ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

18 במאי 2020
מספר מנוי: 2505-2019
מספרנו: 546

לכבוד
המבקש, סלטי אשרף
באמצעות השמאי
אמיר סלמאן
shmay1960@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב נצרת
באמצעות השמאי
ענאן סלאמה
anan@pciphas.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 17825, חלקה 116 (חלק) שכונת הגליל, נצרת

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 מאישורן של תכניות ג/4952, ג/22114.

הצדדים מסכימים כי עבור תכנית ג/2634 בוצע מימוש במכר בעבר ולכן תכנית זו הובאה בחשבון במצב קודם.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
ג/4952	01/12/2000
ג/22114	15/02/2017

[1] ביום 29/07/2017 נחתם הסכם למכירת הנכס ע"י המבקש תמורת 355,000 ₪.

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

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

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 16/12/2019.

2.3 ביום 16/02/2020 התקיים דיון בהשתתפות שמאי המבקש בלבד, לאחר ששמאי המשיבה הודיע ביום הדיון כי אינו יכול להגיע וכי הוא מבקש שהדיון יתקיים בלעדיו. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב. שמאי המשיבה הגיב לנאמר בדיון.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	חלקה ריקה ביעוד למגורים בבניה רוויה
גוש	17825
חלקה	116
שטח חלקה	1,315 מ"ר
החלק הנישום	251 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	שכונת הגליל, נצרת

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת הגליל, בצפון מערב נצרת.
שכונת הגליל הינה שכונה חדשה ומתפתחת הכוללת מגרשים לבנייני מגורים גבוהים (6-10 קומות), מגרשים לבניה עד 4 קומות וכן מגרשים לבניה צמודת קרקע.
הנכס הנדון נמצא בחלק הצפון מזרחי של השכונה ומשקיף על רחוב סאפוריה (כביש הכניסה הצפון מערבי לעיר, המסתעף מכביש 79). מעבר לרחוב סאפוריה נמצא אזור התעשיה של כפר ריינה הכולל שימושי תעשיה קלה ומלאכה.
סביבת הנכס הקרובה כוללת פיתוח חלקי ובחלק מהמגרשים מתקיימת בניה בשלבים שונים.
הטופוגרפיה באזור בעלת מרקם הררי המשתפל לכיוון צפון.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו חלק מחלקה 116 בגוש 17825 (251 מ"ר מחלקה בשטח 1,315 מ"ר). החלקה ריקה ובעלת צורה גאומטרית דמוית טרפז. ממערב למגרש גרם מדרגות המהווה שביל מעבר.

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

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית RP/50/42</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי מספר 1533 מיום 14/11/1946.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור חקלאי.

5.1.2 <u>תכנית ג/2634</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3305 מיום 27/02/1986.
התכנית משנה את יעוד הקרקע החקלאית הנכללת בתחום שיפוט עירית נצרת לשנת 1973 מאזור חקלאי לאזור בניה מוצע (בתשריט נקרא אזור בניה קיים).
להלן זכויות הבניה שהוגדרו לאזור בניה מוצע:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר או כפי שקיים.
- אחוזי בניה - 36% בקומה ו- 130% בכל הקומות.
- מספר קומות - 3 קומות + קומת מרתף (סה"כ הגובה עד 13 מ').
- קווי בניין - קדמי - 4 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 3 מ'.
- תכליות - התכליות יכללו בין השאר: בנייני מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, חנויות, בניינים לפולחן דתי, בניינים לחנוך ותרבות וכו' (בניני תעשיה ומלאכה יותרו רק עפ"י תכנית מפורטת).

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית ג/4952</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4933 מיום 16/11/2000.
התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש מספר 181 ביעוד של אזור מגורים ב', עבורו הוגדרו עיקרי הזכויות כמפורט:

- תכליות - בתי דירות מודרגים ומבני שירות למגורים.
- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- שטח עיקרי - 130%.
- שטח שירות - 30% (כולל קומת ישור חלקית).
- בניה מעל / מתחת למפלס הכניסה - 80% מעל מפלס הכניסה ו- 80% מתחת למפלס הכניסה, כאשר הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמר.

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

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

- תכסית - 40%.
- מספר קומות - 3 קומות בדירוג + קומת יישור חלקית (גובה בניין מקסימלי 12 מ').
- צפיפות - 12 יח"ד לדונם.
- קווי בניין - קדמי - 4 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 3 מ'.
- חניה - יש להתקין 1.3 חניות לכל יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1.5 חניות לכל יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.

5.2.2 <u>תכנית ג/11810</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5960 מיום 03/06/2009.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מוגדת ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת.

5.2.3 <u>תכנית ג/18951</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6329 מיום 01/12/2011.

התכנית משנה את סעיף 6.2.2 בתכנית ג/11810 בדבר אישור תכניות מפורטות.

5.2.4 <u>תכנית נצ/מק/1173</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6591 מיום 13/05/2013.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מוגדת ביעוד לפי תכנית מאושרת.

5.2.5 <u>תכנית ג/20002</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6719 מיום 24/12/2013.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מוגדת ביעוד לפי תכנית מאושרת.

5.2.6 <u>תכנית ג/22114</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7435 מיום 31/01/2017.

התכנית קובעת כי בנוסף לזכויות הבניה במסגרת תכנית ג/4952, תותר באזור מגורים א', ב', ה', ה' מיוחד, תוספת של 40% מעל מפלס הכניסה, עבור שטחי שירות לחניה.

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
ג/4952	₪ 58,232	₪ 29,130
ג/22114	₪ 26,506	₪ 0 (*)

(*) לחילופין 6,400 ₪.

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

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

7. טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית ג/4952 ליום 01/12/2000

7.1.1 עמדת המשיבה

- לאור קיומן של שומות מכריעות, המשיבה העדיפה להסתמך עליהן ולא על לוח השומה שנערך לתכנית[2].
- השווי הראוי במצב חדש הוא 800 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על שומה מכרעת של אריה אריאל (גו"ח 17825/98).
- הובא בחשבון מקדם התאמה 0.94 לנכס הנדון בגין מיקום וצורת מגרש.
- בשל הקושי הקיים במקרה זה בניתוח עסקאות מכר בקרקע חקלאית, נעשה שימוש במודל של גזירת שווי הקרקע במצב קודם (קרקע ביעוד חקלאי) משווי קרקע במצב חדש (קרקע למגורים), תוך התחשבות בהפרשות לצרכי ציבור במקרקעין. ממודל זה מתקבל כי השווי במצב קודם, בדחיה של 4-5 שנים ובשיעור היוון של 6% הינו בגבולות של 540 ₪ למ"ר קרקע. שווי המצב הקודם נגזר משווי למ"ר נטו ועל כן כבר מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור ואין צורך לבצע שחזור לשטחי המצב הקודם.
- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש	
שטח החלקה	1,315 מ"ר
שווי מ"ר קרקע במצב חדש	800 ₪
מקדם התאמה לנכס הנדון	0.94
שווי מצב חדש	**988,880 ₪**
מצב קודם	
שטח החלקה	1,315 מ"ר
שווי מ"ר קרקע במצב חדש	800 ₪
מקדם שווי מצב קודם (*)	0.65
שווי מצב קודם	**683,800 ₪**
השבחה מלאה	305,080 ₪
השבחה לחלק הנמכר	**58,232 ₪**

(*) מקדם שווי מצב קודם כנגזר משווי מצב חדש.

[2] שומת אינג' סמיר קעואר מיום 09/04/2011.

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

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

7.1.2 <u>עמדת המבקש</u>

- במצב קודם הובא בחשבון שווי של 300 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על טבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית ג/4952 שנערכו ביום 17/10/1999 (שווי מגרש 181 המהווה את חלקה 116 בגוש 17825 הינו 405,900 ₪. מבטא שווי של 309 ₪ למ"ר קרקע).
- במצב קודם בוצע שחזור לשטח של 2,198 מ"ר, לפי הפקעות בשיעור 40.18%.
- במצב חדש הובא בחשבון שווי של 650 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר קרקע זמינה בסביבה בסמוך למועד הקובע, תוך התחשבות בהעדר פיתוח במועד הקובע ובדחיה הנדרשת עד להשלמת עבודות הפיתוח בסביבת הנכס הנדון[3].
- המשיבה ביססה את ערכי השווי על השומה המכרעת של אריה אריאל (גו"ח 17825/98), לגביה יש לציין את ההסתייגויות הבאות:

- השווי במצב חדש נקבע ע"י השמאי המכריע בהתבסס על נתוני מכרז רמ"י בשכונת שנלר שהינה בעלת מאפיינים שונים בתכלית (הן במועד המכרז והן כיום) ממאפייני שכונת הגליל בה ממוקם הנכס הנדון (שכונת שנלר הינה שכונה עם פיתוח מלא ומאוכלסת עובר למועד המכרז). מנגד עולה כי קיים מסד נתונים מהימן של עסקאות מכר קרקע משכונות מגורים קיימות, לרבות שכונות מגורים בשלבי פיתוח, בסמיכות מיידית לשכונת הגליל, מהן ניתן ללמוד על שווי קרקעות ביעוד מגורים במועד הקובע. בדיון הוצגו תצלומי אויר משנת 2005 של שכונת הגליל, שכונת שנלר וגו"ח 16577/7 הסמוך לשכונת הגליל (ממנו נלקחו עסקאות ההשוואה). בהתאם לתצלומים אלה ניתן לראות כי בשנת 2005 שכונת הגליל לא מפותחת[4], לעומת הפיתוח הקיים בשכונת שנלר ובגו"ח 16577/7.
- שווי מצב קודם בשומת המשיבה נקבע למ"ר קרקע נטו ובהתעלם משיעור ההפרשות לצרכי ציבור שנגרע מזכויותיהם של בעלי הקרקעות במתחם התכנית.

[3] התקבל שווי של 848 ₪ למ"ר קרקע זמינה והובא בחשבון מקדם דחיה 0.74 (N = 5, I = 6%) להשלמת עבודות הפיתוח.
[4] הפיתוח בשכונה החל רק בשנת 2009-2010.

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

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

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ שכונת שנלר ושכונת הגליל דומות הן במאפייניהן והן בקהל היעד, כאשר בני המקום מכנים את פרויקט שכונת הגליל כ"שנלר ב".
- ❖ הטענה כי שווי הקרקע במצב קודם נקבע בהתעלם משיעור ההפרשות לצרכי ציבור הינה טעות. בשומה המכרעת של אריה אריאל (גו"ח 17825/98) עליה מסתמכת המשיבה נקבע שווי של 800 ₪ למ"ר קרקע, המבטא שווי למ"ר נטו (לאחר הפרשות לצרכי ציבור).
- ❖ בסיס הנתונים עליו הסתמך שמאי המבקש כולל מרווח רב של ערכי שווי אשר נע בין 300 ₪ ל- 1,100 ₪ למ"ר קרקע (לפני התאמות). הבדל זה מבטא למעשה הבדלי זמינות של הקרקע. בפועל שמאי המבקש הביא בחשבון רק 3 עסקאות מכלל מסד הנתונים שהציג.
- ❖ השמאי המכריע אריה אריאל בחן גם כן את העסקאות אשר עולות מבסיס הנתונים בשומה האחרת וקבע כי אין להביא בחשבון נתוני שווי לקרקע זמינה. בכדי לפתור את הבעיה הביא בחשבון השמאי המכריע נתוני שווי ממכרז במתחם "שנלר" ועסקת השוואה בתחום תכנית ג/4952. שקלול נתונים אלה שהינם נתוני שווי לקרקע לא זמינה מביא לשווי של 800 ₪ למ"ר קרקע.

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	
שחזור שטח החלקה	2,198 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	300 ₪
שווי מצב קודם	**659,400 ₪**
מצב חדש	
שטח החלקה	1,315 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	650 ₪
מקדם מושע (*)	0.95
שווי מצב חדש	**812,013 ₪**
השבחה מלאה	152,613 ₪
השבחה לחלק הנמכר	**29,130 ₪**

(*) הובא בחשבון מקדם מושע רק במצב חדש, כיוון שבמצב קודם כחקלאי, המושע מגולמת בעסקאות.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי כלל נתוני השווי הינם למושע ולכן הפעלת מקדם המושע בתחשיב שלעיל לא רלוונטית, ביחוד כאשר הוא מופעל רק על המצב החדש.

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

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

7.1.3 הכרעה

שווי מצב חדש

- שמאי המשיבה טוען כי השווי במצב חדש הינו 800 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על שומה מכרעת של אריה אריאל (גו"ח 17825/98) ולאחר התאמה בגין מיקום וצורת מגרש במקדם 0.94 מתקבל שווי של 752 ₪ למ"ר קרקע. שמאי המבקש טוען כי השווי במצב חדש הינו 650 ₪ למ"ר קרקע, בהתבסס על ניתוח עסקאות מאזור מפותח סמוך (גוש 16577)[5] ולאחר התאמה להעדר פיתוח.
- לצורך ניתוח השווי במצב חדש התבססתי על הנתונים הבאים:
  - ניתוח מכרזי המנהל מיום 17/01/2001 בנצרת בסמוך למועד הקובע[6]

מגרש / מתחם	שטח קרקע	שטח לבניה	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	פיתוח נורמטיבי (*)	שווי ללא פיתוח (**)	שווי מ"ר מבונה
4227	4,009 מ"ר	3,830 מ"ר	2,625,510 ₪	691,426 ₪	792,239 ₪	2,524,697 ₪	659 ₪
6539	3,070 מ"ר	3,830 מ"ר	2,545,319 ₪	624,605 ₪	734,960 ₪	2,434,964 ₪	636 ₪
4228	4,408 מ"ר	5,695 מ"ר	4,100,000 ₪	872,629 ₪	1,083,273 ₪	3,889,356 ₪	683 ₪
4229	9,680 מ"ר	15,920 מ"ר	7,532,203 ₪	2,112,604 ₪	2,867,040 ₪	6,777,767 ₪	426 ₪
4231	2,787 מ"ר	4,275 מ"ר	1,600,000 ₪	625,413 ₪	781,332 ₪	1,444,081 ₪	338 ₪
4242	4,609 מ"ר	5,695 מ"ר	4,100,000 ₪	908,019 ₪	1,095,534 ₪	3,912,485 ₪	687 ₪

(*) בהתאם לקווים המנחים פרק ה' והצמדה למועד הקובע עפ"י מדד התשומות בסלילה.

(**) מחיר זכיה בתוספת הוצאות פיתוח ובניכוי פיתוח נורמטיבי.

ממוצע ערכי השווי במכרזים בניכוי חריגים הינו כ- 620 ₪ למ"ר מבונה ובהתאם לזכויות של 130% וממד"ים מתקבל שווי של 893 ₪ למ"ר קרקע. מאחר שבמכרזי רמ"י יש זוכה אחד לעומת בעלות משותפת בנכס הנדון, הובאה בחשבון התאמה למושע במקדם 0.95, כך שמתקבל שווי מתואם של 848 ₪ למ"ר קרקע זמינה.

הקרקע המשווקת במכרזי רמ"י זמינה לבניה, בעוד שהנכס הנדון מצוי באזור בלתי מפותח ולכן הובאה בחשבון התאמה להעדר פיתוח במקדם 0.75 (5 שנים, 6%), כך שמתקבל שווי מתואם של 636 ₪ למ"ר קרקע.

[5] שמאי המבקש הציג עסקאות נוספות מגושים אחרים בערכים נמוכים יותר ולא הביאן בחשבון.
[6] כל המכרזים נותחו גם בשומה המכרעת של אריה אריאל בגו"ח 17825/98.

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

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

- ניתוח עסקאות מכר מגרשים בתחום התכנית לאחר המועד הקובע

תאריך	גו"ח	שטח	מחיר	שווי מ"ר קרקע
23/04/2003	17825/178	631 מ"ר	₪ 510,000	₪ 808
29/05/2003	17825/57	496 מ"ר	₪ 371,683	₪ 749
ממוצע במעוגל				**₪ 780**

העסקאות משקפות את נתוני המתחם הנדון ולאחר התאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע של 700 ₪ למ"ר קרקע.

- ניתוח עסקאות מכר מגרשים בגוש 16577 (חלקה 7) בסמוך למועד הקובע

תאריך עסקה	שטח	מחיר	שווי מ"ר קרקע
18/05/2000	572 מ"ר	₪ 595,000	₪ 1,040
08/08/2000	637 מ"ר	₪ 660,000	₪ 1,036
06/04/2001	523 מ"ר	₪ 500,000	₪ 956
ממוצע במעוגל			**₪ 1,000**
שווי מ"ר מבונה (*)			**₪ 874**

(*) זכויות של 100% בהתאם לתכנית ג/3417 החלה במקום ובתוספת ממ"דים.

בהתאמה לזכויות בנכס הנדון (130% + ממ"דים) מתקבל שווי של 1,262 ₪ למ"ר קרקע זמינה.

מאחר שהעסקאות נערכו באזור מפותח בעוד שהנכס הנדון מצוי באזור בלתי מפותח, הובאה בחשבון התאמה להעדר פיתוח במקדם 0.75 (5 שנים, 6%), כך שמתקבל שווי מתואם של 943 ₪ למ"ר קרקע.

לא הובאה בחשבון הפחתה למושע בעסקאות ההשוואה שלעיל, שכן סביר שהעסקאות כבר מגלמות מושע.

שקלול הנתונים

	שווי מ"ר קרקע	משקל	שווי משוקלל
נתוני מכרזי רמ"י	₪ 636	0.3	₪ 191
עסקאות מכר מגרשים בתחום התכנית	₪ 700	0.5	₪ 350
עסקאות מכר מגרשים בגו"ח 16577	₪ 943	0.2	₪ 189
שווי מ"ר קרקע במעוגל			**₪ 730**

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

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

שווי מצב קודם

- שמאי המשיבה גוזר את השווי במצב קודם מהשווי במצב חדש, עפ"י מקדם 0.65 המבטא לטענתו דחיה (4-5 שנים, 6%) והפרשות לצרכי ציבור. שמאי המבקש טוען כי השווי במצב קודם הינו 300 ₪ למ"ר קרקע (בהתבסס על טבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית ג/4952) וכי השטח שיש להביא בחשבון במצב קודם הינו שטח משוחזר של 2,198 מ"ר, לפי הפקעות בשיעור של 40.18%.
- מעיון בנספח מספר 2 בטבלת האיזון של תכנית ג/4952 (רשימת מגרשי תמורה) עולה כי השווי שמביא בחשבון שמאי המשיבה בסך 300 ₪ למ"ר קרקע מתייחס לשווי במצב חדש ולא לשווי במצב קודם. מעבר לכך, השווי בטבלאות האיזון לעיתים אינו משקף נכונה את השווי לפני ואחרי התכנית, כיוון שבטבלאות האיזון מקפידים על קביעת השווי היחסי ולא תמיד על השווי האבסולוטי ולעיתים הערכים אינם מעודכנים בין מועד הכנת הטבלאות למועד אישור התכנית.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון ראוי לגזור את שווי מצב קודם משווי מצב חדש.

תחשיב זה צריך להביא בחשבון דחיה והיטל השבחה צפוי, בהתאם לנוסחה הבאה: $X = (Y - (Y - X) / 2) * K$

X = שווי מצב קודם.

Y = שווי מצב חדש.

K = מקדם דחיה לאישור התכנית.

בהתאם לנוסחה שלעיל ודחיה צפויה של 4 שנים בשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם שווי מצב קודם של 0.65 ביחס לשווי במצב חדש.

כיוון שמצאתי לנכון לקבוע את השווי במצב קודם כנגזרת של השווי במצב החדש, אין משמעות לבחינת שיעור ההפקעות. ניתן לומר כי השווי במצב קודם הוא 474.5 ₪ למ"ר קרקע נטו[7] או 284 ₪ למ"ר קרקע ברוטו[8].

[7] 474.5 ₪ = 1,830 מ"ר / 868,335 ₪.

[8] 284 ₪ = 3,059 מ"ר / 868,335 ₪.

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

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

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית ג/4952 ליום 01/12/2000	
מצב חדש	
שטח החלקה	1,315 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	730 ₪
שווי מצב חדש	**959,950 ₪**
מצב קודם	
שווי מצב חדש	959,950 מ"ר
מקדם שווי מצב קודם	0.65
שווי מצב קודם	**623,968 ₪**
השבחה מלאה	335,983 ₪
השבחה לחלק הנמכר	**64,131 מ"ר**

7.2 השבחה בגין תכנית ג/22114 ליום 15/02/2017

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית אושרה בכדי לתת מענה ל"פגם תכנוני" שהיה קיים בתכנית ג/4952 בדרך של תוספת שטחי שירות עבור חניה, בכדי לאפשר לממש את מלוא יח"ד שהותרו בתכנית השכונתית (ג/4952). הקושי לנצל את מלוא זכויות הבניה בתכנית ג/4952 מצוין גם בשומה מכרעת של אבישי זיו (גו"ח 17825/163) מיום 14/09/2014 (עוד לפני אישור תכנית ג/2214).
- הובא בחשבון מקדם שוליות 0.75 לתוספת שטחי השירות.
- השווי הראוי הינו 880 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של אבישי זיו (גו"ח 17825/163) ובהתאמה לזמן.
- תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה	1,315 מ"ר
תוספת שטחי שירות	40%
מקדם שווי לשטחי שירות	0.40
מקדם שוליות	0.75
שווי מ"ר מבונה	880 ₪
השבחה מלאה	138,864 ₪
השבחה לחלק הנמכר	**26,506 ₪**

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

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

7.2.2 <u>עמדת המבקש</u>

- טענת המשיבה כי בתכנית ג/4952 קיים פגם תכנוני שאינו מאפשר למקם את החניות הנדרשות במגרש נכונה לגבי בניה רווויה באזור מגורים ה', אולם במגרש הנדון (אזור מגורים ב') אין בעיה למקם את החניות במגרש עפ"י הוראות תכנית ג/4952. במגרש מינימלי של 500 מ"ר מותר לבנות 6 יח"ד ולפי תקן החניה נדרשות 6 חניות (גודל הדירות כ- 120 - 100 מ"ר ליח"ד). בהתאם לתכסית של 40% נותרת חצר של 300 מ"ר ובנוסף קיימת גם קומת ישור (חצי מרתף) בה ניתן לבנות 30% ולספק בה מקומות חניה נוספים. לפיכך, אין צורך בתכנית הנותנת תוספת שטח לחניות ולכן התכנית אינה משביחה.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי חישוב השטח לחניה שלעיל שגוי מהסיבות הבאות[9]:

- ❖ החלקה שבנדון הינה בגודל של 1.83 דונם ולכן היא מייצרת לכל הפחות 3 מגרשים מינימליים ומשכך קיבולת הבניה בחלקה הוא לפחות 18 יח"ד.
- ❖ לאור תקן החניה העדכני, אין משמעות לגודל יח"ד לצורך קביעת מספר החניות הנדרש (להבדיל מהתקן הישן בו מספר החניות הנדרש משתנה באם שטח הדירה הינו מעל או מתחת ל- 120 מ"ר). עפ"י סעיף 1.2 בתקן החניה העדכני, מספר מקומות החניה במגורים בישוב ללא מתע"ן הינו בין 1-2 מקומות חניה ליח"ד. מאחר שבמקרה הנדון מדובר בשכונה חדשה ובתכנון מודרני, לא יתכן כי תאושר בניה שלא מספקת פתרונות חניה הולמים (הן לדיירים והן לאורחים) עפ"י החלק הגבוה של הטווח. לפיכך, יש להניח כי לא תאושר בקשה להיתר שתציע פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד (אחת לדיירים ואחת לאורחים), מבלי להידרש לאספקת מקומות חניה מחוץ לתחום המגרש. בהתאם לקיבולת של 18 יח"ד בחלקה עפ"י התב"ע, מספר מקומות החניה הנדרש הינו 36, כאשר בהתאם לתקן של 25 מ"ר לחניה פתוחה, סך שטח החניה הנדרש הינו 900 מ"ר. בהתאם לתב"ע, שטח החצר האפשרי הינו כ- 1,100 מ"ר (עפ"י תכסית של 40%), כאשר בהתאם לטופוגרפית המגרש, צורתו והצורך בשטחי שבילים, מעברים, גינות לדירות גן וכיו"ב, ברור כי השטח הפנוי במגרש אינו מספיק לחניות הנדרשות.

[9] תגובה זו הוצגה על ידי המשיבה במסגרת תיק אחר שנדון בפני בגו"ח 17825/112, אולם עקרונותיה תקפים גם לחלקה זו.

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

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

- בהתאם לניתוח עסקאות מכר מגרשים בסביבה בסמוך למועד הקובע (לפני ואחרי), עולה כי אישור תכנית ג/22114 לא הביא לכל עליה בשווי מ"ר קרקע ולכן אין השבחה בגין תכנית זו.
- בשומה המכרעת של אבישי זיו (גו"ח 17825/163) נגזר השווי באזור מגורים ב' מבלי להביא בחשבון מגבלה לניצול הזכויות ומכאן קבע השמאי המכריע כי אין בעיה למקם את החניות באזור מגורים ב'.
- בשומה מכרעת של עאטף עאלם (גו"ח 16578/9) נקבע כי שווי שטחי השירות לחניה הם אפס, היות שהתכנית הוסיפה שטח לחניה מבלי להוסיף קומות. לא ייוותרו על קומת מגורים עבור חניה ולכן נדרשת הקלה לתוספת קומה עבור חניה, כאשר שווי ההשבחה להקלה שכזו הינו כ- 33,533 ₪[10].

שמאי המשיבה טען בתגובה כי עיון בשומה המכרעת של עאטף עאלם מלמד כי נסיבות ההכרעה והקביעה בעניין זה שם מתייחסות לתוספת שטח חניה תת קרקעית במרתף חניה בשכונה ותיקה ולכן שונות לחלוטין מאלה שבמקרה הנדון. מעבר לכך, קביעתו של השמאי המכריע בשומתו הינה גורפת וכללית ולכן יש לקרוא אותה ולפרשה במשנה זהירות. עובדה היא שבחלק ממבני המגורים בשכונת שנלר לדוגמא, הבנויה בבניה מרוכזת בדומה לשכונת הגליל, יש בחלק מהמבנים חניה במעין מרתף חניה, בעוד במקרה שלנו מדובר בתוספת שטח לחניה מעל מפלס הקרקע. בשל המבנה הטופוגרפי, הקרקע בשכונה מייצרת ממילא דירוג המאפשר את קומת החניה במסגרת החפירות לדירוג הקרקע כפי שמחייבת התב"ע. משכך, עלויות הבניה אינן ברות השוואה כלל.
לגבי הטענה כי תכנית ג/22114 הוסיפה שטחי שירות מבלי שהוסיפה קומות, הרי שתכנית ג/4952 מאפשרת ממילא 4 קומות (3 קומות + קומת יישור) ועל כן אין נחיצות בשינוי מספר הקומות והפגם התכנוני הינו רק בהעדר שטחי שירות מספיקים להקמת פתרונות חניה.

[10] 33,533 ₪ = 0.15 מקדם השבחה לתוספת קומה X 0.50 מקדם שטח שירות X 850 ₪ X 40% X 1,315 מ"ר.

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

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

- לחלופין הוצג תחשיב השבחה בהתחשב בגורם השוליות לתוספת שטחי שירות באזור מגורים ב' ובהתחשב בקיזוז שווי ההשבחה לאישור הקלה במספר קומות (בכדי לנצל את הזכויות לבנית קומת חניה עילית), כמפורט:

שווי מצב חדש				
מהות	**אחוז בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת ישור	25%	329 מ"ר	1.00	329 מ"ר
קומת קרקע	35%	460 מ"ר	1.00	460 מ"ר
קומה א'	35%	460 מ"ר	1.00	460 מ"ר
קומה ב'	35%	460 מ"ר	1.00	460 מ"ר
שטחי שירות גרעיני	30%	395 מ"ר	0.40	158 מ"ר
שטח שירות שולי מעגל 1	20%	263 מ"ר	0.20	53 מ"ר
שטח שירות שולי מעגל 2	20%	263 מ"ר	0.10	26 מ"ר
חצר	60%	789 מ"ר	0.20	158 מ"ר
סה"כ				2,104 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (*)				850 ₪
שוי מצב חדש				**1,788,400 ₪**
שווי מצב קודם				
מהות	**אחוז בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	130%	1,710 מ"ר	1.00	1,710 מ"ר
שטח שירות גרעיני	30%	395 מ"ר	0.40	158 מ"ר
חצר	60%	789 מ"ר	0.20	158 מ"ר
סה"כ				2,025 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (*)				850 ₪
שווי מצב קודם				**1,721,335 ₪**
השבחה גולמית				67,065 ₪
שווי השבחה לאישור הקלה במספר קומות				33,533 ₪
השבחה נטו				33,532 ₪
השבחה יחסית לנכס הנדון מכלל החלקה				**6,400 ₪**

(*) בהתאם לניתוח עסקת המכר בנכס הנדון מיום 29/07/2017. בדיון שהתקיים, שמאי המבקש טען כי בהתאם לניתוח העסקה מתקבל שווי של 880 ₪ למ"ר מבונה ולא 850 ₪ למ"ר מבונה כפי שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

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

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

7.2.3 <u>הכרעה</u>

- בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 כאשר נקבעות בתכנית דרישות חניה הן גוברות על הדרישה על פי התקנות. תכנית ג/4952 כוללת הוראות הקובעות תקן חניה של 1.3 חניות לכל יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1.5 חניות לכל יח"ד מעל 120 מ"ר. בהתאם לכך, יש לבחון את מספר החניות הנדרש עפ"י הוראות התכנית עצמה ולא עפ"י תקן החניה בתקנות.
- התכנית קובעת זכויות של 130% עיקרי וצפיפות של 12 יח"ד לדונם. בהתאם לכך מותרות בחלקה 16 יח"ד[11], בשטח ממוצע של 119 מ"ר ליח"ד[12]. בהנחה כי מחצית הדירות יהיו בשטח של עד 120 מ"ר (תקן של 1.3 חניות ליח"ד) ומחציתן מעל 120 מ"ר (תקן של 1.5 חניות ליח"ד) נדרשות 23 חניות[13]. הובא בחשבון שטח של 25 מ"ר למקום חניה עילי בחצר, כך שסך שטח החניה העילי הנדרש הינו 575 מ"ר[14]. בהתאם להוראות התכנית, התכסית המותרת היא 40% כך ששטח החצר הנותר הוא כ- 790 מ"ר ולכן אין מניעה לממש את כל שטח החניה הנדרש בחצר. יתרת שטח החצר בהיקף של כ- 215 מ"ר מספקת מענה הולם לכל יתרת השימושים בחצר (שבילים, מעברים גינות וכיוצ"ב), גם בהתחשב בטופוגרפית המגרש וצורתו ולכן איני מקבל את הטענה כי קיים פגם תכנוני בתכנית ג/4952 (יצוין כי גם פרוגרמת התכנון שהציג שמאי המשיבה לא הצביעה על מניעה למימוש מלוא הזכויות בתחום המגרש). ככל שהיה מתקבל כי קיים פגם בתכנית ולא ניתן היה לתת מענה לכל החניות הנדרשות, היה מקום להביא בחשבון פגם זה בעת תחשיב השווי במצב החדש של תכנית ג/4952.
- גם בחינה כלכלית של ניצול תוספת הזכויות לבניית שטחי חניה, מצביעה על העדר השבחה. עלות בנייה ישירה למ"ר חניה במרתף בהתאם למחירון דקל (מרץ 2017) היא 2,330 ₪ למ"ר. אומדן עלות הקמת חניה בנויה עילית הינה כ- 2,250 ₪ למ"ר כולל עלויות עקיפות. שטח מקום חניה בנויה הוא כ- 35 מ"ר, כך שמתקבלת עלות של כ- 80,000 ₪ למקום חניה, כאשר שווי מקום חניה בנויה במיקום הנדון אינו עולה על עלות זו.

---

[11] 16 יח"ד = 12 יח"ד לדונם X 1.315 דונם.
[12] 119 מ"ר = 12 מ"ר ממ"ד + 16 דירות / 130% X 1,315 מ"ר.
[13] 23 חניות נדרשות = 1.5 X 8 דירות + 1.3 X 8 יח"ד.
[14] 575 מ"ר = 25 מ"ר לחניה X 23 חניות.

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

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

בשומה מכרעת של עאטף עאלם בגו"ח 16578/9 במרכז העיר, למועד קובע בשנת 2015, נקבע כי עלות מקום חניה במרתף היא 70,000 ₪ ושווי מקום חניה הוא 40,000 ₪.

- לאור חוסר הצורך בתוספת הזכויות לחניה וחוסר הכדאיות הכלכלית במימוש תוספת הזכויות, כמפורט לעיל, מצאתי כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג/4952	01/12/2000	64,131 ₪	32,065 ₪
ג/22114	15/02/2017	0 ₪	0 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, 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