יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : 30/12/2023

תאריך לועזי : י"ח טבת תשפ"ד

מס' מינוי : 2202-2023

לכבוד,

מר דוד קרל ואחרים

ע"י מר דרור כהן - שמאי מקרקעין

דוא"ל: Lilytrade@bezeqint.net

להלן "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב רחובות

ע"י מר אוהד דנוס - שמאי מקרקעין

דוא"ל: ohad@danco.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 3693, חלק מחלקה 69,

מגרש B19

רחובות

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רחובות (להלן: "המשיבה"), לבין מר דוד קרל ואחרים (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש מלא לתוכניות בנין עיר, בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 01/06/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה אוהד דנוס ורועי אייל, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 03/10/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור כהן, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות	מועדים קובעים
תמ"ל 3003	06/01/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש לבניית 2 בנייני מגורים
גוש	:	3693
חלקה	:	69
שטח רשום של החלקה	:	14,843 מ"ר
מגרש	:	B19 עפ"י תמ"ל 3003
שטח מגרש	:	2,536 מ"ר מתמ"ל 3003
הזכויות בנכס	:	בעלות בחלקה 69 בחלק יחסי של 2.526% (3750/148340)

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 27/10/2023, שמאי הצדדים לא נכחו בעת הביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 18/12/2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1 תיאור הסביבה:

רחובות הינה עיר המשויכת למחוז המרכז וממוקמת במישור החוף הדרומי, תמ"ל 3003 כוללת מרחב תכנון הממוקם מזרחית לדרך מנחם בגין ולאורכה, במתחם התכנון מצויים שני בתי עלמין אזרחי וצבאי. שטח מתחם התכנון כ-2,231 דונם. התכנון כולל שינוי ייעוד מחקלאי ודרכים לייעודים שונים למגורים, דיור מיוחד, שב"צ, מסחר ותעסוקה ועד.

המתחם ממוקם בחלק המזרחי של העיר, חלקה 69 גובלת ממערב בשדרות מנחם בגין וממוקמת בקרן הרחובות שדרות מנחם בגין פינת יוספזון. התוכנית כוללת טבלאות איזון והקצאה ובמסגרתה הוקצה למבקשים חלק ממגרש B19, מגרש B19 גובל בצידו הדרומי בשטח ירוק, בדרך ובקו הראשון לבית עלמין. בצידו המזרחי גובל המגרש בדרך, בצידו המערבי גובל המגרש ברצועה ירוקה ולאחריה מגרש לבנייה רוויה. בצידו הצפוני גובל המגרש בשב"צ. הסביבה מאופיינת בחלקות המשמשות לעיבודים חקלאיים ואדמות בור, בסביבת החלקה אין פיתוח כלל. מרחב התכנון גובל בצידו המערבי בדרך מנחם בגין המהווה את קצהו המערבי של התוכנית. מעברו המערבי של דרך מנחם בגין קיימים מבנים צמודי קרקע ובניה רוויה למגורים.

חלקה 69 אינה בנויה ועליה אדמת בור. מגרש B19 אינו מפותח ועליו שטחי בור וגידולים חקלאיים.

7.2 תיאור החלקה:

חלק מחלקה מס' 69 אשר לה הוקצה במסגרת איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון וההקצאה מגרש B19 הינו בייעוד מגורים בשטח של 2,536 מ"ר, המגרש ריק ופנוי, צורתו מלבנית עם תוספת בפינתו דרומית.

פני הקרקע בחלקה/מגרש מישוריים.

גבולות המגרש:

צפון – בייעוד שב"צ.

מזרח – בייעוד דרך.

דרום – בייעוד שצ"פ ודרך.

מערב – בייעוד שצ"פ.

הפיתוח הסביבתי אינו קיים בכל מרחב התכנון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/03/2023 עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	3693
חלקה	:	69
שטח חלקה	:	14,843 מ״ר
בעלות	:	שלח איילה, חלק יחסי 3750/148430
הערת אזהרה סעיף 126	:	קיימות הערות על תוכנית הותמ״ל והערות נוספות

8.2. הסכם מכר:

הוצג בפניי העתק מהסכם מכר שנערך ונחתם בתל אביב ביום 16/03/2023 בין שלח איילה ובין משפחת דוד קרל, רודנה גולץ קרל, אלון פורז, מושית פורז, אופיר שרה עזרא, למכירת כל זכויותיה בחלק מחלקה 69 בגוש 3696.

התמורה 1,800,000 ₪.

על החלקה יש הסכם שיתוף.

9. מצב תכנוני[1]:

מצב קודם:

9.1. תוכנית R/6, שאושרה בשנת 1942 מסווגת את הנכס, ביעוד ״חקלאי״.

בהתאם להוראות התוכנית, ובהסכמת הוועדה המחוזית תותר בניה בייעוד חקלאי:

שטח מגרש מינימאלי	:	1,000 מ״ר
זכויות בניה	:	150 מ״ר

מצב חדש:

9.2. תמ״מ/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2796 מיום 31/03/1982.

התוכנית ייעדה את החלקה לייעוד חקלאי.

9.3. תמ״מ 21/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5236 מיום 12/11/2003.

התוכנית ייעדה את החלקה לייעוד חקלאי/דרך.

9.4. תמ״ל 3003, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11012 מיום 29/12/2022[2]. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.

מטרתה של תמ״ל / 3003, רחובות, הינה: פיתוח המרקם העירוני של העיר רחובות והקמתה של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר אשר תמנה בין היתר יחידות דיור בגדלים שונים, התוכנית

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

2. התוכנית פורסמה בעיתונות בתאריך 06/01/2023 ולכן המועד הקובע הוא המועד בו פורסמה התוכנית בעיתונות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

כוללת שני רובעים והם ממוקמים מצד צפון ודרום לבית העלמין. שדרות מנחם בגין מקשרת בין שני הרובעים. מרחב התכנון נמצא ברובו בבעלות פרטית. התוכנית מורכבת ברובה משלושה רכיבי בינוי עיקריים: מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחים לצורכי ציבור.

התפלגות השטחים: כ 8,100 יח"ד מהן כ 5,100 יח"ד באזור מגורים ד' בבניה מרקמית בניה רוויה בני 6,8,10 קומות, בצפיפות ממוצעת של 28 יח"ד לדונם נטו. בנוסף כ-3,000 יח"ד בבניה משולבת מגדלים/מרקמית בתאי שטח מעורבים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. בנוסף יש כ-300 יח"ד מיוחד המיועד להשכרה לטווח ארוך.

שטחי התעסוקה והמסחר כ 500,000 מ"ר.

מגרש B19 הוקצה לנישומים אשר היו בעליו של חלק מחלקה מס' 69 בגוש 3693, חלקם במגרש הוקצה בטבלת איחוד וחלוקה אשר מהווה מסמך מחייב בתמ"ל 3003.

להלן תהליך קבלת מגרש B19 וחלקם של הנישומים:

מינוי מס'	שם מבקש מתיקון 84	שם המוכר	שם הקונה	תאריך ההסכם	גוש/חלקה	הממכר בחלקה	החלק היחסי בחלקה	שטח במ"ר	התמורה
2202	דוד קרל	שלח איילה	דוד קרל ואח'	26/03/2023	3693/69	2.526%	3750/148430	375	₪ 1,800,000

מגרש התמורה	החלק במגרש התמורה	שווי יחסי	עמוד בטבלאות האיזון	מס"ד בטבלאות האיזון	עמוד בנסח	שטח עיקרי סחיר במ"ר	סה"כ שטחי ממ"ד	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ שטח הנישום במ"ר	שטחי ממ"ד של הנישום
19B	4.205%	0.028%	14	948	3	7,234	887.5	8,122	342	37.3

בהתאם למסמכי התוכנית טבלה מס' 5, טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, מגרש B19 הוגדר ביעוד מגורים ד'.

בהתאם להוראות התוכנית זכויות הבניה כדלקמן:

שטח המגרש	:	2,536 מ"ר
מספר יח"ד	:	71
מספר קומות	:	בהתאם להערה (ב) לטבלה ולנספח בינוי 6,8
זכויות בניה עיקרי	:	7,534 מ"ר
שטחי שירות עיליים	:	3,800 מ"ר
שטחי שירות תת קרקעיים	:	10,765 מ"ר
תכסית מתא שטח	:	65%

הערה ב. לטבלה מס' 5: מס' הקומות יהיה לפי המצוין בנספח הבינוי.

הערה יב. לטבלה מס' 5: לכל בניין מגורים, בכלל ייעודי קרקע, יוקצה שטח למועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים בטבלה 5. כמו כן שטח מינימלי של 50 מ"ר עבור חצר בצמוד לכל מועדון דיירים.

הערה יח. לטבלה מס' 5: התכסית המצוינת בטבלה 5 הינה תכסית מקסימאלית לבינוי מעל הקרקע.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

סעיף 4.1.1 לתקנון מגורים ד׳:

שימושים: מגורים, מגורים להשכרה בבעלות אחודה, מסחר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת הקרקע.

סעיף 4.1.2 הוראות (בינוי ו/או ופיתוח):

1. לפחות 20% מיח״ד בכל תא שטח, יהיו יחידות דיור קטנות.
2. היתר בניה יינתן לכל תא שטח במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע.
3. מספר המבנים בכל תא שטח, מחייב בהתאם לנספח הבינוי.
4. מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ׳.

גבהים ונפחים:

1. גובה קומה מינימלי למגורים 3.15 מ׳.
2. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מספר קומות המבנים לתא שטח מסוים ובלבד שיישמר הגיוון במספר הקומות והפרש קבוע של לפחות 2 קומות בין בניין לבניין.

סעיף 6.1 תנאים בהליך רישוי:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תוכנית פיתוח.
2. תכנית הפיתוח תכלול שני מסמכים עיקריים: נספח פיתוח ותדריך בינוי ופיתוח כמפורט בסעיפים א׳ ו ב׳.

תנאים נוספים להיתר בניה:

1. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
2. פתרון ביוב כולל ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
3. ביצוע מערכת המים הכוללת חיבורים ממערכת מקורות למערכת המים העירונית, לרבות קו מים ״נען״ והקמת בריכת איגום.

תאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ובייעוד מסחר ותעסוקה

2. בקשה להיתר בניה לתאי שטח אלו תכלול נספח המציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה המתאפשרות בתא שטח לפי התכנית.

סעיף 7.1 לתקנון שלבי ביצוע:

1. שלבי ביצוע המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו״ב רחובות לא נמצאו מסמכי רישוי, בהתאם לקיים בשטח, כאמור, מגרש ריק ופנוי ועליו אדמות בור.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקש
תמ"ל 3003	06/01/2023	₪ 1,705,000	₪ 641,200

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר רועי אייל:

- מדובר במימוש מלא בדרך של מכר ולכן נלקח בחשבון שטחי ממ"ד וזאת בהתאם לפס"ד חשדר. שטחי הממ"ד לפי 13 מ"ר ליח"ד וזאת בהתאם לתוכנית רח/2000/ב/6.
- שווי מצב קודם יובא בחשבון לפי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי של כ-1,400 ₪. ובהסתמך על עסקאות השוואה לקרקעות חקלאיות שנעשו בשנת 2022 ובהכרעתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בגוש 3699 חלקה 99.
- שווי המצב החדש לבניה רוויה למגורים הסתמך על מכרזי רמ"י מתאריך 01/06/2022 בקריית משה ומסקנתו ששווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים כ-9,196 ₪. בתאריך 01/02/2023 פורסמה תוצאת מכרז רמ"י בקריית משה וממנו עולה ששווי מ"ר אקוי' פלדלת כ-7,281 ₪. ועסקאות השוואה שנעשו במגרש 2003 בתוכנית רח/2103/4/א ומסקנתו ששווי מ"ר מבונה פלדלת כ-8,650 ₪.
- מכל האמור לעיל הסיק שמאי המשיבה ששווי מ"ר מבונה למגורים פלדלת למועד הקובע כ-6,500 ₪, בהתחשב במושע, קרבה לשב"צ ולבית עלמין ולדחיה עבור פיתוח.
  בתגובתו הביא שמאי המשיבה עסקאות שבוצעו במרחב התכנון של תמ"ל 3003 במגרשים B21, B19, B16, והסיק ששווי קרקע ליח"ד כ-750,000 ₪ ועל זה יש להוסיף היטל השבחה אשר במסגרת חוזה המכר לקחו על עצמם הרוכשים לשלם.

התייחסות לשומת המבקש:

- בתוכנית תמ"ל 3003 יש טבלת איזון והקצאה ובה נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים אולם השווי בטבלת האיזון נקבע לפי עסקאות השוואה מהשנים 2018-2021. היות ויש נתונים עדכניים יותר למועד הקובע אין להסתמך על השווי שנקבע בטבלת האיזון וההקצאה.
- באומדן השווי למ"ר עיקרי פלדלת בשומתי נלקח בחשבון שווי מלא כולל פיתוח מלא.
- אולם ככל שסבור השמאי המכריע שיש להפחית עלויות פיתוח יש להפחית רק את עלויות הפיתוח הנורמטיביות ובהתאם לתחשיב הגעתי לעלויות פיתוח של כ-625 ₪ למ"ר.
- מקדמי הפחתה עבור מושע, ודחיה לפיתוח חופפות ומסתכמות בשיעור היוון של 6% ל-3 שנים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- עליית הריבית בשוק לא הבשילה ואינה באה לידי ביטוי בירידת ערכי המקרקעין ולתמיכה בטענה זו הפנה לסקירה שנערכה במשרדי השמאי לגבי עליית מחירים בעיר רחובות ברבעון האחרון של שנת 2022. סקירה זו מהווה סממן ברור שערכי השווי למגורים בעיר רחובות בעלייה. כמו כן לתמיכה בטענתו הציג עסקה שנעשתה ב 28/05/2023 ומסקנתו היא ששווי קרקע ליח"ד למאי 2023 כ-1.04 מיליון ₪.
- הוגשה עתירה מנהלית על תמ"ל 3003 אולם עתירה זו חופפת לדחיית הזמנים של הפיתוח ומעבר לעובדה שבמועד הקובע עתירה זו לא היתה קיימת ואין לקחתה בחשבון ולכן אין לתת תקופת דחיה נוספת.
- לגבי מטרד המושע יש לציין שבמגרש B19 יש הסכם שיתוף מחייב את כל הבעלים.

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר דרור כהן:</u>

- שווי מ"ר עיקרי למגורים נקבע בטבלת האיזון וההקצאה. בטבלת האיזון וההקצאה נלקח בחשבון שווי מגרש B19 לפי 34,764,886 ₪. במגרש B19 יש 7,534 מ"ר/עיקרי.
(7,534 מ"ר/ 34,764,886 ₪) = 4,614 ₪/מ"ר עיקרי. בטבלת האיזונים נלקח בחשבון מקדמי הפחתה של מושע ומקדם הפחתה לסמיכות לבית עלמין וסה"כ מקדם ההפחתה של 0.855 (קרבה לבית עלמין) X 0.88 (מושע).
- בעניין עלויות הפיתוח ראה שומה מכרעת בגוש 3692 חלקה 40 מגרש B60 במרחב התכנון תמ"ל 3003. שם סבר השמאי המכריע מר בועז ברזילי שאין להביאם בשווי מ"ר עיקרי. אני סבור שהיות ומדובר במתחם אשר אינו מפותח והבעלים/הרוכשים יממנו את הפיתוח. כך יוצא שתשלום הפיתוח מהווה תשלום כפול. ולתמיכה בטענתו טען ששמאי המשיבה ניתח מכרזי רמ"י שתוצאותיהן לתשלום כללו תשלום לקרקע ותשלום לפיתוח.
- בשומה המכרעת בגוש 3692 חלקה 40 מגרש B60 קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה של 6,100 ₪ כולל פיתוח ושווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪ לא כולל פיתוח.
- בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע לשווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה יש לתת מקדמי הפחתה נוספים למגרש B19 משום שבמגרש B60 מדובר במבנה בשימושים מעורבים של מגורים מעל מסחר ועל מטרד זה יש להפחית 10% (מקדם 0.9) וכן שמגרש B19 ממוקם בסמיכות לבית עלמין יש להפחית מקדם 0.855.
- לאור האמור לעיל אני סבור שהשווי הראוי למגורים במגרש B19 הינו כ 3,660 ₪/מ"ר מבונה. לאחר מקדמי הפחתה ודחיה של 3 שנים לפי שיעור היוון של 6%.
- אין לקחת עסקאות השוואה ממתחם קטן אשר נבנה צמוד דופן למתחם בנוי ואשר העסקאות נעשו לפני עליית הריבית בשוק.
- השוק מתאפיין כיום בירידות מחירים וכן בעצירה כללית של רכישת דירות. נקודות אלו חייבות להילקח בחשבון בקביעת שווי מ"ר מבונה. ולתמיכה בטענתו הביא כתבות מהעיתונות ומכרזי רמ"י בעיר רחובות אשר כמעט ולא היו בו מציעים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- יש לתת מקדם דחיה ראוי משום שפיתוח במתחם בסדר גודל של תוכנית תמ"ל 3003 ואשר יש בו בעלים פרטיים רבים לוקח שנים רבות. וזאת בניגוד למתחם קריית משה אשר הבעלות ברובה נמצאת בידי רמ"י.
- הבסיס לשווי אינו רק לפי טבלאות איזון והקצאה והכרעתו של השמאי המכריע מר בועז ברזילי אלא גם מעסקאות שנערכו בשנת 2023 במרחב התכנון של תמ"ל 3003.
- הכרעתו של השמאי המכריע מר בועז ברזילי הסתמכה על מגוון עסקאות והכרעות שמאים מכריעים.
- ככל שהשמאי המכריע יחליט להפחית עלויות פיתוח יש להפחיתן לאחר קביעת השווי ולאחר ההתאמות ומקדמי ההפחתה.
- הסקירה עליה הצביע שמאי המשיבים אינו נתון שאפשר להסתמך עליו משום שמדובר בסקירה רוחבית לסוג דירה בעל מאפיינים קבועים.
- שטחי הממ"ד המותרים לכל יח"ד צריכים בדיקה.
- יש לקחת בחשבון רק עסקאות שנעשו בין רוכשים הבקיאים בנדל"ן ויודעים להעריך את העלויות לאישורן לעומת עסקאות שנעשו בין סוחרי נדל"ן לרוכשי קצה אשר לא מודעים לטיב הממכר והתמורה. הפער בין הבקיאים לרוכשים אנונימיים הינו פער גדול של 35% אשר אינו מייצג שווי שוק.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- מסד נתונים לבחינת אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים לתמ"ל 3003.
- ערכיי שווי למגורים לתמ"ל 3003.
- מקדם הפחתה לקרבה לבית עלמין.
- מקדם הפחתה למטרד המושע.
- מקדם זמינות (דחיה לפיתוח).
- האם יש להפחית עלויות פיתוח משווי המקרקעין ואם כן האם יש להפחית את מלוא עלויות הפיתוח או עלויות פיתוח נורמטיביות בלבד.
- שטח ממ"ד ליח"ד.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>מסד נתונים לבחינת אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים לתמ"ל 3003 :</u>

שמאי הצדדים חלוקים בבחירת מסד הנתונים לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים. שמאי המבקש טוען שיש להסתמך על כמה פרמטרים ביניהם אומדן השווי בטבלת איזון והקצאה של תמ"ל 3003 והכרעת שמאי מכריע במרחב התכנון של תמ"ל 3003 שקביעתו הסתמכה על עסקאות השוואה, הכרעות של שמאים מכריעים בעיר רחובות ועסקאות אשר נעשו ע"י סוחרים הבקיאים בנדל"ן. מנגד שמאי המשיבה טען שהיות ויש במרחב התכנון של תמ"ל 3003 עסקאות, יש לבחון את אותן עסקאות שבוצעו במרחב התכנון תמ"ל 3003 ובנוסף הביא שמאי המשיבה עסקאות השוואה נוספות מקריית משה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שבמקרה בו יש מספיק עסקאות השוואה אין להסתמך על השווי שנקבע בטבלאות איזון והקצאה וזאת משום שאישורם של טבלאות אלו כרוך בפרקי זמן ארוכים והשווי שנקבע אינו מייצג את השווי במועד הקובע וכן שטבלאות האיזון וההקצאה של תמ"ל 3003 הסתמכו על עסקאות השוואה שנעשו בין השנים 2018-2021, מועדים רחוקים מהמועד הקובע הרלוונטי. אמנם יש עסקאות שבוצעו במרחב התכנון של תמ"ל 3003, אולם מדובר בעסקאות שהתמורה עבורן אינה מלאה וחסר בהן את מרכיב היטל ההשבחה שהרוכשים לקחו על עצמם. נכון הוא שהעסקאות שבוצעו במרחב התכנון בו ממוקם הנכס מייצג את השווי הנכון המשקלל את החסרונות והיתרונות אולם אי אפשר להסיק מעסקאות אלו משום שחסרים פרטים רבים בכדי להגיע למסקנה הנכונה. לגבי ההסתמכות על הכרעות של שמאים מכריעים, ככל שיש הכרעות רבות במתחם יש להסתמך עליהם, אולם במרחב התכנון הנדון יש שומה מכרעת אחת ועדיף להשתמש בעסקאות השוואה בעלי מאפיינים זהים ככל האפשר לנכס הנדון.

לכן בכדי לקבוע שווי מ"ר מבונה בסיסי למרחב התכנון של תמ"ל 3003 לפני ההתאמות ניתחתי בסיסיי מידע שונים.

הבסיס הראשון יהיה בשיטת החילוץ משווי מ"ר בנוי לשווי מ"ר מבונה מעסקאות שבוצעו לדירות חדשות בתמהיל דומה לנכס הנישום בגושים 3703, 3694. בגושים אלו ניתחתי כ-25 עסקאות.

הבסיס השני, ניתוח שתי עסקאות שבוצעו בגוש 3699 חלקה 100

הבסיס השלישי, ניתוח עסקה שבוצעה בגוש 3699 חלקה 99.

הבסיסי הרביעי, ניתוח מכרזי רמ"י בעיר רחובות סמוך ככל הניתן למועד הקובע.

הבסיסי החמישי הוא החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס ובקרבתו ככל האפשר.

14.2. <u>ערכיי שווי בייעוד מגורים לתוכנית תמ"ל 3003 :</u>

<u>להלן טבלת עסקאות השוואה וניתוח שווי מ"ר אקוי :</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שנת בניה	שטח מ"ר מדווח	שווי מ"ר בנוי
3703/1066-41	15/12/2022	₪ 2,950,000	2022	110	₪ 26,818
3703/942-10	26/10/2022	₪ 2,850,000	2021	115	₪ 24,783
3703/1338-2	24/11/2022	₪ 2,690,000	2010	105	₪ 25,619
3703/1420-9	26/12/2022	₪ 2,590,000	2013	112	₪ 23,125
3703/0575-7	15/01/2023	₪ 2,669,000	2021	104	₪ 25,663
3703/0145-2	12/01/2023	₪ 2,200,000	2023	80	₪ 27,500
3703/0373-10	02/03/2023	₪ 2,100,000	2025	80	₪ 26,250
שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר (הכולל תמהיל דירות קטנות)					₪ 25,680
בניכוי מע"מ 17%					₪ 21,949
בניכוי יזמות 20%					₪ 18,290
בניכוי עלויות בניה לפי 10,000 ₪/מ"ר כולל עלויות עקיפות					-₪ 10,000
שווי מ"ר אקוי' זמין					₪ 8,290

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שנת בניה	שטח מ״ר מדווח	שווי מ״ר בנוי
3694/138-10	16/01/2023	3,130,000 ₪	2025	120	26,083 ₪
3694/138-18	20/03/2023	3,330,000 ₪	2025	120	27,750 ₪
3694/277-10	31/08/2022	3,250,000 ₪	2023	120	27,083 ₪
3694/318-5-11	30/08/2022	2,975,000 ₪	2021	104	28,606 ₪
3694/127-11	14/11/2022	2,550,000 ₪	2021	85	30,000 ₪
3694/318-20	12/12/2022	3,080,000 ₪	2021	104	29,615 ₪
3694/400-37	11/01/2023	2,950,000 ₪	2019	105	28,095 ₪
3694/394-49	15/03/2023	3,300,000 ₪	2018	118	27,966 ₪
3694/389-5	16/02/2023	3,100,000 ₪	2017	114	27,193 ₪
3694/427-9	08/06/2022	2,850,000 ₪	2016	112	25,446 ₪
3694/426-3	21/03/2023	3,025,000 ₪	2016	96	31,510 ₪
3694/362-3	11/01/2023	2,600,000 ₪	2015	118	22,034 ₪
3694/423-7	17/02/2023	2,700,000 ₪	2015	107	25,234 ₪
3694/412-2	06/10/2022	2,830,000 ₪	2014	93	30,430 ₪
3694/382-17	15/01/2023	3,125,000 ₪	2012	113	27,655 ₪
3694/412-41	30/03/2023	2,920,000 ₪	2012	110	26,545 ₪
3694/412-11	18/12/2022	2,950,000 ₪	2010	110	26,818 ₪
3694-519	27/11/2022	3,480,000 ₪	2010	116	30,000 ₪
שווי מ״ר בנוי זמין לדירה בשטח ממוצע של 110 מ״ר (הכולל תמהיל דירות קטנות)					27,670 ₪
בניכוי מע״מ 17%					23,650 ₪
בניכוי יזמות 20%					19,708 ₪
בניכוי עלויות בניה לפי 10,000 ₪/מ״ר כולל עלויות עקיפות					-10,000 ₪
שווי מ״ר אקוי׳ זמין					9,708 ₪

יילקח בחשבון שווי מ״ר אקוי בסיסי בממוצע כ 9,000 ₪.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עסקאות שבוצעו בגוש 3699 חלקה 100:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	תמורה ב ₪	הממכר ב % מהמגרש	יח"ד	זכויות עיקריות	ממדי"ם	שווי למ"ר למועד הקובע	הערות
3699	100	22/09/2022	₪ 10,618,200	11.13%	11.80	1074.3	147.5	₪ 8,691	בניה רוויה
3699	100	22/09/2022	₪ 14,806,080	15.52%	16.45	1498.0	205.6	₪ 8,691	בנייה רוויה

לעסקאות אלו תינתן הפחתה של 5%.

יילקח בחשבון שווי מ"ר אקווי בסיסי של 8,256 ₪.

ניתוח עסקה בגוש 3699 חלקה 99:

עסקת מכר מתאריך 07/06/2022, גוש 3699 חלקה 99

התמורה: 68,000,000 ₪

מידע והסתמכות נתונים משומה מכרעת בגוש 3699 חלקה 99

מהות	מ"ר אקוי	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר אקוי
מגורים ב	859.88	1	859.9	₪ 6,000
מגורים ב	853.5	0.97	827.9	₪ 6,000
מגורים ב	819.75	1	819.8	₪ 6,000
מגורים ב	819.25	0.97	794.7	₪ 6,000
מגורים ב	820.13	1	820.1	₪ 6,000
מגורים ב	819.63	0.99	811.4	₪ 6,000
מגורים ב	840.25	1	840.3	₪ 6,000
מגורים ב	830.88	1.02	847.5	₪ 6,000
מ"ר אקוי' מגורים ב'			6,621.5	

מהות	מקדם התאמה אקוי'	שווי מ"ר אקוי'
מקדם מגורים ד' דירות גדולות	1.03	₪ 6,200
מקדם מגורים ד' דירות קטנות	1.27	₪ 7,600

מהות	מ"ר אקוי'	מ"ר אקוי' מתואם
מ"ר דירות גדולות	8,782	9,074.7
מ"ר דירות גדולות	2,195	2,780.3
חלק יחסי במגורים ד' 14.25%		1,689.3
סה"כ אקוי' מתואם		8,531.6
שווי מ"ר אקוי'		**₪ 7,970**

יילקח בחשבון שווי מ"ר אקווי בסיסי של 7,970 ₪.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מכרזי רמ"י:

מס"ד	מס' מכרז	מועד אחרון להגשת הצעות	מס' מתחם	תמורה כולל פיתוח	תוכנית	גוש	חלקה/ות	מגרש/ים
1	34/2023	24/04/2023	73010	77,857,054 ₪	תמ"ל/ 1086	3680	19+20+98	171+172+174
2	405/2022	30/01/2023	72043	103,424,195 ₪	תמ"ל/ 1086	3680	121	178+179
3	482/2021	30/05/2022	72042	162,135,310 ₪	תמ"ל/ 1086	3680	88+23+69+21	161-164
4	482/2021	30/05/2022	72132	92,841,081 ₪	תמ"ל/ 1086	3680	19+14	137
5	482/2021	30/05/2022	72133	101,044,486 ₪	תמ"ל/ 1086	3680+5479	164+121	136

שטח מגרש במ"ר	מספר יח"ד	מ"ר עיקרי	שטחי ממ"ד	שטח עיקרי וממ"ד במ"ר	שווי מר אקוי'	מס' הצעות	מסחר	מקדם מסחר
3569	118	11,340	1,475	12,815	6,075 ₪	1		
3169	135	12,290	1,688	13,978	7,399 ₪	8	370	2
4467	154	15,120	1,925	17,045	9,512 ₪	35		
2187	93	8808	1162.5	9970.5	9,312 ₪	37	519	2
2659	93	10951	1162.5	12113.5	8,341 ₪	37	593	2

מסקנות ממכרזי רמ"י:

1. מסד מס' 2 יצא למכרז מס' 482/2021 ומחיר הזכייה כולל הפיתוח כ 176,550,389 ₪ ולאחר ניתוח שווי מ"ר אקוי יוצא כ 12,631 ₪/מ"ר (מגרש 178+179 יצא למכרז נוסף מס' 405/2022).

   מזה אפשר להסיק שיש ירידת מחירים בין התאריכים 03/05/2022 ל-30/01/2023.
2. מס' ההצעות שיש למכרזי רמ"י בשנת 2023 נע במספרים בודדים לעומת מס' ההצעות שהיו כמעט לכל שנת 2022, כמה עשרות לכל מכרז. גם נתון זה מצביע על ירידת מחירים.
3. מסקנת השווי האקוי למסד 1+2 שבוצעו בשנת 2023 נמוך מהשווי האקוי למסד מס' 3+4+5 הפער ביניהם בממוצע כ 34%.

מהאמור לעיל הפחתתי כ 10% מהממוצע מכרזים שבוצעו בשנת 2022. והגעתי לשווי מ"ר אקוי' בסיסי בממוצע של 7,580 ₪.

הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מגרש	מעד קובע	שווי בסיסי למ"ר אקוי' למגורים רוויה ב ₪	הערות
ארז כהן	3699	99	2003	16/06/2021	6,200 ₪	דירות גדולות
					7,600 ₪	דירות קטנות
בועז ברזילי	3692	41	60B	06/01/2023	8,600 ₪	במרחב התכנון תוכנית תמ"ל 3003
יעקב פז	3700	157	----	21/01/2022	6,500 ₪	דירות גדולות כ 5 חד'
					8,281 ₪	דירות קטנות כ 3 חד'
יעקב פז	3700	157	----	21/06/2022	6,825 ₪	5% עליית מחירים מינואר 2021

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הערות לתחשיב בנכס הנישום תמהיל הדירות הקטנות הוא כ 20% ולכן בממוצע הכרעות שמאים מכריעים. יילקח בחשבון עליית מחירים בשנת 2022 כ 20% ולקראת סוף שנת 2022 החלו ירידות מחירים של עד 10%.

יילקח בחשבון שווי מ״ר אקווי בסיסי בממוצע כ 6,515 ₪.

טבלת שקלול הנתונים:

בסיס מידע	שווי מ״ר אקוי בסיסי	מקדם עצימות	סה״כ
ניתוח עסקאות בגוש 3703 ו 3694	9,000 ₪	0.3	2,700 ₪
עסקאות בגוש 3699 חלקה 100	8,256 ₪	0.05	413 ₪
עסקה בגוש 3699 חלקה 99	7,970 ₪	0.05	399 ₪
מכרזי רמ״י	7,580 ₪	0.3	2,274 ₪
הכרעות שמאים מכריעים	6,515 ₪	0.3	1,955 ₪
שווי מ״ר אקווי בסיסי לפני התאמות			7,740 ₪

14.3. מקדם הפחתה לקרבה לבית עלמין:

שמאי המשיבה קובע בשומתו מקדם כללי הכולל את מטרדי המושע, קרבה לבית עלמין וקרבה לשב״צ לאחר מקדם דחיה שווי של 6,500 ₪/מ״ר אולם אין פירוט לכל רכיב מה השפעתו. מנגד שמאי המבקש טען שעל קרבה לבית עלמין יש לתת מקדם הפחתה 0.855 בהתאם למה שנקבע בטבלאות האיזון.

החלטה:

עצם ההפחתה כתוצאה מהקרבה לבית העלמין מקובלת על הצדדים אולם, גובה ההפחתה נתון למחלוקת, לדעתי יש להפחית כ-10% רק על החלק הגובל בבית העלמין. מנספח הבינוי עולה שיש 9 יח״ד בקומה הפרוסים בשני מבנים. והחזית לבית עלמין כוללת כ-3 יח״ד בקומה. סה״כ דירות הפונות בחזיתן לבית עלמין כ-20 יח״ד.

14.4. מקדם הפחתה למטרד המושע:

שמאי המשיבה קובע בשומתו מקדם כללי הכולל את מטרדי המושע, קרבה לבית עלמין וקרבה לשב״צ לאחר מקדם דחיה קבע שווי של 6,500 ₪/מ״ר, אולם אין פירוט להשפעה של כל רכיב על השווי. מנגד שמאי המבקש טען שבגין מטרד המושע יש לתת מקדם הפחתה של 0.88 בהתאם למה שנקבע בטבלאות האיזון.

החלטה:

בבדיקה בטבלאות האיזון מגרש B19 נמצא בבעלות של 48 שותפים. כשהבעלות הנמוכה ביותר במגרש B16 מחזיק כ-0.701% דהיינו אפילו לא אחוז אחד. והבעלות הגבוהה ביותר מחזיק כ-8.136%. כך שמטרד המושע הינו גבוה ובמקרה הזה שהשווי של המגרש גבוה ויש זרז לביצוע

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אני מאמץ את המקדם שקבע שמאי המבקש בהתבסס על טבלאות האיזון של 0.88. אולם מטרד המושע יכול להיפתר בתקופת הזמן עד לביצוע הפיתוח.

14.5. <u>מקדם הפחתה בגין הזמינות:</u>

הצדדים מסכימים שיש לקחת דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% אולם, שמאי המשיבה כלל בתוך הדחיה את כל מקדמי ההפחתה שלדעתו במשך הדחיה ייפתר מטרד המושע. מנגד שמאי המבקש טען שממועד אישור תוקפה של התוכנית עד שיבוצע פיתוח ובפרט שהוגשה עתירה מנהלית נגד התוכנית יש לתת מקדם זמינות כשמאי המשיבה מעבר להפחתות הראויות ממטרדי המושע והקרבה לבית העלמין.

החלטה:

מדובר במרחב תכנון הכולל כ 2,230 דונם. מדובר בשטח גדול אשר יכלול בעתיד כ-8,100 יח"ד ושטחי מסחר.

התקנון קובע בסעיף 6.1 תנאים בהליך הרישוי תחת הכותרת תאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה וביעוד מסחר ותעסוקה.

1. בתאי שטח הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, היתר בנייה יינתן לכל תא שטח במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע.
2. בקשה להיתר בניה לתאי שטח אלו תכלול נספח המציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה המתאפשרות בתא שטח לפי התכנית.

התקנון קובע בסעיף 7.1 שלבי הביצוע:

1. שלבי ביצוע המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

לאור גודל מרחב התכנון ולאור התנאים בתקנון אני סבור שיש לתת מקדם זמינות של 4 שנים. מקדם הזמינות מגלם בתוכו את פתרון מטרד המושע אולם אינו מגלם את הקרבה לבית העלמין והקרבה לשב"צ.

לכן מקדם הזמינות יהיה ל 4 שנים ובשיעור היוון של 6% ומקדם הזמינות יהיה 0.792.

14.6. <u>מקדם קרבה לשב"צ:</u>

שמאי הצדדים לא נגעו במטרד זה ראיתי לנכון לתת לדירות הגובלות ופונות בחזיתן למגרש בייעוד שב"צ מקדם הפחתה של 5%. סך הדירות הפונות לשב"צ כ-16 יח"ד הפרוסות על פני 8 קומות.

14.7. <u>האם יש להפחית עלויות פיתוח משווי המקרקעין ואם כן האם יש להפחית את מלוא עלויות הפיתוח או עלויות פיתוח נורמטיביות בלבד:</u>

הצדדים חלוקים לעניין הפחתת עלויות הפיתוח שלדעת שמאי המבקש יש להפחית את מלוא עלויות הפיתוח כפי שעולה ממכרזי רמ"י ותמך את טענתו בשומה מכרעת של השמאי מר בועז ברזילי במגרש B60 בתמ"ל 3003. לחלופין ככל שיש להפחית יש להפחית עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לראוי. מנגד שמאי המשיבה טען שאין להפחית כלל ולחלופין ככל שיש

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להפחית יש להפחית עלויות נורמטיביות ולפי גובה העלויות בעיריית רחובות העולה בתחשיביו לכדי 625 ₪/מ״ר.

החלטה:

עלויות הפיתוח מהוות חלק משווי המקרקעין. מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שככל שעלות הפיתוח גבוהה יותר התשלום עבור הקרקע יהיה נמוך יותר בהתחשבות לשווי השוק של הקרקע. שווי שוק הקרקע כולל כל מה שקשור למימוש הזכויות על המקרקעין שזה כולל קרקע ופיתוח. ובכל זאת, בכדי להפחית את עלויות הפיתוח יש לבדוק האם עסקאות ההשוואה כוללות פיתוח או שמדובר בקרקעות אשר אינן מפותחות. במקרה הנדון עסקאות ההשוואה כוללות בעיקר עסקאות אשר יש בהם פיתוח. בסיסי המידע של מכרזי רמ״י ועסקאות השוואה מגוש 3703 וגוש 3694 מהוות עסקאות אשר יש בהן פיתוח. כמו כן הכרעות שמאים מכריעים לקחו בחשבון שווי מ״ר בסיסי לפני ההפחתות. ולכן מהשווי הפחתתי עלויות פיתוח.

וכאן עומדת לפתחי הסוגייה האם יש להפחית עלויות פיתוח בהתאם למכרזי רמ״י או עלויות פיתוח נורמטיביות. היות ושווי המקרקעין כולל את הקרקע ואת האפשרות למימוש הזכויות, דהיינו הפיתוח. האיזון הפנימי בין הפיתוח והשווי נעים בתוך מסגרת קשיחה של שווי הקרקע. ולכן ככל שיש להפחית עלויות פיתוח גבוהות כך התשלום לקרקע עצמו יהיה נמוך יותר. במקרה שלנו עלויות הפיתוח יהיו בהתאם לעלויות הפיתוח הנורמטיביות משום שבבוא היום בעת הבקשה להיתר בניה הוועדה לתו״ב תגבה עלויות פיתוח לפי האגרות לשנת 2023. ולכן עלויות אלו אשר נקראות עלויות פיתוח נורמטיביות יופחתו משווי המקרקעין ואשר בסופו של יום יגבו ע״י הוועדה בעת הבקשה להיתר בניה.

עלויות הפיתוח הוערכו בכ-625 ₪/מ״ר בהתאם לטענת המשיבה.

14.8. <u>שטחי הממ״ד:</u>

לטענת שמאי המשיבה שטחי הממ״ד בעיר רחובות הן כ-13 מ״ר ליח״ד לפי תוכנית רח/2000/ב/6.

שמאי המבקש טען שיש לבדוק את טענתו של שמאי המשיבה.

החלטה:

תקנון תוכנית רח/2000/ב/6 נוגע לשטחי שירות לייעוד מגורים א + ב + ג + ד + מגורים מיוחד.

בהערה לטבלת השטחים סעיף 5 נקבע שטח ממ״ד של 13 מ״ר חל רק על ייעוד מגורים א׳. במקרה שלנו מדובר במגורים ד׳ ולכן לא חלה תוכנית זו ושטחי הממ״ד יילקחו בחשבון לפי תקנות הג״א של 12.5 מ״ר.

14.9. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי המצב קודם הוערך ע״י הצדדים ב-1,400 ₪/מ״ר קרקע חקלאי. לאחר שבחנתי את ההסכמה בין הצדדים אני מאמץ את השווי שנקבע.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן תחשיב שווי קרקע חקלאית

נתוני קרקע חקלאי מתחום מרחב התכנון של תמ"ל 3003					
גוש	**חלקה**	**תאריך**	**תמורה מוערכת**	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר קרקע**
3689	3	16/03/2020	₪ 1,060,000	500	₪ 2,120
3689	3	11/03/2020	₪ 210,000	70	₪ 3,000
3689	18	16/02/2021	₪ 176,000	200	₪ 880
3689	18	04/09/2020	₪ 303,000	120	₪ 2,525
3689	18	02/09/2020	₪ 283,000	120	₪ 2,358
3689	18	03/09/2020	₪ 375,000	250	₪ 1,500
3689	18	01/11/2020	₪ 400,000	250	₪ 1,600
3689	19	10/05/2020	₪ 325,000	250	₪ 1,300
3689	19	11/03/2020	₪ 220,000	200	₪ 1,100
3689	26	23/08/2020	₪ 600,000	1,000	₪ 600
3689	39	12/02/2020	₪ 150,000	63	₪ 2,381
3689	39	07/01/2020	₪ 300,000	125	₪ 2,400
3689	39	26/05/2020	₪ 360,000	125	₪ 2,880
3689	40	31/07/2020	₪ 170,870	125	₪ 1,367
ממוצע:					₪ 1,858
סטיית תקן:					₪ 762
ערך מינימלי:					₪ 1,096
ערך מקסימלי:					₪ 2,620
שווי למ"ר ממוצע בנטרול ערכים חריגים:					₪ 1,865

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

נתוני קרקע חקלאי מחוץ לתחום מרחב התכנון תמ"ל 3003					
גוש	חלקה	תאריך	תמורה מוערכת	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע
3689	6	16/11/2020	₪ 99,000	100	₪ 990
3689	6	31/12/2020	₪ 115,000	100	₪ 1,150
3689	45	21/02/2020	₪ 270,000	200	₪ 1,350
3689	45	19/05/2020	₪ 100,000	250	₪ 400
3691	20	26/06/2020	₪ 270,000	200	₪ 1,350
3693	6	21/10/2020	₪ 608,276	1483	₪ 410
3693	6	22/10/2020	₪ 244,000	200	₪ 1,220
3693	6	22/10/2020	₪ 419,000	400	₪ 1,048
3693	6	27/10/2020	₪ 219,000	219	₪ 1,000
3693	6	24/11/2020	₪ 230,000	200	₪ 1,150
3693	7	22/01/2020	₪ 140,077	400	₪ 350
3693	7	19/01/2020	₪ 430,000	1000	₪ 430
3693	7	26/04/2020	₪ 270,000	500	₪ 540
3693	7	26/04/2020	₪ 200,000	500	₪ 400
3693	7	31/08/2020	1250000	1000	₪ 1,250
3693	23	11/03/2020	733334	1500	₪ 489
3969	5	26/08/2020	325000	334	₪ 973
ממוצע:					₪ 853
סטיית תקן:					₪ 381
ערך מינימלי:					₪ 472
ערך מקסימלי:					₪ 1,234
שווי למ"ר ממוצע בנטרול ערכים חריגים:					₪ 951

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

נתוני שווי לקרקע בייעוד חקלאי ללא פוטינציאל					
גוש	חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח נרכש במ"ר	שווי למ"ר קרקע חקלאי
3646	83	10/06/2021	₪ 21,214,440	15110	₪ 1,404
3798	18	05/04/2022	₪ 1,500,000	991	₪ 1,513
3798	50	14/04/2022	₪ 855,555	696	₪ 1,230
שווי ממוצע מ"ר קרקע חקלאית ללא פוטינציאל:					₪ 1,383

לאור האמור לעיל שווי מ"ר/קרקע חקלאי כ 1,400 ₪.

חישוב שטחי הבניה האקוויוולנטיים הפונים לבית עלמין ולשב"צ:

בית עלמין				
דירות	קומות	שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח	אחוז יחסי של הנישום
1	8	114.4	915.1	38.5
2	6	114.4	1,372.6	57.7
סה"כ שטח במקדם 0.9:				96.2
שטח במ"ר אקוי'		96.2	0.9	86.6

שב"צ				
דירות	קומות	שטח דירה ממוצעת	סה"כ שטח	אחוז יחסי של הנישום
2	8	114.4	1,830.2	77.0
סה"כ שטח במקדם 0.95:				77.0
שטח במ"ר אקוי'		77.0	0.95	73.1

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם		
שטח במ״ר	שווי למ״ר קרקע	סה״כ שווי
375	₪ 1,400	₪ 525,000

מצב חדש				
רכיב	**מ״ר אקוי**	**שווי למ״ר אקוי׳ בסיסי**	**מקדם זמינות**	**סה״כ שווי**
מ״ר אקוי ללא הפחתות	168.3	₪ 7,740	0.792	₪ 1,032,097
מ״ר אקוי בחזית לבית עלמין	86.6	₪ 7,740	0.792	₪ 530,793
מ״ר אקוי בחזית לשב״צ	73.1	₪ 7,740	0.792	₪ 448,225
שווי מצב חדש כולל פיתוח:				₪ 2,011,114
הפחתת עלויות פיתוח נורמטיביות		₪ 625	342	-₪ 213,443
שווי מצב חדש:				₪ 1,797,671
שווי המצב הקודם:				₪ 525,000
השבחה:				₪ 1,272,671
היטל השבחה:				₪ 636,335

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 3963 חלקה 69, מגרש B19 בחלק יחסי במגרש התמורה של 4.205% בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה ל-4.025% ממגרש התמורה	היטל השבחה 50%
תמ"ל 3003	06/01/2023	₪ 1,272,671	₪ 636,335

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com