיקום וזמינות (0.9) ולגודל (0.9) וכן ניכה פיתוח לפי 270 ₪ למ״ר ב-4 מן העסקאות.
[8] ציין כי מגרשים המיועדים לבניית דירות גן וגג מוצעים למכירה תמורת 360,000 ₪ לקרקע ליח״ד, לא כולל פיתוח.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש":

מגרש	מקדם קרבה לרכבת	שווי מתואם ללא פיתוח ב-₪	חלק יחסי משווי כולל
301	0.92	914,719	3.97%
302	0.92	914,719	3.97%
303	0.92	914,719	3.97%
304	0.92	914,719	3.97%
305	0.92	914,719	3.97%
306	0.92	966,929	4.20%
307	0.95	4,396,600	19.08%
308	0.92	835,360	3.63%
309	1	908,000	3.94%
310	1	996,530	4.32%
311	1	1,091,870	4.74%
312	1	1,121,380	4.87%
313	1	1,934,000	8.39%
314	1	1,148,000	4.98%
315	1	1,021,500	4.43%
316	0.95	1,073,937	4.66%
317	0.95	991,990	4.30%
318	0.95	987,677	4.29%
319	0.95	996,303	4.32%
סה"כ		**23,043,671**	**100%**

ההשבחה - **325,738** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2 טענות שמאי המשיבה:

9.2.1 מיקום הנכס סמוך למסילת הברזל הובא בחשבון באומדן השווי, בהתאם ליחס שהובא בחשבון בטבלת האיזון.

אין צורך להפחית פיתוח מאחר שקיים פיתוח סביבתי.

9.2.2 תכנית חד/947-

תוספת המרתפים תורמת במיוחד לאור השטח המבונה המצומצם (75 מ״ר) שהותר לכל יח״ד צמודת קרקע.

תחשיב:

שווי מ״ר מבונה[9] בסיסי -	$150
מקדם הפחתה לגודל -	0.9
מס׳ יח״ד ב״מצב קודם״ בהתחשב בהפקעות לפי שיעור של 40% ודחייה בשיעור של 15% -	22
תוספת שטח מרתף ליח״ד -	50 מ״ר
מקדם למרתף -	0.35
תוספת שטח אקוו׳ -	17.5 מ״ר
ההשבחה -	**$ 51,975 (158,000 ₪ במעוגל)**

9.2.3 תכנית חד/450/ה-

מבני עזר אושרו ב״מצב תכנוני קודם״, לפיכך, ההשבחה חושבה רק בגין תוספת 15 מ״ר חדרי יציאה לגג ליח״ד.

תחשיב:

שווי מ״ר קרקע בסיסי[10] -	1,000 ₪
מקדם הפחתה לגודל -	0.9
מקדם תוספת לצפיפות בניה -	0.75
שווי מ״ר מבונה -	1,200 ₪
מקדם שווי ללא חצר -	0.7
תוספת חדר יציאה לגג ליח״ד -	12 מ״ר (15 מ״ר - 3 מ״ר מדרגות)
מקדם חדר על הגג -	0.8
תוספת שטח אקוו׳ -	9.6 מ״ר
ההשבחה (ל-22 יח״ד) -	**177,000 ₪ במעוגל**

[9] התבסס על 4 שומות מכריעות וביצע התאמה למיקום.
[10] התבסס על 3 עסקאות במגרשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2.4 תכנית חד/991-

כנגד עלות הקמת קיר אקוסטי יש להביא בחשבון את תרומתו לשווי המגרשים. הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין הקירבה למסילת הברזל. בנוסף, בנייה תיאורטית ב"מצב קודם" הייתה מחייבת בהקמת קיר אקוסטי ולכן מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

תחשיב:

<u>"מצב חדש"</u>

שווי מ"ר קרקע בסיסי[11] במגרשים קטנים -	1,100 ₪
שווי מ"ר קרקע בסיסי במגרשים גדולים[12] -	900 ₪
שטח מגרשים 1001-1003 -	11,218 מ"ר
שווי "מצב חדש" (11,218 * 900 ₪) -	10,096,000 ₪

<u>"מצב קודם"</u>

יש להביא בחשבון הפקעה צפויה בשיעור 40% ודחייה בשיעור 15%.

זכויות הבנייה בדונם נטו (ל-2 יח"ד)-
1,000 מ"ר * (15% עיקרי + 5% מבנה עזר במקדם 0.5) + 24 מ"ר חדרי יציאה לגג נטו * מקדם 0.8 + 100 מ"ר מרתף * מקדם 0.35 = 229 מ"ר אקוו'

שטח קרקע אקוו' לכל דונם נטו-
0.75 /229 מ"ר אקוו' = 305 מ"ר מגרש גרעיני + 695 מ"ר יתרת חצר * 0.25 מקדם חצר = 479 מ"ר אקוו'

שווי מ"ר נטו-
479/1000 * 900 ₪ = 431 ₪ / מ"ר אקוו'[13]

שווי החלקה ב"מצב קודם"-

431 ₪ * מקדם 0.5 (מקדם הפקעה 0.4 ודחייה 0.15) * 21,596 מ"ר = 4,655,000 ₪ במעוגל

ההשבחה – 5,441,000 ₪

9.2.5 תכנית חד/מק/991/א-

התכנית שיפרה את הגישה למגרשים, יצרה מגרשים קטנים עם גישה נוחה וגישה נוספת מכיוון פסי הרכבת.
בהתאם לתכנית נערכה חלוקה למגרשים נפרדים, כולל טבלת איזון ביחס לחלק משטח, בהם הוקצו מגרשי בניה לפי בעלות ספציפית. חלוקה זו מבטלת את הצורך בהקצאת שטחים לדרכים פנימיות אשר נדרש ב"מצב קודם".
לאור העובדה שאושרה תכנית איחוד וחלוקה ספציפית, בוטל גורם המושע שהיה קיים ב"מצב קודם".

[11] התבסס על 6 עסקאות במגרשים מחלקה סמוכה.
[12] מקדם 0.85 למגרשים גדולים ללא חלוקה מסודרת המצריכים דרכים פנימיות.
[13] לבדיקת סבירות ציין עסקאות בנכסים דומים עם תכניות מנדטורית ב"אולגה".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע שהביא בחשבון הינו 06.06.13. יצוין כי ערכי השווי התבססו על טבלת איזון לתאריך קובע של 29.1.12.

ביחס למגרשים המיועדים לבניה צמודת קרקע במגרש לדו משפחתי, שווי קרקע גרעיני ליח"ד בשטח 200 מ"ר במגרש דו משפחתי הוערך ב- 700,000 ₪. יתרת השטח בהתחשב במקדם שוליות והרחבת קווי בניין הוערכה במקדם 0.8. ציין 6 עסקאות במגרשים כבסיס נתונים.

במגרשים בבינוי גן /גג:

שווי קרקע בסיס לדירת גן - 600,000 ₪
שווי קרקע בסיסי לדירת גג - 500,000 ₪

שווי מ"ר קרקע בסיסי[14] - 3,500 ₪

שווי המגרשים ב"מצב חדש":

מגרש	שווי ב-₪	חלק יחסי משווי כולל
301	1,382,875	3.91%
302	1,355,760	3.84%
303	1,355,760	3.84%
304	1,355,760	3.84%
305	1,355,760	3.84%
306	1,564,183	4.43%
307 צפונית	1,632,000	4.62%
307 מערבית	1,713,600	4.85%
307 מזרחית	1,632,000	4.62%
307 אמצעית	1,632,000	4.62%
308	1,514,100	4.28%
309	1,442,000	4.08%
310	1,632,200	4.62%
311	1,759,384	4.98%
312	1,713,096	4.85%
313	3,071,544	8.69%
314	1,530,000	4.33%
315	1,355,200	3.83%
316	1,607,424	4.55%
317	1,568,000	4.44%
318	1,562,400	4.42%
319	1,605,072	4.54%
סה"כ	**35,340,118**	**100.00%**

[14] בפועל הובאו בחשבון מקדמים נוספים לחלק מהמגרשים בגין מרכיבים כדלקמן: מקדם ייעוד, פינתיות, קרבה לשצ"פ, גישה ליח"ד/צורה; מושע; קרבה לרכבת או לרחוב גולדנברג, כך שהשווי הממוצע למ"ר הינו 3,198 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי ב"מצב קודם":

שטח מגרשים 1003-1001 -	11,218 מ"ר
הפחתה בגין דרכים פנימיות -	0.85
הפחתה למושע -	0.95
שטח אקווי במעוגל -	9,059 מ"ר
שווי "מצב קודם" (כ- 3,500 ₪ למ"ר קרקע)-	31,705,000 ₪
ההשבחה במעוגל -	**3,635,000** ₪

9.3 להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי מבקשים	שמאי משיבה
חד/947	מס' יח"ד	26	22
	תוספת שטח מרתף ליח"ד	50 מ"ר	50 מ"ר
	מקדם מרתף	0.3	0.35
	מקדם דחייה / הפחתה לגודל	0.665 (7 שנים, 6%)	0.9
	שווי מ"ר קרקע מבונה	278 ₪	$150
	ההשבחה	**71,864** ₪ **כטענה חלופית לטענה מקדמית שאין השבחה**	**158,000** ₪
חד/מק/450ה	חדר יציאה לגג ליח"ד	15 מ"ר	15 מ"ר
	תוספת שטח נטו	12 מ"ר	12 מ"ר
	מקדם יציאה לגג	0.7	0.8
	מקדם דחייה	0.627 (8 שנים, 6%)	אין
	מס' יח"ד	26	22
	שווי מ"ר קרקע מבונה	700 ₪	840 ₪[15]
	ההשבחה	**95,543** ₪	**177,000** ₪
חד/991	**"מצב קודם":**		
	שטח אקווי ליח"ד	215 מ"ר	229 מ"ר
	שטח אקווי לדונם נטו	--	479 מ"ר
	מס' יח"ד	26	--
	שווי מ"ר נטו	--	431 ₪
	שווי מ"ר קרקע מבונה	760 ₪	--
	מקדם חלקה נטו	--	0.5 (0.4 הפקעה ; 0.15 דחייה)
	שווי "מצב קודם"	4,248,400 ₪	4,655,000 ₪
	"מצב חדש":		
	שטח אקווי ליח"ד	213.28 מ"ר	
	מס' יח"ד / שטח מגרשים	48	11,218 מ"ר
	שווי מ"ר קרקע מבונה	760 ₪	--
	שווי מ"ר קרקע	--	900 ₪ (מגרשים גדולים הכוללים מקדם התאמה של 0.85 לעומת מגרשים קטנים)
	שווי "מצב חדש"	7,780,272 ₪	10,096,000 ₪
	השבחה גולמית	3,531,872 ₪	--
	מקדם דחייה	0.839 (3 שנים, 6%)	--
	ניכוי עלות קיר אקוסטי	(864,500 ₪)	--
	ההשבחה	**2,098,741** ₪	**5,411,000** ₪

[15] יצא משווי קרקע בסיסי של 1,000 ₪. ביצע הפחתה לגודל (0.9), התאמה לצפיפות בניה (0.75) והתאמה לשווי ללא חצר (0.7).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תכנית	מהות	שמאי מבקשים	שמאי משיבה
חד/מק/991/א	**"מצב קודם":**		
	שטח קרקע	--	11,218 מ"ר
	מקדם הפחתה בגין דרכים פנימיות	--	0.85
	שטח אקוו' ליח"ד	213.28 מ"ר	--
	מס' יח"ד	48	--
	מקדם דחייה	0.839 (3 שנים, 6%)	--
	מקדם מושע		0.95
	שווי מ"ר קרקע מבונה ליח"ד צ"ק	2,645 ₪	--
	שווי מ"ר קרקע		3,500 ₪
	שווי "מצב קודם"	22,717,934 ₪	31,705,000 ₪
	"מצב חדש":		
	שווי מ"ר קרקע ליח"ד צ"ק	2,270 ₪	
	שווי מ"ר קרקע לדירות מסוג גן/גג	2,000 ₪	
	שווי קרקע בסיסי לדירת גן	--	600,000 ₪
	שווי קרקע בסיסי לדירת גג	--	500,000 ₪
	שווי מ"ר קרקע בסיסי	--	3,500 ₪
	מקדם קרבה לרכבת	0.92-1	0.9-1
	מקדם קרבה לרח' גולדנברג	--	1-1.03
	מקדם קרבה לשצ"פ	--	1-1.05
	מקדם גישה / צורה	--	0.88-1.02
	פינתיות	--	1-1.05
	מושע	--	0.9-1
	מקדם ייעוד	--	1-1.215
	שווי "מצב חדש"	23,043,671 ₪	35,340,118 ₪
	ההשבחה	**325,738** ₪	**3,635,000** ₪ **במעוגל**

10. **<u>הכרעה</u>**:

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בפרק התחשיב להלן לרבות התאמות למיקום ולמצב הפיתוח הסביבתי ביחס לנתוני ההשוואה.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

10.1 <u>התאמה למיקום בסמיכות למסילת ברזל:</u>

מידת ההשפעה בגין מיקום המתחם בסמיכות למסילת הברזל נבחנה על ידי בשני מישורים כדלקמן:

<u>מישור ראשון:</u>

השוואה בין עסקאות כדלקמן:

- חלקה 429 בגוש הנכס הנדון, אשר המבנים בה ממוקמים במרחק מינימאלי של כ-40 מ' ובמרחק ממוצע של כ-100 מ' מתוואי מסילת הברזל.
- חלקה 118 בגוש הנכס הנדון, אשר המבנים בה ממוקמים במרחק מינימאלי של כ-170 מ' ובמרחק ממוצע של כ-250 מ' מתוואי מסילת הברזל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חלקה 118 – מרוחק ממסילת הברזל				
מועד	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוערך ע"י מס שבח ב-$	שווי למ"ר קרקע ב-$	הערות
26.3.02	1,000	212,940	213	
15.3.01	250	60,000	240	נערכו 2 עסקאות
15.3.01	250	65,000	260	נערכו 4 עסקאות
29.1.01	1,000	200,000	200	נערכו 8 עסקאות
ממוצע למ"ר קרקע לשנת 2001 ותחילת 2002			**228**	
10.11.04	250	60,000	240	
2.6.04	220	58,000	264	
9.3.04	250	61,000	244	
30.10.03	500	130,000	260	
ממוצע למ"ר קרקע לסוף שנת 2003 ושנת 2004			**252**	

חלקה 429 – סמוך למסילת הברזל			
מועד	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוערך ע"י מס שבח ב-$	שווי למ"ר קרקע ב-$
5.2.02	250	42,652	171
15.1.02	4,750	831,250	175
11.1.02	250	43,837	175
18.7.01	11,500	2,012,500	175
ממוצע למ"ר לשנת 2001 ותחילת 2002			**174**
30.11.04	250	68,000	272
16.8.04	250	68,000	272
8.7.04	250	68,000	272
24.5.04	250	58,170	233
5.5.04	250	68,000	272
17.3.04	250	65,730	263
6.1.04	250	65,000	260
1.1.04	250	64,000	256
30.12.03	250	65,731	263
5.12.03	250	64,340	257
1.12.03	250	65,000	260
27.11.03	250	65,000	260
20.11.03	250	65,000	260
11.11.03	250	64,500	258
ממוצע למ"ר קרקע לסוף שנת 2003 ושנת 2004			**261**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מעיון בנתונים דלעיל הגעתי למסקנות כדלקמן:

מסוף שנת 2001 עד תחילת שנת 2002 - שווי מ״ר קרקע בחלקה 429 נמוך בכ-24% משווי מ״ר קרקע בחלקה 118.

מסוף שנת 2003 ושנת 2004 – לא נמצא הבדל מובהק בשווי מ״ר קרקע בין שתי החלקות (קיים מיעוט נתונים ונמצא כי שווי מגרש ממוצע בחלקה 429 גבוה בכ-3.5% מחלקה 118).

<u>מישור שני:</u>

ניתוח עסקאות במתחם אחר הסמוך למסילת ברזל בשכונת ״הרצליה ב״ בעיר הרצליה. יצויין כי מסילת הברזל עתידה להיות מוסטת מזרחה, אולם עד היום טרם בוצע השינוי. כמו כן לא קיים קיר אקוסטי.

נותחו עסקאות במגרשים הממוקמים במרחקים שונים מתוואי מסילת הברזל. זכויות הבנייה במגרשים הינן דומות (כ-60% עיקרי + מרתף בקונטור ק״ק + כ-10.5% בנייה בגג) ולפיכך בוצעה השוואה לשווי מ״ר קרקע.

להלן הנתונים, מחולקים לשתי טבלאות בהתאם לתקופה (בטבלה העליונה התקופה המרכזית הינה בין השנים 2003-2006, בטבלה התחתונה התקופה המרכזית הינה שנת 2007:

מועד	מגרש/חלקה/ גוש	שטח קרקע ליח"ד במ"ר	תמורה לקרקע ליח"ד ב-$	תמורה למ"ר קרקע ב-$	מיקום ביחס למסילה	מספר יח"ד שנמכר
3.12.02	6519/119	372	262,500	706	כ-170 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	5
12.12.02	6519/119	273	210,000	769	כ-170 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	1
12.12.02	6519/119	311	238,000	765	כ-170 מ' מינ'. ממוצע כ-200מ'	1
21.10.03	**6522/3**	**330**	**133,333**	**404**	**כ-40 מ' מינ'. ממוצע כ-70 מ'**	**15**
7.12.04	6519/119	323	254,453	788	כ-170 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	1
4.8.05	6522/30	349	224,286	643	כ-160 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	21
1.9.05	**6523/6**	**348**	**204,470**	**588**	**כ-45 מ' מינ'. ממוצע כ-100 מ'**	**4.4**
17.11.05	6522/30/5	283	266,219	941	כ-160 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	1
26.1.06	6519/119	363	340,000	937	כ-170 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	1
21.6.06	6522/30/6	310	287,896	929	כ-160 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	1

מועד	מגרש/חלקה/ גוש	שטח קרקע ליח"ד במ"ר	תמורה לקרקע ליח"ד ב-₪	תמורה למ"ר קרקע ב-₪	מיקום ביחס למסילה	מספר יח"ד שנמכר
20.3.07	6522/30	316	1447200	4580	כ-160 מ' מינ'. ממוצע כ-200 מ'	1
2.5.07	6522/57/203-2	331	1260000	3807	כ-100 מ' מינ'. ממוצע כ-140 מ'	1
2.5.07	6522/57/203-3	331	1260000	3807	כ-100 מ' מינ'. ממוצע כ-140 מ'	1
6.5.07	6522/57/203-1	331	1260000	3807	כ-100 מ' מינ'. ממוצע כ-140 מ'	1
17.6.07	6522/57/203-4	331	1260000	3807	כ-100 מ' מינ'. ממוצע כ-140 מ'	1
11.11.07	**6523/5**	**347**	**1422700**	**4100**	**כ-50 מ' מינ'. ממוצע כ-100 מ'**	**7**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מעיון בנתונים דלעיל ובנטרול הפחתות לגודל בין העסקאות השונות הגעתי למסקנות כדלקמן:

בין השנים 2002 ל-2006 - שווי מ"ר קרקע במגרש הממוקם במרחק של 45-40 מ' מיני מתוואי מסילת הברזל נמוך בכ-32% משווי מ"ר קרקע במגרש הממוקם במרחק של 160 מ' מיני. יצוין כי בתקופה זו השוק היה "רדום" ולא חלו שינויים מהותיים בערכי קרקע.

בשנת 2007 - שווי מ"ר קרקע במגרש הממוקם במרחק של 50 מ' מיני מתוואי מסילת הברזל נמוך בכ-10% משווי מ"ר קרקע במגרש הממוקם במרחק של 160 מ' מיני. ביחס לשווי מ"ר קרקע במגרש המרוחק 100 מ' מיני לא נמצאה הפחתה. יצוין כי בתקופה זו חלה התעוררות בשוק המקרקעין (אשר החלה בשנת 2006) אשר התאפיינה בעלייה הדרגתית במהלך השנה.

<u>השלכות הממצאים לעיל על המתחם שבנדון</u>:

מיקום הבתים המתוכננים במתחם נשוא השומה, בכפוף למגבלות קווי בנייה ולתכנון המוצע בתכניות חד/991 וחד/מק/991/א הינו במרחק מינימאלי של 50-40 מ' ובמרחק ממוצע של כ-100 מ' מתוואי מסילת הברזל (שורת הבתים השנייה ממוקמת כ-70 מ' ואילך).

יש לציין ביחס לממצאים בשכונת הרצליה ב' בעיר הרצליה, כי במקומות בהם ערכי הקרקע גבוהים קיימת רגישות גבוהה יותר למפגעים לעומת אזורים בהם ערכי הקרקע נמוכים יחסית. ערכי המתחם הנדון נמוכים מן הערכים בהרצליה.

ההשפעה לעניין ערכי השווי תלויה בנתוני ההשוואה בכל מועד קובע. בתכניות בהן הובאו בחשבון ערכי שווי ממוצעים מהחלקות הסמוכות (חלקה 429 וחלקה 118), לא בוצעה התאמה נוספת בחישוב ההשבחה הכולל. יצויין כי בוצעה הפחתה בשיעור של 10% מהשווי הממוצע במתחם לשורת הבתים הראשונה (המביאה בחשבון קיומו של קיר אקוסטי) רק בעת ביצוע החלוקה היחסית בין המגרשים, שכן הסמיכות למסילת הברזל הכללית של החלקה מגולמת בערכי השווי הממוצעים. בתכניות בהם הובאו בחשבון ערכי שווי ממוצעים מאזורים אחרים בחדרה הובאה בחשבון הפחתה של 15% בגין הקירבה של החלקה למסילת הברזל.

לחיזוק מסקנתי זו אציין כי מכיוון שמתוכננת סוללת עפר וקיר אקוסטי הרי שניתן לדמות את ההפרעה שתיווצר ממסילת הברזל לאחר השינוי המוצע להפרעה מכביש ראשי. מעיון במסקנות מחקר שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין משנת 2002 שנושאו "השפעת הכבישים של שוויין של דירות מגורים", אשר בחן, בין היתר, השפעות של כבישים ראשיים לעומת כבישים פנימיים בירושלים, עלה, בין היתר כדלקמן:

עלייה ברמת הרעש לכל דציבל משפיעה בין 0.11% ל-1.79% על שווי הנכס.

קיימת ירידת ערך הנובעת מקיומם של שני מקורות רעש משני כבישים בטווח של 0.55% ל-9.68%.

עצם קיומו של כביש ראשי לעומת פנימי משפיע על שווי הנכס בטווח של 0.01% - 7.77%.

לעניין זה אציין כי לא הוצגו בפני סקרי השפעה על הסביבה, אולם בהתאם לתכנית חד/מק/991/א' הרעש לא יעלה על 40 דציבלים כאשר החלונות בבתים סגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 <u>תכנית חד/947</u>

הבאתי בחשבון הפקעה צפויה בשיעור של 40% כפי שהיה מקובל בשוק המקרקעין נכון למועד הקובע. שטח הקרקע ברוטו הינו 21,596 מ״ר, משכך מתקבל שטח נטו של 12,958 מ״ר. בהתאם לצפיפות של 2 יח״ד לדונם נטו הובאו בחשבון זכויות ל- 26 יח״ד במעוגל.

הנני בדעה כי לאור זכויות הבנייה המצומצמות שהותרו ב״מצב קודם״ (15% עיקרי + 5% למבנה עזר) המהווים מבנה בשטח עיקרי של כ-75 מ״ר בלבד, הרי שתוספת זכויות, אף שהיא במרתף, בעלת תרומה חיובית לשווי.

הובאה בחשבון דחייה עד לאישור תכנית חלוקה / תכנית מפורטת לרבות היטל השבחה צפוי בגינה. הבאתי בחשבון דחייה של 3 שנים. שיעור ההיוון השנתי שהבאתי בחשבון הינו 6%. מקדם הדחייה שמתקבל ע״י הצבת הנתונים (לרבות היטל השבחה צפוי) הינו 0.723.

בנוסף, לאור ריבוי הבעלויות בחלקות הנדונות הובא בחשבון מקדם מושע של 0.9.

הנני מקבלת את מקדם תרומת המרתף שהביא בחשבון שמאי המשיבה של 0.35.

10.3 <u>תכנית חד/450/ה</u>

מקובלת הסכמת הצדדים כי לאור העובדה שהותרו מבני עזר ב״מצב תכנוני קודם״, יש לחשב את ההשבחה בגין תוספת 15 מ״ר ליח״ד לבנייה בגג בלבד.

אין לנכות חדר מדרגות, שכן מדובר בבנייה חדשה והשוק מתמחר את שטח הבניה בגג כאמור בהיתרי הבניה, דהיינו ככולל חדר מדרגות (ניכוי של שטח חדר המדרגות נעשה לרוב במבנים קיימים בהם יש צורך בהקצאת שטח חלל חדר מדרגות על פני שטח חלק הקומה שמתחת).

הבאתי בחשבון מקדם תרומה של 0.75 לאור מיקום המתחם ומיקום תוספת הבניה במבנים.

מאחר וטרם אושרה נכון למועד הקובע תכנית מפורטת / חלוקה לרבות טבלת הקצאות, הבאתי בחשבון מקדם דחייה זהה לאמור בס״ק 10.2 לעיל (0.723) ומקדם מושע (0.9).

10.4 <u>תכנית חד/991</u>

עלות הקמת הקיר האקוסטי

הנני בדעה כי במיקום הנכס שבנדון, תרומת הקמת קיר אקוסטי שמטרתו לצמצם את הרעש מתוואי מסילת הברזל, עולה על היותו מפגע אסתטי ופגיעה בנוף (כיום אף יש פתרונות לקירות שקופים בחלקם). בנוסף, מקובל כיום לבנות בתי מגורים צמודי קרקע עם גדרות וחומות גבוהות על מנת לשמור על פרטיות ועל כן הקיר אינו מהווה מפגע אסתטי.

בנוסף, קיים סיכוי גבוה כי, נכון למועד הקובע, עלות הקמת קיר אקוסטי היתה חלה על הבעלים אף ב״מצב הקודם״, לרבות בדרך של גביית היטלי פיתוח מיוחדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יתירה מזאת העלות שהביא בחשבון שמאי המבקשים 665,000 ₪ המהווה עלות של 1,895$ ליח"ד הינה בגבולות 5% משווי קרקע ליח"ד כפי שחישב שמאי המבקשים עצמו. אין ספק שתרומת הקיר האקוסטי בהפחתת הרעש עולה על שיעור זה. משכך, לא הובאה בחשבון על ידי הפחתה בגין רכיב זה.

דחייה

ב"מצב קודם" מאחר וטרם אושרה נכון למועד הקובע תכנית מפורטת / חלוקה, הבאתי בחשבון מקדם דחייה זהה לאמור בס"ק 10.2 לעיל (0.723).

ב"מצב חדש" התכנית זמינה לבניה ולפיכך אין להביא בחשבון דחייה.

מושע

מכיוון שטרם נערכה טבלת הקצאות לפי בעלויות, הובא בחשבון מקדם מושע בשני מצבי התכנון של 0.9.

התאמות נוספות ל"מצב חדש"

הבאתי בחשבון הפחתה של 0.9 בשל תכנון כללי (מס' יחידות הדיור הממוצע ביחס לשטח המגרשים נטו מביא בחשבון מגרשים בשטח קטן מהשטח המינימאלי לבנייה).

10.5 <u>תכנית חד/מק/991/א</u>

תכנית זו חילקה את המגרשים ותכננה את הבינוי לסוגים שונים – קוטג'ים ודירות גן-גג.

"במצב קודם" הובאה בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.9.

ב"מצב חדש" מכיוון שנערכה טבלת הקצאות בין בעלי הזכויות השונים, הובאה בחשבון הפחתה למושע רק למגרשים 314 (מקדם 0.9 - במושע בין 5 בעלי זכויות) ו-307 (מקדם 0.95 - קיימת חלוקה למבננים בין בעלי הזכויות, אך עדיין קיימת תלות ביניהם).

בנוסף, ב"מצב החדש" חושבו שטחי הבנייה האקוויוולנטיים בהתאם לתכנון המוצע בכל מגרש ומגרש, כאשר הובאה בחשבון הפחתה של 0.9 – 0.95 בגין מגרשי גן-גג לאור הגדלת צפיפות ובהתאם לכמות יחידות הדיור במגרש.

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

11.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בס' 1 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.3 בנוסף לאמור בס' 10 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

11.3.1 מיקום הנכס בצפון חדרה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.3.2 שטח חלקות המקור ומגרשי התמורה בתכניות השונות, צורתם ומיקומם במתחם. בתחשיב להלן יפורטו מקדמי הפחתה לגודל בהתאם למס' המגרשים ויחידות הדיור.

11.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש" בכל אחת מהתכניות הרלוונטיות.

11.3.4 בחנתי את הוראות תכניות חד/מק/450/ו וחד/450/ח ומקובלת עלי הסכמת הצדדים כי הן אינן משביחות את הנכס הנדון.

11.3.5 בהתאם להסכמת הצדדים הוצגה בנוסף להשבחה הכוללת, התפלגות היטל ההשבחה לכל אחד מהמגרשים החדשים עפ"י שוויו היחסי בתב"ע חד/מק/991/א.

11.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות המשביחות.

12. **<u>תחשיב</u>**:

12.1 תכנית חד/947 (17.12.93):

<u>ערכי שווי</u>

לאור מיעוט נתונים נכון למועד הקובע, נסקרו שומות מכריעות קרוב לסביבה הנדונה ככל שניתן וכן נבחנו מספר נתוני שוק שצוינו כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה ב-5 שומות מכריעות נכון למועד אישור תכנית חד/947 -

חלקה/גוש	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-$
10034/254	150
10034/61	140
10035/359	255
10032/147	200
10009/356	144
10034/74	140
ממוצע במעוגל	**172**

עסקאות לפני ואחרי המועד הקובע -

מועד	מגרש/חלקה/גוש	שטח קרקע במ"ר	תמורה ב-$
16.9.93	10032/18	400	60,000
19.6.94	10009/356	444	40,000
19.7.94	10009/115/2	560	50,000
29.9.94	10037/244/1	328	35,000

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ניתוח שווי מ״ר קרקע מבונה מהעסקאות הנ״ל:

מועד	מגרש/חלקה/גוש	זכויות בנייה	שטח אקוו' במ"ר[16]	שווי למ"ר מבונה ב-$
16.9.93	10032/18	מגורים ב', 60% בנייה	310	193
19.6.94	10009/356	מגורים א', 30% בנייה + 50 מ"ר מרתף	228	175
19.7.94	10009/115/2		283	177
29.9.94	10037/244/1	מגורים א', 40% בנייה + 50 מ"ר מרתף	214	163
ממוצע				**177**

משקלול הנתונים דלעיל (הובא בחשבון משקל גבוה יותר לעסקאות ההשוואה -60%) ובהתאמה למיקום החלקה שבנדון בחדרה ובסמוך למסילת הברזל (0.85), לגודלה (מקדם 0.9), ניצול נמוך של זכויות בנייה על מגרש גדול (0.95) ובכפוף לרמת הפיתוח הסביבתי (לא בוצעה התאמה מעבר לנתוני השוק, שכן במרבית נתוני ההשוואה הסביבה לא מפותחת נכון למועד הקובע) הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של $127.

<u>תחשיב</u>

מס׳ יח״ד -	26
תוספת שטח במרתף ליח״ד -	50 מ״ר
מקדם שטח במרתף -	0.35
מקדם דחייה -	0.723
מקדם מושע -	0.9
שווי מ״ר מבונה -	$127
ההשבחה -	**$ 37,600**
ההשבחה ב-₪ (1$ = 2.968 ₪)	**₪ 111,596**

12.2 תכנית חד/450/ה (26.7.99):

<u>ערכי שווי</u>

בחלקה 118 הסמוכה ממזרח נמכרו קרקעות לאחר המועד הקובע במחירים כדלקמן:

מועד	שטח קרקע במ"ר	מחיר מכירה ב-$	שווי למ"ר ב-$	הערות
15.3.01	250	60,000	240	נערכו 2 עסקאות
15.3.01	250	65,000	260	נערכו 4 עסקאות
29.1.01	1,000	200,000	200	נערכו 8 עסקאות
ממוצע למ"ר ב-$			**228**	

קוטג׳ חדש בחלקה 118 בשטח בנוי של 150 מ״ר על מגרש בשטח של 250 מ״ר נמכר ביום 22.4.99 תמורת $195,000.

[16] מרתף הובא בחשבון במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בחלקה 429 הסמוכה ממזרח נמכרו קוטג'ים חדשים בשטחים בנויים של 150 מ"ר על מגרשים בשטח של 250 מ"ר במחירים כדלקמן:

מועד	מחיר מכירה ב-$
27.12.99	216,792
11.10.99	217,102
29.9.99	217,051
18.4.99	205,736
30.3.99	194,903
19.3.99	184,908
4.3.99	185,091
ממוצע	**203,083**

בחלקות נוספות בגוש 10035 נמכרו קרקע וקוטג' חדש במחירים כדלקמן:

מועד	מגרש/חלקה	שטח בנוי	שטח קרקע במ"ר	מחיר מכירה ב-$
5.8.99	343	--	1,000	393,153
3.5.99	122/4	124	229	184,091

משקלול הנתונים דלעיל ובהתאמה למיקום החלקה שבנדון ורמת הפיתוח הסביבתי (מיקום ומאפיינים דומים לחלקה 429), שווי קרקע ליח"ד צמודת קרקע על מגרש בשטח של 250 מ"ר, נכון למועד הקובע, הינו בגבולות $50,000 ובחלוקה ל-220 מ"ר אקוו'[17] מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי של $227.

בנוסף הובאה הפחתה בשיעור של 10% בגין גודל המתחם הנדון ו-5% בגין ניצול זכויות בנייה נמוך על מגרשים גדולים של 500 מ"ר במתחם הנדון. לפיכך, שווי מ"ר קרקע מבונה הינו $195 במעוגל.

<u>תחשיב</u>

מס' יח"ד -	26
תוספת שטח בגג ליח"ד -	15 מ"ר
מקדם שטח בגג -	0.75
מקדם דחייה -	0.723
מקדם מושע -	0.9
שווי מ"ר מבונה -	$195
ההשבחה -	**$37,114**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 4.102 ₪)	**152,242 ₪**

[17] לפי 60% בניה + מרתף במקדם 0.35 + חצר במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12.3 תכנית חד/991 (5.4.02):

<u>ערכי שווי</u>

בחלקה 118 הסמוכה ממזרח, נמכרו קרקעות במחירים כדלקמן:

מועד	שטח קרקע במ"ר	מחיר מכירה ב-$	שווי למ"ר ב-$	הערות
26.3.02	1,000	212,940	213	
15.3.01	250	60,000	240	נערכו 2 עסקאות
15.3.01	250	65,000	260	נערכו 4 עסקאות
29.1.01	1,000	200,000	200	נערכו 8 עסקאות
ממוצע למ"ר ב-$			**228**	

בחלקה 429 הסמוכה ממזרח, נמכרו קרקעות במחירים כדלקמן:

מועד	שטח קרקע במ"ר	מחיר מכירה ב-$	שווי למ"ר ב-$
5.2.02	250	42,652	171
15.1.02	4,750	831,250	175
11.1.02	250	43,837	175
18.7.01	11,500	2,012,500	175
ממוצע למ"ר ב-$			**174**

מניתוח הנתונים לעיל שווי מ״ר קרקע במתחם נשוא השומה הינו בגבולות $175 (מיקום חלקה 429 הינו בדומה למיקום החלקה שבנדון).

לפיכך, שווי קרקע בשטח של 250 מ״ר הינו $43,750 ובחלוקה ל-231 מ״ר אקוו׳[18], שווי מ״ר קרקע מבונה הינו $190 במעוגל.

<u>״מצב קודם״</u>

שטח מבונה אקוו׳ ליח״ד -	189 מ״ר
מס׳ יח״ד -	26
מקדם דחייה -	0.723
שווי מ״ר מבונה בסיסי -	$190
הפחתה לגודל -	0.9
הפחתה לניצול זכויות בנייה נמוך -	0.95
הפחתה למושע -	0.9
שווי ״מצב קודם״ -	**$519,440**

[18] לפי 60% בניה + מרתף במקדם 0.35 + בנייה בגג במקדם 0.75 + חצר במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

שטח מבונה אקוו' ליח"ד -	207 מ"ר[19]
מס' יח"ד -	51
שווי מ"ר מבונה בסיסי -	$190
הפחתה לגודל -	0.85
מקדם הפחתה לתכנון כללי (לרבות היטל השבחה צפוי) -	0.9
הפחתה למושע -	0.9
שווי "מצב חדש" -	**$1,381,014**

ההשבחה

ההשבחה -	**$861,574**
ההשבחה ב-₪ ($1 = 4.74 ₪)	**4,083,860 ₪**

12.4 תכנית חד/מק/991/א (28.5.13):

ערכי שווי

מגרשים בייעוד למגורים ב' (60% בנייה עיקריים + מרתף 50 מ"ר ליח"ד במקדם 0.35 + בנייה בגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד במקדם 0.75 + ממ"ד במקדם 1 + חצר במקדם 0.3).

מועד מכר	חלקה/גוש	שטח קרקע במ"ר	מחיר מכירה ב-₪	שווי למ"ר קרקע ב-₪	שטח אקוו' במ"ר	שווי למ"ר אקוו' ב-₪
22.8.12	10035/170	350	1,000,000	2,857	324.75	3,079
29.5.12	10034/312	375	1,100,000	2,933	345	3,188
3.10.11	10035/368	500	1,800,000	3,600	488	3,692
15.3.11	10034/312/8	570	1,570,000	2,754	544	2,885
24.1.11	10035/347	953	3,500,000	3,673	937	3,736
ממוצע						**3,316**

בהתאמה למיקום הנכס הנדון בסמוך למסילת הברזל, רמת הפיתוח הסביבתי, ולמועד הקובע (שנת 2013) שווי למ"ר קרקע מבונה אקוו' - 3,000 ₪.

"מצב קודם"

שטח מבונה אקוו' ליח"ד -	207 מ"ר
מס' יח"ד -	51
שווי מ"ר מבונה בסיסי -	3,000 ₪
הפחתה לגודל -	0.85
מקדם הפחתה לתכנון כללי (לרבות היטל השבחה צפוי) -	0.9
הפחתה למושע -	0.9
שווי "מצב קודם" -	**21,805,484 ₪**

[19] מגרש ממוצע של 219.96 מ"ר לפי 60% בניה + מרתף במקדם 0.35 + בנייה בגג במקדם 0.75 + חצר במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

שטח מבונה אקוו' ליח"ד-	9,682 מ"ר[20]
שווי מ"ר מבונה בסיסי -	3,000 ₪
הפחתה לגודל -	0.85
שווי "מצב חדש" -	**24,689,100** ₪
ההשבחה -	**2,883,616** ₪

13. **שומה:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	ההשבחה	היטל ההשבחה	מועד קובע
חד/947	111,596 ₪	55,798 ₪	17.12.93
חד/450/ה	152,242 ₪	76,121 ₪	27.07.99
חד/991	4,083,860 ₪	2,041,930 ₪	05.04.02
חד/מק/991/א	2,883,616 ₪	1,441,808 ₪	28.05.13

רצ"ב נספח התפלגות היטל ההשבחה לכל אחד מהמגרשים החדשים עפ"י שוויו היחסי בתב"ע חד/מק/991/א.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[20] לפי 60% בניה + מרתף במקדם 0.35 + בנייה בגג במקדם 0.75 + חצר במקדם 0.3 + מרפסת גג מקובלת לדירות גג בשטח של 23 מ"ר במקדם 0.3. ובנוסף הפחתות בין 0.95-0.9 בגין צפיפות במגרשי גן-גג והפחתות למושע במגרשים 307 (0.95) ו-314 (0.9) כאמור בס"ק 10.5 לעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

נספח: התפלגות היטל ההשבחה לפי המגרשים החדשים עפ"י חלקם היחסי בשווי כאמור בתב"ע חד/מק/991/א

מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סוג בנייה	שטח אקוו' במ"ר	מקדם קרבה למסילת ברזל	מקדם צורה/ גישה	שטח אקוו' משוקלל	החלק היחסי בשווי	היטל השבחה חד/947 ב-₪	היטל השבחה חד/450/ה ב-₪	היטל השבחה חד/991 ב-₪	היטל השבחה חד/מק/991/א ב-₪
301	438	2	דו משפחתי	404	0.9	1	364	0.03864	2,156	2,941	78,893	55,706
302	438	2	דו משפחתי	404	0.9	1	364	0.03864	2,156	2,941	78,893	55,706
303	438	2	דו משפחתי	404	0.9	1	364	0.03864	2,156	2,941	78,893	55,706
304	438	2	דו משפחתי	404	0.9	1	364	0.03864	2,156	2,941	78,893	55,706
305	438	2	דו משפחתי	404	0.9	1	364	0.03864	2,156	2,941	78,893	55,706
306	463	2	דו משפחתי	424	0.9	1	382	0.04053	2,261	3,085	82,755	58,434
307	2,314	12	גן / גג	1,749	1	0.99	1,731	0.18378	10,255	13,990	375,269	264,978
308	400	2	דו משפחתי	374	1	1	374	0.03973	2,217	3,025	81,135	57,289
309	400	2	דו משפחתי	374	1	1	374	0.03973	2,217	3,025	81,135	57,289
310	439	2	דו משפחתי	405	1	1	405	0.04301	2,400	3,274	87,830	62,017
311	481	2	דו משפחתי	438	1	1	438	0.04654	2,597	3,543	95,041	67,108
312	494	2	דו משפחתי	449	1	1	449	0.04764	2,658	3,626	97,272	68,684
313	967	4	דו משפחתי	881	1	1	881	0.09351	5,218	7,118	190,940	134,823
314	574	3	גן / גג	434	1	1	434	0.04609	2,572	3,508	94,104	66,447
315	450	2	דו משפחתי	414	1	1	414	0.04394	2,452	3,345	89,719	63,350
316	498	2	דו משפחתי	452	1	1	452	0.04797	2,677	3,652	97,959	69,169
317	460	2	דו משפחתי	422	1	1	422	0.04478	2,499	3,409	91,435	64,563
318	458	2	דו משפחתי	420	1	1	420	0.04461	2,489	3,396	91,092	64,320
319	462	2	דו משפחתי	423	1	1	423	0.04495	2,508	3,421	91,779	64,805
סה"כ	**11,050**	**51**		**9,682**			**9,420**	**1.00000**	**55,798**	**76,121**	**2,041,930**	**1,441,808**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net